



Wertgutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstückes

Das Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40 - 42, 53879 Euskirchen hat mit dem Schreiben vom 16.07.2025 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Stadt Zülrich,
Ortslage Wichterich,**

gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Wichterich,
Flur 17,
Flurstück 110,
„Lommersumer Straße 39“,**



,
:

1.1)

1.2)

2)

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund der Ortsbesichtigung vom 29.08.2025 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 29. August 2025

Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein und den verfügbaren Unterlagen.

Internetversion:

Aus Datenschutzgründen ist die Internetversion gekürzt. Das vollständige Gutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Euskirchen eingesehen werden.

1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem unterkellerten eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (gem. Bauakte 2 Wohneinheiten) und zwei Garagen bebauten Grundstücks „Lommersumer Straße 39“ in 53909 Zülpich - Wichterich zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Wichterich	17	110	800 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

1.1 Lage und Zuschnitt

Skizze ohne Maßstab:

Das zu bewertende Grundstück liegt am östlichen Ortsrand der zum Stadtgebiet von Zülpich gehörenden Ortslage Wichterich. Es handelt sich um ein etwa parallelogrammförmig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches westlich auf einer Länge von rd. 21 m an die „Lommersumer Straße“ angrenzt. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 20 m, die mittlere Grundstückstiefe liegt bei ca. 39,8 m.



Details zur Lage und Gestalt des Grundstücks können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.

Die äußere Verkehrserschließung der Ortslage Wichterich erfolgt aus Richtung Euskirchen bzw. der Autobahnabfahrt „Euskirchen“ der A1 kommend über die L 264, L 61 und L 162. Aus Richtung Zülpich kommend erreicht man die Ortslage Wichterich über die B 56 und L 162. Die L 162 durchquert die Ortslage Wichterich im südlichen Ortsrandbereich. Von der L 162 zweigt die „Mülheimer Straße“ ab, welche den Ort Wichterich in Nord-Süd-Richtung durchquert. In ca. der Ortsmitte von Wichterich zweigt dann die Zielstraße „Lommersumer Straße“ ab, bei der es sich um eine Wohnstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen handelt.

Die direkte Umgebung ist von einer eingeschossigen freistehenden Wohnbebauung geprägt. Östlich grenzen unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an die Wohnbebauung an.

Die Stadt Zülpich mit rd. 22.000 Einwohnern liegt im nordwestlichen Teil des Kreises Euskirchen (Reg. Bez. Köln). Sie grenzt im Osten an die Stadt Euskirchen und im Süden an die Stadt Mechernich. Die Gemeinde hat eine Flächenausdehnung von ca. 101 km² und eine Höhenlage von rd. 150 - 290 Meter. In der landwirtschaftlichen Umgebung der Zülpicher Bucht gelegen, bildet Zülpich aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung zu den nahegelegenen Zentren Köln und Düren ein regionales Wirtschaftszentrum. Zahlreiche Behörden, Wirtschafts- und Industriebetriebe, ein modern ausgebauter Ortskern, Kindergärten, Grundschulen, Hauptschule, Realschule und ein Gymnasium, Förderschule, Berufsfachschule, Volkshochschule, mehrere Sportplätze, Turn- und Sporthalle, Tennisplätze sowie der Wassersportsee sind im Stadtgebiet vorhanden.

Der Hauptort Zülpich liegt ca. 10 km und das Stadtzentrum von Euskirchen ca. 8 km entfernt. Die Autobahnanschlussstelle „Euskirchen / Zülpich“ der A1 ist in ca. 4 km Entfernung zu erreichen. Ein Bahnhof mit Anschlüssen nach Trier, Köln, Bonn und Bad Münstereifel befindet sich in Euskirchen (ca. 9 km).

Wichterich selbst hat rd. 1.100 Einwohner. Der Ort verfügt über einen Grundschulstandort. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Hauptort Zülpich sowie in Euskirchen ausreichend vorhanden.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 110 nach Auskunft der Stadt Zülrich vom 04.08.2025 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26/1 Wichterich „Auf der Birke“. Planungsrecht besteht somit nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan trifft für das Bewertungsgrundstück die folgenden Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- maximal eingeschossige Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ 0,4
- Geschossflächenzahl GFZ 0,4
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Dachneigungen 30° - 35°

Der Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen können bei der Stadtverwaltung Zülrich eingesehen werden.

1.3 Entwicklungszustand

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag um eine Fläche des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV).

1.4 Erschließung

Das Grundstück war am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen. Es besteht ein Kanal-, Wasser-, Telefon- und Elektrizitätsanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt. In der „Lommersumer Straße“ ist eine Erdgasversorgungsleitung bis zum Haus Nummer 36 vorhanden, das Bewertungsgrundstück ist gemäß der vorliegenden Planauskunft nicht an diese angeschlossen.

Nach Auskunft der Stadt Zülrich vom 30.07.2025 sind Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind abgegolten. Unberührt bleibt das Recht der Stadt Zülrich, für zukünftige Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern.

Wasseranschlussgebühren sind nach Auskunft des Verbandswasserwerk Euskirchen ebenfalls abgegolten.

Sollte jedoch in Zukunft eine bauliche Veränderung auf diesem Grundstück erfolgen, muss gegebenenfalls gemäß §9 AVB Wasser V in Verbindung mit Punkt 3 der Ergänzenden Bestimmungen zu den Allgemeinen Bedingungen für die Wasserversorgung von Tarifkunden ein Baukostenzuschuss nachentrichtet werden.

1.5 Tatsächliche Bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Flurstück Nr. 110, "Lommersumer Straße 39" wie folgt bebaut:

- Unterkellertes eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (gem. Bauakte 2 Wohneinheiten)
- eine Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze
- eine Garage an der südlichen Grundstücksgrenze

1.6 Baurecht

Der Gutachter hat die bei der Stadtverwaltung Zülrich geführte Bauakte Nr. xxxxx eingesehen. Diese enthält den Bauschein Nr. xxxxxxxx vom 08.09.1980 für das Bauvorhaben „Wohnhaus mit 2 Garagen“. Zur Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Drenpelhöhe wurde seitens der Stadt Zülrich das Einverständnis ausgesprochen. Die Eigentümer der Nachbargrundstücke 109 und 111 haben jeweils der Errichtung der Garage auf der Grundstücksgrenze zugestimmt. Es liegen der Rohbauabnahmeschein vom 08.07.1982 sowie der Gebrauchsabnahmeschein vom 08.07.1982 vor.

In wie weit das ausgeführte Bauvorhaben mit der genehmigten Planung sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Soweit keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht.

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 13.05.2025 ist in **Abteilung II** des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag folgende Eintragung vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 4:

„“

Das Recht hat keinen Wert einfluss auf den Verkehrswert.

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Mechernich vom 12.08.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder umweltschädliche Bodenverunreinigungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 30.07.2025 liegt in dem dort gemäß §8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Eintragung vor.

1.7.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 30.07.2025 bestehen keine Wohnungsbindungen.

1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 28.08.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Abelsgrube“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2, 45141 Essen. Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese

Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Hier ist ggfs. die Bergbauberechtigte zu befragen.

Dies gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden.

Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wird darauf hingewiesen, dass bei anstehenden Baumaßnahmen die Bergbauberechtigte gefragt werden sollte, ob mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Bergbauberechtigte im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen unserer Anfrage, teilt die Bezirksregierung Arnsberg weiter mit, dass in den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Hierzu wird empfohlen, eine gezielte Anfrage an die RWE Power AG, RWE-Platz 2 in 45141 Essen zu stellen.

1.7.6 Überbauten

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen sind die Gebäude ohne örtlichen Grenzbezug eingemessen. Insofern kann keine Aussage getroffen werden, ob Überbauten bestehen.

1.7.7 Sonstiges

Sonstige Lasten oder Rechte, welche von Einfluss auf den Wert des Grundstückes sein könnten, sind dem Wertermittler nicht bekannt.

1.8 Allgemeines / Hinweise

Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit bzw. der bauliche Zustand können ggf. nur durch einen Sondersachverständigen überprüft werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden keine Untersuchungen zu energetischen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes vorgenommen. Eine genaue energetische Prüfung des Objektes ist bei Bedarf durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.

Bezüglich der energetischen Anforderungen von Bestandsgebäuden wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verwiesen. Für Bestandswohngebäude gelten beispielsweise u.a. folgenden Vorschriften:

- Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind
- Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden
- Dämmung der obersten Geschossdecke von beheizten Räumen
- Einhaltung der vorgegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten bei Änderungen an Außenbauteilen

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten Gesamt- und Restnutzungsdauern sowie die veranschlagten Normalherstellungskosten, werden für das Bewertungsobjekt der vorhandenen Ausstattung und Ausführung entsprechend abgeleitet. Somit sind ggf. fehlende bzw. noch auszuführende energetische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung, Austausch der Heizung) bereits im Verkehrswert berücksichtigt, so dass hierfür ein zusätzlicher Abschlag nicht erfolgt.

Der Abschlag für Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz frei geschätzt. Es können möglicherweise Abweichungen zu tatsächlich entstehenden Investitionskosten auftreten, die durch Folgeschäden oder nicht sichtbare Schäden verursacht werden. Für einen anzubringenden Abschlag ist letztendlich nicht die tatsächliche Kostenhöhe entscheidend, sondern eher der Wert, wie ihn die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer einschätzen würde.

2 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, soweit nicht anders vermerkt, die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Berechnung des umbauten Raums sowie der Grund-, Geschäfts- und Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ vom August 2021 sowie an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom November 2003. Da die Berechnungen durch wertbezogene Modifizierungen teilweise von den entsprechenden Vorschriften (DIN 277, WoFIV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.1 Wohnhaus

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das zu bewertende eingeschossige Wohnhaus wurde nach den Unterlagen in der Bauakte etwa zwischen 1980 und 1982 freistehend in Massivbauweise auf dem Grundstück 110 errichtet. Gemäß den Bauzeichnungen ist das Gebäude vollständig unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut. Nach den Grundrisszeichnungen befindet sich im Erdgeschoss sowie Dachgeschoss jeweils eine in sich abgeschlossene Wohnung.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 36 Jahren.

Da das Bewertungsobjekt nicht von Innen besichtigt werden konnte, müssen die Begutachtung und die Gebäudebeschreibung nach äußerem Anschein und soweit vorhanden, anhand der Angaben aus der Bauakte erfolgen.

2.1.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 1980 bis 1982 (nach Bauunterlagen)

Restnutzungsdauer: ca. 36 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Wohnfläche des Gebäudes

(anhand der Bauakte und grafischer Ermittlung, **ohne Gewähr auf Richtigkeit, siehe Hinweis unter 2.1.3**):

Erdgeschoss (nach Bauakte und grafischer Ermittlung):	rd. 110 m ²
Dachgeschoss (nach Bauakte und grafischer Ermittlung):	rd. 84 m ²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen):	rd. 429 m ²

Rohbau

Fundamente:	Kiesstampfbeton *
Mauerwerk:	Massivbauweise; im Keller Kellerbetonsteine * Aufgehend Schwemmsteinmauerwerk *
Decken:	Keller: Stahlbetondecke * Erdgeschoss: Stahlbetondecke * Dachgeschoss: nicht feststellbar
Dach:	Satteldach in Holzbalkenkonstruktion * mit Betonziegeln gedeckt
Treppen:	Stahlbetonlaufplatte mit aufbetonierten Stufenkernen *, Kelleraußentreppe, 4-stufige Hauseingangstreppe
Fassade:	Sockel / Keller: Buntsteinputz Aufgehend: Klinker
Isolierung:	nicht feststellbar

Ausbau

Installation:	Abfluss: nicht feststellbar Wasser: nicht feststellbar Elektro: nicht feststellbar
Heizung:	Öl-Zentralheizung aus 2002 (gemäß Angabe beim Ortstermin)
Warmwasser- versorgung:	nicht feststellbar
Sanitäre Einrichtungen:	Erdgeschosswohnung: 1 Bad mit WC und 1 separates Gäste-WC * Dachgeschosswohnung: 1 Bad mit WC*
Fußböden:	<u>Keller:</u> nicht feststellbar <u>Erdgeschoss:</u> nicht feststellbar <u>Dachgeschoss:</u> nicht feststellbar
Wandbehandlung:	<u>Keller:</u> nicht feststellbar <u>Erdgeschoss:</u> nicht feststellbar <u>Dachgeschoss:</u> nicht feststellbar
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (soweit feststellbar), Glasbausteine im Treppenhaus bzw. seitlich der Eingangstür, Metallkellerfenster mit Gitter
Türen:	Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz, Innentüren nicht feststellbar
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz, ggf. Sickerschacht für Regenwasser *

* gemäß Bauakte

Zustand

Das Wohnhaus befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem normal bis mäßig gepflegten Zustand mit einem gegebenen Modernisierungsbedarf. Zum Zustand im Gebäudeinneren kann keine Aussage getroffen werden. Die Eigentümerin teilte lediglich mit, dass der Ausbaustandard im Gebäudeinneren noch dem Standard des Baujahres entsprechen würde. Lediglich die Heizung (Brenner) sei 2002 einmal erneuert worden. Der Balkon auf der Gebäuderückseite zeigt starke Feuchtigkeitsschäden. Stellenweise zeigen sich auch Schäden im Bereich des Sockelputzes. Auch an der Umgrenzungsmauer der Kelleraußentreppe fällt der Putz ab.

Die Außenanlagen befinden sich in einem normal bis mäßig gepflegten Zustand.

2.1.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche des Wohnhauses nach Bauakte und grafischer Ermittlung ohne Gewähr auf Richtigkeit, siehe Hinweis unten:

Keller	Fläche
Flur	12,2 m ²
Waschküche	19,0 m ²
Keller 1	16,6 m ²
Keller 2	13,5 m ²
Hobby	30,7 m ²
Öltank	11,0 m ²
Heizung	10,1 m ²
Treppe	3,3 m ²
Summe	116,4 m²

Erdgeschoss	Fläche
Wohnen	30,7 m ²
Essen	11,0 m ²
Küche	10,0 m ²
Kind 1	9,2 m ²
Kind 2	10,3 m ²
Eltern	16,6 m ²
Bad	6,0 m ²
WC	1,6 m ²
Abstellraum	1,1 m ²
Diele	13,7 m ²
Wohnfläche	110,2 m²
Treppe	3,1 m ²
Flur	1,5 m ²
Summe	114,8 m²

Dachgeschoss	Fläche
Wohnen	24,1 m ²
Küche	7,9 m ²
Kinder	13,1 m ²
Eltern	18,3 m ²
Bad	4,8 m ²
Balkon, zu ¼	1,7 m ²
Abstellraum	0,9 m ²
Diele	12,8 m ²
Wohnfläche	83,6 m²
Treppe	4,2 m ²
Summe	87,8 m²

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügten Skizzen verwiesen.

Abweichungen zu der tatsächlichen Raumaufteilung sowie Abweichungen zu den angegebenen Wohnflächen sind möglich. Die Berechnung der Wohnfläche beruht auf den verfügbaren Unterlagen in der Bauakte und konnte teilweise nur grafisch durchgeführt werden. Zudem fehlen einige Maßangaben in den Bauzeichnungen, teilweise sind die Zeichnungen widersprüchlich. Insofern kann keine Gewähr für die ermittelte Wohnfläche übernommen werden.

2.2 Garage 1

2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Die Einzelgarage wurde gemäß den Bauakteneintragungen ebenfalls etwa zwischen 1980 und 1982 an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 109 errichtet.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 16 Jahren.

Da das Bewertungsobjekt nicht von Innen besichtigt werden konnte, müssen die Begutachtung und die Gebäudebeschreibung nach äußerem Anschein und soweit vorhanden, anhand der Angaben aus der Bauakte erfolgen.

2.2.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr:	ca. 1980 bis 1982 (gem. Bauakte)
Restnutzungsdauer:	ca. 16 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (Grafisch ermittelt):	rd. 23 m ²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen):	rd. 28 m ²

Rohbau

Fundamente:	keine Feststellung zu treffen
Mauerwerk:	vermutlich Massivbauweise
Dach:	Flachdach
Fassade:	zur Straße Klinker, seitlich Putz
Isolierung:	keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Installation / Anschlüsse:	nicht feststellbar
Fußböden:	nicht feststellbar
Wandbehandlung:	nicht feststellbar
Fenster:	nicht feststellbar
Tür:	FH-Türe
Tor:	Metallschwingtor

Zustand

Die Garage befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem normal bis mäßig gepflegten Zustand mit einem gegebenen Sanierungsbedarf. Der Außenputz fällt stellenweise ab. Zum Zustand im Gebäudeinneren kann keine Aussage getroffen werden.

2.3 Garage 2

2.3.1 Art, Bauweise und Baujahr

Es handelt sich um eine an der südlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 111 errichtete Einzelgarage. Das Baujahr beläuft sich nach den Bauakteneintragungen ebenfalls auf etwa zwischen 1980 und 1982. Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 16 Jahren.

Da das Bewertungsobjekt nicht von Innen besichtigt werden konnte, müssen die Begutachtung und die Gebäudebeschreibung nach äußerem Anschein und soweit vorhanden, anhand der Angaben aus der Bauakte erfolgen.

2.3.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr:	ca. 1980 bis 1982 (gem. Bauakte)
Restnutzungsdauer:	ca. 16 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (Grafisch ermittelt):	rd. 19 m ²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen):	rd. 23 m ²

Rohbau

Fundamente:	keine Feststellung zu treffen
Mauerwerk:	vermutlich Massivbauweise
Dach:	Flachdach
Fassade:	zur Straße Klinker, seitlich Putz, Sockel Buntsteinputz
Isolierung:	keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Installation / Anschlüsse:	nicht feststellbar
Fußböden:	nicht feststellbar
Wandbehandlung:	nicht feststellbar
Fenster:	nicht feststellbar
Tor:	Metallschwingtor

Zustand

Die Garage befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem normal bis mäßig gepflegten Zustand mit einem gegebenen Sanierungsbedarf. Der Buntsteinputz löst sich, der Putz darunter zeigt Feuchtigkeitsschäden. Zum Zustand im Gebäudeinneren kann keine Aussage getroffen werden.

3 Außenanlagen

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

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Zufahrt Garage 1, Zugang Hauseingang, Pflaster	
Zufahrt Garage 2, Pflaster	
Weg im Vorgarten, Platten	
Freisitz, Betonplatten	
Terrasse, Wege, Fliesen	
Mauern, Metalltüren	
Beete, Anpflanzungen, Einfriedungen	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 8.000,00 €

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Bodenwert

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 (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV).

Dem Wertermittler liegen z. Z. keine Vergleichskaufpreise für die Flächen des vorgenannten Entwicklungszustandes aus der näheren Umgebung vor.

Der **Bodenrichtwert für Wohnbauland** beträgt für eine vergleichbare Lage **190,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 110			
Bauland	734	190,00	139.460,00
Garten- und Hinterland	66	44,00	2.904,00
Summe	800		<u>142.364,00</u>

4.2 Sachwert

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung“ an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage 1	Garage 2
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	801,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	429,00 m²	28,00 m²	23,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	14.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	357.629,00 €	13.580,00 €	11.155,00 €
Baupreisindex (BPI) 29.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	674.488,29 €	25.611,88 €	21.038,33 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	674.488,29 €	25.611,88 €	21.038,33 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre	16 Jahre	16 Jahre
• prozentual		55,00 %	73,33 %	73,33 %
• Faktor	x	0,45	0,2667	0,2667
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	303.519,73 €	6.830,69 €	5.610,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		315.961,34 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	8.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	323.961,34 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	139.460,00 €
vorläufiger Sachwert	=	463.421,34 €
Sachwertfaktor (nach sachverständigem Ermessen)	x	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	393.908,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Modernisierungs- und Sanierungsrückstau nach äußerem Anschein rd. 10% des vorläufigen Gebäudewertes	–	31.596,13 €
Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland	+	2.904,00 €
Sachwert Gesamtgrundstück	=	365.216,01 €
	rd.	365.300,00 €

4.3 Ertragswert

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 (insbesondere 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 (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. 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 Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen 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 „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Die derzeit zu erwartenden Mieten welche bei der Bewertung in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	*110,00		6,50	715,00	8.580,00
		Wohnung DG	* 84,00		7,00	588,00	7.056,00
Garage 1		Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Garage 2		Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			*194,00	2,00		1.383,00	16.596,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		16.596,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.066,02 €
jährlicher Reinertrag	=	12.529,98 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,10 % von 139.460,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	2.928,66 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.601,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	×	25,084
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	240.839,51 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	139.460,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	380.299,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Modernisierungs- und Sanierungsrückstau gemäß 4.2	–	31.596,13 €
Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland	+	2.904,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	=	351.607,38 €
	rd.	351.600,00 €

- * Flächenangaben ohne Gewähr (vgl. 2.1.3), nach sachverständiger Einschätzung als Grundlage für das stützende Ertragswertverfahren ausreichend.

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für das vorbezeichnete Grundstück sind nach § 6 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den unbelasteten Verkehrswert des mit einem unterkellerten eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss sowie 2 Garagen bebauten Grundstückes Gemarkung Wichterich, Flur 17, Flurstück Nr. 110, Lommersumer Straße 39 in 53909 Zülrich - Wichterich zum Wertermittlungstichtag 29. August 2025 mit:

365.300,00 €

Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein und den verfügbaren Unterlagen.

Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden die Grundsätze des Persönlichkeits- und Urheberrechts beachtet.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, weitergeben oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

*Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Ahrstraße 54
53945 Blankenheim
Telefon: 0 24 49 / 95 25-0
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20
eMail: info@diefenbach-geo.de
Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 17.12.2025

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kröll Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage
- [8] Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.10.2024) erstellt.

Anlagen