

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

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

**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

Az. des Gerichts: 015 K 028/23  
unser Zeichen: ageu028/23  
Datum: 26.03.2024

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem älteren Einfamilienhaus (Vorderhaus mit zu Wohnzwecken genutzten Anbauten) bebaute Grundstück Gottsberg 4 in 53909 Zülpich sowie das davor liegende unbebaute Grundstück (Verkehrsfläche/Gehweg) als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert).



Der Gesamtverkehrswert der beiden Grundstücke wurde zum Stichtag 11.03.2024 ermittelt mit rund

**113.300,00 €**

Die Immobilie weist in verschiedener Hinsicht Besonderheiten auf (u.a. baulicher und insbesondere baurechtlicher Art, Lage im Sanierungsgebiet Zülpich Zentrum - siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der 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 Fortsetzung 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

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	5
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	7
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.6	Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lage und Infrastruktur	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Infrastruktur	9
2.2	Grundstückseigenschaften	10
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	10
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	10
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	10
2.2.4	Erschließung	10
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	11
2.3	Öffentliches Baurecht	11
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	11
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	13
2.3.3	Bauordnungsrecht	13
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	14
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Einfamilienhaus	16
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	21
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	22
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.3	Bodenwertermittlung	24
4.4	Sachwertermittlung	26
4.4.1	Sachwertberechnung	27
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	28
4.5	Ertragswertermittlung	30
4.5.1	Ertragswertberechnung	31
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
5	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	33
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	35
7	Verzeichnis der Anlagen	36
	Anhang	

*Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)*

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein fiktiv gemäß  
überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Wert des Grundstücks, rund
59	113.000,00 €
94	300,00 €
Summen	113.300,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

## 1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem älteren Einfamilienhaus (Vorderhaus mit zu Wohnzwecken genutzten Anbauten) bebautes Grundstück. Das davor liegende unbebaute Grundstück dient als Verkehrsfläche bzw. Gehweg. Die Grundstücke bilden bisher eine (wirtschaftliche) Einheit.

Objektadresse: 53909 Zülpich, Gottsberg 4

Grundbuch- und

Katasterangaben:

Grundbuch von Zülpich, Blatt 1002

Gemarkung Zülpich, Flur 26

BV lfd. Nr. 2 Flst.-Nr. 59 Größe: 111 m<sup>2</sup>

BV lfd. Nr. 3 Flst.-Nr. 94 Größe: 6 m<sup>2</sup>

Gesamtgröße der wirtschaftlichen Einheit: 117 m<sup>2</sup>

Wohngebäudeversicherung: nicht bekannt

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40–42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 04.01.2024

### 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:

11.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung:

11.03.2024

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Zülpich, Blatt 1002, letzte Änderung 29.11.2023, Ausdruck vom 08.01.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Euskirchen vom 13.03.2024 wird hingewiesen.

## 1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt zentral in der Stadt Zülpich. Flst. Nr. 59 ist hängig und fast vollständig mit einem älteren Einfamilienhaus (Vorderhaus) mit zu Wohnzwecken umgenutzten Anbauten überbaut. Das davor liegende unbebaute Flst. Nr. 94 dient als (öffentliche) Verkehrsfläche bzw. Gehweg. Die Grundstücke bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit.

Das nicht unterkellerte Vorderhaus wurde vermutlich um 1925 teilweise in massiver und teilweise in Fachwerkbauweise errichtet. Die Anbauten wurden später ausgebaut und umgenutzt bzw. erweitert (Vorgänge nicht aktenkundig). Die Immobilie verfügt über ein bis zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) und ein ausgebautes Dachgeschoss im Vorderhaus (Nutzungsbeschränkungen vorhanden). Das Satteldach des Vorderhaus ist mit Dachziegeln eingedeckt und soll über eine Wärmedämmung verfügen. Die flach geneigten Dächer der Anbauten sind bituminös eingedeckt. Die Fassaden sind teilweise verklindert und teilweise mit Fassadenplatten verkleidet (möglicherweise asbesthaltig). Die isolierverglasten Fenster bestehen aus Kunststoff mit Rollläden. Das Wohnhaus wird elektrisch beheizt (teilweise Nachtspeicher-Fußbodenheizung, teilweise Einzel-Elektrospeicherheizungen). Die Versorgung mit Warmwasser erfolgt dezentral mittels Elektro-Durchlauferhitzer.

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt insgesamt rund 92 m<sup>2</sup>. Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind teilweise mäßiger. Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der erkennbaren Bauweise und -ausführung vermutlich als vergleichsweise mäßig zu bezeichnen. Das Wohnhaus befindet sich in einem durchschnittlichen bis teilweise mäßigen Zustand. Es ist ein deutlicher Unterhaltungsstau vorhanden.

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.

## 1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine 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.<sup>1</sup> Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) und Befragung der Anwesenden 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, Schwermetalle 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 objekt-spezifische 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

<sup>1</sup> 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.

Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

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

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 auch 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 (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.<sup>2</sup> 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 Ursachenforschungen 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 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. Nutzung/Vermietung, Genehmigungslage), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben der §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene 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

---

<sup>2</sup> 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

berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

### **1.3 Ortsbesichtigung, Fotos**

Die Ortsbesichtigung hat wie angekündigt am 11.03.2024 stattgefunden. Bei der Ortsbesichtigung konnten die Gebäude und die Grundstücke in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Dachbereich, verdeckte und zugestellte Flächen oder Bauteile, Konstruktionselemente etc.). Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist von mir nicht beurteilbar. Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Der Miteigentümer und die Bewohner der Immobilie gestatteten die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmten einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu.

### **1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung**

Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden nicht bekannt.

Nach Auskunft im Ortstermin wird die Immobilie seit dem Jahr 2008 von den Eltern des Antragsgegners bewohnt. Ein schriftlicher Mietvertrag existiert nicht. Mündlich wurde vereinbart, dass die Nutzung unentgeltlich sein soll. Für Betriebskosten wird eine Vorausleistung in Höhe von xxx,- € im Monat geleistet und Strom unmittelbar mit dem Versorger abgerechnet.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Mietvertragliche Vereinbarungen bleiben daher unberücksichtigt. Bei dieser Wertermittlung wird auf einen unvermieteten Zustand abgestellt.<sup>3</sup> Auf die Besonderheiten des Einzelfalls wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

### **1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör**

Nach Auskunft im Ortstermin ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Bewertbares mögliches Zubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.<sup>4</sup>

Mögliches Fremdzubehör: Im Wohnraum im Erdgeschoss steht ein freistehender Festbrennstoffofen, der sich im Eigentum der Bewohner/Mieter befinden soll. Die Freigabe soll beantragt werden. Eine Bewertung erfolgt somit zunächst nicht.

### **1.6 Hinweise und Besonderheiten**

#### *wirtschaftliche Einheit, Einzelverkehrswerte*

Die Bewertungsgrundstücke bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit. Somit wird hier auch zunächst der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt.<sup>5</sup> Um den Vorgaben des ZVG zu entsprechen, erfolgt anschließend eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte. Eine mögliche Übertragung der Gehwegfläche an die Stadt Zülpich kann nur in den Raum gestellt werden.

#### *Lage im Sanierungsgebiet Zülpich Zentrum*

Die Grundstücke liegen im Sanierungsgebiet Zülpich Zentrum. Näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.1.

<sup>3</sup> Hinweis: Nach Angaben in Fachveröffentlichungen und nach eigener Marktbeobachtung werden vermietete Eigenheime üblicherweise zu niedrigeren Kaufpreisen gehandelt als unvermietete Eigenheime.

<sup>4</sup> Die Einbauküche wird weder als wesentlicher Bestandteil noch als mögliches Zubehör betrachtet (Rechtsfrage) und ist auch im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

<sup>5</sup> Bei einer separaten Betrachtung der Grundstücke könnten einzelne Sachverhalte ggf. anders zu beurteilen sein.

### *Lage in einem Denkmalschutzbereich*

Die Grundstücke liegen in einem Denkmalschutzbereich. Näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.2.

### *Baugenehmigungslage und Nutzung*

Nach Auskunft der Stadt Zülpich ist keine Bauakte vorhanden. Von den Verfahrensbeteiligten wurden auch keine Objektunterlagen zur Verfügung gestellt. Im Abgleich mit der amtlichen Flurkarte wird erkennbar, dass der seitliche Zugang (eingeschossig) und ein ehemaliger Hof mit Nebengebäude offensichtlich nachträglich vollständig überbaut und zu Wohnzwecken umgenutzt wurden, ohne dass es einen aktenkundigen Vorgang dazu gibt. Näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.3.

### *Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten*

Die vorstehende Auflistung ist nicht abschließend. Die Immobilie weist bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und deutlichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser derzeit abschließend beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird ausdrücklich 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.	21.000 Einwohner
	Stadtkern Zülpich	ca.	6.200 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Mechernich	ca.	12 km
	nach Euskirchen	ca.	14 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	75 km
	nach Köln oder Bonn	ca.	40 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.	9 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 265 oder B 477 in	ca.	800 m

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Stadtlage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	ca.	50 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	200 m
	zu einem Bahnhof (Eifel-Bördebahn)	ca.	1,5 km
	sonst Mechernich oder Euskirchen	ca.	12 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage kaum geeignet		
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Einzelhandel mit Parkplatz hinten angrenzend, historisches Stadttor (Bachtor) in der Nähe		

#### 2.1.3 Infrastruktur

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

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ansteigendes Gelände
Zuschnitte:	
Flst. Nr. 59:	Breite ca. 3-5 m, Tiefe ca. 26 m
Flst. Nr. 94:	Breite ca. 3-5 m, Tiefe ca. 1,3 m
Grundstücksformen:	
Flst. Nr. 59:	unregelmäßig, polygonal
Flst. Nr. 94:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	ansteigend
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Nordwest nach Südost

### 2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

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

### 2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

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.

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.

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt nicht durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen.

### 2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Flurstück Nr. 94 liegt an bzw. im öffentlichen Verkehrsraum (Gottsberg) als Wohnstraße. Flurstück Nr. 59 grenzt unmittelbar daran an.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich bis mäßiger
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig teilweise schmale Gehwege, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum stark eingeschränkt, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Soweit bekannt sind ein Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden. Nach Auskunft des örtlichen Versorgers liegt Gasversorgung in der Straße, ein Hausanschluss ist jedoch nicht vorhanden.

## 2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

### Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

### 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 der Grundstücke kein Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sanierungsgebiet Zülpich Zentrum. 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.

Sanierungsgebiet  
„Zülpich Zentrum“:

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Zülpich Zentrum“, Beschluss zur Aufstellung der Sanierungssatzung für das Gebiet „Zülpich Zentrum“ vom 09.12.2020. Aus der Bekanntmachung:

„Der Rat der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 den Beschluss zur Aufstellung der Sanierungssatzung für das Gebiet „Zülpich Zentrum“ gefasst.

Durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses finden die Vorschriften des besonderen Städtebaurechts aus dem Baugesetzbuch (§§ 135 ff) Anwendung.

Die Sanierung soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden, da es sich um punktuelle Maßnahmen vorwiegend im öffentlichen Bereich handelt. Dadurch wird die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 BauGB ausgeschlossen. Wesentliche Steigerungen des Bodenwertes durch die Sanierungsmaßnahmen werden nicht erwartet. So

werden Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierung im vereinfachten Verfahren nicht erhoben. Außerdem ist vorgesehen, die Genehmigungspflichten gem. § 144 BauGB auszuschließen.

Insbesondere soll nun entsprechend § 137 BauGB die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erörtert werden. Auf die Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB wird verwiesen. Die Beteiligung der Betroffenen erfolgt wegen der Größe des Untersuchungsgebietes in Form einer Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

#### Integriertes Handlungskonzept

Der Rat der Stadt Zülpich hat in seiner Sitzung am 03.09.2020 das ... erstellte Integrierte Handlungskonzept für die süd-östliche Innenstadt Zülpich beschlossen. Das Konzept ist anschließend der Bezirksregierung als Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln für diverse städtebauliche Maßnahmen aus dem Handlungskonzept vorgelegt worden. Bedingung für die Bewilligung von Fördermitteln ist die Aufstellung eines neuen Sanierungsgebietes „Zülpich Zentrum“. Hierzu ist zunächst die Fassung eines Aufstellungsbeschlusses und die Durchführung einer formalen Öffentlichkeits- (und Trägerbeteiligung) erforderlich, bevor die neue Sanierungssatzung nach Aufhebung der derzeit noch bestehenden Satzung (Quartier Mühlenberg) beschlossen werden kann.

#### Abgrenzungsvorschlag

Der Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Zülpich Zentrum“ ist der Anlage zu entnehmen. Die Abgrenzung (53,0 ha) umfasst den gesamten Altstadt kern einschließlich des Abgrenzungsbereiches der Fortschreibung des InHK sowie den Bereich der schulischen, sportlichen und kulturellen Infrastruktur der Kernstadt. Ziel ist es, für den gesamten Bereich des erweiterten Sanierungsgebietes bei Objektsanierungen weiterhin die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten den privaten Eigentümern anbieten zu können. Nach einer längeren Anlaufphase wird die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit seit einigen Jahren sehr gut genutzt, was weiterhin ermöglicht werden soll. Die Abgrenzung basiert auf einer Bestandsaufnahme und Fotodokumentation der Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf. Die erweiterte Abgrenzung umfasst auch den Bereich des Schul- und Sportzentrums mit der schulischen, sportlichen und kulturellen Versorgungsinfrastruktur der Kernstadt...“

festgesetztes  
Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal [www.elwasweb.nrw.de](http://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 noch weitgehend lageüblich und fast vollständig bebaut. Die Lage kann dem Mischgebiet (MI) zugeordnet werden. Inwiefern sich aus der Lage im Sanierungsgebiet für das Bewertungsobjekt Vor- oder Nachteile ergeben können, ist im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschließend beurteilbar. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird nicht von einer signifikanten Wertbeeinflussung ausgegangen (Annahme unter Vorbehalt). Wertrelevante Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand nicht (siehe dazu auch in Abschnitt 2.3.3).

### 2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Hierzu teilt die Stadt Zülpich mit, dass die Grundstücke innerhalb des Bodendenkmals „Mittelalterliche Stadt Zülpich“ Nr.: DE\_5366044\_B\_10 liegen. Folglich sind sämtliche Bodeneingriffe mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

*Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung (unter allen Vorbehalten):*

Mit der Lage in einem Denkmalschutzbereich können erhöhte Aufwendungen und ggf. Beschränkungen verbunden sein, die bei Änderungen oder neuen Bauvorhaben zum Tragen kommen können. Ein erhöhter Aufwand und Zeitverschiebungen können die Folge sein. Konkretes wird sich dann erst im Zuge eines entsprechenden Vorhabens ergeben. Nach Sachstand wird in freier Würdigung nicht von signifikanten Auswirkungen auf den Verkehrswert ausgegangen.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Zülpich konnte unter den bekannten Objektdaten keine Bauakte gefunden werden. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren. 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. Im Abgleich mit der amtlichen Flurkarte wird allerdings erkennbar, dass der seitliche Zugang (eingeschossig) und ein ehemaliger Hof mit Nebengebäude offensichtlich nachträglich vollständig überbaut und zu Wohnzwecken umgenutzt wurden. Eine baubehördliche Genehmigung liegt mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vor. Ob eine nachträgliche Genehmigung zulässig wäre, kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht geklärt werden.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass in der Giebelwand im Dachgeschoss ein Fenster zum seitlich auf Flst. Nr. 60 grenzständig errichteten Gebäude vorhanden ist und das Dachgeschoss offensichtlich zu Wohnzwecken genutzt wurde. U.a. aus Brandschutzgründen bestehen erhebliche Bedenken hinsichtlich einer vergleichbaren Folgenutzung. Zudem ist nicht auszuschließen, dass bei einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung eine Nutzung untersagt und die brandsichere Schließung des Fensters verfügt werden könnte. Auch in diesem Punkt ist eine Klärung im Rahmen dieser Wertermittlung nicht möglich.

Die vorstehenden Ausführungen sind nicht abschließend. Somit kann nur ohne weitere Prüfung und unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt werden, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen (nicht alle vorhandenen Nutzungen) zumindest die materielle Legalität soweit begründbar ist (Rechtsfrage)<sup>6</sup> und umfangreiche und kostenintensive bauliche Maßnahmen bzw. Um- und Rückbauten nicht erforderlich werden. Sollte dies doch der Fall sein, wäre mit deutlichen Abschlägen zu rechnen.

Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit noch auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt, allerdings unter ausdrücklichem Vorbehalt. Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierender Aufwand, Kosten und Unsicherheiten/Risiken bzw. möglicherweise erforderlicher Regelungsbedarf sind nur in freier Würdigung berücksichtigt.<sup>7</sup> Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, offene Sachverhalte 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. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

## 2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität) gemäß  
§ 3 ImmoWertV:<sup>8</sup>

als Einheit baureifes Land

Erschließungszustand:

als Einheit voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Zülpich sind die Bewertungsgrundstücke 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 jedoch nicht ausgeschlossen.

<sup>6</sup> Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

<sup>7</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). 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 (Beweislast) 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.

<sup>8</sup> in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

## 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 028/23). Eingetragen am 29.11.2023.

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.

### 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 hier unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr konnte nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. 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 wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Bauliche Besonderheiten und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren (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

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	mehrseitig angebaut
Geschosszahl:	1-2
Geschosse:	Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Ausbau:	nicht unterkellert, Dachgeschoss im Vorderhaus ausgebaut
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, nach Auskunft im Orts-termin vermutlich um 1925, Zeitpunkt der Umbauten und Erweiterungen nicht bekannt

#### *Gebäudekonstruktion*

Konstruktionsart:	soweit bekannt teilweise Holzfachwerk und teilweise Massivbau
Gründung:	nicht bekannt Feldbrandziegelstein und Bodenplatte auf gewachsenem Boden
Außenwände:	soweit bekannt teilweise massiv, teilweise Feldbrandziegelstein, teilweise Holzfachwerk, Klinkervorsatzschale und Wärmedämmung
Innenwände:	soweit bekannt teilweise Feldbrandziegelstein und teilweise Holzfachwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Fenster:	Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung und innenliegenden Kreuzsprossen, ein Dachflächenfenster und eine Lichtkuppel in den Anbauten, Fensterbänke außen teilweise aus Naturstein, teilweise aus Zementmörtel



Rollläden: aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden  
Hauseingang: Eingangstür aus Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt  
Wintergarten: Holzkonstruktion und Mauer, lichtdurchlässige Doppelstegplatten, Isolierverglaste Kunststoffenster und -türen, keine funktionierende Verschattung, Boden gefliest  
Besondere Bauteile: Eingangsüberdachung

#### *Außenansicht*

Fassaden und Giebel: teilweise verklindert, nach Auskunft im Ortstermin hinterlüftete Fassade mit Wärmedämmung, teilweise Vorhangfassade mit Fassadenplatten (möglicherweise asbesthaltig)  
Zustand: durchschnittlich

#### *Treppen*

Geschosstreppen: im Vorderhaus zum OG und DG ältere gewendelte Holztreppe mit Stufenmatten und Holzgeländer, zum Anbau/Wintergarten Betontreppe mit Stufenbelag aus Fliesen, Holzgeländer und Sisal-Handlauf  
Treppe zum Dachraum: nicht vorhanden, Leiter erforderlich  
Zustand der Treppen: mäßiger

#### *Dächer*

Dachkonstruktionen: Holzdächer ohne Dachgauben  
Dachformen: Sattel- und flach geneigte Dächer  
Dacheindeckungen: Satteldach mit harter Bedachung (alte Dachziegel), Anbau bituminös mit Lichtkuppel und Dachflächenfenster  
Wärmedämmung: soweit bekannt im Vorderhaus als Zwischensparrendämmung vorhanden, Funktionsfähigkeit nicht beurteilbar  
Dachentwässerungen: Dachrinnen und Regenfallrohre am Vorderhaus aus Kupfer  
Zustand der Dächer: nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit müssen ungeprüft unterstellt werden

#### *Technische Einrichtungen / Haustechnik*

Beheizung: Elektro-Nachtspeicher, nach Auskunft im Ortstermin im Erdgeschoss Nachtspeicher-Fußbodenheizung, im Ober- und Dachgeschoss Einzel-Elektrospeicherheizungen  
Brennstofflagerung: keine  
Warmwasserversorgung: dezentral mittels Elektro-Durchlauferhitzer  
Kamin: vermutlich gemauert  
Elektroinstallation: soweit bekannt durchschnittliche teilerneuete Ausstattungen  
Wasser- und Abwasserinstallationen:<sup>9</sup> soweit bekannt ältere und teilerneuete Ausführungen  
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.

#### *Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen*

Substanzielle Maßnahmen zur Unterhaltung und Modernisierung wurden in den letzten 15 Jahren vermutlich nicht vorgenommen. Nach Auskunft im Ortstermin wurde um 2006 das Dach

<sup>9</sup> Die Dichtheit der Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft vorausgesetzt.

des Anbaus mit Dachflächenfenster erneuert. Sonstige Maßnahmen liegen bereits deutlich länger zurück.

### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung: individuell, teilweise kleinräumig, Durchgangszimmer, mangelnde Raumhöhen  
Barrierefreiheit: nicht gegeben und auch nicht realisierbar  
Belichtung / Besonnung: teilweise mäßiger  
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel:<sup>10</sup>

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend durchschnittlich bis teilweise mäßiger. Es besteht ein deutlicher Unterhaltungstau mit absehbarem Bedarf zur Investition im Bereich des Innenausbaus, u.a. teilweise an Boden-, Decken- und Wandbelägen, im Sanitärbereich (Bad), an der Dacheindeckung des Vorderhauses und der Art der Beheizung. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Rissbildungen
- stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung im Wintergarten
- Höhenversatz vom Hauseingang zum Wohnraum nicht vorhanden, keine Drainagerinne

Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich (hier u.a. an der Vorhangfassade aus Fassadenplatten). Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Bezüglich möglicher Fachwerkstrukturen wird ungeprüft unterstellt, dass diese in der Substanz schadensfrei sind und ohne Folgeschäden bleiben werden. Auf entsprechend verbleibende Unsicherheiten und Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Somit wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass keine substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen, unter den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein

<sup>10</sup> ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

	Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.
energetische Beurteilung: <sup>11</sup>	Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde bisher nicht erstellt. 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 als vergleichsweise mäßig zu beurteilen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

### **Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)<sup>12</sup>**

#### *Wohnbereich*

Fußböden:	Estrich und Holzdielen mit Oberbelägen aus keramischen Fliesen, Laminat und PVC
Wandflächen:	glatt und rau verputzt mit Anstrich, Tapeten, Vertäfelungen (Fichte/Tanne)
Bad OG:	einfache Vertäfelungen und keramische Fliesen raumhoch
Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenflächen:	teilweise tapeziert und teilweise verputzt, einfachere Vertäfelungen
Innentüren:	bessere Kassetentüren aus Holz, bessere Beschläge, Holz-zargen
Sanitäre Installationen:	Standard um 1980er Jahre, durchschnittliche Ausstattung und Qualität, beige Sanitärobjekte
Bad OG:	eingebaute Wanne, hohe Duschtasse mit Abtrennung aus Kunststoff, ein Waschbecken, Stand-WC mit Keramikspülkasten, Stand-Bidet
Küchenausstattung:	Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	freistehender Festbrennstoffofen, nach Auskunft im Ortstermin Eigentum der Bewohner (mögliches Fremdzubehör, nicht mit bewertet)
Ausstattung und Zustand:	überwiegend durchschnittliche bis mäßigere Ausstattung, teilmodernisiert mit üblichen Gebrauchsspuren, deutlicher Unterhaltungsstau
Flächen:	Die bisher zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 92 m <sup>2</sup> .
Nutzbarkeit:	Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand bewohnbar. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind dann erhebliche Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser

<sup>11</sup> 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. Mit zukünftig erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

<sup>12</sup> Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen werden. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

### Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
<b>1</b>	<b>Erdgeschoss</b>	lichte Raumhöhe von ca. 2,37 m bis ca. 2,5 m	
1.1	Flur	ehemals seitliche Freifläche, nachträglich geschlossen, Revisionsschacht/Kanal	5,4
1.2	Abstellraum	ehemals seitliche Freifläche, nachträglich geschlossen	3,5
1.3	Diele	Aufgang zum OG, Festbrennstoffofen	6,3
1.4	Küche		11,3
1.5	Raum 1	Durchgangsraum	7,7
	<b>Anbauten</b>		
1.6	Raum 2	Durchgangsraum, Lichtkuppel (mit Kurbel)	12,9
1.7	Raum 3	auf zwei Ebenen (möglicherweise ehemals Schuppen o.ä.), Hebe-Schiebeanlage zum Wintergarten	13,8
1.8	Wintergarten	doppelflügelige Fenstertür zum Außenbereich	4,6
Summe EG inklusive Wintergarten, rd.:			65,5
<b>2</b>	<b>Obergeschoss</b>	lichte Raumhöhe von ca. 2,13 m bis ca. 2,25 m	
2.1	Flur	Aufgang zum DG, Abgang zum EG	2,7
2.2	Raum 1		12,4
2.3	Bad	Fenster schadhaft	11,2
Summe OG, rd.:			26,3
<b>3</b>	<b>Dachgeschoss</b>	Zugang über gewendelte steile Holzterappe (90)°, lichte Raumhöhe max. 2,1 m, Drepel innen ca. 1,33 m, Boden mit PVC-Belag, Klappe zum Dachspitz allenfalls als Abstellfläche nutzbar, Fenster in der Giebelwand ohne ausreichenden Abstand zum Nachbargebäude (siehe in Abschnitt 2.3.3). <i>Fläche nachrichtlich rund 12,5 m<sup>2</sup></i>	
<b>4</b>	<b>Dachspitz</b>	Zugang über eine kleine Luke, nur mit Leiter einsehbar, nur sehr eingeschränkt eingesehen, Zustand nicht näher beurteilbar, nicht sinnvoll nutzbar	
<b>Summe bisher zu Wohnzwecken genutzter Flächen:<sup>13</sup></b>			<b>= 91,8 m<sup>2</sup> rd. 92 m<sup>2</sup></b>

<sup>13</sup> ohne baurechtliche Beurteilung

### **3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen**

#### *Garagen / Stellplätze*

Auf dem Grundstück befindet sich weder eine Garage noch ein Stellplatz für Fahrzeuge. Zum Parken muss daher der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

#### *Außenanlagen*

Die Außenanlagen befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden (über Flurstück Nr. 94).
- Einfriedungen hinten sind als Mauern vorhanden.
- Die kleine Freifläche (Verkehrsfläche) vor dem Haus (Flurstück Nr. 94) ist mit Betonplatten befestigt.
- Hinter dem Wintergarten befindet sich eine kleine Freifläche mit Bodenmatten und Pflanzbereich.

## 4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem älteren Einfamilienhaus (Vorderhaus mit zu Wohnzwecken genutzten Anbauten) Gottsberg 4 in 53909 Zülpich und das davor liegende unbebaute Grundstück (Verkehrsfläche/Gehweg) als wirtschaftliche Einheit zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2024 vorgenommen (Gesamtverkehrswert).

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 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 entspricht. Im Bewertungsansatz wird weitgehend auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz). Aufgrund der vorhandenen baulichen Besonderheiten u.a. mit Unterhaltungsstau im und am Gebäude (s.o.) wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer zumindest die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die vorgenannten Besonderheiten (u.a. auch die unvollständige Genehmigungslage) bei der Wertfindung berücksichtigen wird. Der tatsächliche Aufwand zur Anpassung des Standards an heutige Ansprüche oder im Falle größerer baulicher Anpassungen wird diese um ein Vielfaches übersteigen.

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 Werteeinfluss 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. Auf die Besonderheiten der derzeitigen Nutzung wird nochmal hingewiesen. 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 hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen.

## 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.

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.

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 dabei teilweise zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) 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. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist modellkonform jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Die Flurstücke Nr. 59 (111 m<sup>2</sup>) und Nr. 94 (6 m<sup>2</sup>) werden entsprechend ihrer Nutzbarkeit separat betrachtet.

#### *Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks*

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 200,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024.<sup>14</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

#### 1) Bodenwertermittlung für das bebaute Flurstück Nr. 59 (111 m<sup>2</sup>)

##### *Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere*

Wertermittlungsstichtag	=	11.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe, ca.	=	26 m
Grundstücksfläche	=	111 m <sup>2</sup>

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

<b>I. Bodenrichtwert</b>			
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassungen)		=	<b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig</b>			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	11.03.2024	× 1,00
Art der Nutzung	W	M	
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag</b>		=	<b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>14</sup> Quelle: www.boris.nrw.de



<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 200,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	111	× 1,00
Tiefe (m)	35	26	× 1,10
Vollgeschosse	1-2	1-2	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich	unregelmäßig, schmal, ansteigend	× 0,95
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>= 209,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts für das bebaute Flurstück Nr. 59</b>			
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>			<b>= 209,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			× 111 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert für das bebaute Flurstück Nr. 59</b>			<b>= 23.199,00 €</b>
			<b>rd. <u>23.200,00 €</u></b>

2) Bodenwertermittlung für das unbebaute Flurstück Nr. 94 (6 m<sup>2</sup>)

Flurstück Nr. 94 ist eine vorgelagerte Freifläche, die mit als öffentlicher Gehweg genutzt wird. Nach diesseitiger Auffassung ist das Grundstück nicht bebaubar und als reine Verkehrsfläche selbständig nicht marktgängig. Somit wird in freier Würdigung von einem Bodenwertansatz in Höhe von rund 50,- €/m<sup>2</sup> ausgegangen.

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts für das unbebaute Flurstück Nr. 94</b>			
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>			<b>= 50,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			× 6 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert für das unbebaute Flurstück Nr. 94</b>			<b>rd. <u>300,00 €</u></b>

#### **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 mit-erfasst 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

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (inkl. BNK)</b> • NHK im Basisjahr (2010)	818,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b> Brutto-Grundfläche (BGF), rund	164 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	134.152,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 11.03.2024 (2010 = 100)</b>	179,1 / 100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag</b>	240.266,23 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00
<b>Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag</b>	240.266,23 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 0,3125
<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)</b>	75.083,20 €

<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)</b>	<b>75.083,20 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)</b>	<b>+ 4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)</b>	<b>= 79.083,20 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert Flst. Nr. 59 (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 23.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 102.283,20 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 1,2</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 122.739,84 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	<b>- 10.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 112.739,84 €</b>
	<b>rd. 113.000,00 €</b>

## 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf Grundlage des eigenen örtlichen Aufmaßes 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).<sup>15</sup> Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit überwiegend einfach bis mittel ermittelt (2,4 von 5 Punkten, Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen).

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt durch Extrapolation mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 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 angesetzt (Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies nur bedingt begründbar, da die größeren Maßnahmen bereits zu lange zurückliegen (diese sind dann im Ausstattungsstandard erfasst). Im Wertermittlungsansatz werden auch keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern. Für das Wohnhaus wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 25 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach Mindestinvestition).

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	4.000,00 €

<sup>15</sup> inklusive Baunebenkosten

### Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 1,2 angesetzt (Wertanpassung rund +20 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden 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, siehe im Text) 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.<sup>16</sup> 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"><li>freier pauschaler zusätzlicher Ansatz für Mindestinvestitionen wegen Unterhaltungs- und Instandsetzungsstaus im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), sowie die unvollständige Genehmigungslage (unter allen Vorbehalten, Prüfung dringend zu empfehlen), rund</li></ul>	-10.000,00 €

<sup>16</sup> 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.

## 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. (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Einfamilienhaus	92	625,00	7.500,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	<b>7.500,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	<b>1.770,60 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.729,40 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,25 % von 23.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>522,00 €</b>
<b>Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>5.207,40 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>18,962</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>98.742,72 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>23.200,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>121.942,72 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>121.942,72 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-	<b>10.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>111.942,72 €</b>
	rd.	<b>112.000,00 €</b>

#### 4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage des eigenen örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 5). 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 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 351,- €	=	351,00 €
Instandhaltungskosten:	92 m <sup>2</sup> ausgebaute Fläche à 13,80 €/m <sup>2</sup>	=	1.269,60 €
Mietausfallwagnis:	2% von 7.500,- €	=	<u>150,00 €</u>
Summe:		=	1.770,60 €
		rd.	23,6 %

### 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 2,25 % angesetzt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden 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	-10.000,00 €



## 5 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

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 für das bebaute Flst. Nr. 59 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 113.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 112.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit. Der Wert des unbebauten Flst. Nr. 94 wurde mit rund 300,- € ermittelt (Verkehrsfläche).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden verschiedene und wertrelevante Objektbesonderheiten bekannt, wobei wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten (insbesondere die Baugenehmigungslage). Somit mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die deutliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es 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.

### **Der Verkehrswert für das mit einem älteren Einfamilienhaus (Vorderhaus mit zu Wohnzwecken genutzten Anbauten) Gottsberg 4 in 53909 Zülpich und das davor liegende unbebaute Grundstück (Verkehrsfläche/Gehweg) als wirtschaftliche Einheit**

Grundbuch von Zülpich, Blatt 1002, Gemarkung Zülpich, Flur 26, Flst.-Nrn. 59 und 94

**wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 11.03.2024 vorrangig als Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens mit rd.**

**113.300,00 €**

**in Worten: einhundertdreizehntausenddreihundert Euro**

**ermittelt.**

#### *Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)*

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein fiktiv gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt (ebenfalls unbelastet):

Flurstück Nr.	Wert des Grundstücks, rund
59	113.000,00 €
94	300,00 €
Summen	113.300,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

Die Immobilie weist in verschiedener Hinsicht Besonderheiten auf (u.a. baulicher und insbesondere baurechtlicher Art, Lage im Sanierungsgebiet Zülpich Zentrum - siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der 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 Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Kreuzau, 26.03.2024

---

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge 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. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und 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.