

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

Amtsgericht Euskirchen  
Abt. 015 – 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 19/24  
unser Zeichen: ageu19/24K  
Datum: 27.09.2024

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem älteren Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbauten) bebaute Eckgrundstück Koenenkreuzstraße 21 in 53881 Euskirchen-Stotzheim. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich und es liegen bauordnungsrechtliche Besonderheiten vor („spezieller Verkehrswert“).



Der „spezielle“ Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 26.08.2024 ermittelt mit rund

**135.000,00 €**

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Eine Besichtigung war auch nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste somit nach Aktenlage und unter Annahmen erfolgen. Der Verkehrswert ist daher nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten („spezieller Verkehrswert“).

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.3	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.4	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.5	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.6	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.7	Hinweise und Besonderheiten	6
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Einfamilienhaus (Altbau mit Anbauten)	14
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	17
3.3	Gesamtbeurteilung	17
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	18
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
4.3	Bodenwertermittlung	20
4.4	Sachwertermittlung	22
4.4.1	Sachwertberechnung	23
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.5.1	Ertragswertberechnung	27
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
5	„spezieller“ Verkehrswert	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	30
7	Verzeichnis der Anlagen	31
	Anhang	

## 1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einem älteren Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbauten) bebautes Eckgrundstück.
Objektadresse:	53881 Euskirchen, Koenenkreuzstraße 21
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Stotzheim, Blatt 2213, BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Stotzheim, Flur 3 Flst.-Nr.: 768 Größe: 475 m <sup>2</sup> (Gebäude- und Freifläche)
Wohngebäudeversicherung:	nicht bekannt

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40–42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 01.08.2024
---------------	---

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Euskirchen zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	26.08.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	26.08.2024 (nur Außenbesichtigung)
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere <ul style="list-style-type: none"><li>○ Auszug aus dem Grundbuch von Stotzheim, Blatt 2213, letzte Änderung 27.06.2024, Ausdruck vom 27.06.2024</li><li>○ Auszug aus der Liegenschaftskarte</li><li>○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz</li><li>○ Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG</li><li>○ ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen</li><li>○ zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses</li></ul>

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilungen an das Amtsgericht Euskirchen vom 21.08.2024 und 04.09.2024 wird hingewiesen.

#### 1.1 Vorbemerkung

Der Antragsgegner hatte vor dem Ortstermin mitgeteilt, dass er keine Besichtigung der Immobilie wünscht. Beim Ortstermin am 26.08.2024 konnte daher nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus straßenseitig eine Außenbesichtigung durchgeführt werden, wobei der hintere Grundstücksteil nur bedingt einsehbar war.

Die Verfahrensbeteiligten haben auch keine Auskünfte zur Immobilie erteilt. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Folglich ist zu erwarten, dass wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Schon aus Haftungsgründen

wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche Beschreibungen, Schlussfolgerungen und Bewertungsansätze unter Vorbehalt gestellt werden müssen (u.a. was die Ausstattung und den Zustand sowie den baurechtlichen Status betrifft). Der ermittelte Wert ist somit insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu verstehen. Unabhängig von dem abschließend vorgenommenen (symbolischen) Risikoabzug muss es in Bezug auf die vorgenannten Umstände letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.

## 1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem älteren Einfamilienhaus bebautes Eckgrundstück in der Ortslage von Euskirchen-Stotzheim (Altbau mit Anbauten).

Das Wohnhaus wurde vermutlich in massiver Bauweise straßenseitig grenzständig errichtet (Altbau vermutlich um/vor 1920). Der Altbau ist vermutlich nicht unterkellert und verfügt über zwei Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss). Das Satteldach ist mit älteren Dachziegeln eingedeckt. Die Fassaden sind verputzt und teilweise gestrichen. Die Fenster sind vermutlich verschiedener Baujahre und verfügen überwiegend über Rollläden.

An das Wohnhaus schließen eingeschossige Anbauten an, die im Jahr 2017 als Erweiterung genehmigt wurden. Im Jahr 2019 wurde seitens der Baubehörde, Abteilung Bauordnung, bei der Stadt Euskirchen ein Ordnungsverfügung erlassen, die die sofortige Einstellung sämtlicher Bauarbeiten auf dem Grundstück zum Inhalt hatte. Hintergrund waren Abweichungen in der Bauausführung sowie hinsichtlich der Statik (fehlende Ringanker). Nach Auskunft der Stadt Euskirchen ist das baubehördliche Verfahren noch offen. Eine Klärung des Sachstands war bis zur Unterzeichnung des Gutachtens nicht möglich (siehe dazu auch in Abschnitt 2.3.3). Die Wertermittlung erfolgt daher unter ausdrücklichem Vorbehalt.

Gemäß Bauplänen war die Schaffung eines Wohnraumes, WC und die Erweiterung der Küche genehmigt. Soweit erkennbar sind die Anbauten weitgehend fertiggestellt, wobei Restarbeiten außen vorhanden sind. Die Flachdächer sind bituminös eingedeckt.

Nach Kenntnisstand war das Grundstück im Jahr 2021 teilweise auch von Überflutungen betroffen, deren Folgen behoben wurden. Nähere Informationen zum Objektzustand und zur Ausstattung liegen nicht vor. Nur zum Zweck der Fortsetzung des Verfahrens wird daher ohne nähere Kenntnis eine teilmodernisierte Innenausstattung in funktionsfähigem Zustand angenommen. Der Allgemeinzustand von außen erscheint teilweise eher mäßig. Die durchgeführten Arbeiten wirken teilweise unfachmännisch und es besteht Fertigstellungsbedarf.

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. Zur ausführlicheren Darstellung und hinsichtlich weiterer Eigenschaften wird auf die folgenden Abschnitte verwiesen.

## 1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden keine Objektunterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen Online-Portalen entnommen.<sup>1</sup> Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder

<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.

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.

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

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. Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. 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 Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann“ ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. Wertermittlung nach dem äußeren Anschein bei fehlender Innenbesichtigung), 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

<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

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 dem jeweiligen Bieter überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

#### **1.4 Ortsbesichtigung, Fotos**

Der Antragsgegner wünschte keine Innenbesichtigung der Immobilie. Eine Besichtigung war daher nur straßenseitig vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist von mir nicht beurteilbar. Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße konnten beim Ortstermin nicht überprüft werden, ein Aufmaß nicht vorgenommen werden. Der Eigentümer konnte auch nicht zur Immobilie befragt werden. Somit ist zu erwarten, dass wertrelevante Eigenschaften in erheblichem Umfang unbekannt geblieben sind.

Dem Gutachten können nur wenige Außenaufnahmen beigefügt werden.

#### **1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung**

Soweit bekannt ist, wird das Wohnhaus von den Eigentümern eigengenutzt und ist bewohnt. Somit wird davon ausgegangen, dass weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen sind. Bei der Wertermittlung wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand ohne Mobiliar etc. abgestellt.

Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden nicht bekannt.

#### **1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör**

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen ist unter der Objektadresse kein Gewerbe mehr angemeldet.<sup>3</sup> Bezüglich möglichen Zubehörs und Fremdzubehörs konnten weder detaillierte Tatsachenfeststellungen noch Bewertungen vorgenommen werden.

#### **1.7 Hinweise und Besonderheiten**

##### *Bauunterlagen / Bauakte*

Die Bauakte der Stadt Euskirchen wurde eingesehen. Diese enthält Genehmigungsunterlagen zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses und Errichtung einer Garage aus dem Jahr 2016. Ein ordnungsbehördliches Verfahren aus dem Jahr 2019 ist nach wie vor anhängig (siehe hierzu in Abschnitt 2.3.3).

---

<sup>3</sup> Nähere Angaben dazu können aus datenschutzrechtlichen Gründen im Rahmen dieses Gutachtens nicht veröffentlicht werden. Diesbezüglich wird auf die Auskunft gebende Behörde verwiesen.

*Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten*

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

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Euskirchen		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Euskirchen	ca.	61.000 Einwohner
	Stadtteil Stotzheim	ca.	4.500 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Euskirchen	ca.	4 km
	nach Köln	ca.	40 km
	nach Bonn	ca.	30 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	85 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	45 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 1 von Blankenheim nach Köln Anschluss Wißkirchen in	ca.	8 km
	A 61 von Ludwigshafen nach Venlo Anschluss Miel in	ca.	11 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 51 in	ca.	1,5 km

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	250 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	350 m
	zu einem Bahnhof (Erfttalbahn)	ca.	300 m
Verkehrslage:	durchschnittlich		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend mittlere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage kaum geeignet		
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Bahntrasse, Fließge- wässer Erft		

#### 2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sind in Stotzheim vorhanden. Eine Tankstelle befindet sich vor Ort. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus und Banken sind in ausreichendem Angebot in Euskirchen vorhanden.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Länge ca. 37-40 m, Breite ca. 11-13 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	Eckgrundstück, Ausrichtung von Nord nach Süd

### 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 Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	vermutlich teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

### 2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

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

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 zur Erft wird hingewiesen.

Nachrichtlich: Nach Kenntnisstand war das Grundstück im Jahr 2021 nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen teilweise auch von Überflutungen betroffen.

### 2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt zweiseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Koenenkrenzstraße und Ackerstraße) als Wohnstraßen.
Verkehrsbelastung:	mäßiger
Straßenausbau:	Straßen ausgebaut und asphaltiert, beidseitig schmale Geh- wege, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie die Versor- gung mit Strom, Gas und Telefon wird angenommen.

## 2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

### Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine dauerhaften Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.

### Altlasten:

Nach Auskunft des Kreises Euskirchen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor.

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:

#### Planungsrechtliche

#### Vorgaben:

allgemeines Wohngebiet

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

#### festgesetztes

#### Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de) (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Auf die Nähe zur Erft wird hingewiesen.

#### Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### sonstige Satzungen,

#### Verfügungs- und

#### Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

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

Das Grundstück ist noch weitgehend lageüblich. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche Über- oder Unterausnutzung erkennbar. Die Lage kann dem allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht mehr.

### 2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen besteht kein Denkmalschutz.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Stadt Euskirchen hat Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. 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 zum Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses und Errichtung einer Garage aus dem Jahr 2017 (Bauschein Nr. 01194-16-18 vom 18.01.2017). Die Prüfung der Bauvorlagen erfolgte im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 68 BauO NRW. Eine Anzeige zum Baubeginn, fachtechnische Nachweise und eine Bescheinigung der Schlussabnahme liegen mir nicht vor.
- eine Ordnungsverfügung mit Anordnung der sofortigen Vollziehung mit Androhung von Zwangsgeld aus dem Jahr 2019 (Akten Nr. 15164 vom 04.04.2019), nach der sämtliche Bauarbeiten auf dem Grundstück unverzüglich einzustellen sind.

Weitere Objektunterlagen, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren, liegen nicht vor. Insofern ist die Aktenlage unvollständig.

Gemäß den Bauplänen wurde demnach im Jahr 2017 die Schaffung eines Wohnraumes, WC und die Erweiterung der Küche genehmigt (siehe die Bauzeichnungen in der Anlage). Dazu wurden ehemalige Stallgebäude weitgehend abgebrochen bzw. umgebaut. Eine im Jahr 2019 seitens der Baubehörde, Abteilung Bauordnung, bei der Stadt Euskirchen erlassene Ordnungsverfügung, hatte dann die sofortige Einstellung sämtlicher Bauarbeiten auf dem Grundstück zum Inhalt. Hintergrund waren Abweichungen in der Bauausführung sowie hinsichtlich der Statik (fehlende Ringanker). Nach dem äußeren Anschein ist zu vermuten, dass die Anbauten weitgehend errichtet wurden, wobei außen Fertigstellungsbedarf vorhanden ist. Teilweise wurden geplante Fenster nicht realisiert und die Bauausführung erscheint teilweise unfachmännisch. Der neue Bestand ist vermutlich katastermäßig auch noch nicht erfasst bzw. noch nicht eingemessen.

Die Stadt Euskirchen teilte mit, dass das baubehördliche Verfahren noch offen ist. Ob der Ist-Bestand als Ganzes oder teilweise genehmigungsfähig ist, kann ohne Antragsunterlagen nicht beurteilt werden. Allein die Erstellung der bautechnischen Nachweise dürfte erhebliche Probleme und Kosten verursachen. Die seinerzeit bereits offenkundigen statischen Mängel hätten auch zur Stilllegung geführt. Der zuständige technische Sachbearbeiter wird sich das Objekt ansehen. Danach wird über das weitere ordnungsbehördliche Vorgehen entschieden. Sofern keine finanziellen Mittel für einen Bauantrag etc. vorhanden sein sollten, bliebe im Grunde nur eine Nutzungsuntersagung, eventuell beschränkt auf die baulichen Erweiterungen.

Eine Klärung des Sachstands war bis zur Unterzeichnung des Gutachtens nicht möglich. 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 somit nicht abschließend überprüft oder bestätigt werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher wie folgt verfahren: Derzeit ist noch unklar, ob das damals genehmigte Vorhaben bereits vollständig fertiggestellt ist. Es ist davon auszugehen, dass Abweichungen in der Bauausführung von den Bauantragsunterlagen vorhanden sind. Ob diese nachträglich genehmigungsfähig sein könnten und die

vorhandenen baulichen Anlagen auch Bestand haben bzw. weiter genutzt werden dürfen, ist derzeit auch aus statischen Gründen nicht absehbar.

Somit kann weder unterstellt werden, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen die formelle noch die materielle Legalität gegeben bzw. begründbar ist.<sup>4</sup> Vielmehr besteht das Risiko, dass die baulichen Anlagen zumindest nachgerüstet oder teilweise auch rückgebaut werden müssen, sofern dies möglich ist. Eine Nutzungsuntersagung steht im Raum. Folglich sind erhebliche Risiken vorhanden, die auf den Ersteher in der Zwangsversteigerung übergehen würden.

Nach üblicher Verkehrsanschauung kann der Verkehrswert somit nicht mehr auf der Grundlage des vermutlich realisierten Vorhabens ermittelt werden. Bewertet wird daher nur der Altbestand, der bereits vor den Umbauten vorhanden war. Die im Jahr 2017 genehmigten baulichen Erweiterungen bleiben dann vollständig unberücksichtigt (Wertansatz = 0,- €). Darüber hinaus muss jeder Erwerber bzw. Ersteher zumindest mit Regelungsbedarf und Kostenaufwand rechnen. Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierender Aufwand, Kosten und Unsicherheiten/Risiken bzw. möglicherweise erforderlicher Regelungsbedarf können dann wieder nur in freier Würdigung pauschal berücksichtigt werden („spezieller Verkehrswert“).<sup>5</sup>

Allein schon aus Haftungsgründen ist dringend zu empfehlen, 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 dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

## 2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität) gemäß  
§ 3 ImmoWertV:<sup>6</sup>

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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

<sup>5</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 grundsätzlich beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

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

## 2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte  
Rechte und Belastungen:

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

lfd. Nr. 1: Über das Vermögen des XXXXX XXXXX, geboren am XXXXXX, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (AG Bonn, 98 IN 9/24I. Eingetragen am 13.05.2024.

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 19/24). Eingetragen am 27.06.2024.

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.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der vorgefundene bzw. vermutete 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 Außenbesichtigung sowie die hier unvollständig vorliegenden Informationen. Die Eigentümer konnten nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden 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. Somit können Abweichungen auftreten, die auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind auch nur soweit erfasst, wie diese augenscheinlich von außen erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit ungeprüft 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 nachfolgend 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 in freier Würdigung berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien bzw. sonstigen Einflüssen und Belastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Mängelfreiheit vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Modernisierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien sowie ggf. lagebedingte Einflüsse wird zudem ausdrücklich hingewiesen.

#### 3.1 Einfamilienhaus (Altbau mit Anbauten)

Die Immobilie konnte nur sehr eingeschränkt vom öffentlichen Verkehrsraum in Augenschein genommen werden. Eine Innenbesichtigung der Gebäude sowie des Grundstücks war nicht möglich. Die Informationslage ist somit stark eingeschränkt und unvollständig. Die Beschreibung erfolgt weitgehend nach dem äußeren Anschein. Die folgenden Angaben basieren weitgehend auf objektüblichen Annahmen über vermutlich baujahresübliche sowie ggf. teilmodernisierte Ausführungen und Ausstattungen. Diese stehen sämtlich unter Vorbehalt.

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	freistehend (grenzständig)
Geschosszahl:	1-2
Geschosse:	vermutlich Erd-, Ober- und Dachgeschoss im Altbau (ggf. teilweise Kriech- oder Gewölbekeller), Anbauten eingeschossig
Ausbau:	Dachgeschoss Altbau vermutlich nicht ausgebaut
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um/vor 1920 bauliche Erweiterungen in und nach 2017

#### *Gebäudekonstruktion*

Konstruktionsart:	vermutlich weitgehend Massivbau
Gründung:	nicht bekannt
Außenwände:	vermutlich überwiegend massiv, möglicherweise Feldbrandziegelstein und Bims-Hohlblocksteine
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich überwiegend massiv
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Holzbalken

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen aus Kunststein (soweit vorhanden)
Rollläden:	aus Kunststoff vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür aus Leichtmetall/Kunststoff mit isolierverglasten Lichtausschnitten
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung

#### *Außenansicht*

Fassaden und Giebel:	teilweise Wärmedämmverbundsystem, teilweise Putz mit Anstrich
Zustand:	weitgehend mäßig, Fertigstellungsbedarf

#### *Treppen*

Geschosstreppe:	nicht bekannt
Treppe zum Dachraum:	nicht bekannt
Zustand der Treppen:	nicht bekannt

#### *Dächer*

Dachkonstruktionen:	Holzdächer ohne Dachgauben
Dachformen:	Vorderhaus mit Satteldach, Anbauten mit Flachdach
Dacheindeckungen:	Vorderhaus mit alten Dachziegeln, Anbauten bituminös
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand der Dächer:	nur sehr eingeschränkt einsehbar, der Zustand ist nicht näher beurteilbar, Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt, Bauausführung an den Anbauten teilweise unfachmännisch, Überprüfung dringend empfohlen

#### *Technische Einrichtungen / Haustechnik*

Heizung:	vermutlich Gaszentralheizung
Brennstofflagerung:	vermutlich keine
Beheizung der Räume:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Kamin:	soweit erkennbar aus Feldbrandziegelstein gemauert und verrohrt
Elektroinstallation:	nicht bekannt, möglicherweise teilmodernisierte Ausführung
Wasser- und Abwasserinstallationen: <sup>7</sup>	nicht bekannt, möglicherweise teilmodernisierte Ausführung
Lüftungstechnik:	vermutlich Fensterlüftung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden und deren Funktionsfähigkeit insgesamt unbekannt ist. Eine Überprüfung ist dringend zu empfehlen.

#### *Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen*

Nach Aktenlage wurden um/nach 2017 Umbauten, Erweiterungen und Modernisierungen vorgenommen. Nähere Informationen über den Stand oder die Ausführung wurden nicht bekannt.

#### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung:	vermutlich individuell
Barrierefreiheit:	vermutlich nicht gegeben oder realisierbar
Belichtung / Besonnung:	vermutlich weitgehend durchschnittlich

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

Bau- und Unterhaltungszu-  
stand, Besonderheiten,  
Beschädigungen, Mängel:<sup>8</sup>

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit von außen augenscheinlich erkennbar eher mäßig. Die vorgenommenen Maßnahmen wirken teilweise unfachmännisch und es besteht teilweise Bedarf zur Fertigstellung. Über den Zustand des Innenausbaus ist nichts bekannt. Ein Unterhaltungsstau und erheblicher Investitionsbedarf sind zu vermuten. Bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel sind bereits augenscheinlich an den Außenbauteilen erkennbar. Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. auch asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien möglich. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem hohen Aufwand und Kosten zu rechnen.

Auf das ordnungsbehördliche Verfahren und mögliche statische Mängel wird hingewiesen. Somit kann nicht mehr unterstellt werden, dass keine substanziellen Mängel vorhanden sind, die zumindest signifikante Kosten zur Folge haben können bzw. einer Folgenutzung aus ordnungsbehördlichen Gesichtspunkten sogar teilweise entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich von außen erkennbar waren bzw. mitgeteilt wurden und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel z.B. in nicht besichtigten Bereichen sind daher nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende erhebliche Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung dringend empfohlen.

energetische Beurteilung:<sup>9</sup>

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

Erweiterungsmöglichkeiten:

Erweiterungsmöglichkeiten (über den genehmigten Stand hinaus) sind soweit ersichtlich und bekannt im Bestand vermutlich nicht mehr gegeben.

### **Innenausstattung des Wohnhauses**

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Beurteilung der Ausstattung ist daher ebenfalls nicht möglich. Nach Kenntnisstand nach kann nur angenommen werden, dass es sich möglicherweise um eine teilmodernisierte mittlere Ausstattung aus den Jahren nach 2016/17 handelt. Inwiefern diese Bestand haben kann, ist derzeit nicht abschätzbar (s.o.).

<sup>8</sup> ohne rechtliche Würdigung

<sup>9</sup> Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG wird hingewiesen.

### **Raumaufteilung (den Bauzeichnungen entnommen, Planstand alt und neu)**

Keller:	nicht bekannt, möglicherweise kleines Gewölbe oder Kriechkeller
Erdgeschoss:	Flur, zwei Schlafräume, Treppenaufgang und Abstellraum im Altbau, im Anbau Bad, Küche, WC, Flur und Wohnraum
Obergeschoss:	nicht bekannt, vermutlich Schlafräume
Dachraum:	nicht bekannt, vermutlich nicht ausgebaut
Wohnfläche:	gemäß Bauunterlagen geplant waren ca. 111 m <sup>2</sup> im Erdgeschoss sowie möglicherweise ca. 32 m <sup>2</sup> im Obergeschoss Altbau (überschlägig ermittelt) Die tatsächlich nutzbare Wohnfläche ist nicht bekannt!

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

#### *Garagen / Stellplätze*

Auf dem Grundstück befindet sich soweit ersichtlich bisher keine Garage. Die gemäß Bauunterlagen geplante Doppelgarage wurde bisher nicht umgesetzt. Der vorgesehene Bauplatz dafür wird als Pkw-Abstellplatz genutzt.

#### *Außenanlagen*

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

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Metalltor zum Hauseingang und als Holzzaun im hinteren Grundstücksbereich vorhanden.
- Befestigte Flächen im Hauseingangsbereich bestehen aus Betonplatten.
- Eine Terrassenüberdachung ist erkennbar.
- Weiter sind Rasen und Pflanzungen vorhanden. Der Garten ist nach Süden orientiert.

### **3.3 Gesamtbeurteilung**

Die Immobilie ist im bekannt gewordenen Zustand und nach Behebung der baulichen Besonderheiten vermutlich bewohnbar. Dabei besteht das Risiko, dass die baulichen Anlagen zumindest nachgerüstet oder teilweise auch rückgebaut werden müssen, sofern dies möglich ist. Eine Nutzungsuntersagung steht im Raum. Folglich sind erhebliche Risiken vorhanden, die auf den Ersteher in der Zwangsversteigerung übergehen würden. Als wertrelevant ist somit vorrangig der Altbestand zu sehen, der bereits vor den Umbauten vorhanden war. Die im Jahr 2017 genehmigten baulichen Erweiterungen bleiben vollständig unberücksichtigt (Wertansatz = 0,- €).

Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand sind dann mittelfristig erhebliche Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen deutlich übersteigen werden. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

Darüber hinaus muss jeder Erwerber bzw. Ersteher zumindest mit Regelungsbedarf und Kostenaufwand rechnen. Von einer eingeschränkten Beleihbarkeit ist zudem auszugehen. Der ermittelte „spezielle Verkehrswert“ ist folglich mit einer hohen Unsicherheit behaftet. Somit muss es letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes zu berücksichtigen.

## 4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem älteren Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbauten) bebauten Grundstück Koenenkreuzstraße 21 in 53881 Euskirchen-Stotzheim zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 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 nach Sachstand derzeit um eine noch bedingt marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten (siehe dazu die Ausführungen in den vorigen Abschnitten). Nach diesseitiger Auffassung ist mit einem eingeschränkten Interessentenkreis zu rechnen, der u.a. aufgrund der Unsicherheiten und Risiken bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte auch (nur) zu angemessen reduziertem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird und mit den vorhandenen Besonderheiten, Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß. Es verbleibt der Hinweis, dass sich der Zustand der Immobilie bis zum Zeitpunkt des Zuschlags auch noch ändern kann.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich dann auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird für den Altbestand auf eine vermutete mittlere Ausstattung und Zustand abgestellt. Aufgrund der vorhandenen baulichen und baurechtlichen Besonderheiten wird vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer Abschläge 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 besonderes 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 Werteeinfluss 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 mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den**

**in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

## 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Sonderfall („spezieller Verkehrswert“). 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 „spezielle Verkehrswert“ daher unter allen Vorbehalten methodisch auf der Grundlage des Sach- und Ertragswertwertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

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

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

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 teilweise zunächst auf einen schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Vorhandene oder anzunehmende Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der zum Stichtag maßgeblichen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist 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, an deren Rand das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 200,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024.<sup>10</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-3
Grundstücksfläche	=	630 m

#### *Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere*

Wertermittlungsstichtag	=	26.08.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstücksfläche	=	475 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>= 200,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig</b>			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	26.08.2024	× 0,90
Art der Nutzung	MI	WA	
Lage in der Zone	übliche Lage	Eckgrundstück	
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag</b>			<b>= 180,00 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>10</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 Wertermittlungsstichtag			= 180,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	630	475	× 1,04
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>= 187,20 €/m<sup>2</sup></b>
<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>			
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>			<b>= 187,20 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			× 475 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			<b>= 88.920,00 €</b>
			<b>rd. <u>89.000,00 €</u></b>

#### **4.4 Sachwertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus Altbestand	Einfamilienhaus Anbauten
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK) • NHK im Basisjahr (2010)	1.005,00 €/m <sup>2</sup> BGF	unberücksichtigt
<b>Berechnungsbasis</b> Brutto-Grundfläche (BGF), rund	113 m <sup>2</sup>	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	113.565,00 €	
<b>Baupreisindex (BPI) 26.08.2024 (2010 = 100)</b>	182,7/100	
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag</b>	207.483,26 €	
<b>Regionalfaktor</b>	1,0	
<b>Regionalisierte durchschnittliche Herstel- lungskosten am Bewertungsstichtag</b>	207.483,26 €	
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 30 Jahre 62,5 % 0,375	
<b>alterswertgeminderte durchschnittliche Her- stellungskosten / Zeitwerte</b> • Gebäude	77.806,22 €	
<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)</b>	77.806,22 €	

<b>vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)</b>	<b>77.806,22 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)</b>	<b>+ 7.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)</b>	<b>= 84.806,22 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 89.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 173.806,22 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 1,00</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge (zusätzliche Marktanpassung)</b>	<b>- 17.500,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 156.306,22 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	<b>- 6.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	<b>= 150.306,22 €</b>
	<b>rd. 150.000,00 €</b>

## 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden rein überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen 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>11</sup> Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit überwiegend mittel angenommen.

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

Beim Bewertungsobjekt ist dies vermutlich teilweise begründbar. Im Wertermittlungsansatz werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern, sondern weitgehend nur solche, die Mindestmaßnahmen am Altbestand abdecken. Für den Altbestand wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 30 Jahren in Ansatz gebracht.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	7.000,00 €

### Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen

<sup>11</sup> inklusive Baunebenkosten

Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 1,0 angesetzt. Die zum Stichtag maßgebliche Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen marktüblicher Abschläge (s.u.) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (zusätzliche Marktanpassung)**

Aufgrund der Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, ordnungsbehördliches Verfahren) lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse 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 in freier Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Abschläge erforderlich.

marktüblicher Abschlag in freier Würdigung	zusätzliche Marktanpassung
pauschaler Ansatz, rund	-17.500,00 €

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Mindestinvestitionsbedarf, 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>12</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 am Altbestand (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie erkennbare bauliche Besonderheiten (Schadensbeseitigungskosten können auch erheblich davon abweichen), rund</li></ul>	-6.000,00 €

<sup>12</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 Bauschäden abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

#### **4.5 Ertragswertermittlung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück der Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) entspricht. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks und dem Reinertragsanteil des Grund und Bodens. Der vorläufige (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

#### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Flächen wertrelevant ca. (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Altbestand	87,5	675,00	8.100,00

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	<b>8.100,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	<b>1.679,10 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>6.420,90 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,5 % von 89.000,- € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>2.225,00 €</b>
<b>Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>4.195,90 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>20,930</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>87.820,19 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>89.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>176.820,19 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge (zusätzliche Marktanpassung)</b>	-	<b>17.500,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>159.320,19 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-	<b>6.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>153.320,19 €</b>
	rd.	<b>153.000,00 €</b>

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

##### wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen im Altbestand wurden näherungsweise aus den vorliegenden Bauunterlagen abgeleitet (Zusammenstellung siehe Anlage 4).

##### 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 und eigener Marktbeobachtung angesetzt.

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Anteile an den Bewirtschaftungskosten sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen.

Verwaltungskosten:	1 Wohnhaus à 351,- €	=	351,00 €
Instandhaltungskosten:	84,5 m <sup>2</sup> ausgebaute Fläche à 13,80 €/m <sup>2</sup>	=	1.166,10 €
Mietausfallwagnis:	2% von 8.100,- €	=	162,00 €
Summe:		=	1.679,10 €

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der angenommenen Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 2,5 % angesetzt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, unbekannte Risiken) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

### **Restnutzungsdauer**

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (zusätzliche Marktanpassung)**

Aufgrund der Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, ordnungsbehördliches Verfahren) lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse 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 in freier Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Abschläge erforderlich.

marktüblicher Abschlag in freier Würdigung	zusätzliche Marktanpassung
pauschaler Ansatz, rund	-17.500,00 €

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-6.000,00 €

## 5 „spezieller“ Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 150.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt ebenfalls rd. 153.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit.

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war und daher nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden konnten, wird ein wirtschaftlich handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer vermutlich einen zusätzlichen Abzug vornehmen. Dieser kann hier nur in freier Würdigung erfolgen und wird daher (eher symbolisch) pauschal mit rund 10% berücksichtigt:

$$150.000,- € \times 0,9 = \text{rund } 135.000,- €.$$

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Abzug auch deutlich höher angesetzt werden könnte. Es muss daher hier letztendlich in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung ggf. einen höheren Abzug bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

### **Der „spezielle Verkehrswert“ für das mit einem älteren Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbauten) bebauten Grundstück Koenenkreuzstraße 21 in 53881 Euskirchen-Stotzheim**

Grundbuch von Stotzheim, Blatt 2213, Gemarkung Stotzheim, Flur 3, Flst.-Nr. 768

**wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 26.08.2024 unter besonderen Rahmenbedingungen (siehe dazu im Gutachtentext) als reiner Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens mit rd.**

**135.000,00 €**

**in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro**

**ermittelt.**

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Eine Besichtigung war auch nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste somit nach Aktenlage und unter Annahmen erfolgen. Der Verkehrswert ist daher nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten („spezieller Verkehrswert“).

Kreuzau, 27.09.2024

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

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

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.** Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

**BauGB:** Baugesetzbuch

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFlV:** Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

**ZVG:** Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2024):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2024):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2024):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (2024):** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2024) erstellt.