Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Sachverständigenbüro für ImmobilienWERTE Dr. Fuhlbrügge
Maubacher Straße 48, 52372 Kreuzau
Telefon 0 24 22 / 50 01 26
Telefax 0 24 22 / 50 01 27
www.immobilienbewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobilienbewertung-fuhlbruegge.de

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge – Maubacher Straße 48 – 52372 Kreuzau

Amtsgericht Euskirchen
Abt. 015 – Zwangsversteigerungen
Kölner Straße 40 - 42
53879 Euskirchen

Az. des Gerichts:	015 K 019/23
unser Zeichen:	ageu019/23K
Datum:	23.10.2023

G U T A C H T E N

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebaute Grundstück Danziger Straße 6 in 53909 Zülpich.

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 25.09.2023 ermittelt mit rund

213.000,00 €

Die Immobilie weist Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art – siehe dazu im Gutachtentext) und eine Besichtigung war weitgehend nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (stark eingeschränkte Innenbesichtigung). Der ermittelte Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Bei dieser Internetversion des Gutachtens handelt es sich um eine weboptimierte gekürzte Fassung zur Veröffentlichung im ZVG-Portal NRW. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige Fragen und Auskünfte zum Gutachten weder telefonisch noch schriftlich erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Vorbemerkung und Ortsbesichtigung	4
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.3	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.4	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.5	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.6	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.7	Weitere Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	13
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	17
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	18
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Sachwertberechnung	23
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.5	Ertragswertermittlung	27
4.5.1	Ertragswertberechnung	28
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
5	Verkehrswert	30
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	31
7	Verzeichnis der Anlagen	32
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebautes Grundstück (Bauträgerimmobilie).
Objektadresse:	53909 Zülpich, Danziger Straße 6
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Zülpich, Blatt 1752, BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Zülpich, Flur 6 Flst.-Nr.: 1232 Größe: 242 m² (Gebäude- und Freifläche)
Brandversicherungswert:	Versicherungsschutz nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40-42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 29.08.2023

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Euskirchen zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	25.09.2023
Tag der Ortsbesichtigungen:	25.09.2023 und 12.10.2023
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere o Auszug aus dem Grundbuch von Zülpich, Blatt 1752, letzte Änderung 24.07.2023, Ausdruck vom 30.08.2023 o Auszug aus der Liegenschaftskarte o behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz o Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG o ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen o zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses o mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilungen an das Amtsgericht Euskirchen vom 26.09.2023 und 12.10.2023 wird hingewiesen.

1.1 Vorbemerkung und Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen haben am 25.09.2023 und 12.10.2023 wie angekündigt stattgefunden. Von den Verfahrensbeteiligten war der Antragsteller anwesend. Nach Auskunft im Ortstermin bewohnt der Antragsteller einen Raum im Keller zeitweise. Die übrigen Räume werden innerfamiliär vom Antragsgegner zu 1. bewohnt.

Der Antragsgegner zu 1. wurde an beiden Terminen nicht angetroffen. Somit war weder eine Besichtigung des Grundstücks gartenseitig noch eine Innenbesichtigung der vom Antragsgegner zu 1. genutzten Räume in Wohnhaus und Garage möglich.

Die Immobilie konnte somit nur straßenseitig von außen sowie im Erdgeschoss im Bereich des Hauseingangs und WCs bzw. im Keller (ein Raum) besichtigt werden. Die besichtigten Räumlichkeiten vermitteln einen sehr mäßigen und unterwohnten Eindruck. Zur Ausstattung und zum Zustand der übrigen Räume hat der Antragsteller nach Kenntnisstand Auskunft erteilt. Eine eigene Inaugenscheinnahme und Beurteilung war nicht möglich.

Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der erteilten Auskünfte, der vorliegenden Unterlagen sowie des bekannt gewordenen bzw. zu vermutenden Zustands. Eine baujahresübliche Ausstattung in allenfalls durchschnittlichem bis überwiegend mäßigem bzw. teilweise schlechtem und unterwohntem Zustand wird ungeprüft angenommen. Weiter wird unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass keine substanziellen Besonderheiten, z.B. Bauschäden etc., vorliegen (siehe dazu auch in Abschnitt 1.2).

Folglich ist davon auszugehen, dass wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Der ermittelte Verkehrswert ist daher insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Unabhängig von dem abschließend vorgenommenen (symbolischem) Risikoabzug muss es in Bezug auf die vorgenannten Umstände letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus und Garage bebautes Grundstück in der Stadtlage von Zülpich.

Das Wohnhaus wurde vermutlich um 1980 in Massivbauweise errichtet (Bauträgerobjekt). Es verfügt über zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) sowie ein nachträglich ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Satteldach ist soweit erkennbar mit Dachsteinen eingedeckt. Die Fassaden bestehen aus einer Kalksandsteinschale. Die isolierverglasten Holzfenster verfügen über Rollläden.

Nach Auskunft im Ortstermin wurde ca. um 1990 die Terrasse nachträglich unterkellert. 1998 wurde die Geschosstreppe im EG zum OG verlegt und um 2005 das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut. Die Veränderungen sind nach Kenntnisstand baubehördlich nicht aktenkundig.

Zur Ausstattung und zum Zustand der nicht besichtigten Räumlichkeiten hat der Antragsteller nach Kenntnisstand Auskunft erteilt. Demnach soll sich die Immobilie im Jahr 2018 noch in einem normalen bewohnbaren Zustand befunden haben. Der zum Stichtag maßgebliche Zustand ist dann nicht bekannt. Der Zustand der besichtigten Räume im EG und KG ist sehr mäßig bis teilweise schlecht und deutlich unterwohnt. Nach Auskunft im Ortstermin wird das WC im EG seit ca. einem Jahr nicht mehr mit Frischwasser versorgt. Ob die haustechnischen Anlagen ansonsten noch funktionsfähig sind, wurde nicht bekannt. Auf erhebliche Risiken ist hinzuweisen, eine Überprüfung dringend zu empfehlen.

Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden. Zur ausführlicheren Darstellung und hinsichtlich weiterer Eigenschaften wird auf die folgenden Abschnitte verwiesen.

1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine relevanten Objektunterlagen zur Verfügung gestellt. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen online-Portalen entnommen.[1] Während den Ortsbesichtigungen wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) und Befragung der Anwesenden soweit möglich erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen (z.B. Radon etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

Sofern das Bewertungsobjekt diesbezüglich Besonderheiten aufweist (siehe in den nachfolgenden Beschreibungen), sind die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Verkehrswert in dem Maße wertbildend berücksichtigt, wie sie sich nach Kenntnisstand und eigener Marktbeobachtung aller Voraussicht nach auf die Preisfindung eines wirtschaftlich und umsichtig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden. So stellen auch Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts (soweit bekannt) wahrscheinlich berücksichtigen wird.

Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen, eine Überprüfung dringend zu empfehlen.

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Der Verkehrswert musste unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben ermittelten Verkehrswertes.[2] Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen

---

[1] Ohne abschließende, inhaltliche und rechtliche Prüfung. Die behördlichen Stellen weisen teilweise darauf hin, dass die erteilten Auskünfte den dortigen derzeitigen Kenntnisstand wiedergeben, unverbindlich sind und eine rechtliche Prüfung vorbehalten bleibt. Von meiner Seite aus ist eine abschließende Prüfung nicht möglich. Auskünfte Dritter mache ich mir nicht zu eigen.

[2] siehe u.a. auch Urteil des OLG Rostock vom 27.06.2008 – 5 U 50/08
und BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12

Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann" ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. bei fehlender Innenbesichtigung), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben der §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene bzw. bekannt gewordene Bestand bewertet, soweit er nach diesseitiger Auffassung und ohne abschließende rechtliche Würdigung hier unabhängig von ggf. schuldrechtlichen Umständen, Vereinbarungen und Sachverhalten üblicherweise als wesentlicher Bestandteil der Immobilie angesehen werden kann. Die diesbezüglich tatsächlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse können im Rahmen einer Wertermittlung nicht geprüft werden.

Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit relevant und bekannt berücksichtigt. Hinsichtlich von ggf. zeitlich befristeten Sondereinflüssen und deren weiteren Entwicklungen muss es dann den Marktteilnehmern überlassen werden, diese Umstände individuell zu berücksichtigen. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auch nicht vorhersehbar. Entsprechend können die hier zu Grunde gelegten Sachverhalte und Annahmen von den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Zuschlags abweichen. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur zum angegebenen Stichtag unter den in diesem Gutachten unterstellten Annahmen und Vorgaben gültig, die mir bis zum Tag der Unterzeichnung des Gutachtens bekannt wurden. Erst danach mitgeteilte Sachverhalte oder bekannt gewordene Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.4 Ortsbesichtigung, Fotos

Die Ortsbesichtigungen fanden am 25.09.2023 und 12.10.2023 statt. Die Immobilie konnte dabei nur straßenseitig von außen sowie am 25.09.2023 im Erdgeschoss im Bereich des Hauseingangs und WCs bzw. im Keller (ein Raum) besichtigt werden. Ein örtliches Aufmaß zur Flächenermittlung war nicht möglich.

Der Antragsteller gestattete die Anfertigung von Innenaufnahmen zur internen Bearbeitung, wünschte jedoch keine Veröffentlichung um Gutachten. Somit können dem Gutachten nur wenige Außenaufnahmen beigefügt werden.

1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach Auskunft im Ortstermin bewohnt der Antragsteller einen Raum im Keller zeitweise. Die übrigen Räume werden innerfamiliär vom Antragsgegner zu 1. bewohnt. Somit sind weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft im Ortstermin ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Zu bewertbarem möglichen Zubehör oder Fremdzubehör liegen keine Informationen vor.

1.7 Weitere Hinweise und Besonderheiten

Bauunterlagen / Bauakte

Die Bauakte der Stadt Zülpich wurde eingesehen. Diese enthält nur die ursprünglichen Genehmigungsunterlagen. Entsprechend ist die Aktenlage unvollständig (näheres siehe in Abschnitt 2.3.3).

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang bauliche und baurechtliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und deutlichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser derzeit beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Euskirchen		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Zülpich	ca.	21.650 Einwohner
	Kernstadt Zülpich	ca.	6.500 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Euskirchen	ca.	12 km
	nach Köln oder Bonn	ca.	40 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	80 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	50 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 1 von Blankenheim nach Köln Anschluss Euskirchen in	ca.	8 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 56 in	ca.	750 m

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	350 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	300 m
	zu einem Bahnhof (Zülpich, Bördebahn)	ca.	1 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend ruhige Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Einfamilienhäuser, Schulzentrum		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstelle und Banken sind in ausreichendem Angebot in Zülpich vorhanden und teilweise fußläufig erreichbar. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich in Mechernich.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 9,5 m, Tiefe ca. 25,5 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Orientierung von Nordost nach Südwest

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig durch das Hauptgebäude und die Garage
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Das Bewertungsgrundstück liegt soweit bekannt noch am Rand großflächiger Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG teilte dazu mit, dass das Bewertungsobjekt dort nicht aktenkundig und nach derzeitigen Erkenntnissen auch keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist.

Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Ein mögliches Risiko ist daher nur insoweit pauschal berücksichtigt, wie dieses insbesondere lageüblich im Bodenrichtwert und den Daten der Bewertungsmodelle enthalten ist. Die Besonderheiten des Einzelfalls werden frei gewürdigt.

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt.

Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt insofern durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen, als Regenwasser über die Kelleraußentreppe in den Keller gelaufen ist. Das Wasser stand ca. 3 cm hoch und wurde zeitnah wieder entfernt. Eine anschließende Bautrocknung wurde nicht bekannt.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Danziger Straße) als verkehrsberuhigte Wohnstraße.
Verkehrsbelastung:	mäßig
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkstreifen, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden. Nach Auskunft des örtlichen Wasserversorgers ist im Objekt

eine Wasseruhr verbaut. Die Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungsanlagen ist insgesamt nicht bekannt.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse (ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar.

Altlasten: Nach Auskunft des Kreises Euskirchen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor.

Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Eine Überprüfung lokaler Anomalien ist ggf. gesondert vorzunehmen.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche

Planungsrechtliche Vorgaben: Nach Auskunft der Stadt Zülpich besteht für die Lage des Grundstücks kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

festgesetztes Überschwemmungsgebiet: Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bodenordnung: Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen, Verfügungs- und Veränderungssperre: nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich planungsadäquat bebaut. Die Lage kann dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft der Stadt Mechernich enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten des Bewertungsgrundstücks. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte der Stadt Zülpich konnte eingesehen werden. Diese enthält eine Baugenehmigung zum Neubau von 24 Einfamilienhäusern mit Garage aus dem Jahr 1978 (Bauträgerobjekt, hier Typ RH, Haus Nr. 19, Bauschein Nr. 2456/78 vom 23.11.1978). Die Bescheinigung der Schlussabnahme wurde am 30.09.1981 ausgestellt. Bauzeichnungen liegen nur zum Bautyp allgemein, jedoch nicht konkret zum Bewertungsobjekt vor.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung dann auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen (das Wohnhaus und die Garage im ursprünglich genehmigten Zustand) zumindest die materielle Legalität gegeben ist.[3] Hinsichtlich der mitgeteilten nachträglichen baulichen Änderungen (u.a. Anbau an die Garage mit Überlänge, Unterkellerung Terrasse, Ausbau des Dachgeschosses, Verlegung der Geschosstreppe EG-OG) müssen deutliche Vorbehalte formuliert werden. Die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit kann nicht generell unterstellt werde und wäre zunächst zu prüfen (im Rahmen dieser Wertermittlung nicht möglich).

Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit zwar auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt, soweit dieses bekannt wurde. Der überlange Garagenanbau und die Unterkellerung der Terrasse bleiben dabei unberücksichtigt. Die Auswirkungen der Verlegung der Geschosstreppe sind zudem nicht beurteilbar (ggf. Eingriff in die Statik).

Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierender Aufwand, Kosten und Unsicherheiten/Risiken bzw. erforderlicher Regelungsbedarf werden dann in freier Würdigung berücksichtigt.[4] Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, offene Sachverhalte (ggf. auch in statischer Hinsicht) vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. Darüber hinaus muss es dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.

---

[3] Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

[4] Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für vorhandene Abweichungen damit nicht gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt wird. Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht liegt grundsätzlich beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) gemäß § 3 ImmoWertV:[5]	baureifes Land
Erschließungszustand:	voll erschlossen
beitragsrechtlicher Zustand:	Nach Auskunft der Stadt Zülpich ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei einzustufen. Es sind auch keine Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen z.B. für Ausbaubeiträge nach KAG sind nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs besteht folgende nicht berücksichtigte Eintragung (zum Wortlaut siehe Grundbuch): lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 015 K 019/23). Eingetragen am 24.07.2023. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiterzugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

[5] in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der maßgebliche Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Objektunterlagen und Informationen sowie die Auszüge aus der Bauakte. Der ursprüngliche Bauherr konnte nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich waren. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung ist von einer teilweise eingeschränkten Funktionsfähigkeit auszugehen.

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Bauliche Besonderheiten und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. mitgeteilt wurden (ohne Bauteileöffnung, Prüfung ist nicht Gegenstand der Beauftragung). Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Erfassung aller Mängel und Schäden kann daraus nicht abgeleitet werden. Soweit bauliche Besonderheiten oder Bauschäden benannt werden, sind diese Angaben unverbindlich. Es ist zu empfehlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen anstellen zu lassen. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen baulichen Besonderheiten oder Bauschäden auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien bzw. sonstigen Einflüssen und Belastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Mängelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Modernisierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien sowie ggf. lagebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

Die Immobilie konnte nur sehr eingeschränkt straßenseitig von außen sowie im Erdgeschoss im Bereich des Hauseingangs und WCs bzw. im Keller (ein Raum) in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung des Erd-, Ober- und Dachgeschosses war nicht möglich. Die Informationslage ist somit unvollständig. Die Beschreibung erfolgt weitgehend nach den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, dem äußeren Anschein und den Ausführungen des Antragstellers im Ortstermin. Sie steht folglich unter Vorbehalt.

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Keller, Erd-, Ober und Dachgeschoss
Ausbau:	voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	1978-81, ca. um 1990 wurde die Terrasse nachträglich unterkellert; 1998 wurde die Geschosstreppe im EG zum OG verlegt und um 2005 das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	außen Beton, innen Beton und Kalksandstein
Außenwände:	gemäß Bauakte 24 cm Schwemmstein, 5 cm Wärmedämmstoff, 1,5 cm Luft, 9,5 cm KS Vormauerstein
Innenwände:	tragende Wände aus Kalksandstein, nicht tragende Wände Schwemmstein

Geschossdecken:	Stahlbeton
Fenster:	Fenstertüren und Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen aus Kunststein
Rollläden:	soweit erkennbar aus Kunststoff vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür aus Leichtmetall mit isolierverglastem Lichtausschnitt, Seitenteil mit Isolierverglasung
Besondere Bauteile:	Eingangsstufen, Vordach über dem Eingang aus Beton, Kellerlichtschächte

Außenansicht

Fassaden und Giebel:	Vormauersteine weiß
Zustand:	mäßiger

Treppen

Eingangsstufen:	eine Eingangsstufe ins Haus aus Beton mit Stufenbelag aus Kunststein
Geschosstreppe:	Fertig-Montage-Treppe aus Beton, nach Auskunft im Ortstermin vom EG zum OG nachträglich geändert bzw. verlegt
Kellerinnentreppe:	aus Beton ohne Stufenbelag
Treppe zum Dachraum:	nicht bekannt
Kelleraußentreppe:	vermutlich aus Beton vorhanden
Zustand der Treppen:	soweit bekannt mäßig

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachgauben
Dachform:	Satteldach ohne Drempel
Dacheindeckung:	harte Bedachung, soweit ersichtlich Dachsteine
Wärmedämmung:	nach Auskunft im Ortstermin als Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle vorhanden
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches:	nur sehr eingeschränkt vom öffentlichen Verkehrsraum aus besichtigt, nicht näher beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit muss ungeprüft unterstellt werden

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung:	vermutlich ältere Gaszentralheizung, Funktionsfähigkeit nicht bekannt
Brennstofflagerung:	keine
Beheizung der Räume:	Kompaktheizkörper mit älteren Thermostatventilen
Warmwasserversorgung:	zentrale Versorgung über die Heizung, Funktionsfähigkeit nicht bekannt
Kamin:	soweit bekannt gemauert
Elektroinstallation:	nach Auskunft im Ortstermin übliche Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen:[6]	baujahresübliche Ausführungen Nach Auskunft im Ortstermin ist die Wasserversorgung im WC des EG seit ca. einem Jahr nicht mehr funktionsfähig.
Lüftungstechnik:	Fensterlüftung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt, eine Überprüfung dringend empfohlen.

[6] Die Dichtheit der Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft vorausgesetzt.

Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Nach Auskunft im Ortstermin wurde ca. um 1990 die Terrasse nachträglich unterkellert. 1998 wurde die Geschosstreppe im EG zum OG verlegt und um 2005 das Dachgeschoss nachträglich ausgebaut.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:	gemäß Bauzeichnungen zweckmäßig
Barrierefreiheit:	nicht barrierefrei
Belichtung / Besonnung:	nicht bekannt, vermutlich normal
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel:[7]	Die Immobilie konnte nur straßenseitig von außen sowie im EG im Bereich des Hauseingangs und WCs bzw. im Keller (ein Raum) besichtigt werden. Zur Ausstattung und zum Zustand der übrigen Räumlichkeiten hat der Antragsteller nach Kenntnisstand Auskunft erteilt. Die besichtigten Räumlichkeiten vermitteln einen sehr mäßigen bis teilweise schlechten und unterwohnten Eindruck mit erheblichem Unterhaltungstau und Investitionsbedarf. Das WC im EG ist im vorgefundenen Zustand aus hygienischen Gründen nicht mehr nutzbar. Fäkalgeruch war wahrnehmbar. Nach Auskunft im Ortstermin ist die Wasserversorgung im WC des EG seit ca. einem Jahr nicht mehr funktionsfähig. Der Bau- und Unterhaltungszustand außen ist soweit augenscheinlich erkennbar mäßiger. Bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel sind augenscheinlich punktuell an den Fassaden, an den Holzfenstern sowie im EG und Keller innen erkennbar (u.a. Oberbeläge, Türen, Stockflecken/Schimmelpilzbildung, Sanitär). Aufgrund des Alters des Gebäudes sind z.B. auch asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen. Unterhaltungsstau und deutlicher Investitionsbedarf sind insgesamt zu erwarten. Die besichtigten Bereiche innen bedürfen einer Grundsanierung. Ansonsten wird unterstellt, dass keine substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante zusätzliche Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sogar entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren bzw. mitgeteilt wurden und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel z.B. in nicht besichtigten Bereichen sind daher nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende erhebliche Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung dringend empfohlen.

[7] ohne rechtliche Würdigung

energetische Beurteilung:[8]	Ob ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) vorliegt, wurde nicht bekannt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger Einschätzung ist der Wärmeschutz vermutlich als baujahresüblich durchschnittlich zu beurteilen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

Innenausstattung des Wohnhauses

Eine Innenbesichtigung des Erdgeschosses (ausgenommen WC im Eingangsbereich) sowie des Ober- und Dachgeschosses war nicht möglich. Eine Beurteilung der Ausstattung und der Raumaufteilung ist daher ebenfalls nicht möglich.

Im Keller sind teilweise Räume ausgebaut, der Boden mit Estrich und Fliesen versehen, die Wände teilweise verputzt.

Die besichtigten Räumlichkeiten vermitteln einen sehr mäßigen bis teilweise schlechten und deutlich unterwohnten Eindruck. Folglich wird insgesamt ungeprüft unterstellt, dass es sich um eine baujahresübliche Ausstattung in weitgehend mäßigem bis teilweise schlechtem und unterwohntem Zustand handelt. Von einem erheblichen Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf wird ausgegangen (Annahmen unter Vorbehalt).

Raumaufteilung (den verfügbaren Bauzeichnungen entnommen – erhebliche Abweichungen sind möglich!)

Keller:	Treppenaufgang, Flur, zwei Kellerräume
Erdgeschoss:	Diele, Küche, WC, Wohn-Essraum
Obergeschoss:	Diele, Bad, vier Räume
Dachgeschoss:	Küche/Wohnzimmer, Dusche/WC, Schlafzimmer

Wohnfläche gesamt: gemäß Bauakte vermutlich ca. 109 m² zzgl. Terrasse (vermutlich ca. 6,5 m² anrechenbar). Im Dachgeschoss sind vermutlich ca. 33 m² nachträglich ausgebaute Nutzfläche vorhanden (rein überschlägig aus den Bauzeichnungen abgeleitet).

[8] Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG wird hingewiesen.

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich eine vermutlich in massiver Bauweise angebaute Garage mit manuellem Stahlschwingtor (nicht besichtigt). Nach Auskunft im Ortstermin wurde diese nachträglich baulich verlängert (grenzständig mit Überlänge, Genehmigung nicht aktenkundig). Das Flachdach ist bituminös eingedeckt und mit Bekiesung versehen. Ein Strom- und Wasseranschluss sollen vorhanden sein.

Die Zufahrt zur Garage kann ggf. temporär als zusätzlicher Pkw-Abstellplatz genutzt werden.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich straßenseitig in einem ungepflegten Zustand. Es sind insbesondere zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun und Holzzaun vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonverbundpflaster und Betonplatten.
- Nach Auskunft im Ortstermin ist die Terrasse ca. 20 m² groß und mit einer Konstruktion aus Holz mit lichtdurchlässigen Wellplatten überdacht. Der Zustand ist nicht bekannt.
- Weiter sind ein Vorgarten, Rasen und Pflanzungen mit teilweise höherem Bewuchs vorhanden. Der Garten ist nach Südosten orientiert.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebaute Grundstück Danziger Straße 6 in 53909 Zülpich zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2023 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich vermutlich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung als Einfamilienhaus entspricht. Im Bewertungsansatz wird ohne nähere Kenntnis auf die bekannt gewordene bzw. vermutete Ausstattung in einem mäßigen bis teilweise schlechten und erheblich unterwohnten Zustand abgestellt (ohne Besichtigung, siehe in der Gebäudebeschreibung).[9] Dabei wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer notwendige Mindestinvestitionen sowie die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird. Ein tatsächlicher Kostenaufwand kann diese um ein Vielfaches übersteigen. Von erheblichen Unschärfen ist auszugehen.

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert, der somit stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen ist. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Ausführung ggf. durchzuführender Maßnahmen gemäß den Regeln der Technik erfolgt sowie baurechtliche, technische und sonstige Vorschriften beachtet werden. Deren Werteinfluss bzw. ggf. mögliche Investitionskosten sowie sonstige Aufwendungen und Kosten werden in dem Maße berücksichtigt, wie sie in Bezug auf die Besonderheiten des Bewertungsobjekts nach meinem Verständnis der Sachlage üblicherweise kaufpreisbildend wirken und damit als wertrelevant anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Oftmals wird das gesamte Ausmaß an Aufwand und Investitionen erst erkennbar, wenn mit den ersten Maßnahmen begonnen wurde. Von der Bewertungsmethodik her liegt den Ansätzen in den Wertermittlungsverfahren daher ein Ausstattungsstandard zu Grunde, der nach Durchführung ggf. dargestellter bzw. notwendiger Maßnahmen voraussichtlich unterstellt werden kann. Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieser Wertermittlung keine Maßnahmen konkret geplant und dafür Angebote eingeholt wurden. Die tatsächlichen Aufwendungen können daher auch erheblich von den Ansätzen in dieser Wertermittlung abweichen.

Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen.

[9] Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), wird der Verkehrswert methodisch auf der Grundlage des Sach- und Ertragswertwertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Dazu werden u.a. die NHK2010 und das lineare Alterswertminderungsmodell angewendet.

Der Ertragswert gem. §§ 27-34 ImmoWertV ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Das Ergebnis wird unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Bewertungsmethode zur Plausibilisierung des Ergebnisses, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor – wie im hier vorliegenden Fall –, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorherrschend sind. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und unter dem Aspekt der Modellkonformität als Ausgangsbasis für geeignet beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für den veröffentlichten Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz, die sich u.a. auf die Bodenrichtwerte und Marktverhältnisse des Vorjahres beziehen.

Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Zu erwartende Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sowie der Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der aktuellen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 220,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023.[10] Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen / geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	18 m

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	25.09.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe, ca.	=	25,5 m
Grundstücksbreite, ca.	=	9,5 m
Grundstücksfläche	=	242 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenrichtwert kann wie folgt an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst werden:

I. Bodenrichtwert			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)	**=**	**220,00 €/m²**	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig					
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2023	25.09.2023			
Art der Nutzung	W	WA	×	1,10	
Lage in der Zone	übliche Lage	leicht besser			
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			**=**	**242,00 €/m²**	

[10] Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungsfaktor		
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	242,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Fläche (m²)	---	242	×	1,00	
Tiefe (m)	35	25,5	×	1,10	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	×	1,00	
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= **rd.**	266,20 €/m² **266,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Bodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	**=**	**266,00 €/m²**	
Fläche	×	242 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= **rd.**	64.372,00 € **64.000,00 €**	

Für das laufende Jahr wird von weiterhin gestiegenen Bodenpreisen ausgegangen und die Wohnlage in der Bodenrichtwertzone ist im Vergleich leicht besser. Die Anpassung in Höhe von +10 % erfolgt dann objektspezifisch in freier Würdigung. Die Anpassung für die Grundstückstiefe wird gemäß den Erläuterungen zum Bodenrichtwertgrundstück des örtlichen Gutachterausschusses vorgenommen (+10 %).

4.4 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und wertrelevanten Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder von Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) modellkonform angesetzt werden.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen sowie vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind aus Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (= Substanzwerte), ermittelte Durchschnittswerte. Eine Anpassung an die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist somit nach sachverständiger Würdigung vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt dann im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Das in diesem Gutachten verwendete Sachwertmodell orientiert sich dann an den verfügbaren Marktdaten (Modellkonformität, siehe im maßgeblichen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses).

Ergänzende Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe können dem Anhang zu diesem Gutachten entnommen werden.

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	732,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF), rund	300 m²	18 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten (2010) • Zuschlag **Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010**	219.600,00 € 10.000,00 € 229.600,00 €	8.730,00 € € € 8.730,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.09.2023 (2010 = 100)	177,9 / 100	177,9 / 100
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	408.458,40 €	15.530,67 €
Regionalfaktor	1,000	1,00
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 40 Jahre 50,00 % 0,5	linear 60 Jahre 20 Jahre 66,67 % 0,3333
Zeitwert • **Gebäude** • Zuschlag besondere Bauteile	204.229,20 € 2.000,00 €	5.176,37 € 0 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	206.229,20 €	5.176,37 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (Summe)		**211.405,57 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	**7.500,00 €**
vorläufiger Sachwert (Summe)	=	**218.905,57 €**
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**64.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**282.905,57 €**
Sachwertfaktor	×	**1,05**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**297.050,85 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	**60.000,00 €**
Sachwert	=	**237.050,85 €**
	rd.	**237.000,00 €**

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen vorgenommen (siehe Anlage 4). Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).[11] Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit überwiegend mittel ermittelt (2,8 von 5 Punkten, Zustand nach als boG angesetzten und vermuteten Mindestmaßnahmen).

Zuschlag zu den Herstellungskosten

Ein Zuschlag zu den Herstellungskosten des Normgebäudes wird für erkennbare Kellerausbauten soweit wertrelevant in Ansatz gebracht.

Zuschlag	durchschnittliche Herstellungskosten (inkl. BNK)
pauschaler Ansatz, rund	10.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie wird hier modellbedingt für das Wohnhaus mit 80 Jahren und die Garage mit 60 Jahren angesetzt (Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies vermutlich bedingt begründbar. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Maßnahmen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz teilweise als durchgeführt unterstellt werden. Darüber hinaus werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer zusätzlich verlängern, sondern nur solche, die bauliche Missstände und unterlassene Instandhaltung abdecken können. Für das Wohnhaus wird daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 40 Jahren angenommen (Zustand nach Mindestinvestition).

[11] inklusive Baunebenkosten

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die wesentlich wertbeeinflussenden sonstigen besonderen Bauteile werden, sofern sie im Wert des Normgebäudes noch nicht oder nicht vollständig berücksichtigt sind, pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

besondere Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	2.000,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	7.500,00 €

Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der bekannt gewordenen Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 1,05 angesetzt (Wertanpassung rund +5 %). Die aktuelle Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor) innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.[12] Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

[12] Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von Bauschäden abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
• freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen aufgrund des zu vermutenden Objektzustands mit Unterhaltungs- und Instandsetzungsstau im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), sowie die unvollständige Genehmigungslage (keine Kosten), rund	-60.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück der Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) entspricht. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks und dem Reinertragsanteil des Grund und Bodens. Der vorläufige (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts noch nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes, stellt das Ertragswertverfahren somit einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ergänzende Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe können dem Anhang zu diesem Gutachten entnommen werden.

4.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Flächen wertrelevant ca. (m²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Einfamilienhaus und Garage	148,50	950,00	11.400,00

Die Ertragswertermittlung wird modellkonform auf der Grundlage des als marktüblich beurteilten Rohertrags durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	**11.400,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	–	**2.723,75 €**
jährlicher Reinertrag	=	**8.676,25 €**
Reinertragsanteil des Bodens **1,75 %** von **64.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**1.120,00 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**7.556,25 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = **1,75 %** Liegenschaftszinssatz und n = **40** Jahren Restnutzungsdauer	×	**28,594**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**216.063,41 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**64.000,00 €**
vorläufiger Ertragswert	=	**280.063,41 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**280.063,41 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	**60.000,00 €**
Ertragswert	=	**220.063,41 €**
	rd.	**220.000,00 €**

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen ermittelt (siehe Anlage 4). Die Berechnung orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (z.B. WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die vermutlich aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird somit als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung verfügbarer Mietpreisübersichten, der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen) und eigener Marktbeobachtung angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Anteile an den Bewirtschaftungskosten sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen. Dieser Wertermittlung werden Bewirtschaftungskosten gemäß dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt zugrunde gelegt:

Verwaltungskosten:	1 Wohnhaus à 344,- €	=	344,00 €
	1 Garage à 45,- €	=	45,00 €
Instandhaltungskosten:	148,5 m² ausgebaute Fläche à 13,50 €/m²	=	2004,75 €
	1 Garage à 102,- €	=	102,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 11.400,- €	=	228,00 €
Summe:		=	2.723,75 €
		rd.	23,9 %

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 1,75 % angesetzt. Die zum Stichtag maßgebliche Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz) innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-60.000,00 €

5 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 237.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 220.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden verschiedene und wertrelevante Objektbesonderheiten bekannt, wobei nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden konnten. Teilweise mussten daher auch Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Es ist hier auch in das Ermessen eines Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

In Anbetracht der Tatsache, dass nur eine Außenbesichtigung möglich war und darüber hinaus daher hier in erheblich erhöhtem Umfang Annahmen getroffen werden mussten, wird ein umsichtig handelnder Marktteilnehmer einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Dieser kann nur einer freien Würdigung unterliegen und wird daher (symbolisch) pauschal mit rund 10 % berücksichtigt: 237.000,- € x 0,9 = 213.300,00 €. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Ansatz auch deutlich anders vorgenommen werden könnte. Somit muss es letztendlich in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung nach eigenem Ermessen zu verfahren.

Der Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebaute Grundstück Danziger Straße 6 in 53909 Zülpich

Grundbuch von Zülpich, Blatt 1752, Gemarkung Zülpich, Flur 6, Flst.-Nr. 1232

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 25.09.2023 mit rd.

213.000,00 €

in Worten: zweihundertdreizehntausend Euro

als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens ermittelt.

Die Immobilie weist Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art – siehe dazu im Gutachtentext) und eine Besichtigung war weitgehend nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (stark eingeschränkte Innenbesichtigung). Der ermittelte Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Kreuzau, 23.10.2023

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Ich weise weiter ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – insbesondere

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

[1] **Kleiber, Simon (2007, 2023)**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag (2007) und Kleiber-Digital (2023)

[2] **Sprengnetter, Hans Otto (2023):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2023):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[4] **Schwirley, Dickersbach (2017)**: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017

[5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2023)**: zum Wertermittlungsstichtag bekannte Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2023) erstellt.