

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

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 15/25  
unser Zeichen: ageu15/25K  
Datum: 16.10.2025

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den 73/300 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen und zwei Garagen im Erdgeschoss bebauten Grundstück in 53879 Euskirchen, Breitestraße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben dabei unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert).



Der unbelastete Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 2 wurde zum Stichtag 20.08.2025 ermittelt mit rund

**120.000,00 €**

Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf (u.a. baulicher Art / 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 erhöhten 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

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
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	WEG Verwaltung	6
1.7	Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	12
2.5.1	Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch	12
2.5.2	Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Mehrfamilienhaus, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt	14
3.2	Eigentumswohnung Nr. 2	17
3.3	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen, Nebengebäude	19
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	20
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Ertragswertermittlung	24
4.4.1	Ertragswertberechnung	25
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	25
4.5	Vergleichswertermittlung	28
4.5.1	Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 2	28
5	Verkehrswert	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	30
7	Verzeichnis der Anlagen	31
	Anhang	

## 1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen und zwei Garagen im Erdgeschoss. Die Wohnung Nr. 2 im 2. Obergeschoss verfügt gemäß Aufteilungsplan über zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad mit WC, Abstellraum und Balkon sowie über einen Abstellraum im Erdgeschoss (Kellerersatzraum).
Objektadresse:	53879 Euskirchen, Breitestraße 6
Grundbuch- und Katasterangaben:	Wohnungsgrundbuch von Euskirchen, Blatt 2569, lfd. Nr. 1 73/300 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Euskirchen, Flur 32, Flurstück Nr. 289 (195 m <sup>2</sup> ) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss (Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplans), beschränkt durch Sondereigentum zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blatt 2568, 2570-2573). Gemäß Bewilligung vom 9. Februar 1972 eingetragen am 24. August 1972.
Brandversicherungswert:	nicht bekannt

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40–42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 16.07.2025
---------------	---

### 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:	20.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20.08.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Euskirchen vom 25.08.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere <ul style="list-style-type: none"><li>○ Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Euskirchen, Blatt 2569, letzte Änderung 17.06.2025, Ausdruck vom 17.06.2025</li><li>○ Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz</li><li>○ Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG</li><li>○ ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen</li><li>○ zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses</li><li>○ mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin</li></ul>

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 25.08.2025 wird hingewiesen.

## **1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts**

Das zu bewertende Wohnungseigentum liegt in zentraler Stadtlage von Euskirchen. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten in den oberen Geschossen und zwei baulich integrierte Garagen im Erdgeschoss bebaut. Das Wohnhaus wurde um das Jahr 1972 in massiver Bauweise errichtet, verfügt über vier Vollgeschosse und ein ausgebautes Satteldach. Die Fassaden sind straßenseitig im Erdgeschoss und rückseitig verputzt und gestrichen, die oberen Geschosse sind straßenseitig verkleinert.

Mit dem zu bewertenden Miteigentumsanteil ist das Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung verbunden, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet. Die Wohnung verfügt gemäß Aufteilungsplan über zwei Zimmer, Küche, Diele, Bad mit WC, Abstellraum und Balkon sowie über einen Kellerersatzraum im Erdgeschoss (Abstellraum). Die Wohnung befindet sich in einem teilweise baujahresnahen Zustand, u.a. mit einfach verglasten Fenstern. Die Beheizung und Versorgung mit Warmwasser erfolgt über eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 2022. Die Wohnfläche beträgt rund 69 m<sup>2</sup>. Ein deutlicher Unterhaltungsstau ist vorhanden (insbesondere Fenster, Sanitär, Leitungssysteme).

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**

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

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

---

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

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 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 und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit / Unschärfen ist teilweise zu rechnen.

Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Allein schon aus Haftungsgründen mache ich mir diese nicht zu Eigen. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.<sup>2</sup> Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte 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 Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum

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

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**

Die Ortsbesichtigung wurde im Beisein des Antragstellers durchgeführt. Dabei konnten das Gebäude im Bereich des Gemeinschaftseigentums und das Grundstück sowie das zu bewertende Wohnungseigentum in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Dachbereich, verdeckte und zugestellte Flächen oder Bauteile, Konstruktionselemente, etc.). Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind.

Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft. Zur Ermittlung der zu Wohnzwecken genutzten Flächen wurde in der Eigentumswohnung Nr. 2 ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Der Antragsteller gestattete die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmte einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu.

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

Die Eigentumswohnung Nr. 2 war bis Mai 2025 vermietet und ist seitdem nicht mehr bewohnt. Somit sind weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen. Die übrigen Wohnungen in dem Mehrfamilienhaus sind bewohnt.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Bei dieser Wertermittlung wird auf einen unvermieteten Zustand abgestellt.

Nach diesseitigem Kenntnisstand liegt keine Förderung mit öffentlichen Mitteln vor.

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

In der zu bewertenden Eigentumswohnung kein Gewerbe ausgeübt. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.<sup>3</sup>

### **1.6 WEG Verwaltung**

Die WEG-Verwaltung wird seit dem Frühjahr 2025 von der Hausverwaltung-XX, XXXXXXXX xx, 53879 Euskirchen durchgeführt. Zuvor war die Anlage über einen längeren Zeitraum ohne ordnungsgemäße Verwaltung. Aus diesem Grund liegen zum Stichtag keine Protokolle der Eigentümerversammlungen der Vorjahre, Wirtschaftspläne oder Jahresabrechnungen aus den Vorjahren vor, ein Hausordnung ebenfalls nicht. Ein Hausmeister(Service) ist nicht beauftragt.

Mit Mail vom 08.08.2025 teilte die WEG-Verwaltung mit, dass die Erhaltungsrücklage für das Wohnhaus xx.xxx,xx € zum Stichtag 31.12.2024 betrug. Gemäß Auskunft der WEG-Verwaltung waren am Stichtag keine Hausgelder beschlossen. Diese sollen nun eingeführt werden. Ein Beschluss steht noch aus. Mit einem Betrag zwischen 120,- € und 150,- € im Monat sei zu rechnen.

Beschlussfassungen, die noch Kosten nach sich gezogen hätten (Sonderumlagen), bestanden soweit bekannt zum Bewertungsstichtag nicht. Informationen, über Rechtsstreitigkeiten wurden nicht bekannt. Wertrelevante Außenstände der Eigentümerin gegenüber der Eigentümergemeinschaft wurden ebenfalls nicht bekannt.

Mit Mail vom 02.10.2025 teilte der Antragsteller mit, dass am 25.09.2025 eine Eigentümerversammlung stattgefunden hat, bei der auch eine Hausordnung beschlossen wurde.

---

<sup>3</sup> Die Einbauküche wird weder als wesentlicher Bestandteil noch als mögliches Zubehör betrachtet (Rechtsfrage) und ist auch im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

Rauchmelder und Feuerlöscher sollen nun auch installiert werden, ein Hausmeisterservice ist eingerichtet.

## **1.7 Hinweise und Besonderheiten**

### *WEG-Verwaltung*

Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass nun eine ordnungsgemäße WEG-Verwaltung eingerichtet ist (siehe in Abschnitt 1.6).

### *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 deutlichen 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 Euskirchen	ca.	60.000 Einwohner
	Stadtgebiet Euskirchen	ca.	32.500 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Köln	ca.	40 km
	nach Bonn	ca.	30 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	75 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 1 von Blankenheim nach Köln Anschluss Euskirchen in	ca.	4 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	650 m

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Stadtlage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	ca.	700 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	350 m
	zu einem Bahnhof (Euskirchen)	ca.	500 m
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend mittlere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage kaum geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Herz-Jesu-Kirche, Fußgängerzone		

#### 2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Tankstelle und Banken sind in ausreichendem Angebot in Euskirchen vorhanden und überwiegend fußläufig erreichbar.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 8 m, Tiefe ca. 24,5 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Westen nach Osten

### 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 Veybach wird hingewiesen.

Ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war, wurde nicht bekannt.

### 2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Breitestraße) als Einbahnstraße.
Verkehrsbelastung:	mäßiger
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig 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 und Fernsehkabelanschluss vorhanden.

## 2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

### Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren lageübliche Immissionen wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

### Altlasten:

Der Kreis Euskirchen teilt mit Schreiben vom 29.07.2025 mit, dass bezüglich des genannten Grundstücks in dem gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragung vorliegt.

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

## 2.3 Öffentliches Baurecht

### 2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

#### Darstellung im

Flächennutzungsplan:

gemischte Baufläche

Planungsrechtliche

Vorgaben:

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen 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](http://www.elwasweb.nrw.de) (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,

Verfügungs- und

Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

#### *Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:*

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

### 2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen gibt es auf der gegenüber liegenden Straßenseite Denkmäler, dementsprechend auch einen Umgebungsschutz. Das Bewertungsobjekt ist kein Denkmal.

*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 keine signifikanten baulichen Beschränkungen ergeben. Mit einem erhöhten Aufwand ist ggf. zu rechnen, da die Denkmalbehörde bei baulichen Maßnahmen 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 berücksichtigt.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Bauakte wurde nicht eingesehen. Es wird auf die Teilungserklärung und deren Anlagen zurückgegriffen. Diese enthält bauaufsichtlich gestempelte Zeichnungen, die auf eine Baugenehmigung zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses hinweisen (Bauschein Nr. 622/71 vom 09.12.1971).

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 gegeben ist.<sup>4</sup>

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. 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.

<sup>4</sup> Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen.<sup>5</sup>

## 2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität) gemäß

§ 3 ImmoWertV:<sup>6</sup>

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. Es sind auch keine sonstigen Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

## 2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

### 2.5.1 Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch

grundbuchlich gesicherte  
Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs bestehen folgende verfahrensbedingt nicht berücksichtigte Eintragungen (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

lfd. Nr. 2: Quoten-Nießbrauch zu ½-Anteil für XXXXX XXXXX XXXXX, geboren am xx.xx.xxxx - löschar bei Todesnachweis.

Bezug: Bewilligung vom 02.12.2022 (UVZ-Nr. 3480/2022, Notar XXX XXXX, Düsseldorf). Eingetragen am 13.04.2023.

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 15/25). Eingetragen am 17.06.2025.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiterzugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen

<sup>5</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass 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.

<sup>6</sup> in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

## **2.5.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung**

Teilungserklärung und  
Gemeinschaftsordnung:

Die ursprüngliche Teilungserklärung aus dem Jahr 1972 ist knapp gehalten und beinhaltet nach diesseitiger Auffassung damals weitgehend übliche Regelungen (UR.Nr. 247 für 1972, Notar Herbert Schönheit in Euskirchen). Inhaltlich wird darauf verwiesen.

Die Abgeschlossenheit der Wohnungen wurde am 03.02.1972 bescheinigt. Sondernutzungsrechte wurden nicht vereinbart. Informationen über sonstige wertrelevante Änderungen der Teilungserklärung, eine Gemeinschaftsordnung oder Sondernutzungsrechte wurden nicht bekannt.

Es wird darauf hingewiesen, dass mir möglicherweise nicht alle wertrelevanten Beschlussfassungen der Eigentümerversammlung vorliegen, die die Gemeinschaftsordnung ergänzen bzw. ändern. Daher wird empfohlen, diesbezüglich bei der WEG-Verwaltung nochmals nachzufragen.

### 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 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 daher auch 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 und 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 Mehrfamilienhaus, in dem das zu bewertende Wohnungseigentum liegt

Nutzung:	Wohnhaus mit insgesamt vier Wohneinheiten
Gebäudestellung:	mehrseitig angebaut
Geschosszahl:	4
Geschosse:	Erd-, 1. bis 3. Ober- und Dachgeschoss
Ausbau:	nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	um 1972

##### *Gebäudekonstruktion*

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt
Außenwände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Beton
Fenster:	in der zu bewertenden Wohnung Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit einfacher Verglasung, Fensterbänke außen aus Faserzement, im Treppenhaus feststehende und kippbare Fenster aus Kunststoff mit einfacher Verglasung
Rollläden:	in den Wohnungen aus Kunststoff vorhanden mit manuellem Antrieb
Hauseingang:	Eingangstür aus Leichtmetall mit einfach verglastem Lichtausschnitt (Drahtglas), Seitenteil baugleich mit Briefkasten- und

Wohnungstüren:	Klingelanlage
Besondere Bauteile:	furnierte Holzwerkstofftüren ohne Spion Balkone
<i>Außenansicht</i>	
Fassaden und Giebel:	straßenseitig ab dem 1. OG verlinkert, im EG und hof-/gartenseitig Putz mit Anstrich
Zustand:	teilweise mäßiger
<i>Treppenhaus</i>	
Geschosstreppen:	Wände rau verputzt mit Anstrich massive Treppen in U-Form mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Kunststein, Metallgeländer mit Holz und Handlauf aus Holz
Zustand des Treppenhauses:	durchschnittlich bis mäßiger
<i>Dach</i>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachgauben
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	vermutlich harte Bedachung
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand des Daches:	nicht besichtigt, der Zustand ist nicht beurteilbar, Schadensfreiheit und Funktionsfähigkeit wird unterstellt (gesondert zu prüfen)
<i>Technische Einrichtungen / Haustechnik im Gemeinschaftseigentum</i>	
Beheizung:	Gasetagenheizung im Sondereigentum, Baujahr vermutlich 2022
Brennstofflagerung:	keine
Warmwasserversorgung:	über die Heizungen je Wohneinheit separat
Kamin:	vermutlich gemauert, Kaminkopf verkleidet
Elektroinstallation:	ältere einfache Ausstattung, ein Zähler je Wohneinheit separat
Wasser- und Abwasserinstallationen: <sup>7</sup>	vermutlich baujahresübliche Ausführungen, eine Kaltwasseruhr je Wohneinheit separat
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 Zulässigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).
Technische Gemeinschaftseinrichtungen:	u.a. Klingel- und Türöffnungsanlage, Telefon- und Fernsehka- belanschluss
Gemeinschaftsräume, besondere Einrichtungen im Gemeinschaftseigentum:	gemäß Aufteilungsplan Kellerräume zu den Wohnungseigen- tumen, Waschraum mit Zugang zum Hof/Garten

*Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen im Gemeinschaftseigentum*

Über wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen und/oder Modernisierungen im Gemeinschaftseigentum wurde nichts bekannt.

<sup>7</sup> Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung: für das Baujahr zeittypisch  
Barrierefreiheit: nicht gegeben oder realisierbar  
Belichtung / Besonnung: normal  
Bau- und Unterhaltungszu-  
stand, Mängel und Schäden  
am Gemeinschaftseigentum<sup>8</sup>:

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt für das Baujahr überwiegend durchschnittlich bis teilweise mäßiger. Teilweise besteht ein Unterhaltungsstau an den Fassaden, an Fenstern, den Balkonen, der Haustechnik (Leitungen, Absicherungen), im Treppenhaus und der Hauseingangstür. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Rissbildungen und Putzschäden
- an der Hauseingangstür
- an den Fenstern in WET 2

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Aufgrund des Alters der baulichen Anlagen sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in die Bausubstanz, einer Modernisierung bzw. Sanierung ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Ansonsten wird unterstellt, dass keine substanziellen Schäden oder Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, 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 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.

energetische Beurteilung:<sup>9</sup>

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG (ehemals Energieeinsparverordnung – EnEV) wurde erstellt. Dieser weist einen Endenergiebedarf von 204,4 kWh/(m<sup>2</sup>a) für

<sup>8</sup> ohne rechtliche Würdigung und Anspruch auf Vollständigkeit, siehe auch in der Raumliste

<sup>9</sup> Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümergebiet wird hingewiesen. Mit erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

den Energieträger Gas aus (Gebäudeklasse „G“).<sup>10</sup>  
Erweiterungsmöglichkeiten: Erweiterungsmöglichkeiten sind im Bestand soweit ersichtlich  
und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht ge-  
geben.

#### *Wohn-/Nutzeinheiten*

Wohn-/Nutzeinheiten: Das Wohnhaus verfügt über vier Wohneinheiten mit Kellerräu-  
men. Die Abgeschlossenheit der Wohnungen ist gegeben.

### **3.2 Eigentumswohnung Nr. 2**

#### **Beschreibung der Lage und der vorwiegenden Ausstattung<sup>11</sup>**

Lage im Gebäude: 2. Obergeschoss  
Fußböden: Estrich mit Oberbelägen aus PVC und Laminat, im Sanitärbe-  
reich keramische Fliesen  
Wandflächen: verputzt, Raufaser und Anstrich, Tapeten  
    Bad/WC: Fliesen bis zu einer Höhe von ca. 1,6 m  
    Küche: Fliesenspiegel an der Objektwand  
Deckenflächen: teilweise verputzt mit Anstrich, teilweise einfache Holzvertäfe-  
lungen  
Innentüren: einfachere furnierte Holztüren, einfache Beschläge, Holzzar-  
gen  
Fensterbänke innen: aus Naturstein  
Sanitäre Installationen: einfache Ausstattung und Qualität aus dem Baujahr, weiße  
Sanitärobjekte  
    Bad/WC: eingebaute Wanne, ein Waschbecken, Stand-WC mit Kunst-  
stoffspülkasten  
Heizung: Gasetagenheizung/Kombitherme von Vaillant, Typ atmoTEC  
plus, Baujahr 2022  
Beheizung der Räume: überwiegend Stahlrippenheizkörper, ein erneuerter Kom-  
paktheizkörper mit Thermostatventil  
Warmwasserversorgung: zentrale Versorgung über die Heizung  
Elektroinstallation: einfachere Ausstattung  
Küchenausstattung: Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung  
enthalten  
Besondere Einrichtungen: nicht vorhanden  
Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine  
Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung,  
Wasserver- und -entsorgung, Elektro etc.) vorgenommen wur-  
den. Deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt.  
Ausstattung: überwiegend einfachere Ausstattung

#### *Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen im Sondereigentum*

Soweit ersichtlich und bekannt, wurde im Jahr 2022 die Gastherme erneuert.

<sup>10</sup> Daten rein nachrichtlich und ohne weitere Prüfung übernommen. Der Energieausweis wurde am 13.01.2017 ausgestellt und ist bis zum 12.01.2027 gültig (Registrierungsnummer NW-2017-001161335). Die Werte beziehen sich auf das ganze Gebäude und Gas als wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser. Um Anhaltspunkte für übliche Verbrauchskosten zu erhalten, müssen die Preise für den genannten Energieträger berücksichtigt werden. Eine nutzerunabhängige Ermittlung des Endenergiebedarfs, eine eingehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand durch einen qualifizierten Energieberater ist zu empfehlen.

<sup>11</sup> Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

*Zustand der Wohnung*

Grundrissgestaltung: zweckmäßig  
 Barrierefreiheit: nicht gegeben oder realisierbar  
 Belichtung/Besonnung: normal  
 Bau- und Unterhaltungszu-  
 stand, Besonderheiten,  
 Beschädigungen:

Der Bau- und Unterhaltungszustand in der Wohnung ist so-  
 weit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend  
 baujahresnah mäßig. Es besteht ein erheblicher Unterhal-  
 tungsstau im Bereich des Innenausbaus und der Innenaus-  
 stattung, insbesondere an Oberbelägen, im Sanitärbereich,  
 teilweise an der Haustechnik, Leitungen und an den Fenstern.  
 Weiter sind stellenweise Rissbildungen und Putzschäden so-  
 wie Beschädigungen an Boden-, Wand- und Deckenbelägen  
 sowie an den Türen vorhanden.

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden,  
 Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht  
 erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt, sind aber auch  
 nicht auszuschließen. Aufgrund des Alters der Wohnung sind  
 z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien  
 möglich. Bei einer Modernisierung bzw. Sanierung ist daher  
 mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Abstellraum: in der Wohnung und im Keller vorhanden

Nutzbarkeit: Die Wohnung ist im derzeitigen Zustand nach Mindestinvesti-  
 tionen bewohnbar und vermietbar. Für eine nachhaltige Fol-  
 genutzung im Bestand sind dann substanzielle Investitionen  
 zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung mo-  
 dellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich  
 übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung  
 von Angeboten werden empfohlen.

*Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.*

**Raumliste**

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	anrechenbare Wohnfläche ca. in m <sup>2</sup>
<b>1</b>	<b>WET Nr. 2</b>	lichte Raumhöhe von ca. 2,25 m bis 2,5 m	
1.1	Diele		5,6
1.2	Abstellraum	mit Putzschäden und Rissbildungen	2,2
1.3	Bad/WC	innenliegend, Gastherme, erneuerungsbedürftig	4,6
1.4	Raum 1	Wohn-/Essraum, Zugang zum Balkon und zur Küche	37,5
1.5	Küche	ggf. zum Wohnraum verbinden als offene Küche	5,5
1.6	Balkon	mit Filzbelag, Metallgeländer mit Holzlatten, Metallteile teil- weise korrodiert	1,1
1.7	Raum 2		12,4
<b>Summe der anrechenbaren Wohnfläche der ETW Nr. 2:</b> <sup>12</sup>			<b>rd. 69 m<sup>2</sup></b>

<sup>12</sup> ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

### **3.3 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen, Nebengebäude**

#### *Garagen / Stellplätze*

Auf dem Grundstück befinden sich zwei baulich integrierte Garagen im Erdgeschoss des Wohnhauses mit Stahlschwingtoren (fremdes Sondereigentum, nicht mit zu bewerten).

Weitere Stellplätze für Fahrzeuge sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Zum Parken muss der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

#### *Außenanlagen*

Zu den Außenanlagen zählen hier die Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, eine befestigte Fläche aus Natursteinbruch hinter dem Haus, dahinterliegend eine kleine Rasenfläche und Pflanzungen mit Stellfläche für Mülltonnen sowie Einfriedungen (Mauern und Metallzaun mit Wellplatten). Der Zustand ist mäßig.

## 4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für den 73/300 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen und zwei Garagen im Erdgeschoss bebauten Grundstück in 53879 Euskirchen, Breitestraße 6, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum (hier kurz WET 2 genannt) zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 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. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird unterstellt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer Teilmodernisierungen aufgrund des vorhandenen Unterhaltungszustand im und am Objekt einkalkulieren und vornehmen sowie Abschläge für die notwendigen Mindestinvestitionen und die vorgenannten Besonderheiten der WEG bei der Wertfindung berücksichtigen wird. Der tatsächliche Aufwand zur Anpassung des Standards an heutige Ansprüche wird diese vermutlich deutlich 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 Aufwendungen können daher auch erheblich von den Ansätzen in dieser Wertermittlung abweichen.

Es wird eine unvermietete, vollständig geräumte Eigentumswohnung unterstellt. 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.

## 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 Ertrags- und Vergleichswertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

Der Ertragswert gem. §§ 27-34 ImmoWertV ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

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

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

Zur Stützung wird der Vergleichswert gemäß §§ 24-26 ImmoWertV ermittelt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen wurde dazu um Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gebeten. Für die Lage sind nur sehr wenige Kaufpreise vorhanden. Diese liegen somit nicht in hinreichender Anzahl vor. Die Vergleichswertermittlung wird daher auch nur indikativ vorgenommen und in Kurzform dargestellt.

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. Dies gilt insbesondere für auch für vorzunehmende Investitionen am Gemeinschaftseigentum und im zu bewertenden Sondereigentum.

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

#### *Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks*

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 460,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025.<sup>13</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,8
Anzahl der Vollgeschosse	=	3
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

#### *Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere*

Wertermittlungsstichtag	=	20.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	4
Grundstücksfläche	=	195 m <sup>2</sup>

#### *Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks*

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

<b>I. Bodenrichtwert</b>				
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassungen)		=	<b>460,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig</b>				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	20.08.2025	× 1,00	
Art der Nutzung	MI	MI		
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage		
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag</b>		=	<b>460,00 €/m<sup>2</sup></b>	

<sup>13</sup> Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	460,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
GFZ	1,8	ca. 2,06	×	1,10
Fläche (m <sup>2</sup> )	---	195	×	1,00
Vollgeschosse	3	4	×	1,00
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			=	<b>506,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>			=	<b>506,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			×	195 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Gesamtbodenwert</b>			=	98.670,00 €
			<b>rd.</b>	<b>99.000,00 €</b>

#### **Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum**

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem 73/300 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt, der dem zu bewertenden Wohnungseigentum gemäß Grundbuch zuzuordnen ist.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts für das Wohnungseigentum Nr. 2</b>				
Gesamtbodenwert				99.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)			×	73/300
<b>anteiliger Bodenwert für das Wohnungseigentum Nr. 2</b>			=	24.090,00 €
			<b>rd.</b>	<b>24.000,00 €</b>

#### 4.4 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 objektspezifischen 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. Die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts sind dabei nach sachverständiger Würdigung zu berücksichtigen.

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

#### 4.4.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Wohnfläche wertrelevant ca. (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	ETW Nr. 2 mit Ab- stellraum im EG (Kellerersatzraum)	69	585,00	7.020,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	<b>7.020,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	<b>1.535,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.484,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,3 % von <b>24.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Anteil. Bodenwert)	-	<b>552,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>4.932,60 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = <b>2,3 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>41</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>26,363</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>130.038,13 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>24.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des WET</b>	=	<b>154.038,13 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	±	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des WET</b>	=	<b>154.038,13 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-	<b>34.500,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>119.538,13 €</b>
	rd.	<b>120.000,00 €</b>

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

##### wertrelevante Wohnfläche

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

##### Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die 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 Wohnung à 429,- €	=	429,00 €
Instandhaltungskosten:	69 m <sup>2</sup> relevante Fläche à 14,00 €/m <sup>2</sup>	=	966,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 7.020,- €	=	140,40 €
Summe:		=	1.535,40 €

## Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 2,3 % angesetzt. Die Eigenschaften der Immobilie und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Vergleichsverfahren.

## 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 (Ertragswertmodell 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies bedingt begründbar, denn das Gebäude wurde bisher kaum modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind dann Maßnahmen zu kalkulieren, die im Wertermittlungsansatz im erforderlichen Mindestumfang als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach ImmoWertV) eingeordnet. In Abhängigkeit vom Modernisierungszeitpunkt ergeben sich hieraus Modernisierungspunkte wie folgt:

vorrangig in den letzten 20 Jahren durchgeführte (d) und zeitnah als durchgeführt unterstellte (u) Modernisierungsmaßnahmen <sup>14</sup>	Punkte	
	(d)	(u)
• Modernisierung der Fenster und Außentüren		2
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)		1
• Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
• Modernisierung von Bädern		2
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen		2
Summe	2	7

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude ein mittlerer Modernisierungsgrad zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre)

<sup>14</sup> Je nach Zeitpunkt der Maßnahme sind Teilpunkte zu vergeben. Darüber hinaus können weitere Maßnahmen in Erwägung gezogen werden, wie z.B. die Wärmedämmung der Außenwände sowie des Daches, Erneuerung der Dacheindeckung. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich dadurch nicht, da die Erhöhung von Ausstattungsstandard und Nutzungsdauern durch die abzuziehenden Investitionskosten kompensiert werden.

ergibt sich auf Grund des Modernisierungsgrades und des tatsächlichen Alters (53 Jahre) für das Gebäude als Modellparameter eine Restnutzungsdauer von rund 41 Jahren.

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

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

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.<sup>15</sup> Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Sondereigentum und ggf. anteilig Gemeinschaftseigentum: freier pauschaler Ansatz für erforderliche Mindestmaßnahmen in der Wohnung gemäß unterstellten Modernisierungen, rund	-34.500,00 €

<sup>15</sup> Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von 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 Vergleichswertermittlung

Zur Plausibilisierung des Ertragswertes wird eine Vergleichswertermittlung vorgenommen. Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben. Allgemein gilt: Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen (Vergleichsobjekte). Bei bebauten Grundstücken können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Diese können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren sind die Kaufpreise gleichartiger Immobilien heranzuziehen. Gleichartige Immobilien sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsobjekte vom Zustand des zu bewertenden Objekts ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsobjekten zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Ergänzende Erläuterungen der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe können dem Anhang zu diesem Gutachten entnommen werden.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen wurde um Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gebeten. Für die Lage sind nur sehr wenige Kaufpreise vorhanden. Kaufpreise liegen somit nicht in hinreichender Anzahl vor. Die Vergleichswertermittlung wird daher auch nur indikativ vorgenommen und in Kurzform dargestellt.

### 4.5.1 Vergleichswertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 2

Eine indikative Vergleichswertermittlung kann dann wie folgt vorgenommen werden:

<b>objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor je m<sup>2</sup> Wfl.</b>		<b>2.300,00 €</b>
<b>Wohnfläche der Wohnung Nr. 2 in m<sup>2</sup></b>	x	<b>69</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des WET</b>	=	<b>158.700,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	–	<b>34.500,00 €</b>
<b>Vergleichswert der Wohnung Nr. 2</b>	=	<b>124.200,00 €</b>
	rd.	<b>124.000,00 €</b>

*besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Ertragswertermittlung.

## 5 Unbelasteter 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 Ertragswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 120.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Vergleichswert beträgt rd. 124.000,00 € und bestätigt den Ertragswert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wertbeeinflussende Eigenschaften teilweise nicht abschließend geklärt werden. Daher mussten teilweise Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte 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 unbelastete Verkehrswert für den 73/300 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt vier Wohnungen und zwei Garagen im Erdgeschoss bebauten Grundstück in 53879 Euskirchen, Breitestraße 6,**

Wohnungsgrundbuch von Euskirchen, Blatt 2569,  
Gemarkung Euskirchen, Flur 32, Flst.-Nr. 289

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 mit rd.**

**120.000,00 €**

**in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro**

**ermittelt.**

Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf (u.a. baulicher Art / 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 erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 16.10.2025

\_\_\_\_\_  
Dr.-Ing. H.-J. Fuhrbrügge

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

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.** Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung

– insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

## **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

**WEG:** Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

### **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 Wohnraummiets 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.