

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Schuppen in Innenlage,
sowie unbebautes Grundstück
(private Grünlandfläche)**

GEMARKUNG

Großbüllesheim

FLUR

4, 3

FLURSTÜCK(E)

93, 229

ADRESSE

Pelzergasse, Filchnerstraße

53881 Euskirchen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

11. August 2025

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT EUSKIRCHEN

Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen

Verfahren Nr. 900 K 012/25

Zwangsversteigerungen im Internet:

www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2025 Gutachterausschuss Kreis Euskirchen

Zusammenstellung wesentlicher Daten

| Tab.-Nr. 01 | | | |
|--------------------------------------|---|-------------------------|-----------------------|
| WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG | | | |
| Nr. | | Flur 4 Flurstück 93 | Flur 3, Flurstück 229 |
| 1. | Datum Ortstermin | 11. August 2025 | |
| 2. | Wertermittlungstichtag | 11. August 2025 | |
| 3. | Grundstücksfläche | 1.356,00 m ² | 885,00 m ² |
| 4. | Bodenwert | 9.492,00 € | 60.485,00 € |
| 5. | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | | -27.699,25 € |
| | Verkehrswert | 9.500,00 € | 33.000,00 € |

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|--|-----------|
| A | ALLGEMEINE ANGABEN..... | 5 |
| 1 | Auftraggeber | 5 |
| 2 | Ortstermin | 5 |
| 3 | Sachverständiger | 5 |
| 4 | Grund der Gutachtenerstellung | 5 |
| 5 | Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag | 5 |
| 6 | Unterlagen zur Wertermittlung | 6 |
| 7 | Zum Objekt: | 6 |
| | | |
| B | LAGE | 7 |
| 1 | Standortfaktoren Euskirchen | 7 |
| 2 | Demografie, Wirtschaft | 7 |
| 3 | Verkehrsanbindung | 7 |
| 4 | Infrastruktur | 8 |
| 5 | Lage im Stadtgebiet | 8 |
| 6 | Lageeinstufung für die Wertermittlung (nur Grundstück „Pelzergasse“) | 9 |
| | | |
| C | GRUNDSTÜCK | 10 |
| 1 | Größe, Zuschnitt und Orientierung | 10 |
| 2 | Kataster | 10 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser | 11 |
| 4 | Topografie | 11 |
| 5 | Altlasten | 11 |
| 6 | Erschließungszustand | 12 |
| 7 | Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 8 | Bebauungsmöglichkeiten Flurstück Nr. 229, „Pelzergasse“ | 14 |
| | | |
| D | RECHTLICHE GEGEBENHEITEN..... | 15 |
| 1 | Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten | 15 |
| 2 | Privat-Rechtliche Gegebenheiten | 18 |
| | | |
| E | VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG..... | 19 |
| | | |
| F | VERGLEICHSWERTVERFAHREN | 20 |
| 1 | Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV | 20 |
| 2 | Vergleichspreise | 20 |
| 3 | Ableitung von Vergleichspreisen | 20 |
| 4 | Ermittlung des Bodenwerts | 25 |
| 5 | Verkehrswert (Marktwert) | 26 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| G | ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DES GRUNDSTÜCKS | 27 |
| 1 | Ermittlung des Bodenwerts..... | 27 |
| 2 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale..... | 31 |
| 3 | Aufbauten und Aufwuchs auf den Grundstücken | 31 |
| H | VERKEHRSWERT..... | 32 |
| 1 | Schlussbestimmungen..... | 33 |
| I | ANLAGEN | 34 |
| 1 | Fotodokumentation..... | 34 |
| 2 | Übersichtszeichnungen..... | 40 |

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen
Geschäfts-Nr.: 900 K 012/25

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 11. August 2025 nahmen teil:

- Herr XXX als Antragsgegner
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer persönlichen Begehung. Das Gutachten wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 08.07.2025, Aktenzeichen: 900 K 12/25

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

11. August 2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist. Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 11. August 2025 abgeschlossen.

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 11.08.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 23.07.2025
- Beglaubigte Ablichtungen des Grundbuchblatts vom 30.04.2025
- 2 Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.07.2025
- 2 Auskünfte zu Erschließungsbeiträgen vom 22.07.2025
- 2 Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 25.07.2025

7 Zum Objekt:

Die Wertermittlungsobjekte liegt im Ortsteil Großbüllesheim der Stadt Euskirchen im Kreis Euskirchen. Es handelt sich um zwei nicht zusammenhängenden Flurstücken; ein unbebautes Grünlandgrundstück und ein innenliegendes Gartengrundstück, das mit mehreren einfachen, nicht mehr werthaltigen Schuppen bebaut ist.

Das Grünlandgrundstück ist etwa rechteckig geschnitten und hat eine Fläche von 1.356 m². Das innenliegende Gartengrundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und eine Fläche von 885 m². Die Zulässigkeit einer Bebauung richtet nach §34 BauGB (Bauen im unverplanten Innenbereich). Aufgrund der Innenlage ist es jedoch kein Baugrundstück (Bebauung läge in zweiter Reihe, was hier nicht ortsüblich wäre).

Es sind keine Altlasten oder unbeglichenen oder zu erwartenden Erschließungsbeiträge oder wertbeeinflussenden Belastungen der Abteilung II des Grundbuchs bekannt. Für das Flurstück Nr. 93 ist eine Baulast zugunsten der Grenzbebauung eines Nachbargrundstücks eingetragen.

Hinweis zur Höhe des ermittelten Verkehrswerts des Flurstück Nr. 229:

Das Grundstück könnte nach Erwerb aufgrund seiner Lage in Teilflächen aufgeteilt werden, die an Nachbarn veräußerbar wären. Erwartungsgemäß würde sich ein höherer Verkaufspreis erzielen lassen als für das zurzeit vorliegende Flurstück, das allein nicht höherwertig nutzbar ist. Insofern wird für die Wertermittlung von dieser Vorgehensweise ausgegangen, weil ein Gutteil der Flurstücksfläche in Verbindung mit Nachbargrundstücken zu durch diese nutzbaren Bauland würde.

Zur entsprechenden Aufteilung wären Teilungsanträge beim örtlichen Bauamt zu stellen und die Teilflächen neu zu vermessen. Auch die Kosten für die Beseitigung der noch vorhandenen Bebauungen (Schuppen) ist zuvor wertmindernd zu berücksichtigen.

B LAGE

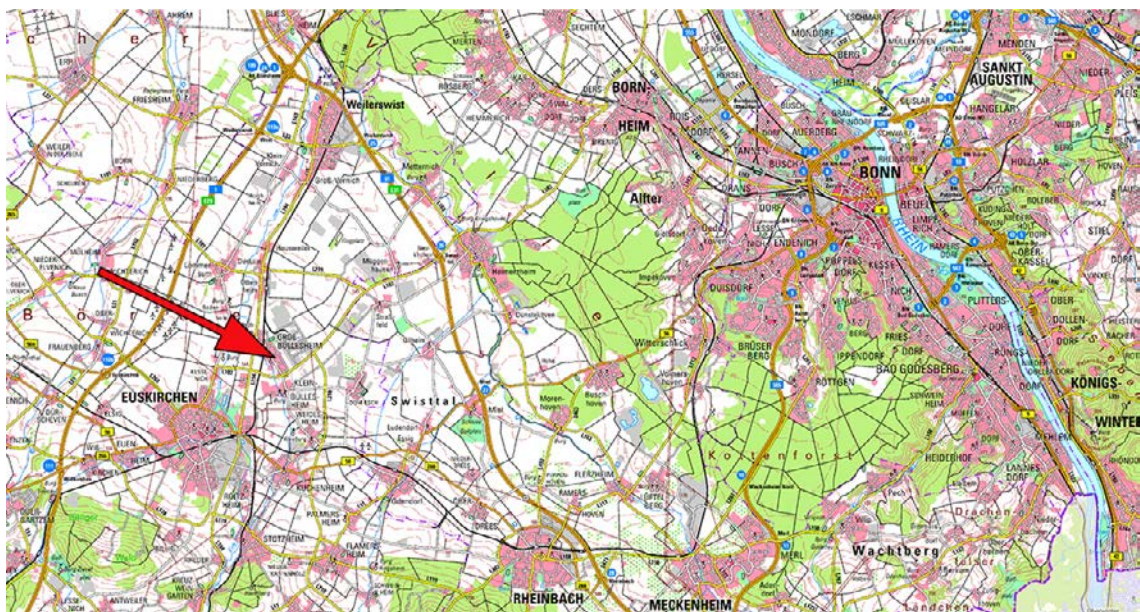
1 Standortfaktoren Euskirchen

Die Stadt Euskirchen umfasst neben der Kernstadt mit den Stadtvierteln Altstadt, Europadorf, West-, Nord- und Südstadt 22 weitere statistische Stadtteile. Euskirchen liegt in der Zülpicher Börde als Teil des Rheinlands an der Erft. Die Stadt liegt ca. 25 km westlich von Bonn und ca. 30 km südwestlich von Köln. Im Norden, Westen und Süden grenzt Euskirchen an Städte und Gemeinden des Kreises Euskirchen, im Osten liegt der Rhein-Sieg-Kreis

2 Demografie, Wirtschaft

Mit über 56.000 Einwohnern ist Euskirchen die größte Stadt im gleichnamigen Kreis und Zentrum für den gesamten Kreis und den größten Teil der nördlichen Eifel. Die Einwohnerzahlen der Stadt Euskirchen steigen kontinuierlich ohne signifikante Rückgänge. Die vorwiegend mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur des Kreises Euskirchen ist gekennzeichnet durch eine überdurchschnittliche Präsenz von Land- und Forstwirtschaft, Bau- und Gastgewerbe. Vermehrte Ansiedlungen im Bereich des verarbeitenden Gewerbes führten zu einem stetigen Zuwachs im Dienstleistungsbe-
reich. Das Handwerk ist der größte Arbeitgeber und Ausbilder im Kreis Euskirchen. Die Lage des Kreises Euskirchen, seine Zugehörigkeit zur Wirtschaftsregion Aachen und grenzüberschreitenden EUREGIO-Maas-Rhein begünstigen die Ansiedlung neuer Betriebe.

Ausschnitt aus der DTK 1:100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Verkehrsanbindung

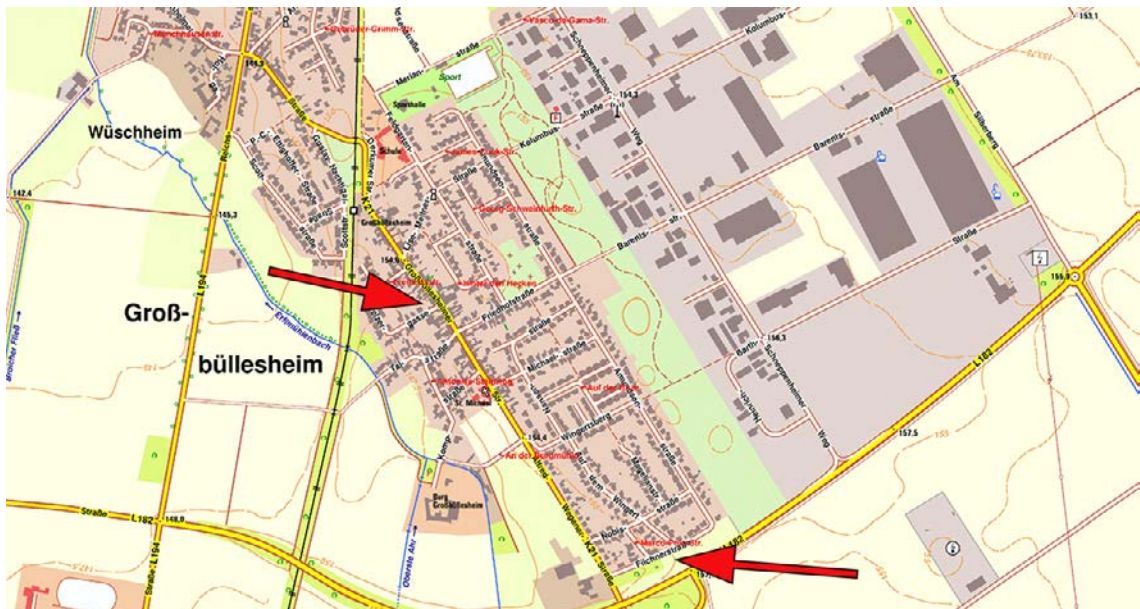
Die zentrale Lage der Stadt und die gute Verkehrsanbindung über Straße und Schiene an das internationale Verkehrsnetz sind wichtige Standortfaktoren. Euskirchens Linienbusnetz besteht aus 11 Linien. Die Buslinien decken nahezu das gesamte Stadtgebiet ab. Darüber hinaus ermöglichen

zahlreiche Linien der Kreisverkehrsgesellschaft Euskirchen (RVK) die Verbindung zu außerstädtischen Zielen. Durch Euskirchen verläuft die A 1, die nördlich über das Kreuz Bliesheim zur A61 führt.

4 **Infrastruktur**

Der Einzelhandel in Euskirchen konzentriert sich auf die Innenstadt. Es existiert eine große Auswahl an Waren- und Kaufhäusern, sowie spezialisierten Einzelhandelsgeschäften. Die Hauptbereiche der Fußgängerzone erstrecken sich von der Veystraße, über die Bahnhof- und Neustraße, bis zum Alter Markt und auf der Berliner Straße. Drei Parkhäuser, zahlreiche Parkplätze, der nahe gelegene Bahnhof und eine gute Anbindung an den ÖPNV bieten eine umfassende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden sich alle Geschäfte und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs, die ärztliche Versorgung mit Fachärzten und Apotheken ist gut. In Euskirchen gibt es Kindergärten, Grundschulen, weiterführende und berufsbildende Schulen. Das kulturelle Angebot Euskirchens ist vielfältig. Die Naherholungsgebiete der Eifel sind schnell erreichbar. Die Großstädte Köln und Bonn erreicht man problemlos mit dem PKW oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

5 **Lage im Stadtgebiet**

Die Wohnlage in Großbüllesheim zeichnet sich durch eine ruhige, ländliche und dennoch gut angebundene Lage am nordöstlichen Stadtrand von Euskirchen aus. Der Ortsteil bietet eine Mischung aus gewachsenen Wohnsiedlungen und Neubaugebieten. Die Wohnqualität profitiert von der Nähe zu Freizeit- und Erholungsflächen. Großbüllesheim liegt verkehrsgünstig und bietet Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Die Bushaltestellen sind barrierefrei ausgebaut. Die Anbindung an die B56 und die Nähe zum Autobahnkreuz Bliesheim binden den Ortsteil gut an den überörtlichen Verkehr an. Obwohl der Ortsteil ländlich geprägt ist, bietet er grundlegende Einrichtungen, die für den

Alltag notwendig sind. Die Nähe zum Stadtzentrum von Euskirchen sorgt für eine gute Versorgung mit weiteren Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten. Das Flurstück Nr. 229 liegt im Ortskern des Ortsteils innerhalb einer historisch gewachsenen kleinteiligen Mischgebietsstruktur. Das Flurstück Nr. 93 liegt am südlichen Ortsrand Großbüllesheims.

6 Lageeinstufung für die Wertermittlung (nur Grundstück „Pelzergasse“)

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

| Tab.-Nr. 02 | | | | | |
|---|--|---|---------|---------|------------|
| EINORDNUNG DER WOHLNLAGE (nur Grundstück "Pelzergasse") | | | | | |
| Nr. | Kriterium | Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft | | | Gewichtung |
| | | ungünstig | neutral | günstig | |
| 1. | Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote) | | 0,20 | | 20% |
| 2. | Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW) | | 0,05 | | 5% |
| 3. | Gebietscharakter der Lage (Dorfgebiet) | | 0,15 | | 15% |
| 4. | Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld) | | 0,10 | | 10% |
| 5. | Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage | 0,05 | | | 5% |
| 6. | Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung) | | 0,05 | | 5% |
| 7. | Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen | 0,10 | 0,10 | | 20% |
| 8. | Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 9. | Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.) | | 0,10 | | 10% |
| | Gewichtung (Note, Punkte) | 0 | 1 | 2 | 100% |

| | | | | |
|---|-------------|--------------------|--------|--|
| Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks | 0,90 | | | |
| Einstufung des Grundstücks | < 0,66 | 0,66 - 1,33 | > 1,33 | |
| | einfach | mittel | gut | |

Im vorliegenden Fall sind neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**mittel**“ im ländlich-vorstädtischen Kontext zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf den letzten Seiten der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Das Wertermittlungsobjekt besteht aus zwei nicht zusammenhängenden Flurstücken.

Flurstück Nr. 93 (Filchnerstraße)

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Grundstückstiefe: | ca. 26 m |
| Grundstücksbreite: | ca. 50 m – 54 m |
| Grundstücksgröße: | ca. 1.356 m ² |

Westlich und östlich grenzen unbebaute Nachbargrundstücke. Die Erschließungsstraße „Filchnerstraße / Pelzergasse“ verläuft entlang der Nordgrenze des Grundstücks.

Flurstück Nr. 229 (Pelzergasse)

| | |
|--------------------|------------------------|
| Grundstückstiefe: | ca. 34 m – 55 m |
| Grundstücksbreite: | ca. 4 m – 23 m |
| Grundstücksgröße: | ca. 885 m ² |

Zu allen Richtungen grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Erschließungsstraße „Pelzergasse“ verläuft auf kurzem Grenzverlauf entlang der Südostgrenze des Grundstücks.

2 Kataster

Kleinräumige Lage der Grundstücke:

| | |
|------------|----------------|
| Gemeinde: | Euskirchen |
| Gemarkung: | Großbüllesheim |
| Flur: | 4, 3 |
| Flurstück: | 93, 229 |

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt.

4 Topografie

Das Gelände des Flurstücks Nr. 229 zeichnet sich durch eine leicht hängige (Gefälle nach Westen) Grundstücksfläche aus. Es wird von einer lageüblichen Bodenbeschaffenheit ausgegangen. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Ein Überflutungsrisiko aufgrund von Starkregenereignissen besteht nicht. Das Gelände des Flurstücks Nr. 93 ist relativ eben, hat jedoch im südwestlichen Grundstücksbereich eine kleine Senke, in der sich nach Starkregen temporär Wasser sammeln könnte.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft des Kreises Euskirchen vom 23.07.2025 vor. Hiernach besteht für die Bewertungsobjekte kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich - weder absolut noch relativ - generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Flurstück Nr. 229, „Pelzergasse“:

Das Flurstück Nr. 229 ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Damit handelt es sich grundsätzlich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier muss darauf hingewiesen werden, dass die für die Bebauung relevante öffentliche Vorschrift der §34 BauGB ist (siehe dazu die Hinweise auf Seite 13).

Das Flurstück Nr. 229 wird von der Straße „Pelzergasse“ aus über eine schmale Grundstückszufahrt erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche öffentliche Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Strom) in dieser Straße verlegt ist. Möglicherweise gibt es bereits eine Stromversorgung, was bei Ortstermin nicht zweifelsfrei zu klären war. Die Straße „Pelzergasse“ ist in diesem Abschnitt nur schwach befahren. Sie verfügt in diesem Abschnitt lediglich über eine asphaltierte Fahrbahn ohne markierte Gehwege oder Parkstreifen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße aus.

Flurstück Nr. 93, „Filchnerstraße“:

Das Flurstück Nr. 93 ist im Bebauungsplan als private Grünfläche im Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Damit handelt es sich **nicht** um baureifes Land.

Vielmehr ist auch zukünftig eine Bauerwartung für das Grundstück auszuschließen.

Die Straße „Filchnerstraße“ ist in diesem Abschnitt nur schwach befahren. Sie verfügt in diesem Abschnitt lediglich über eine asphaltierte Fahrbahn einen einseitigen Gehweg / Parkstreifen. Straßenbeleuchtung und Straßenbäume sind vorhanden. Der Zugang zum Grundstück erfolgt direkt von der Straße aus.

7 Maß der baulichen Nutzung

Flurstück Nr. 229, „Pelzergasse“:

Laut Online-Auskunft der Stadt Euskirchen vom 11.08.2025 besteht für das Bewertungsgrundstück Flurstück Nr. 229 kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als gemischte Baufläche (M) gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

*(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.*

Betrachtet man das Flurstück Nr. 229 isoliert, dürfte es nicht höherwertig nutzbar sein, weil die Umgebung keine Wohnbebauung in zweiter Reihe aufweist. Die Erschließung des Flurstücks könnte über den Zufahrtsstreifen zur „Pelzergasse“ nachgewiesen werden, eine typische Bebauung, zum Beispiel mit einem Wohnhaus in zweiter Reihe würde sich jedoch nicht in die Umgebung einfügen und mit hoher Wahrscheinlichkeit aus diesem Grund nicht genehmigt werden.

Hinweis:

Die Erschließungsanlage „Pelzergasse“ ist Gegenstand eines Bebauungsplanaufstellungsverfahrens, das die Stadt Euskirchen seit 2014 verfolgt. In der textlichen Begründung wird die Bebauungsmöglichkeit im Sinne einer Nachverdichtung für mehrere Grundstücke entlang der Straße in Aussicht gestellt. Das Bewertungsgrundstück wird hier jedoch ausdrücklich nicht genannt.

Flurstück Nr. 93, „Filchnerstraße“:

Die Frage, ob es sich beim Flurstück Gemarkung Großbüllesheim, Flur 3, Nr. 93 um Bauerarungsland handeln könnte, muss klar verneint werden. Die heutige Nutzung wurde für die Geltungsdauer des Bebauungsplans „Nr. 3b, Ortsteil Großbüllesheim“ festgeschrieben:

„Um einen ausreichenden Schutz des allgemeinen Wohngebietes gegenüber Verkehrsimmissionen der im südlichen Bereich des Plangebietes angrenzenden Landstraße 182 n zu gewährleisten, wurde hier eine private Grünfläche zugleich als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.“

Damit kann die Fläche nur landwirtschaftlich und unter Beachtung der Schutzauflagen der Landschaftsplanung genutzt werden. Die Vergleichbarkeit mit sonstigen innerörtlichen privaten Grünflächen ist nicht gegeben. Die Fläche wird als Grünland bewertet, weil eine höherwertige Nutzung durch den Landschaftsschutz nicht möglich wäre.

Erläuterung Flurstück Nr. 229, „Pelzergasse“:

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise. In direkter Nachbarschaft liegen freistehende Wohnhäuser, teilweise in historisch gewachsener Straßenreihenbebauung mit zahlreichen Nebengebäuden.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

8 Bebauungsmöglichkeiten Flurstück Nr. 229, „Pelzergasse“

Das Grundstück ist unbebaut. Eine genaue Aussage zur Bebaubarkeit durch die örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden. Für die Wertermittlung wird angenommen, dass **keine isolierte und nur auf das Flurstück bezogene, höherwertige Bebaubarkeit**, z.B. durch ein Wohnhaus möglich ist.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Euskirchen am 04.07.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks Flurstück Nr. 229 **eine Baulast** vorhanden ist:



Es handelt sich dabei um eine Abstandsflächenbaulast. Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 229 verpflichtet sich, die erforderliche Grenzabstandsfläche einer auf der Grenze errichteten Bebauung auf dem Nachbargrundstück zu übernehmen. Die betroffene Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten und kann somit üblicherweise nicht höherwertig genutzt werden.

Im vorliegenden Fall führt dies bei isolierter Betrachtung des Flurstücks zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung, weil höherwertige bauliche Anlagen auf dem Grundstück ohnehin wahrscheinlich nicht errichtet werden können. **Die Baulast ist demnach wertneutral.**

1.2 Abgabenrechtliche Situation

Flurstück Nr. 93, Filchnerstraße (o. Nr.)

Die Stadt Euskirchen teilte mit Auskünften vom 22.07.2025 mit:

„...das Grundstück grenzt an die „Filchnerstraße“, für die ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch nicht mehr zu entrichten ist. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen ebenfalls nicht an. Die Kanalanschlussbeitragspflicht ist noch nicht entstanden, da das Grundstück im Bebauungsplan Nr. 3b für den Ortsteil Großbüllesheim als private Grünfläche festgesetzt ist. Das Grundstück ist mit gestundeten oder verrenteten Beiträgen nicht belastet.“

Flurstück Nr. 229, „Pelzergasse“:

Das

„... Grundstück grenzt an die „Pelzergasse“, für die ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch voraussichtlich noch zu entrichten ist; eine diesbezügliche abschließende Beurteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht möglich. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen nicht an. Der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits gezahlt, allerdings liegen mir keine Informationen darüber vor, ob die vorhandenen Gebäude tatsächlich an den Kanal angeschlossen sind. Das Grundstück ist mit gestundeten oder verrenteten Beiträgen nicht belastet.“

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Zur Berücksichtigung des Erschließungsmerkmals (beitragspflichtig) wird ein Abschlag in Höhe ortsüblicher Erschließungsbeiträge bei der Ermittlung des Bodenwerts, der für beitragsfreie, also erschlossene Grundstücke an vorhandenen Erschließungsanlagen gilt, vorgenommen.

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Euskirchen im Blatt Nr. 301 im Grundbuch von Großbüllesheim geführt.

Blatt 301

| | | |
|--|------------------------------|-----------|
| Tab.-Nr. 04 | | |
| GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS | | |
| Amtsgericht Euskirchen | Grundbuch von Großbüllesheim | Blatt 301 |

| BESTANDSVRZEICHNIS | | | | | | |
|--------------------|---------------------------------|----------------|------|-----------|-------------------------|----------------------|
| Nr. | Laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
| 1 | 3 | Großbüllesheim | 4 | 93 | Ackerland | 1.356 m ² |
| 2 | | | | | Wingertsberg | |
| 3 | 7 | Großbüllesheim | 3 | 229 | Hof- und Gebäudefläche | 885 m ² |
| 4 | | | | | Pelzergasse | |

| Abteilung II | | | |
|--------------|----------------------------------|--|---|
| Nr. | Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
| 1 | | | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Euskirchen, 900 K 12/25). Eingetragen am 30.04.2025. |
| 2 | | | |
| 3 | | | |

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere wertbeeinflussenden Grundstücksbelastung.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Sonstige wertbeeinflussende Rechte

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte bekannt.

E VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt von der Art ab, in der das Wertermittlungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr behandelt wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück ohne Bebauungsmöglichkeit. Es liegen amtliche Bodenrichtwerte für die Lage vor. Die Wertermittlung erfolgt mittels des in der ImmoWertV normierten **Vergleichswertverfahrens**.

F VERGLEICHSWERTVERFAHREN

1 Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 bis 26 sowie 40 bis 43 ImmoWertV geregelt.

Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine **ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen** oder ein **geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert** oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Die Hinweise beziehen sich nur auf die Verwendung geeigneter Kaufpreise bzw. geeigneter Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerte. Sie sind bei Verwendung sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren) analog anzuwenden.

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

2 Vergleichspreise

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

3 Ableitung von Vergleichspreisen

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungstichtag zu prüfen und gegebenenfalls

anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z. B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen – vgl. die §§ 18-20 ImmoWertV).

Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

3.1 Herkunft der Kaufpreise und Daten

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

3.2 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV) zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Lässt sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen, können die entsprechenden Kaufpreise nicht verwendet werden. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören z. B. Dienstbarkeiten, erhebliche Baumängel und Bauschäden.

3.3 Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks gegenüber denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, es sei denn, die Grundstücksmerkmale weichen so stark voneinander ab, dass eine Verwendung der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ist. Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Umrechnungskoeffizienten aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein. Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Kaufpreise sind gegebenenfalls an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts marktgerecht anzupassen. Zu- oder Abschläge sind, soweit dies marktüblich ist, nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags oder der Abgabe (z. B. Erschließungsbeitrag), gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung, zu bemessen.

3.5 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden. Sonstige wertbeeinflussende Abweichungen bei den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt, z. B. hinsichtlich:

- Lage (Klassifizierung, Ortsteil, Ecklage),
- Grundstückstiefe,
- Grundstücksbreite,
- Grundstückszuschnitt,
- Acker- und Grünlandzahl,
- Verpachtung, Vermietung

sind mit geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder nach sachverständiger Würdigung mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

3.6 Anpassung wegen abweichender allgemeiner Wertverhältnisse

Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Kaufpreise in der Regel mit Hilfe geeigneter Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Indexreihen sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Indexreihen aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Indexreihen aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein.

3.7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Kaufpreise, die nach der Anpassung erhebliche Abweichungen von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen aufweisen, können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein und bleiben in diesem Fall unberücksichtigt (§ 9 ImmoWertV). Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn ein angepasster Kaufpreis mittels statistischer Verfahren als Ausreißer erkannt wird.

3.8 Vergleichsfaktoren

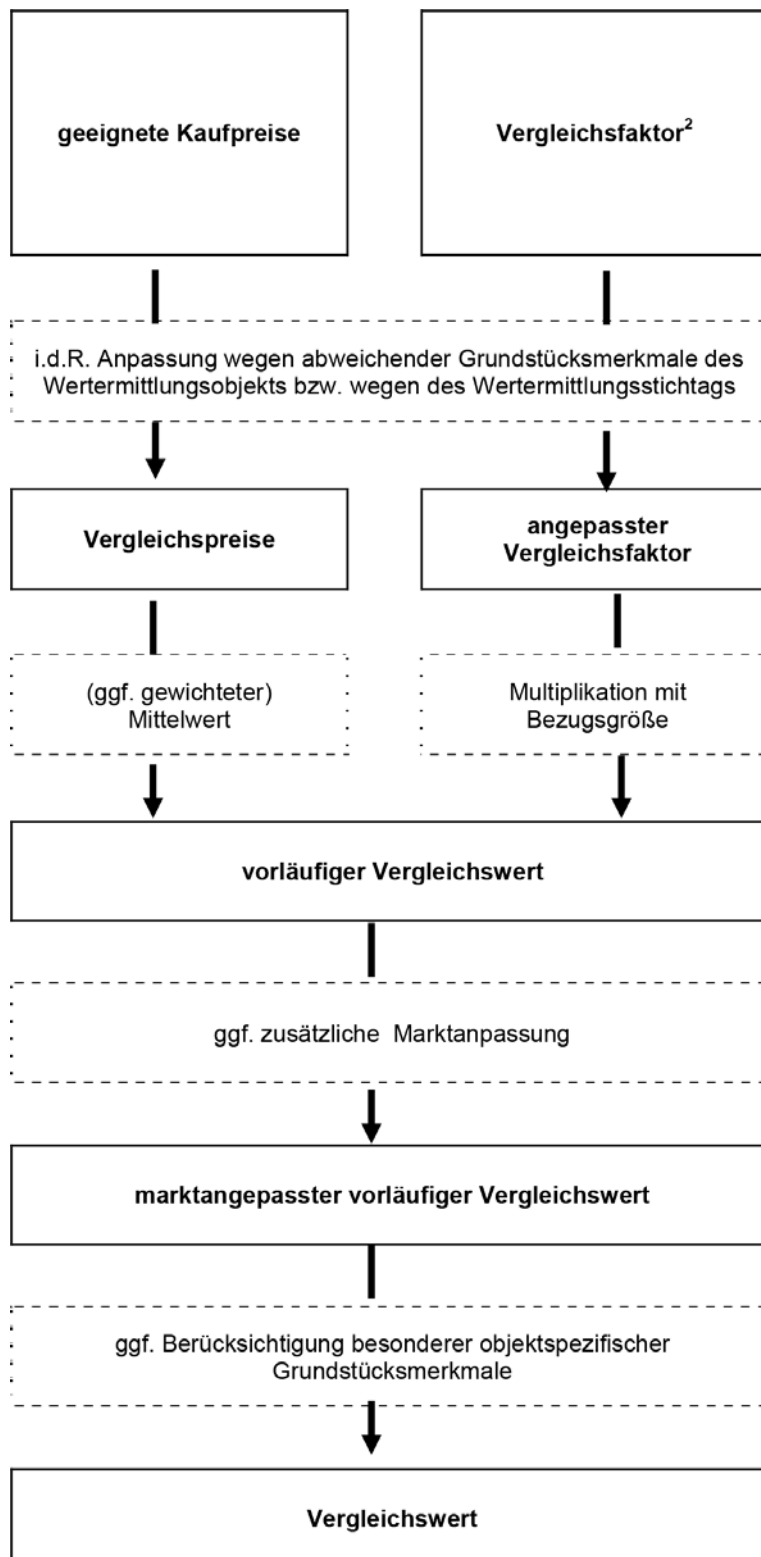
Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Ableitung von Vergleichsfaktoren sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind. Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (angepasster Vergleichsfaktor). Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen, soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen;
- durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren:



3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – soweit möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4 Ermittlung des Bodenwerts

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die vorstehenden Hinweise gelten damit auch für die Bodenwertermittlung. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen. Wertbeeinflussende Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke und des Wertermittlungsobjekts sowie den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Bei der Wahl des herangezogenen Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten, zu berücksichtigen; die Wahl ist zu begründen. Insbesondere bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln.

4.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke

Bei der Bodenwertermittlung für Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft nach § 5 Absatz 1 ImmoWertV können die LandR4 bzw. die WaldR5 in der jeweils aktuellen Fassung zur Wertermittlung ergänzend hinzugezogen werden. Soweit für die Bodenwertermittlung von Bauerwartungs- oder Rohbauland keine Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, kann der vorläufige Vergleichswert im deduktiven Verfahren ausgehend vom Bodenwert für entsprechendes baureifes Land durch einen marktgerechten Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 11 ImmoWertV) oder in sonstiger geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

G ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DES GRUNDSTÜCKS

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, entspricht der Verkehrswert / Vergleichswert dem Bodenwert des Grundstücks. Es wird der Wert des nutzungsbereiten Grundstücks ermittelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Bodenwert in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft steht.

1.1 Bodenrichtwerte

Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert für Bauland in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Euskirchen 180 €/m².

| Tab.-Nr. 05.1 | | |
|---------------------|--------------------------------|--------------------------|
| BODENRICHTWERT | | |
| Richtwertgrundstück | | |
| 1. | Gebietscharakter (FNP, BauNVO) | Dorfgebiet (M) |
| 2. | Erschließungszustand | beitragsfrei |
| 3. | Grundstücksbreite | 18 m |
| 4. | Grundstückstiefe | 35 m |
| 5. | Maß der Baulichen Nutzung | I-II (1-2 Vollgeschosse) |

Der Richtwert Nr. 160804 wird als zonal / lagetypisch vergleichbarer Richtwert übernommen, der noch auf die Merkmale des Bewertungsgrundstück anzupassen ist.

1.2 Innenlage des Flurstücks Nr. 229

Das Flurstück verfügt zwar über eine schmale Straßenzufahrt, kann jedoch nicht als Baulandgrundstück eingestuft werden, da es sich um eine Innenlage in zweiter Reihe von der Erschließungsstraße handelt. Stattdessen ist es lediglich als Gartengrundstück mit eigener Straßenanbindung nutzbar. Der Bodenwert würde sich an ortsüblichen Gartenlandflächen orientieren, die nur einen Bruchteil des Bodenwerts von Baugrundstücken am Markt erzielen.

Für die Wertermittlung ist jedoch neben der potenziellen Selbstnutzung durch den Eigentümer die Grundstücksteilung und ein Teilflächenverkauf an die umgebenden Nachbareigentümer denkbar. Durch Teilflächenverkauf an bebaubare / bebaute Nachbargrundstücke steigt deren Bodenwert erheblich, weil höherwertige Nutzungen (Teilflächen werden zu überbaubarem, höherwertig nutzbarem Bauland) in Verbindung mit den Nachbargrundstücken möglich sind.

Eine Grundstücksteilung und der separate Verkauf der entstandenen Teilflächen an die umliegenden Nachbarn wäre der wirtschaftlichste Weg der Grundstücksverwertung und wird für die Zwecke dieser Wertermittlung entsprechend der folgenden Skizze angenommen:



1.3 Anpassung des Bodenrichtwerts für das Flurstück Nr. 229

Eine Anpassung des Richtwerts für Bauland ist erforderlich. Die in oben gezeigter Skizze gebildeten Teilflächen zum separaten Abverkauf sind nur eine mögliche Variante der Vorgehensweise. Möglicherweise zeigen Nachbarn kein Interesse oder sind sogar am Erwerb der Gesamtfläche interessiert. In jedem Fall ist jedoch in der Tendenz mit einer Reduktion des Verkaufserlöses zu rechnen. Sicherheitshalber wird daher ein Kostenabschlag vom Preisniveau des zonalen Bodenrichtwerts von 25% (Faktor 0,75) berücksichtigt. Diese Werteinstufung bestätigen auch die vom Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen ausgewerteten Vergleichskauffälle für Arrondierungsfläche bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m:

(Standardabweichung)

| Arrondierungen | | |
|---|----|--------------------|
| Baurechtlich notwendige Flächen zur baulichen Erweiterung oder Flächen, durch die sich die Bebaubarkeit bei unbebauten Grundstücken wesentlich erhöht | 13 | 1,01 (+/- 0,19) |
| Seitlich gelegene Flächen bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet sind | 9 | 0,53 (+/- 0,11) |

Das Grundstück liegt an einer so genannten „nicht vorhandenen Straße“, ist somit noch beitragspflichtig im Sinne des BauGB. Der Bodenrichtwert gilt üblicherweise für beitragsfreie Grundstücke. Zur Berücksichtigung dieses Merkmals wird der modifizierte Bodenrichtwert um einen ortsüblichen Abschlag (50 €/m² Grundstücksfläche) zur Berücksichtigung der zukünftigen Beitragspflicht gemindert.

Hinzu kommen auch die Kosten für die Teilungsgenehmigung und die Vermessung der neuen Grundstücke. Diese Kosten werden pauschal geschätzt. Es wird ein zusätzlicher **Abschlag von 5%** des Bodenrichtwerts als angemessen erachtet und im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt.

| Tab.-Nr. 05.2 | | | |
|--|------------------------------|--|------------------------------|
| MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT (Grundstück "Pelzergasse") | | | |
| Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts) | | | |
| 1. | Vergleichswert | (Bodenrichtwert) | 180,00 €/m ² |
| 2. | Umrechnungsfaktor | Aufteilung / Teilflächenverkauf | 0,75 |
| 3. | Umrechnungsfaktor | Gartenlandteilfläche | 0,10 |
| 4. | Abschlag Beitragszustand | | -50,00 €/m ² |
| 5. | Modifizierter Bodenrichtwert | Gartenlandteilfläche | 18,00 €/m² |
| 6. | Modifizierter Bodenrichtwert | Baulandteilflächen (nach Teilung und Vermessung) | 85,00 €/m² |

1.4 Feststellung der Bodenwerte

| Tab.-Nr. 05.3 | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------------|
| BODENWERTBERECHNUNG | | | | | | | |
| Bewertungsgrundstück | | | | | | | |
| Nr. | Flurstück | Erschließungs- zustand | Grundstücks- zone | Fläche(nanteil) | Bodenrichtwert | Modifizierter Bodenrichtwert | Bodenwert |
| 1. | Flur 3, Nr. 229 | beitragsfrei | Bauland | 665,00 m ² | 180,00 €/m ² | 85,00 € | 56.525,00 € |
| | | | Gartenland | 220,00 m ² | | 18,00 € | 3.960,00 € |
| | | | | 885,00 m ² | | | 60.485,00 € |
| 2. | Flur 4, Nr. 93 | beitragsfrei | privates Grünland | 1.356,00 m ² | 7,00 €/m ² | | 9.492,00 € |
| | | | | | | | 9.492,00 € |

2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Für das Flurstück Nr. 93 sind keine besonderen Merkmale zu beachten.

Das Flurstück Nr. 229 ist noch mit unterschiedlichen einfachen Schuppen bebaut, die überwiegend ohne Genehmigung errichtet wurden. Die Bausubstanz ist sehr einfach und nicht mehr werthaltig. Bestandsschutz besteht nicht. Die Grundstücksbauakte enthielt lediglich eine Baulastübernahme (siehe Seite 15 ff.) durch den Eigentümer des Bewertungsgrundstücks. Die heutigen Nebengebäude stellen ein Verwertungshindernis dar, weswegen Sie mit ihren Beseitigungskosten wertmindernd zu berücksichtigen sind. Diese Kosten dämpfen den bereits ermittelten Bodenwert. Neben den konventionellen Abbruchkosten für Gebäude in Leichtkonstruktion ohne Ausbau sind Sonderentsorgungskosten für die Dachdeckungen (Zementfaserwellplatten) und die Herstellung eines Grobplans (Erdarbeiten) nach Abbruch der baulichen Anlagen zu berücksichtigen. Hinzu kommen noch die bereits genannten Mehrkosten für eine Grundstücksteilung und Neuvermessung.

| Tab.-Nr. 06 | | | | |
|---|-------------------------------------|----------------------------------|---------|-------------|
| BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE | | | | |
| GEBÄUDEABBRUCH INKL. ENTSORGUNG UND DEPONIEKOSTEN | | | | |
| Flurstück Nr. 229 | | | | |
| Nr. | Massnahme | Kosten je Raum- / Flächeneinheit | Einheit | Kosten |
| 1. | Hofflächen mit Überdachungen | 15 €/kbm | 55 kbm | 825,00 € |
| 2. | Schuppen und leichte Bauteile | 20 €/kbm | 600 kbm | 12.000,00 € |
| 3. | Sonderentsorgung Zementfaserplatten | | | 3.000,00 € |
| SUMME ABBRUCHKOSTEN GEBÄUDE | | | | 15.825,00 € |

| GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG | | | | |
|-----------------------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------|------------|
| Flurstück Nr. 229 | | | | |
| Nr. | Massnahme | Kosten je Raum- / Flächeneinheit | Einheit | Kosten |
| 1. | Erdarbeiten, Planierarbeiten | 10 €/m ² | 885 m ² | 8.850,00 € |
| SUMME GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG | | | | 8.850,00 € |

| | | | | |
|--|--|--|--|--------------------|
| SUMME ABBRUCH UND GRUNDSTÜCKSWIEDERHERSTELLUNG | | | | 24.675,00 € |
| KOSTEN FÜR VERMESSUNG UND GRUNDSTÜCKSTEILUNG (5% des Bodenwerts) | | | | 3.024,25 € |
| SUMME boG | | | | 27.699,25 € |

3 Aufbauten und Aufwuchs auf den Grundstücken

Es sind keine werthaltigen Aufbauten vorhanden. Der Werteeinfluss des Aufwuchses ist marginal und kann nicht beziffert werden.

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert 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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

| Tab.-Nr. 07 | | | | |
|---------------------------|---|------------------------------------|----------------------|--------------------|
| UNBELASTETER VERKEHRSWERT | | | | |
| Nr. | | Flur 4, Flurstück 93 | Flur 3 Flurstück 229 | |
| 1. | Bodenwert | 9.492,00 € | 60.485,00 € | |
| 2. | +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | -27.699,25 € | |
| Verkehrswerte | | auf volle 100 € / 1.000 € gerundet | 9.500,00 € | 33.000,00 € |

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände werden die **Verkehrswerte und Einzelwerte (ZVG)** der Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag, dem 11. August 2025, geschätzt (und gerundet) auf

33.000,00 €

für das Grundstück Gemarkung Großbüllesheim, Flur 3, Flurstück 229

sowie

9.500,00 €

für das Grundstück Gemarkung Großbüllesheim, Flur 4, Flurstück 93

1 Schlussbestimmungen

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen.


Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten, die auf der Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen treffen, ist ausgeschlossen.

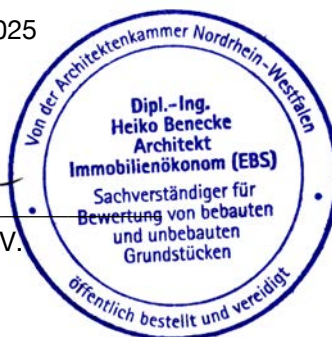
Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber, Betreuer oder Gläubiger weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 24. Oktober 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Grundstück „Pelzergasse“; Einfahrt von der „Pelzergasse“



1.2 Grundstück „Pelzergasse“; Ansicht von der Straße



1.3 Grundstück „Pelzergasse“; Grundstücksfläche mit Blick nach Süden



1.4 Grundstück „Pelzergasse“; Schuppen



1.5 Grundstück „Pelzergasse“; Schuppen



1.6 Grundstück „Pelzergasse“; Schuppen



1.7 Grundstück „Pelzergasse“; Schuppen Nordosten



1.8 Grundstück „Pelzergasse“; Schuppen Nordgrenze



1.9 Grundstück „Filchnerstraße“; Westgrenze



1.10 Grundstück „Filchnerstraße“; Ansicht Richtung Osten über das Grundstück



1.11 Grundstück „Filchnerstraße“; Blick Richtung Südwesten über das Grundstück



1.12 Grundstück „Filchnerstraße“; Blick Richtung Südwesten über das Grundstück



2 Übersichtszeichnungen

2.1 Lageplan (Unmaßstäblich) Grundstück „Pelzergasse“



**Kreis Euskirchen
Katasteramt**
Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Flurstück: 229
Flur: 3
Gemarkung: Großbüllesheim
Alfred-Wegener-Straße 6, Euskirchen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW

Erstellt: 25.07.2025
Zeichen:



2.2 Lageplan (Unmaßstäblich) Grundstück „Filchnerstraße“



**Kreis Euskirchen
Katasteramt**

Jülicher Ring 32
53879 Euskirchen

Flurstück: 93
Flur: 4
Gemarkung: Großbüllesheim
Wingertsberg, Euskirchen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW

Erstellt: 25.07.2025
Zeichen:

