

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 16/25  
unser Zeichen: ageu16/25K  
Datum: 20.10.2025

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die mit einem mehrseitig angebauten Dreifamilienhaus bebauten Grundstücke Mühlenstraße 35 in 53879 Euskirchen als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert). Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Gesamtverkehrswert).



Der unbelastete Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit wurde zum Stichtag 20.08.2025 ermittelt mit rund

**320.000,00 €**

Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Gesamtverkehrswert und die Einzelwerte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer hohen Unsicherheit behaftet.

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

Grundsätzlich ist der Verkehrswert in Zwangsversteigerungsverfahren lastenfrei zu ermitteln, das heißt ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs. Daher war hier methodisch eine Wertermittlung ohne Berücksichtigung der vorhandenen Eintragungen vorzunehmen (unbelasteter Gesamtverkehrswert).

*Einzelwerte (Aufteilung des unbelasteten Gesamtverkehrswerts)*

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

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
566	99,99 %	319.999,00 €
567	0,01 %	1,00 €
Summen	100 %	320.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.6 wird hingewiesen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	5
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	5
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	7
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.6	Hinweise und Besonderheiten	7
2	Grundstücksbeschreibung	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 und Mietsituation	13
2.5.1	Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch	13
2.5.2	Mietsituation / Mietbesonderheiten	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Dreifamilienhaus	15
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	21
3.3	Gesamtbeurteilung	21
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	22
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	22
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.3	Bodenwertermittlung	24
4.4	Ertragswertermittlung	26
4.4.1	Ertragswertberechnung	27
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
4.5	Sachwertermittlung	30
4.5.1	Sachwertberechnung	31
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	32
5	Gesamtverkehrswert (unbelastet)	35
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	37
7	Verzeichnis der Anlagen	38
	Anhang	

## 1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um zwei mit einem mehrseitig angebauten Dreifamilienhaus bebaute Grundstücke.

Objektadresse: 53879 Euskirchen, Mühlenstraße 35

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Euskirchen, Blatt 3753  
Gemarkung Euskirchen, Flur 19

BV lfd. Nr. 5	Flst.-Nr. 566	Größe:	388 m <sup>2</sup>
BV lfd. Nr. 6	Flst.-Nr. 567	Größe:	1 m <sup>2</sup>
Gesamtgröße der wirtschaftlichen Einheit:			389 m <sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40–42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 22.07.2025

### 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

Tage der Ortsbesichtigungen: 20.08.2025, 29.08.2025

Teilnehmer am Ortstermin: siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Euskirchen vom 25.08.2025

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Euskirchen, Blatt 3753, letzte Änderung 23.06.2025, Ausdruck vom 23.06.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin und ergänzende schriftliche Auskünfte der Eigentümer / Verfahrensbeteiligten

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Euskirchen vom 25.08.2025 wird hingewiesen.

## 1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem mehrseitig angebauten Dreifamilienhaus bebautes Grundstück in zentraler Stadtlage von 53879 Euskirchen, Mühlenstraße 35. Das unterkellerte Wohnhaus ist zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach. Die Beheizung und Versorgung mit Warmwasser erfolgt über eine Gaszentralheizung.

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 248,5 m<sup>2</sup>. Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind weitgehend normal. Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der erkennbaren Bauweise und -ausführung vermutlich als weitgehend durchschnittlich bis mäßig zu bezeichnen. Das Wohnhaus befindet sich in einem teilmmodernisiert durchschnittlichen bis leicht mäßigeren Zustand. Die Immobilie war von den Überschwemmungen im Jahr 2021 betroffen. Es sind ein deutlicher Unterhaltungsstau und stellenweise bauliche Besonderheiten bzw. Mängel vorhanden. Zudem wird ausdrücklich auf die unvollständige baurechtliche Situation hingewiesen (siehe dazu in Abschnitt 1.6 und 2.3.3).

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 Objektunterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt, insbesondere Mietverträge. 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 Werteeinflüsse 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 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

<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.

Historie und Genehmigungslage sowie des baulichen Zustands und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit Unschärfen ist 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.

Auftragungsgemäß 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 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.

---

<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

### 1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

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

Die Wohnungen konnten besichtigt werden. Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft. Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß vorgenommen.

Der Antragsteller und die Mieter haben mir den Zutritt zur Immobilie und die Anfertigung von Innenaufnahmen ermöglicht (teilweise nur zur internen Verwendung).

### 1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach diesseitigem Kenntnisstand liegt keine Förderung mit öffentlichen Mitteln vor.

Die Immobilie verfügt über drei vermietete Wohnungen. Näheres dazu siehe in Abschnitt 2.5.2.

### 1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft im Ortstermin ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.<sup>3</sup>

### 1.6 Hinweise und Besonderheiten

#### *wirtschaftliche Einheit, Einzelverkehrswerte*

Die Bewertungsgrundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Sofern die Bewertungsgrundstücke in der Hand eines Eigentümers verbleiben, ergeben sich daraus nach diesseitiger Auffassung auch keine weiteren Vor- oder Nachteile. Somit wird auch zunächst der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt.<sup>4</sup> Um den Vorgaben des ZVG zu entsprechen, erfolgt anschließend eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte.

#### *Denkmalschutz*

Das Objekt selbst steht nicht unter Denkmalschutz, befindet sich aber in der näheren Umgebung eines Baudenkmals, für welches Umgebungsschutz gilt (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.2).

#### *Baugenehmigungslage*

Die Aktenlage ist insofern unvollständig und unklar, als im Rahmen der Baugenehmigungen einerseits allgemein von einem Wohnhaus und andererseits von einem Einfamilienhaus gesprochen wird. Am Stichtag sind drei abgeschlossene Wohnungen vorhanden und vermietet. Eine entsprechende ggf. nachträglich vorgenommene Umnutzung in ein Dreifamilienhaus ist nicht aktenkundig (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.3).

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

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und 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.

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

<sup>4</sup> Bei einer separaten Betrachtung der Grundstücke könnten einzelne Sachverhalte ggf. anders zu beurteilen sein.

## 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.	32.000 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.	3,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	450 m

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Stadtlage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	unmittelbar
	zur nächsten Bushaltestelle	ca. 200 m
	zu einem Bahnhof (Euskirchen)	ca. 700 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 und gemischte Nutzungen	

#### 2.1.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Banken und Post sind in der Stadt Euskirchen vorhanden und weitgehend fußläufig erreichbar.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt der Einheit:	Breite ca. 7,5-9 m, Tiefe ca. 46 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Südwest nach Nordost

### 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 wertrele- vanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	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 zu Fließgewässern wird hingewiesen.

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen. Dabei ist Oberflächenwasser in den Keller eingedrungen. Der Keller wurde zeitnah leergepumpt, getrocknet und teilweise neu gestrichen. Resteinflüsse sind noch erkennbar.

### 2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt im vorderen Bereich unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Mühlenstraße) als Wohnstraße und im hinteren Bereich seitlich an einen Fußweg zur Straße „An der Flutsch“.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Mühlenstraße 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 vorhanden.

## 2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

### Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung war Straßenverkehrslärm teilweise wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

### Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Euskirchen liegt dort keine Eintragung 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 vor.

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

## 2.3 Öffentliches Baurecht

### 2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

#### Darstellung im

#### Flächennutzungsplan:

im vorderen Bereich Mischgebiet  
im hinteren Bereich Wohnbaufläche

#### Planungsrechtliche

#### Vorgaben:

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen besteht für die Lage der Grundstücke kein Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen 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:

Die Bewertungsgrundstücke sind gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### sonstige Satzungen,

#### Verfügungs- und

#### Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

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

Die Grundstücke sind weitgehend lageüblich bebaut. Die Lage kann dem Mischgebiet (MI) bzw. allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet werden. 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 der Bewertungsgrundstücke. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz. Anzumerken ist, dass sich in der näheren Umgebung ein Baudenkmal befindet, für welches Umgebungsschutz gilt. Daher ist bei Baumaßnahmen eine vorherige Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde zwingend erforderlich.

*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 von meiner Seite nicht näher beurteilt werden. Daher wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass sich aus dem Umgebungsschutz keine signifikanten baulichen Beschränkungen ergeben. Mit einem erhöhten Regelungsaufwand ist ggf. zu rechnen, da die Denkmalbehörde bei baulichen Maßnahmen 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 der Stadt Euskirchen wurde eingesehen. Danach sind folgende Vorgänge aktenkundig (aufgeführt sind hier nur die wesentlichen Maßnahmen, wobei die Aktenlage möglicherweise keine vollständige Dokumentation darstellt, fachtechnische Nachweise liegen nicht vor):

- eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohnhauses aus dem Jahr 1955 (Bauschein Nr. 125/55 vom 19.06.1955 und Nachtragsbauschein vom 10.01.1956, Gebrauchsabnahme erfolgt am 30.10.1956) – gemäß Baubeschreibung handelte es sich um ein Einfamilienwohnhaus
- eine Baugenehmigung zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage aus dem Jahr 1971 (Bauschein Nr. 257/61 vom 25.10.1961)
- eine Baugenehmigung zur Errichtung einer oberirdischen Behälteranlage für wassergefährdende Flüssigkeiten aus dem Jahr 1978 (Bauschein Nr. 935/78 vom 22.12.1978, Schlussabnahmeschein vom 28.02.1979).

Die Aktenlage ist insofern unvollständig und unklar, als im Rahmen der o.g. Baugenehmigungen einerseits allgemein von einem Wohnhaus und andererseits von einem Einfamilienhaus gesprochen wird. Am Stichtag sind drei abgeschlossene Wohnungen vorhanden und vermietet. Eine entsprechende ggf. nachträglich vorgenommene Umnutzung in ein Dreifamilienhaus ist nicht aktenkundig (ggf. gesondert zu prüfen). Eine Klärung des Sachverhalts ist im Rahmen des Wertermittlungsauftrags von meiner Seite nicht möglich.

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 und unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen und Nutzungen zumindest die materielle Legalität begründbar ist (Rechtsfrage, gesondert zu prüfen).<sup>5</sup>

Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit unter ausdrücklichem Vorbehalt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt (als Dreifamilienhaus). Auf damit verbundene Unsicherheiten und Risiken (u.a. wegen Brandschutz, Stellplatznachweisen, Rettungswege, ggf. mögliche Nutzungsuntersagungen) sowie ggf. nicht berücksichtigte Folgekosten für eine nachträgliche Genehmigung zur Nutzungsänderung wird ausdrücklich hingewiesen. Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierender Aufwand, Kosten und Unsicherheiten/Risiken bzw. erforderlicher Regelungsbedarf können dann nur in freier Würdigung berücksichtigt werden.<sup>6</sup> Auf erhebliche Unschärfen ist hinzuweisen.

Allein schon aus Haftungsgründen ist daher dringend zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen.

## 2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität) gemäß  
§ 3 ImmoWertV:<sup>7</sup>

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Hierzu erteilt die Stadt Euskirchen mit Schreiben vom 01.08.2025 folgende Auskunft:

„...das o.g. Grundstück grenzt an die „Mühlenstraße“, für die ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch nicht zu entrichten ist.

Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen ebenfalls nicht an, der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits bezahlt.

Das Grundstück ist mit gestundeten oder verrenteten Beiträgen nicht belastet.

<sup>5</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. Seitens der Eigentümer wurden keine entsprechenden Genehmigungsunterlagen vorgelegt.

<sup>6</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

<sup>7</sup> in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

Die Angaben sind unverbindlich, eine rechtliche Prüfung bleibt vorbehalten.“

Demnach 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 und Mietsituation

### 2.5.1 Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch

grundbuchlich gesicherte  
Rechte und Belastungen:

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

betroffene Grundstücke: BV lfd. Nr. 5 und 6 (Flst. Nr. 566 und 567), lfd. Nr. 1: Quoten-Nießbrauch zu ½-Anteil für XXXX XXXX XXXX XXXX, geboren am XXXX - löscher bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 02.12.2022 (UVZ-Nr. 3480/2022, Notar XXXX XXXX, Düsseldorf). Eingetragen am 13.04.2023.

betroffene Grundstücke: BV lfd. Nr. 5 und 6 (Flst. Nr. 566 und 567), lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Euskirchen, 900 K 16/25). Eingetragen am 23.06.2025.

Hinweis: Es wird auftragsgemäß der unbelastete Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt. Die Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 1 bleibt vollständig unberücksichtigt.

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

nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiterzugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

### 2.5.2 Mietsituation / Mietbesonderheiten

Die Immobilie verfügt über drei vermietete Wohnungen. Die Mietverträge konnten eingesehen werden. Folgende Mietdaten wurden bekannt.

#### **Wohnung EG**

Mietsache: drei Zimmer, Flur, WC, Küche, Bad/WC, Terrasse, Kellerraum

Wohn-/Nutzfläche: gemäß vorgenommene Aufmaß ca. 98 m<sup>2</sup> anrechenbar, im Mietvertrag sind 94,6 m<sup>2</sup> vereinbart

Mietbeginn: 01.06.2001

Laufzeit: unbestimmt

Nettokaltmiete: aktuell xxx,- €/Monat zzgl. xxx,- € im Monat Betriebskostenvorauszahlung

Mietanpassungen: 01.06.2025

Besonderheiten: Gartenmitbenutzung solange die Gartenpflege übernommen wird

### **Wohnung OG**

Mietsache: vier Zimmer, Diele, Flur, WC, Küche, Bad/WC, Balkon, Kellerraum

Wohn-/Nutzfläche: gemäß vorgenommenem Aufmaß ca. 84 m<sup>2</sup> anrechenbar, im Mietvertrag sind 81,95 m<sup>2</sup> zur Berechnung der Nebenkosten vereinbart

Mietbeginn: 01.07.2020

Laufzeit: unbestimmt

Nettokaltmiete: aktuell xxx,xx €/Monat zzgl. xxx,- € im Monat Betriebskostenvorauszahlung

Mietanpassungen: 01.06.2025

Besonderheiten: ---

### **Wohnung DG**

Mietsache: zwei Zimmer, Flur, Abstellraum, Küche, Bad/WC, Balkon, Kellerraum

Wohn-/Nutzfläche: gemäß vorgenommenem Aufmaß ca. 66,5 m<sup>2</sup>, im Mietvertrag ist nichts vereinbart

Mietbeginn: 01.07.2023

Laufzeit: unbestimmt

Nettokaltmiete: xxx,- €/Monat zzgl. xxx,- € im Monat Betriebskostenvorauszahlung

Mietanpassungen: bisher keine

Besonderheiten: ---

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Daher wird hier unterstellt, dass der derzeitige Vermietungszustand auch zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs und auf Dauer Bestand hat. Bei dieser Wertermittlung wird somit auf einen voll vermieteten Zustand ohne substanziellen längeren Leerstand abgestellt. Auf die baurechtlichen Besonderheiten wird dabei ausdrücklich hingewiesen (siehe in Abschnitt 2.3.3).

Die tatsächlich erzielten Gesamterträge liegen derzeit in etwa im Bereich der bei dieser Wertermittlung angesetzten marktüblichen Erträge. Es ist darauf hinzuweisen, dass im DG eine Mehrmiete kapitalisiert werden könnte, sofern die derzeitige Vermietungssituation über den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs hinaus dauerhaft Bestand haben sollte. Letztendlich muss es dann in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, den Umstand der Vermietung bei der Abgabe eines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

### 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 nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Bauliche Besonderheiten und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren (ohne Bauteileöffnung, Prüfung ist nicht Gegenstand der Beauftragung). Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Erfassung aller Mängel und Schäden kann daraus nicht abgeleitet werden. Soweit bauliche Besonderheiten oder Bauschäden benannt werden, sind diese Angaben unverbindlich. Es ist zu empfehlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen anstellen zu lassen. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen baulichen Besonderheiten oder Bauschäden auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien bzw. sonstigen Einflüssen und Belastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Mängelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Modernisierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien sowie ggf. lagebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

#### 3.1 Dreifamilienhaus

Nutzung:	Wohnen, insgesamt drei Wohneinheiten
Gebäudestellung:	mehrseitig angebaut
Geschosszahl:	2
Geschosse:	Keller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Ausbau:	voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	1955/56

##### *Gebäudekonstruktion*

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	soweit bekannt Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	soweit bekannt Beton bzw. Schwemmsteinmauerwerk (WS Steine)
Außenwände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	soweit bekannt Stahlbeton
Fenster:	teilweise Fenstertüren und Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (Baujahr nicht bekannt), teilweise Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr 2007 und 2024), Stahlkellerfenster, Fensterbänke außen aus Kunststein mit Leichtmetallabdeckungen
Rollläden:	aus Kunststoff vorhanden

Hauseingang: ältere Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt und zusätzlicher Vergitterung  
Besondere Bauteile: Eingangsstufe (Hauseingang zurückversetzt), Kelleraußentreppe, Dachgauben vorne und hinten, kleine Terrassenüberdachung

#### *Außenansicht*

Fassaden und Giebel: Putz mit Anstrich (auch der freiliegende Giebel), Sockel mit Naturstein verkleidet  
Zustand: durchschnittlich bis mäßiger

#### *Treppenhaus*

Eingangsstufe: Boden mit Natursteinbelag, Wände verputzt und gestrichen  
eine Stufe aus Beton mit Stufenbelag aus Naturstein, schmiedeeiserne Gittertür  
Geschosstreppen: gewendelte Betontreppe, Stufenbelag aus Naturstein, Geländer aus Metall mit überzogenem Handlauf  
Kellerinnentreppe: aus Beton mit Anstrich  
Treppe zum Dachraum: Einschubtreppe  
Kelleraußentreppe: fünf Stufen aus Beton mit Anstrich  
Zustand der Treppen: durchschnittlich

#### *Dach*

Dachkonstruktion: Holzdach mit Dachgauben  
Dachform: Satteldach ohne Drempe  
Dacheindeckung: harte Bedachung, soweit ersichtlich Dachziegel  
Wärmedämmung: soweit erkennbar zumindest im Dachraum in geringer Stärke vorhanden, Dachschrägen in der Wohnung im DG nicht bekannt, Wirkungsgrad nicht bekannt  
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech  
Zustand des Daches: nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit werden ungeprüft unterstellt, Überprüfung empfohlen

#### *Keller*

Böden: Beton mit Anstrich  
Wände und Decken: Putz mit Anstrich, Kellerdecke ungedämmt  
Türen: einfache Kellertüren aus Holz, zum Heizungsraum FH-Tür  
Zustand: mäßiger, stellenweise sind Folgen der Überflutung im Jahr 2021 noch erkennbar

#### *Technische Einrichtungen / Haustechnik*

Heizung: Gaszentralheizung von Buderus, Typ G134X, Baujahr nicht bekannt, möglicherweise um das Jahr 2000  
Brennstofflagerung: keine  
Beheizung der Räume: überwiegend Stahlrippenheizkörper mit Thermostatventilen  
Warmwasserversorgung: Warmwasserstandspeicher für zentrale Versorgung über die Heizung, Baujahr nicht bekannt, möglicherweise um das Jahr 2000  
Kamin: soweit ersichtlich gemauert und Montageschornstein  
Elektroinstallation: ältere und teilerneuerte Ausstattungen, Klingelanlage  
Wasser- und Abwasserinstallationen:<sup>8</sup> soweit bekannt baujahresübliche Ausführungen, Wassermengenzähler  
Lüftungstechnik: Fensterlüftung

<sup>8</sup> Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

**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, wobei die Heizung nach diesseitiger Auffassung erneuerungsbedürftig ist (2021 überflutet und nur repariert). Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

*Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen*

Nach Auskunft im Ortstermin wurden insbesondere in den letzten 25 Jahren folgende wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen vorgenommen:

- 2007: Erneuerung der Fenster im EG gartenseitig
- ab/um ca. 2020: teilweise neue Bodenbeläge in den Wohnungen und auf den Balkonen
- 2021: Renovierungen im Keller nach der Überschwemmung, Erneuerung der Elektroverteilung
- 2024: Einbau isolierverglaster Fenster und Fenstertüren gartenseitig im OG und DG

Weitere Maßnahmen liegen bereits länger zurück.

*Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung:

teilweise individuell

Barrierefreiheit:

nicht gegeben oder realisierbar

Belichtung / Besonnung:

weitgehend durchschnittlich

Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel:<sup>9</sup>

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwiegend durchschnittlich bis teilweise mäßiger. Teilweise besteht ein Unterhaltungsstau im Bereich des Innenausbau, u.a. im Sanitärbereich und im Treppenhaus sowie an der Heizung mit Warmwasserbereitung. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere:

- stellenweise Rissbildungen
- am Balkon OG und DG
- an der Kelleraußentreppe
- stellenweise Folgen von Flutschäden aus dem Jahr 2021 im Keller, u.a. Heizung mit Warmwasserbereitung

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

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Somit wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass keine weiteren und substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer

<sup>9</sup> ohne rechtliche Würdigung und Anspruch auf Vollständigkeit, siehe ergänzend auch in der Raumliste

Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen, unter den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:<sup>10</sup>

Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde nicht vorgelegt. Gleiches gilt für eine darüber hinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger unverbindlicher Einschätzung ist der Wärmeschutz als baujahresüblich mäßiger zu beurteilen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

*Wohn-/Nutzseinheiten*

Wohn-/Nutzseinheiten:

Das Wohnhaus verfügt über 3 Wohneinheiten mit Kellerräumen. Die Abgeschlossenheit der Wohnungen ist gegeben.

### **Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)<sup>11</sup>**

*Wohnbereiche*

Fußböden:

vermutlich Estrich mit Oberbelägen aus keramischen Fliesen, Mosaikfliesen und Naturstein, Klickvinyl, Laminat und Parkett, im Sanitärbereich keramische Fliesen

Wandflächen:

glatt verputzt, Tapeten, Raufaser

Bäder/WC:

Fliesen türhoch bzw. bis zu einer Höhe von ca. 1,5 m

Küchen:

Fliesenspiegel an der Objektwand

Deckenflächen:

verputzt und Raufaser

Wohnungstüren:

schwere und normale Wohnungseingangstüren mit Spion, normale Beschläge, Holzzargen

Innentüren:

teilweise normale und teilweise schwerere furnierte oder laminierte Holztüren, vereinzelt Glastüren, teilweise normale und bessere Beschläge, Holz- und Stahlzargen

Sanitäre Installationen:

Bäder/WC:

eingebaute Wannen, Duschtassen mit Abtrennung, Waschbecken oder Waschtische, Stand-WCs mit Kunststoffspülkasten,

<sup>10</sup> Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen. Mit erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

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

einfachere bis mäßigere Ausstattungen und Qualität, weiße Sanitärobjekte

Küchenausstattungen: Einbauküchen vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten

Besondere Einrichtungen: nicht vorhanden

Ausstattung und Zustand: weitgehend normal bis teilweise mäßiger, teilweise Unterhaltungsstau

Flächen: Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt insgesamt rund 248,5 m<sup>2</sup>.

### Raumliste

Ifd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
<b>1</b>	<b>Keller</b>	lichte Raumhöhe ca. 2,25 m, fünf einfache Kellerräume und drei Mieterkeller (Holzverschläge), Heizungsraum, Wasch-/Trockenraum mit Pumpensumpf, Keller bei Flut 2021 vollgelaufen, abgepumpt und getrocknet, Restspuren von Schlamm noch erkennbar	
<b>2</b>	<b>Erdgeschoss</b>		
	Treppenhaus		
	<b>Wohnung EG</b>	lichte Raumhöhe ca. 2,75 m - vermietet	
2.1	Flur		5,3
2.2	WC	Kaltwasser- und Warmwasseruhr	1,7
2.3	Küche		8,2
2.4	Raum 1		19,6
2.5	Raum 2	Zugang zur Terrasse	39,8
2.6	Bad		6,5
2.7	Raum 3		13,1
2.8	Terrasse	mit Natursteinbelag	3,8
Summe Wohnung EG, rd.:			98,0
<b>3</b>	<b>Obergeschoss</b>		
	Treppenhaus	Leichtbautrennwand zur Wohnung	
	<b>Wohnung OG</b>	lichte Raumhöhe ca. 2,55 - vermietet	
3.1	Diele	Sicherungskasten mit FI-Schalter	3,6
3.2	Flur		2,9
3.3	Bad/WC		9,6
3.4	Küche	mit Durchreiche	6,2
3.5	Raum 1		11,6
3.6	Raum 2	mit Einbauschränk	7,2
3.7	Raum 3	Zugang zum Balkon	19,9
3.8	Raum 4	Zugang zum Balkon	18,3
3.9	Balkon	Boden geplattet, Stahlgeländer mit Anstrich	4,6
Summe Wohnung OG, rd.:			83,9

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
<b>4</b>	<b>Dachgeschoss</b>		
	Treppenabsatz		
	<b>Wohnung DG</b>	vermietet	
3.1	Flur		7,1
3.2	Abstellraum		1,4
3.3	Bad/WC		7,3
3.4	Küche	Durchgangsraum, Heizkörper außer Funktion	5,6
3.5	Raum 1	Durchgangsraum	14,7
3.6	Raum 2	Durchgangsraum, Zugang Balkon	17,3
3.7	Raum 3	Zugang Balkon	11,3
3.8	Balkon		1,9
Summe DG, rd.:			66,6
<b>4</b>	<b>Dachraum</b>	Zugang über Einschubtreppe, Boden mit Holzdielen ausgelegt, Wärmedämmung aus Styropor (ca. 5 cm dick) auf den Sparren	
<b>Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen:<sup>12</sup></b>			<b>rd. 248,5 m<sup>2</sup></b>

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

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

#### *Garagen / Stellplätze*

Auf den Grundstücken befinden sich weder eine Garage noch Stellplätze für Fahrzeuge. Zum Parken muss der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

#### *Außenanlagen*

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

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Mauern mit einer Tür aus Leichtmetall zum Fußweg vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Naturstein und Betonplatten.
- Die Terrasse zur Wohnung im EG ist geplattet und mit einer kleinen Holzkonstruktion mit lichtdurchlässigen Wellplatten überdacht.
- Weiter sind ungepflegte Rasen und Pflanzungen mit teilweise höherem Bewuchs und sehr hohen grenznah stehenden Bäumen vorhanden (verschattet teilweise den Wohnraum im EG). Der Garten ist nach Nordosten orientiert.

### **3.3 Gesamtbeurteilung**

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie befindet sich in einem teilmodernisierten durchschnittlichen bis teilweise mäßigeren Zustand. Ein Unterhaltungsstau ist vorhanden. Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand bewohnbar und vermietbar. Für eine nachhaltige Folgenutzung sind Maßnahmen und Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen. Auf die baurechtlichen Besonderheiten wird nochmals hingewiesen (siehe in Abschnitt 2.3.3).

## 4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung die mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücke Mühlenstraße 35 in 53879 Euskirchen 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, wobei die Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Einzel- und Sonderinteressen bleiben unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine 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 als Dreifamilienhaus entspricht. Im Bewertungsansatz wird weitgehend auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz).<sup>13</sup> Aufgrund der vorhandenen baulichen und baurechtlichen Besonderheiten wird jedoch vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer Abschläge für die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die vorgenannten Besonderheiten (insbesondere baurechtlicher Art) bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

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

<sup>13</sup> Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags ggf. auch davon abweichen.

Umstände bei der Abgabe des Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

## **4.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), wird der Verkehrswert methodisch auf der Grundlage des Ertrags- und Sachwertwertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

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

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Dazu werden u.a. die NHK2010 und das lineare Alterswertminderungsmodell angewendet.

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

Die Flurstücke Nr. 566 (388 m<sup>2</sup>) und 567 (1 m<sup>2</sup>) werden als wirtschaftliche Einheit zusammengefasst (389 m<sup>2</sup>). Der Bodenwert ist modellkonform 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 330,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025.<sup>14</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2-3
Grundstücksfläche	=	keine Angabe

#### *Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere*

Wertermittlungsstichtag	=	20.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet) und WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstücksfläche gesamt	=	389 m <sup>2</sup>

#### *Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks*

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>330,00 €/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	× 0,95
Art der Nutzung	WA	MI / WA	
Lage in der Zone	übliche Lage	Nordorientierung	
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag</b>		=	<b>313,50 €/m<sup>2</sup></b>

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

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 313,50 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	---	389	× 1,00
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	× 1,00
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>rd. 313,50 €/m<sup>2</sup></b>
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>			<b>= 313,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			× 389 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			<b>= 121.951,50 €</b> <b>rd. <u>122.000,00 €</u></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 Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts noch nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes, stellt das Ertragswertverfahren somit einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

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

#### 4.4.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Flächen wertrelevant ca. (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilienhaus	Wohnung EG	98,0	606,00	7.272,00
	Wohnung OG	84,0	575,00	6.900,00
	Wohnung DG	66,5	500,00	6.000,00
Summe		248,5	1.760,00	20.172,00

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>20.172,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	<b>4.959,44 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>15.212,56 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>3,0 %</b> von <b>122.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>3.660,00 €</b>
<b>Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>11.552,56 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = <b>3,0 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>30</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>19,600</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>226.430,18 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>122.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>348.430,18 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>15.000,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>333.430,18 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-	<b>15.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>318.430,18 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>318.000,00 €</b>

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

##### wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 4). Die sind 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:	3 Wohnungen à 359,- €	=	1.077,00 €
Instandhaltungskosten:	248,5 m <sup>2</sup> relevante Fläche à 14,00 €/m <sup>2</sup>	=	3.479,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 20.172,00 €	=	403,44 €
Summe:		=	4.959,44 €

## 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 3,0 % angesetzt. Die bekannt gewordenen Eigenschaften und Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der marktüblichen Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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

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

durchgeführte (vorrangig in den letzten 20 Jahren) und zeitnah als durchgeführt unterstellte Modernisierungsmaßnahmen <sup>15</sup>	Punkte
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	1,0
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,5
• Modernisierung der Heizungsanlage	2,0
• Modernisierung von Bädern	0,5
• Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1,0
Summe	5,0

<sup>15</sup> Je nach Zeitpunkt der Maßnahme sind Teilpunkte zu vergeben. Darüber hinaus können weitere Maßnahmen in Erwägung gezogen bzw. aufgrund rechtlicher Vorschriften (z.B. GEG) erforderlich werden, wie z.B. die Wärmedämmung der Außenwände sowie des Daches, Erneuerung der Dach- eindeckung. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich dadurch nicht, da die Erhöhung von Ausstattungstandard und Nutzungsdauern durch die abziehenden Investitionskosten kompensiert werden.

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) ergibt sich auf Grund des Modernisierungsstandards und des tatsächlichen Alters (69 Jahre) für das Gebäude als Modellparameter eine Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren.

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge	zusätzliche Marktanpassung
pauschaler Ansatz, rund	-15.000,00 €

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen, siehe im Text) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.<sup>16</sup> Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"><li>freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen wegen Unterhaltungs- und Instandsetzungsstaus im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), Ansatz rund</li></ul>	-15.000,00 €

<sup>16</sup> Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von 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 Sachwertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und wertrelevanten Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder von Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) modellkonform angesetzt werden.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen sowie vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind aus Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (= Substanzwerte), ermittelte Durchschnittswerte. Eine Anpassung an die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist somit nach sachverständiger Würdigung vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt dann im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

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

#### 4.5.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Dreifamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (inkl. BNK)</b> • NHK im Basisjahr (2010)		800,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b> Brutto-Grundfläche (BGF), rund	x	501 m <sup>2</sup>
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	400.800,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 20.08.2025 (2010 = 100)</b>	x	188,6 / 100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag</b>	=	755.908,80 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,00
<b>Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag</b>	=	755.908,80 €
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	x	linear 60 Jahre 30 Jahre 62,5 % 0,375
<b>alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten / Zeitwerte</b> • Gebäude	=	283.465,80 €
• Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile	+	15.000,00
<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)</b>	=	298.465,80 €

<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)</b>	<b>298.465,80 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)</b>	<b>+ 10.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)</b>	<b>= 308.465,80 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 122.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 430.465,80 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>x 0,82</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 15.000,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 337.981,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	<b>- 15.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 322.981,96 €</b>
	<b>rd. 323.000,00 €</b>

## 4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes vorgenommen (siehe Anlage 4). Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).<sup>17</sup>

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,4	0,4	0,2		
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,3	0,7		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion/Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	9,2 %	23,0 %	67,8 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (allgemein)

##### Außenwände

- Standardstufe 1 Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
- Standardstufe 2 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
- Standardstufe 3 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)

##### Dach

- Standardstufe 2 einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
- Standardstufe 3 Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)

##### Fenster und Außentüren

- Standardstufe 2 Zweifach-Verglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
- Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

##### Innenwände und -türen

- Standardstufe 3 nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen

##### Deckenkonstruktion und Treppen

- Standardstufe 3 Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

<sup>17</sup> inklusive Baunebenkosten

**Fußböden**

Standardstufe 3 Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

**Sanitäreinrichtungen**

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

**Heizung**

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

**Sonstige technische Ausstattung**

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

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

*Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das zu bewertende Gebäude*

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser  
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	660,00	9,2	60,72
2	720,00	23,0	165,60
3	825,00	67,8	559,35
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			785,67
gewogener Standard =			2,6

*Erforderliche Anpassungen*

gewogene, standardbezogene NHK 2010		785,67 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktoren		
• Einspänner	x	1,05
• Reihenmittelhäuser	x	0,97
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	800,20 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	800,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Baupreisindex**

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

**Baukostenregionalfaktor**

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

**Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

**Gesamtnutzungsdauer**

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Ertragswertermittlung.

### Restnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Ertragswertermittlung.

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten wesentlich werthaltigen einzelnen Bauteile (besonderen Bauteile und Einrichtungen) werden, sofern sie im Wert des Normgebäudes noch nicht oder nicht vollständig berücksichtigt sind, pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	15.000,00 €

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	10.000,00 €

### Sachwertfaktor

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren veröffentlicht. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird daher unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung modellkonform mit rund 0,82 angesetzt (Wertanpassung rund -18 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der marktüblichen Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor) innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge	rund
pauschaler Ansatz, rund	-15.000,00 €

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Ertragswertermittlung.

## 5 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte (unbelastet)

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. 318.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Sachwert beträgt rd. 323.000,00 € und bestätigt den Ertragswert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften teilweise nicht abschließend geklärt werden. Daher mussten teilweise Annahmen getroffen werden, die erhebliche Unschärfen zur Folge haben (u.a. zum Baurecht). Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es auch in das Ermessen der Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

**Im Rahmen der Zwangsversteigerung bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt (unbelasteter Gesamtverkehrswert). Der unbelastete Gesamtverkehrswert für die mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstücke Mühlenstraße 35 in 53879 Euskirchen**

Grundbuch von Euskirchen, Blatt 3753, Gemarkung Euskirchen, Flur 19, Flst.-Nr. 566, 567

**wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2025 mit rd.**

**320.000,00 €**

**in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro**

**ermittelt.**

*Einzelwerte (Aufteilung des unbelasteten Gesamtverkehrswerts)*

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

Flurstück Nr.	Wertanteil ca.	Wert des Grundstücks, rund
566	99,99 %	319.999,00 €
567	0,01 %	1,00 €
Summen	100 %	320.000,00 €

Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Gesamtverkehrswert und die Einzelwerte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer hohen Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 20.10.2025

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

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

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.** Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.