

Amtsgericht Euskirchen
-900- 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: 900 K 3/25
unser Zeichen: ageu3/25K
Datum: 11.08.2025

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem teilweise grenzständigen alten Einfamilienhaus und alten Nebengebäuden bebaute Grundstück Kirchstraße 10 in 53909 Zülpich-Sinzenich. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert).



Der unbelastete Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 26.06.2025 ermittelt mit rund

70.000,00 €

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, Baulast, Zustand - 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 und mit einer hohen Unsicherheit behaftet.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.6	Hinweise und Besonderheiten	6
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	12
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	13
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Einfamilienhaus	14
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen, Nebengebäude	19
3.3	Gesamtbeurteilung	19
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	20
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertermittlung	25
4.4.1	Sachwertberechnung	26
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.5	Ertragswertermittlung	31
4.5.1	Ertragswertberechnung	32
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32
5	Verkehrswert	34
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	35
7	Verzeichnis der Anlagen	36
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein übertiefes mit einem teilweise grenzständigen alten Einfamilienhaus und alten Nebengebäuden bebautes Grundstück.
Objektadresse:	53909 Züllich, Kirchstraße 10
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Sinzenich, Blatt 81, BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Sinzenich, Flur 7 Flst.-Nr.: 240 Größe: 571 m ² (Hof- und Gebäudefläche)
Wohngebäudeversicherung: mit Elementarschäden:	Ja nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40–42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 04.06.2025
---------------	---

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:	26.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	26.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Euskirchen vom 30.06.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere <ul style="list-style-type: none">○ Auszug aus dem Grundbuch von Sinzenich, Blatt 81, letzte Änderung 13.07.2005, Ausdruck vom 17.07.2024○ 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 abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Euskirchen vom 30.06.2025 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Sinzenich der Stadt Zülpich. Das übertiefe Grundstück ist mit einem mit einem teilweise grenzständigen alten Einfamilienhaus und alten Nebengebäuden bebaut. Das Wohnhaus ist vermutlich teilweise Baujahr vor 1900, vermutlich mit Anbauten nach 1950. Die Bauweise ist teilweise aus Fachwerk und teilweise massiv, mit Durchfahrt zu einem weitgehend versiegelten Hof.

Vorderhaus und Anbauten sind nicht unterkellert. Das Wohnhaus verfügt über Erd- und Ober/Dachgeschoss, teilweise auf höhenversetztem Niveau und im OG/DG ohne Beheizung. Der Dachboden des Vorderhauses ist ungedämmt und über eine einfache alte Treppe zugänglich (ohne Nutzwert). Die Immobilie wurde vermutlich zuletzt um das Jahr 2020 teilweise modernisiert (teilweise Elektro, teilweise Fenster im EG, Einbau einer Gaszentralheizung nur im EG). Der energetische Zustand ist einfach und nicht mehr zeitgemäß.

Der Allgemeinzustand ist sehr mäßig bis schlecht, mit substanziellem Unterhaltungsstau und Beschädigungen an fast allen Gewerken. Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung sind insbesondere im Erdgeschoss deutlich erkennbar, teilweise mit Ausblühungen und Schimmelpilzbildung. Schädlingsbefall ist an den Holzbauteilen stellenweise nicht auszuschließen (ggf. gesondert zu begutachten).

Bei den Nebengebäuden handelt es sich um ehemalige Stallungen, die sich in einem schlechten Zustand befinden (ohne nennenswerten Zeitwert, ggf. teilweise Rückbau sinnvoll). Nach Auskunft im Ortstermin wurde auf dem Grundstück teilweise Schafzucht betrieben.

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.

1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine verwertbaren Objektunterlagen zur Verfügung gestellt. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen Online-Portalen entnommen.¹ Während 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 objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des

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

Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

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. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten auch nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage sowie des baulichen Zustands liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

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.² Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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

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

Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich den Bietenden überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Bei der Ortsbesichtigung konnten die Gebäude und das Grundstück in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Dachbereich, verdeckte und zugestellte Flächen oder Bauteile, Konstruktionselemente, Haustechnik etc.). Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind.

Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Die anwesenden Miteigentümer (Miterben) 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

Das Wohnhaus ist seit 2022 unbewohnt und im vorgefundenen Zustand auch nicht dauerhaft bewohnbar. Es sind keine Mieter vorhanden oder Mietbesonderheiten zu berücksichtigen. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft im Ortstermin ist und war unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.

1.6 Hinweise und Besonderheiten

Lage im Überschwemmungsgebiet

Gemäß Auskunft des Kreises Euskirchen liegt das zu bewertende Grundstück teilweise im Überschwemmungsgebiet des Mühlenbachs (siehe in Abschnitt 2.2.5).

Baulasten

Nach Auskunft der Stadt Mechernich besteht eine Eintragung im Baulastenkataster (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.2)

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt selbst steht nicht unter Denkmalschutz, befindet sich allerdings in direkter Umgebung anderer Baudenkmäler mit Umgebungsschutz (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.2).

Bauunterlagen

Bauunterlagen standen nicht zur Verfügung. Nach Auskunft der Stadt Zülpich ist auch keine Bauakte auffindbar (siehe in Abschnitt 2.3.3).

Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs ist auf einem 1/2-Anteil ein Nießbrauch eingetragen (siehe in Abschnitt 2.5). Nach Auskunft im Ortstermin ist der Berechtigte im September 2022 verstorben. Folglich wird davon ausgegangen, dass das Recht auf Antrag gelöscht werden kann.

Beheizung der Immobilie

Die Immobilie ist seit mehreren Jahren unbewohnt und war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung auch unbeheizt. Es ist nicht bekannt, ob die Heizkreisleitungen und sonstige wasserführende Leitungen entleert sind. Auf hieraus möglicherweise entstandene Beschädigungen und entsprechende Risiken wird daher ausdrücklich hingewiesen, eine Überprüfung dringend empfohlen

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und erheblichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser am Stichtag abschließend beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Euskirchen		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Zülpich	ca.	22.000 Einwohner
	Stadtteil Sinzenich	ca.	1.250 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Zülpich	ca.	5 km
	zur Kreisstadt Euskirchen	ca.	14 km
	nach Bonn	ca.	40 km
	nach Köln	ca.	50 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	80 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	50 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 1 von Blankenheim nach Köln Anschluss Wißkirchen in	ca.	8 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 477 in	ca.	90 m

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	90 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	100 m
	zu einem Bahnhof (Eifel-Bördebahn)	ca.	5 km
Verkehrslage:	mäßiger		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil, als Ge- schäftslage kaum geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Kirche St. Kunibert und Papierfab- rik in der Nähe		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Tankstelle und Banken sind in ausreichendem Angebot in Zülpich vorhanden. Im Ort ist das Angebot beschränkt auf ein Lebensmittelgeschäft und eine Bäckerei.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände und dabei leicht ansteigendes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 11 m, Tiefe ca. 50 m, übertief, dabei nicht in selbstständig verwertbare Teilflächen aufteilbar
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Nordosten nach Südwesten

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 wertrelevanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	vermutlich teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

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

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

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

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

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Kirchstraße) als Wohnstraße.
Verkehrsbelastung:	mäßiger
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, keine Gehwege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren Geruchsimmissionen vermutlich ausgehend von der nahegelegenen Papierfabrik 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. Weiter teilte der Kreis Euskirchen als „Hinweis außerhalb der Altlastenauskunft“ mit:

„Das Grundstück liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet des Mühlenbachs.

Da der Mühlenbach eine geogene Bleibelastung aufweist, können auch die Böden im Bereich des o.g. Grundstück einen erhöhten Schwermetallgehalt aufweisen. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine grundstückbezogenen Bodenanalysen zur Höhe der genauen Belastung vor.“

Beurteilung und Verfahrensweise bei dieser Wertermittlung:

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht nicht. Auftragsgemäß wurden auch keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden daher ungeprüft ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Eine Überprüfung lokaler Anomalien ist ggf. gesondert vorzunehmen. Auf verbleibende Risiken ist je nach Nutzung hinzuweisen.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Planungsrechtliche

Vorgaben:

gemischte Baufläche

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

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

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

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,
Verfügungs- und
Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche Über- oder Unterausnutzung erkennbar. Die Lage kann vorrangig dem Dorfgebiet (MD) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Mechernich enthält das Baulastenverzeichnis von Sinzenich folgende Eintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (siehe hierzu auch Anlage 4):

in Baulastenblatt-Nr. 31:

„Hiermit wird zugunsten des Grundstückes Gemarkung Sinzenich, Flur 7, Flurstück 524 die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, das Grundstück entsprechend der grün schraffierten Eintragung in der dieser Erklärung als Anlage beigefügten Abzeichnung der Flurkarte in einer Breite von ca. 3,00 m und einer Länge von ca. 15,20 m nicht zu überbauen und diese Fläche auf die für dieses Grundstück erforderlichen Bauwiche, Abstände und Abstandflächen nicht anrechnen zu lassen. Eingetragen am 16.04.1984.“

Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Nach diesseitigem Kenntnisstand wurde mit der o.g. Baulast die örtliche Situation im Rahmen der Baugenehmigung auf dem Nachbargrundstück bauordnungsrechtlich geregelt. Die Baulastfläche befindet sich im hinteren Grundstücksbereich, der aller Voraussicht nicht bebaubar ist. Somit beschränkt die Baulast die Nutzung des Grundstücks allenfalls geringfügig (Rechtsfrage, daher unter Vorbehalt). Bei dieser Wertermittlung wird daher auch unterstellt, dass der Werteinfluss im Bestand eher gering ist. Dieser wird in freier Würdigung in den allgemeinen Verfahrensansätzen mit berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Hierzu erteilt die Stadt Zülpich mit Mail vom 06.08.2025 folgende Auskunft:

„In der Nähe des Grundstücks befinden sich mehrere denkmalgeschützte Objekte, wie zum Beispiel Denkmalnummer 106 (Kirchstraße 12), Denkmalnummer 60 (Kirchstraße 4) sowie Denkmalnummer 110 (Kirchstraße 115). Diese sind bei der weiteren Planung, auch in der Größe der Darstellung, zu berücksichtigen. Auch im Hinblick auf Farbgebung und Materialität ist aufgrund der Nähe zu den denkmalgeschützten Gebäuden der Umgebungsschutz relevant, wie er in §§ 5 Abs. 3 und 9 Abs. 2 DSchG NRW geregelt ist, und daher zu beachten.“

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Die Auswirkungen des Umgebungsschutzes auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts sind einzelfallabhängig zu betrachten und können ohne konkrete Planungen eines Bauvorhabens, Umbaus oder Veränderungen des baulichen Bestands diesseits nicht näher beurteilt werden. Daher wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass sich aus dem Umgebungsschutz im Bestand zumindest keine signifikanten baulichen Beschränkungen ergeben. Mit einem erhöhten Aufwand bei Baumaßnahmen ist ggf. zu rechnen, da die Denkmalbehörde in der Regel zu beteiligen ist. Vor baulichen Maßnahmen sowie einer vermögenswirksamen Disposition ist daher auch eine entsprechende Beteiligung zu empfehlen. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass der Werteinfluss eher gering ist. Dieser wird in freier Würdigung in den allgemeinen Verfahrensansätzen mit berücksichtigt.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Zülpich konnte unter den bekannten Objektdaten keine Bauakte gefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass das Gebäude bereits vor dem 2. Weltkrieg errichtet wurde und die Bauakten bei einem Bombenangriff zerstört wurden. Die Verfahrensbeteiligten haben keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. 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. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität begründbar ist. Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.³

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie 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 den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen.

³ Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. 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 beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 3 ImmoWertV:⁴

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Hierzu bescheinigt die Stadt Zülpich mit Schreiben vom
10.06.2025:

„Die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind
fertiggestellt.

Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB fällt daher
nicht an.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit nicht geplant.

Die Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Lan-
des- und Ortsrecht fallen nicht mehr an.“

Demnach ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Bei-
träge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach
BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustu-
fen. Es sind auch keine sonstigen Maßnahmen geplant oder
bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitrags-
pflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge
oder Gebührenerhebungen nach KAG sind jedoch nicht aus-
geschlossen.

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. 1: Auf einem 1/2-Anteil: Nießbrauch für den XXXXX
XXXXX XXXXX in Zülpich-Sinzenich. Mit Bezug auf die Be-
willigung vom 1. März 1966 eingetragen am 28. Januar
1976.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III ver-
zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht be-
rücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiter-
zugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. be-
günstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich
wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschun-
gen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier unge-
prüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht
vorhanden sind.

⁴ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der bekannt gewordene 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 unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr und Voreigentümer 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. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. 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 (seit 2022 unbewohnt)
Gebäudestellung:	teilweise grenzständig und mehrseitig angebaut
Geschosszahl:	1-2
Geschosse:	Erd-, Ober- und Dachgeschoss, mit Durchfahrt im EG
Ausbau:	vermutlich nicht unterkellert
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich vor 1900, Anbauten möglicherweise nach 1950

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	teilweise Fachwerkbauweise, teilweise Massivbau
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Feldbrandziegelstein und Bruchstein auf gewachsenem Boden
Außenwände:	teilweise massiv, möglicherweise Hohlblockstein, teilweise Holzfachwerk
Innenwände:	teilweise massiv, teilweise Holzfachwerk
Geschossdecken:	Holzbalken
Fenster:	teilweise erneuerte Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (Baujahr um 2016), teilweise einfach verglaste alte Holzfenster, Glasbausteine, Fensterbänke außen aus Zementmörtel
Rollläden:	nicht vorhanden, straßenseitig im EG und über der Durchfahrt mit Holzklappläden

Hauseingang: alte Eingangstür aus Holz mit einfach verglastem Lichtaus-
schnitt
Besondere Bauteile: keine

Außenansicht

Fassaden und Giebel: teilweise Putz mit Anstrich, teilweise Holzverkleidung, teil-
weise nur Anstrich
Zustand: sehr mäßig, teilweise fehlt der Oberputz

Treppen

Geschosstreppen: steile alte Holzstiegen mit Geländer und/oder Handlauf
Zustand der Treppen: sehr schlecht

Dächer

Dachkonstruktionen: Holzdächer ohne Dachgauben
Dachformen: Satteldach, Pultdach, Krüppelwalmdach
Dacheindeckungen: harte Bedachung, soweit ersichtlich alte Tondachziegel
Wärmedämmung: soweit ersichtlich nicht vorhanden
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand der Dächer: nur eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschlie-
ßend beurteilbar, Überprüfung wird dringend empfohlen

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung: Gastherme von Junkers (Brennwerttechnik), Baujahr möglich-
erweise 2020 für die Beheizung des EG, alter Kohleofen im
Anbau
Brennstofflagerung: keine
Beheizung der Räume: Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen (nur im EG)
Warmwasserversorgung: dezentral mittels Elektro-Boiler
Kamin: vermutlich gemauert
Elektroinstallation: soweit bekannt einfache teilerneuerte Ausstattungen
Wasser- und
Abwasserinstallationen:⁵ soweit bekannt ältere und teilerneuerte 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 und Zuläs-
sigkeit sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Soweit bekannt ist, wurden zuletzt folgende wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen/Moderni-
sierungen vorgenommen:

- im Jahr 2016 wurden teilweise Fenster im EG erneuert
- im Jahr 2020 wurde im EG eine Gaszentralheizung einge-
baut (Gastherme und Heizkörper) und die Elektroverteilung
überarbeitet

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: individuell, Durchgangszimmer, gefangene Räume, niedrige
Raumhöhen, Niveauversätze
Barrierefreiheit: nicht gegeben oder realisierbar
Belichtung / Besonnung: weitgehend mäßiger

⁵ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

**Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel:⁶**

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend sehr mäßig bis teilweise schlecht. Es besteht ein substanzieller Unterhaltungstau an Dach und Fach sowie im Bereich des Innenausbaus. Neben erheblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- an den Fassaden
- stellenweise Rissbildungen
- am Dachstuhl und den Eindeckungen
- an der Eingangstür, Innentüren und Fenstern
- an Boden-, Wand- und Deckenbelägen sowie Treppen
- an den Sanitäranlagen
- Zustand der Leitungssysteme und der Heizung unklar
- Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung, stellenweise mit Schimmelpilzbildung (gesonderte Überprüfung dringend zu empfehlen)
- Folgen von Schädlingsbefall am Fachwerk bzw. Holzbauteilen nicht auszuschließen (gesonderte Überprüfung dringend zu empfehlen)

Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

An den sichtbaren Fachwerkkonstruktionen waren stellenweise Spuren eines Schädlingsbefalls erkennbar. Die Aktivität ist nicht bekannt. Die Überprüfung durch einen spezialisierten Bausachverständigen ist zu empfehlen. Auf entsprechend verbleibende Unsicherheiten und Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Insgesamt kann nicht mehr unterstellt werden, dass keine weiteren und 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 Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

⁶ ohne rechtliche Würdigung und Anspruch auf Vollständigkeit, siehe ergänzend auch in der Raumliste

energetische Beurteilung: ⁷	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 nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)⁸

Fußböden:	Estrich und alte Holzdielen mit älteren einfachen Oberbelägen aus keramischen Fliesen, Laminat und älterem Teppichboden, im Sanitärbereich keramische Fliesen
Wandflächen:	verputzt (teilweise uneben), teilweise mit Anstrich, teilweise alte Tapeten
Dusche/WC EG:	keramische Fliesen raumhoch
Küche:	älterer Fliesenspiegel
Deckenflächen:	verputzt (teilweise uneben), teilweise mit Anstrich, teilweise mit Vertäfelungen
Innentüren:	einfache furnierte Holzwerkstofftüren, einfachere Beschläge, Holzzargen
Sanitäre Installationen:	
Dusche/WC EG:	Duschtasse mit Vorhang, ein Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Ausstattung und Zustand:	einfache Ausstattungen in schlechtem Zustand, substanzieller Unterhaltungsstau
Flächen:	Die ehemals zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 104 m ² .

⁷ 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 Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen. Mit erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

⁸ Ergänzend wird auf die Raumlise verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m ²
1	Erdgeschoss	lichte Raumhöhe ca. 2,15 m, teilweise mit Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung	
1.1	Diele	Treppenaufgang zum OG, stellenweise Schimmelpilzbildung	5,1
1.2	Raum 1		18,3
1.3	Dusche/WC		7,1
1.4	Raum 2	Durchgangsraum	14,9
1.5	Küche		11,7
1.6	Schuppen	Gastherme	
Summe EG, rd.:			57
2	Ober-/Dachgeschoss	lichte Raumhöhe teilweise unter 2,0 m, insgesamt unbeheizt, unebene schiefe Fußböden, teilweise schwingende schadhafte Holzdielen	
2.1	Flur		2,0
2.2	Raum 1		9,2
2.3	Raum 2	fünf Stufen höher gelegen, über der Durchfahrt	20,4
2.4	Raum 3	Durchgangsraum	7,5
2.5	Raum 4	mit einfachsten Badeinbauten	8,0
2.6	Aufgang	zum Dachraum	
Summe OG, rd.:			47
3	Dachraum	zugänglich über alte steile Holzstiege mit Bodenklappe, einfache alte Holzdielen, alter Dachstuhl, keine Unterspannbahn, stellenweise Spuren von Schädlingsbefall, Aktivität nicht bekannt (gesondert zu prüfen)	
Summe ehemals zu Wohnzwecken genutzter Flächen:⁹			rd. 104 m²

⁹ ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen, Nebengebäude

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück befindet sich keine Garage.

Die Durchfahrt ist mit einem Holzflügeltor verschlossen. Daneben befindet sich eine alte Holztür als Eingang zum Hof. Dort sind ggf. Stellplätze für Fahrzeuge möglich.

Außenanlagen

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

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als überhohe Mauern vorhanden.
- Befestigte Flächen im Hof bestehen überwiegend aus Betonplatten (fast voll versiegelte Flächen) mit Wildwuchs.

Nebengebäude

Bei den Nebengebäuden handelt es sich soweit bekannt um ehemalige Stallungen. Die zweigeschossigen Baukörper wurden in massiver Bauweise grenzständig errichtet. Das Mauerwerk besteht aus Feldbrandziegelstein. Die Sattel- und Pultdächer sind mit alten Dachziegeln eingedeckt, teilweise mit Vordächern. Einfach verglaste Stahlfenster und einfache Holztore sind vorhanden. Innen befinden sich Holzboxen und Verschlüge. Die oberen Geschosse wurden nicht besichtigt.

Es sind massive Bauschäden ersichtlich und die Gebäude erscheinen teilweise baufällig. Die Gebäude sind im derzeitigen Zustand nicht mehr nutzbar und wirtschaftlich auch nicht sanierbar, somit ohne nennenswerten Zeitwert (maximal wertneutral). Zukünftige Nutzungen erschließen sich nicht. Ein Rückbau wäre ggf. eine Option, wobei auch die Hofflächen zumindest teilweise zu entsiegeln wären.

3.3 Gesamtbeurteilung

Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand nicht mehr bewohnbar und vermietbar. Zuschnitt und Raumaufteilung der Wohnräume sind individuell, teilweise mit Niveauversätzen, Durchgangsräumen und niedrigen Raumhöhen, teilweise unter 2 m. Ob eine Sanierung der Immobilie zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit auch bei einfachen Ansprüchen noch sinnvoll darstellbar wäre, ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zumindest fraglich.

Der Abriss der Gebäude zur Freilegung des Grundstück ist ggf. eine Option. Aufgrund der örtlichen nachbarlichen Verhältnisse und der zu erwartenden Beschränkungen drängt sie sich jedoch nicht auf. Möglicherweise kommen insbesondere die unmittelbaren Grundstücksnachbarn für einen Zuerwerb infrage (zur Arrondierung). Von einem Kaufpreis deutlich über dem Bodenwert des freigelegten Grundstücks ist nicht auszugehen.

Für eine nachhaltige Folgenutzung wären dann substanzielle Maßnahmen und Investitionen zu kalkulieren, die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen werden. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem teilweise grenzständigen alten Einfamilienhaus und alten Nebengebäuden bebaute Grundstück Kirchstraße 10 in 53909 Zülpich-Sinzenich zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 vorgenommen.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine nur noch bedingt marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund der Lage und Größe sowie von Zustand, Ausstattung und Bauweise mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der u.a. aufgrund der Ungewissheiten und Risiken bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte auch nur zu reduziertem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird und mit den vorhandenen Besonderheiten, Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß. Da auch keine Maßnahmen zur näheren Untersuchung und Behebung der Schäden eingeleitet werden können, kann sich der Zustand der Immobilie bis zum Zeitpunkt des Zuschlags auch noch deutlich verschlechtern.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung ist über die Wohnnutzung hinaus nicht gegeben. Im Bewertungsansatz wird auf eine im Mindestmaß modernisierte Ausstattung abgestellt, wobei eine Folgenutzung im Bestand noch unter Vorbehalt angenommen wird (Maßgabe).¹⁰ Dabei wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die Bau- und Feuchtigkeitsschäden und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien). Es werden dann nur absolut notwendige Mindestinvestitionen aufgrund des Objektzustands bei der Wertfindung berücksichtigen. Der tatsächliche Aufwand zur Anpassung des Standards an heutige Ansprüche 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. Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt (soweit diese mitgeteilt wurden oder erkennbar waren). Darüber hinausgehende Besonderheiten werden – soweit wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, eine zusätzliche Marktanpassung und/oder als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Ausführung ggf. durchzuführender Maßnahmen gemäß den Regeln der Technik erfolgt sowie baurechtliche, technische und sonstige Vorschriften beachtet werden. Deren Werteinfluss bzw. ggf. mögliche Investitionskosten sowie sonstige Aufwendungen und Kosten werden in dem Maße berücksichtigt, wie sie in Bezug auf die Besonderheiten des Bewertungsobjekts nach meinem Verständnis der Sachlage üblicherweise kaufpreisbildend wirken und damit als wertrelevant anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Oftmals wird das gesamte Ausmaß an Aufwand und Investitionen erst erkennbar, wenn mit den ersten Maßnahmen begonnen wurde. Von der Bewertungsmethodik her liegt den Ansätzen in den Wertermittlungsverfahren daher ein Ausstattungsstandard zu Grunde, der nach Durchführung ggf. dargestellter bzw. notwendiger Maßnahmen voraussichtlich unterstellt werden kann. Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieser Wertermittlung keine Maßnahmen konkret geplant und dafür Angebote eingeholt wurden. Die tatsächlichen

¹⁰ Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

Aufwendungen können daher auch erheblich von den Ansätzen in dieser Wertermittlung abweichen.

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

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.

Die wertermittlungsrelevanten Daten für die angewendeten Bewertungsmodelle sind mit hinreichender Genauigkeit nur für unbelastete Immobilien bekannt bzw. lassen sich für den örtlichen Markt herleiten. Die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts und die am Stichtag maßgebliche Marktlage müssen dann einer freien Würdigung unterliegen.

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 zunächst auf einen nutzbaren teilmodernisierten Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung, der marktüblichen Zu-/Abschläge 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 zum Stichtag maßgeblichen 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 jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.¹¹ Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, deren Nutzbarkeit erheblich unterschiedlich ist und die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z.B. veräußert) werden können bzw. sollen. Der Nutzung des Grundstücks zum Stichtag ist dabei angemessen Rechnung zu tragen.

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche	Nutzung	Fläche
A – der Bebauung zuzuordnen bis 35 m Tiefe	Einfamilienhaus	400 m ²
B – Restfläche ab 35 m Tiefe	Hofffläche	171 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		571 m ²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 130,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.¹² Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschosszahl	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche (abgeleitet)	=	630 m ²

1) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Eigenschaften des Bewertungsteilbereichs, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	26.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung, vorrangig	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschosszahl	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksteilfläche	=	400 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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

I. Bodenrichtwert			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			= 130,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- teilbereich A	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	26.06.2025	× 1,00
Art der Nutzung	MI	MD	
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			= 130,00 €/m²

¹¹ Insbesondere aufgrund der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

¹² Quelle: www.boris.nrw.de/borisplus

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- teilbereich A	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 130,00 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m²)	630	400	× 1,08
Tiefe (m)	35	35	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 140,40 €/m²

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich A	
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 140,40 €/m²
Fläche	× 400 m²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A	= 56.160,00 € rd. 56.000,00 €

2) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (hintere Hofffläche)

Der unbebaute Bewertungsteilbereich B ist selbständig nicht bebaubar und daher nur als Arrondierungsfläche bzw. wie bisher als hintere Hofffläche zum Wohnhaus nutzbar. Daher wird ein reduzierter Bodenwertansatz in Höhe von rd. 17,50 € für sachgerecht angesehen.

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich B	
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	= 17,50 €/m²
Fläche	× 171 m²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B	= 2.992,50 € rd. 3.000,00 €

3) Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich damit unter den o.g. Voraussetzungen aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche am Stichtag zu **rd. 59.000,- €** (56.000,- € + 3.000,- €).

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 zum Stichtag maßgeblichen 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. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

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

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	891,00 €/m² BGF	max. wertneutral
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF), rund	x 194 m²	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 172.854,00 €	
Baupreisindex (BPI) 26.06.2025 (2010 = 100)	x 187,2 / 100	
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	= 323.582,69 €	
Regionalfaktor	x 1,00	
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	= 323.582,69 €	
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 23 Jahre 71,25 % x 0,2875	
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)	= 93.030,02 €	0,00 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)	93.030,02 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+ 5.500,00 €
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	= 98.530,02 €
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich A (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 56.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 154.530,02 €
Sachwertfaktor	x 1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	- 17.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 137.030,02 €
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 3.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	- 70.000,00 €
Sachwert	= 70.030,02 €
	rd. 70.000,00 €

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 5). 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).¹³

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Einfamilienhaus - angesetzter Gebäudestandard: Ausstattung nach Mindestinvestition (siehe boG)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,5		0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,5	0,5			
Deckenkonstruktion/Treppen	11,0 %	0,5	0,5			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	35,5 %	39,5 %	25,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (allgemein)

Außenwände

- Standardstufe 1 Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
- Standardstufe 2 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach

- Standardstufe 1 Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
- Standardstufe 2 einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren

- Standardstufe 1 Einfach-Verglasung; einfache Holztüren
- Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen

- Standardstufe 1 Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungen, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
- Standardstufe 2 massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion und Treppen

- Standardstufe 1 Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung, kein Trittschallschutz
- Standardstufe 2 Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

Fußböden

- Standardstufe 2 Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

¹³ inklusive Baunebenkosten

Sanitäreinrichtungen

- Standardstufe 2 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
- Standardstufe 3 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

Heizung

- Standardstufe 3 elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung

- Standardstufe 3 zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweis: Die Beschreibung der ausgewählten Standardstufen ist allgemein. Die Einordnung erfolgt anhand der überwiegenden Merkmale des Gebäudeteils der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

- Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
- Anbauweise: freistehend
- Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	785,00	35,5	278,68
2	870,00	39,5	343,65
3	1.000,00	25,0	250,00
4	1.205,00	0,0	0,00
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			872,33
gewogener Standard = 2,0			

Erforderliche Anpassungen

gewogene, standardbezogene NHK 2010 872,33 €/m² BGF

Korrekturfaktoren

- Dachform

	x	1,03
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	898,50 €/m ² BGF
	rd.	898,00 €/m ² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

- Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
- Anbauweise: freistehend
- Gebäudetyp: EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	785,00	35,5	278,68
2	870,00	39,5	343,65
3	1.000,00	25,0	250,00
4	1.205,00	0,0	0,00
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			872,33
gewogener Standard = 2,0			872,00

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m ² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF ca. [m ²]	NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
Gebäudeteil 1	898,00	140	648,04
Gebäudeteil 2	872,00	54	242,72
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =			890,76
rd.			891,00

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Beim Bewertungsobjekt ist dies nur sehr bedingt begründbar. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Maßnahmen zu kalkulieren, die im Wertermittlungsansatz allerdings nur im erforderlichen Mindestumfang als bereits durchgeführt unterstellt werden. Darüber hinaus werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern, sondern weitgehend nur solche, die bauliche Missstände und unterlassene Instandhaltung abdecken. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer ergibt sich auf Grund des tatsächlichen Alters (mehr als 100 Jahre) für das Gebäude als Modellparameter daher eine Restnutzungsdauer von rund 23 Jahren. Es verbleibt der Hinweis, dass vor vermögensrelevanter Disposition eine bausachverständige Begutachtung vorgenommen werden sollte.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	5.500,00 €

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 1,0 angesetzt (Wertanpassung rund 0 %). Die zum Stichtag maßgebliche Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der marktüblichen Zu-/Abschläge sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor) innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Abschläge erforderlich (u.a. wegen Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften etc.).

Marktüblicher Abschlag	zusätzliche Marktanpassung
pauschaler Ansatz, rund	-17.500,00 €

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 objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen, 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.¹⁴ 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">freier pauschaler 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), rund	-60.000,00 €

¹⁴ 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 baulichen Besonderheiten 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 ²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Einfamilienhaus	104	650,00	7.800,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	7.800,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	–	1.971,00 €
jährlicher Reinertrag	=	5.829,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (nur Teilbereich A) 1,4 % von 56.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	784,00 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.045,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 1,4 % Liegenschaftszinssatz und RND = 23 Jahren Restnutzungsdauer	×	19,549
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	98.624,71 €
beitragsfreier Gesamtbodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	59.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	157.624,71 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	17.500,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	140.124,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	70.000,00 €
Ertragswert	=	70.124,71 €
	rd.	70.000,00 €

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 Berechnungen können 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 359,- €	=	359,00 €
Instandhaltungskosten:	104 m² relevante Fläche à 14,00 €/m²	=	1.456,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 7.800,- €	=	<u>156,00 €</u>
Summe:		=	1.971,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 1,4 % angesetzt. Die zum Stichtag maßgebliche Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der marktüblichen Zu-/Abschläge sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). 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 (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

5 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 70.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt ebenfalls rd. 70.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden. Daher 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 der 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.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert). Der Verkehrswert für das mit einem teilweise grenzständigen alten Einfamilienhaus und alten Nebengebäuden bebaute Grundstück Kirchstraße 10 in 53909 Zülpich-Sinzenich

Grundbuch von Sinzenich, Blatt 81, Gemarkung Sinzenich, Flur 7, Flst.-Nr. 240

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 26.06.2025 mit rd.

70.000,00 €

in Worten: siebzigtausend Euro

ermittelt.

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, Baulast, Zustand - 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 und mit einer hohen Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 11.08.2025

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2025):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2025):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2025):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte:** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2025) erstellt.