

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN



### WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Wohnhaus  
und Nebengebäuden  
(Liquidationsobjekt)**

### GEMARKUNG

**Linzenich-Lövenich**

### FLUR

**4**

### FLURSTÜCK(E)

**98, 512**

### ADRESSE

**Hüllenweg 8**

**53909 Zülpich**

### SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

#### Inhaber:

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

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

Scharrenbroicher Straße 74  
D-51503 Rösrath

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

### WERTMITTLUNGSANLASS

**Zwangsversteigerungsverfahren**

### QUALITÄTSSTICHTAG

**08. Januar 2025**

### AUFTRAGGEBER

**Amtsgericht Euskirchen**

**Kölner Straße 40-42  
53879 Euskirchen**

**Verfahren Nr. 900 K 022/2024**

Zwangsversteigerungen im Internet:

[www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

## Rechtliche Grundlagen

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

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

## Wesentliche verwendete Literatur:

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

## Zusammenstellung wesentlicher Daten

| Tab.-Nr. 01                          |                              |                |
|--------------------------------------|------------------------------|----------------|
| WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG |                              |                |
| Nr.                                  |                              |                |
| 1.                                   | Datum Ortstermin             | 8. Januar 2025 |
| 2.                                   | Wertermittlungsstichtag      | 8. Januar 2025 |
| 3.                                   | Grundstücksfläche            | 2.226,00 m²    |
| 4.                                   | Bodenwert (Gesamtgrundstück) | 167.037,50 €   |

| Einzelwerte im Zwangsversteigerungsverfahren |                                                       | Flurstück 512 | Flurstück 98 |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 5.                                           | Bodenwert Flurstücke (ZVG)                            | 66.383,75 €   | 100.653,75 € |
| 6.                                           | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ZVG) | -18.997,00 €  | -34.897,00 € |
| 7.                                           | Einzelwert der Flurstücke (ZVG)                       | 47.000,00 €   | 66.000,00 €  |

|    |                                      |                     |
|----|--------------------------------------|---------------------|
| 8. | <b>Verkehrswert Gesamtgrundstück</b> | <b>113.000,00 €</b> |
|----|--------------------------------------|---------------------|

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A</b> | <b>ALLGEMEINE ANGABEN.....</b>                             | <b>5</b>  |
| 1        | Auftraggeber .....                                         | 5         |
| 2        | Ortstermin .....                                           | 5         |
| 3        | Sachverständiger .....                                     | 5         |
| 4        | Grund der Gutachtenerstellung .....                        | 5         |
| 5        | Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag .....               | 5         |
| 6        | Unterlagen zur Wertermittlung .....                        | 6         |
| 7        | Zum Objekt: .....                                          | 6         |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>B</b> | <b>LAGE .....</b>                                          | <b>7</b>  |
| 1        | Infrastruktur, Wirtschaft und Tourismus.....               | 7         |
| 2        | Verkehrsanbindung .....                                    | 8         |
| 3        | Lage im Stadtgebiet von Zülpich .....                      | 8         |
| 4        | Lageeinstufung für die Wertermittlung.....                 | 9         |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>C</b> | <b>GRUNDSTÜCK .....</b>                                    | <b>10</b> |
| 1        | Größe, Zuschnitt und Orientierung .....                    | 10        |
| 2        | Kataster.....                                              | 10        |
| 3        | Topografie .....                                           | 10        |
| 4        | Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser .....          | 10        |
| 5        | Altlasten .....                                            | 11        |
| 6        | Erschließungszustand .....                                 | 11        |
| 7        | Maß der baulichen Nutzung .....                            | 13        |
| 8        | Augenblickliche Nutzung .....                              | 13        |
| 9        | Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung .....       | 14        |
| 10       | Genehmigungsrechtliche Situation .....                     | 14        |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>D</b> | <b>RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....</b>                       | <b>15</b> |
| 1        | Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten .....                  | 15        |
| 2        | Privat-Rechtliche Gegebenheiten .....                      | 18        |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>E</b> | <b>BAULICHE ANLAGEN .....</b>                              | <b>20</b> |
| 1        | Erschließung des Wohnhauses; nur informativ.....           | 20        |
| 2        | Bauweise, Aufteilung und Ausstattung; nur informativ ..... | 20        |
| 3        | Nebengebäude und Zubehör .....                             | 20        |
| 4        | Nutzungsperspektive für das Grundstück .....               | 21        |
| 5        | Bruttogrundfläche und Bruttorauminhalte der Gebäude .....  | 22        |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>F</b> | <b>VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG.....</b>                  | <b>24</b> |
| <br>     |                                                            |           |
| <b>G</b> | <b>VERGLEICHSWERTVERFAHREN .....</b>                       | <b>25</b> |
| 1        | Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV .....            | 25        |
| 2        | Vergleichspreise.....                                      | 25        |
| 3        | Ableitung von Vergleichspreisen.....                       | 25        |
| 4        | Ermittlung des Bodenwerts.....                             | 30        |

|          |                                                             |           |
|----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 5        | Verkehrswert (Marktwert) .....                              | 31        |
| <b>H</b> | <b>ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DER GRUNDSTÜCKE .....</b> | <b>32</b> |
| 1        | Ermittlung des Bodenwerts.....                              | 32        |
| 2        | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....        | 36        |
| 3        | (Unbelasteter) Verkehrswert.....                            | 38        |
| <b>I</b> | <b>VERKEHRSWERT .....</b>                                   | <b>39</b> |
| 1        | Schlussbestimmungen.....                                    | 40        |
| <b>J</b> | <b>ANLAGEN .....</b>                                        | <b>41</b> |
| 1        | Fotodokumentation .....                                     | 41        |
| 2        | Zeichnungen und Pläne .....                                 | 49        |

## **A ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1 Auftraggeber**

Amtsgericht Euskirchen  
Kölner Straße 40-42  
53879 Euskirchen  
Geschäfts-Nr.: 900 K 022/24

### **2 Ortstermin**

Am Ortstermin am 08. Januar 2025 nahmen teil:

- Frau XXX, Miteigentümerin
- Herr XXX, Ehemann einer weiteren Miteigentümerin
- Herr XXX, Miteigentümer
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung (bis auf die Bereiche, deren Standsicherheit nicht mehr gegeben war oder die aufgrund von Lagergut nicht betretbar waren) sowie einer Außenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

### **3 Sachverständiger**

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

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

### **4 Grund der Gutachtenerstellung**

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.  
Auftrag vom 09.10.2024, Aktenzeichen: 900 K 022/24

### **5 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag**

#### **08. Januar 2025**

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt

maßgeblich ist.<sup>1</sup> Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 08. Januar 2025 abgeschlossen.

## **6      Unterlagen zur Wertermittlung**

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 20.11.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 10.02.2025
- Ablichtungen der Grundbuchblätter (30.09.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 18.11.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 04.12.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.11.2024

## **7      Zum Objekt:**

Das Wohnhausgrundstück liegt im Ortsteil Linzenich der Stadt Zülpich im Kreis Euskirchen. Es besteht aus zwei Flurstücken und hat eine Gesamtfläche von 2.226 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhausgrundstück ist mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit teil-  
ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Es handelt sich um eine einfache dörfliche Ortsrandlage.

Die vorhandenen Gebäude sind von uneinheitlicher, jedoch durchweg einfacher Konstruktionsart. Zahlreiche jüngere Veränderungen der Gebäudehülle, eine Aufstockung, die Aufteilung in mehrere Wohneinheiten, Anbauten, Dachausbauten etc. sind ungenehmigt. Aufgrund des Umfangs dieser ungenehmigten Veränderungen kann von einem vollständigen Schwarzbaustatus der heutigen Gebäudegruppe ausgegangen werden. Bestandsschutz kann ausgeschlossen werden, weil zahlreiche Mängel vorliegen, die ohne weiteres nicht nachzugenehmigen wären.

Die heutige Bebauung stellt ein Verwertungshindernis für das Grundstück dar. Der Verkehrswert wird in diesem in solchen Fällen durch Ermittlung des Bodenwerts abzüglich der Beseitigungskosten der nicht genehmigungsfähigen Bebauung ermittelt.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist drei Baulasten vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge für die Straße „Hüllenweg“ zu zahlen. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war nicht bzw. nur für das Nachbargrundstück und einen Hühnerstall auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden. In Abteilung II des Grundbuchs sind keine Belastungen zu enthalten.

### Hinweis:

Für die Wertermittlung wird aufgrund des vorliegenden Objektzustands der Bodenwert des fiktiven unbebauten Grundstücks abzüglich der Abbruch und Freilegungskoste (Liquidationsverfahren) zur Grundlage genommen.

---

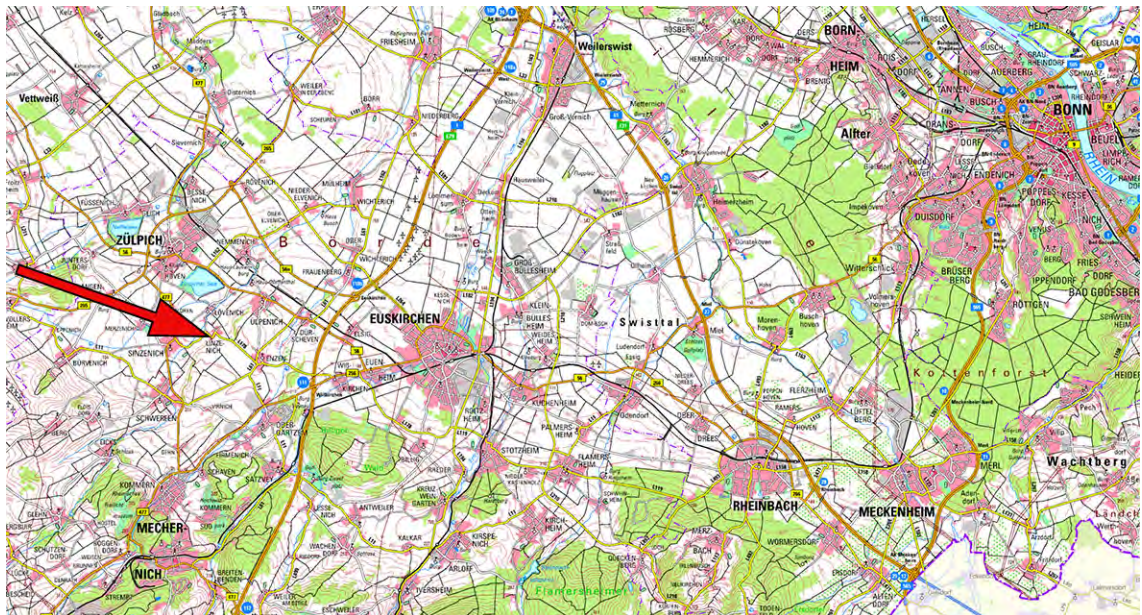
<sup>1</sup> §2, (2) ImmowertV

## B LAGE

### Zülpich

Zülpich liegt in der Zülpicher Börde, einer Landschaft der Niederrheinischen Bucht zwischen der Eifel im Südwesten und der Kölner Bucht im Nordosten. Als Teil des Rheinischen Braunkohlereviere war sie Zentrum des von 1953 bis 1967 betriebenen Tagebaus Zülpich, aus dem zwei Baggerseen hervorgegangen sind: der öffentlich genutzte Wassersportsee Zülpich und der als Biorreservat geschützte Naturschutzsee Füssenich. Zülpich besitzt sieben Nachbargemeinden. Im Osten grenzt die Stadt an die Gemeinde Weilerswist und die Kreisstadt Euskirchen, im Süden an die Stadt Mechernich (alle im Kreis Euskirchen), im Westen an die Stadt Heimbach, die Stadt Nideggen und die Gemeinde Vettweiß (alle im Kreis Düren) sowie im Norden an die Stadt Erftstadt (im Rhein-Erft-Kreis). Zülpich gliedert sich in die Kernstadt und 24 weitere Ortsteile. Zülpich birgt ferner eine Vielzahl historischer Kulturdenkmäler, zu denen auch das einzige deutsche Museum der Badekultur gehört.

### Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

## 1 Infrastruktur, Wirtschaft und Tourismus

Der tägliche Bedarf kann in Zülpich oder anderen Ortsteilen der Stadt gedeckt werden. Die nächsten größeren Einkaufsstädte sind Erftstadt, Euskirchen, Bonn und Köln. Die Stadt Zülpich ist derzeit Träger von neun Schulen; 5 Grundschulen, 1 Hauptschule, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Schule für Lernbehinderte (Förderschule). Ärzte fast aller Fachrichtungen sind in Zülpich ansässig. Das nächste Krankenhaus befindet sich im Süden von Euskirchen (ca. 12 km entfernt). Zülpich gehört zur Euregio Maas-Rhein. In der Kernstadt prägen lokale Gaststätten, Dienstleister und Einzelhandelsgeschäfte das Erscheinungsbild, am Nordostrand existiert ferner ein modernes Gewerbegebiet. Traditionell von großer Bedeutung sind außerdem die zahlreichen Landwirtschaftsbetriebe und Naherholungseinrichtungen. Darüber hinaus hat sich Zülpich zu einem Zentrum der Chemieindustrie entwickelt und ist Sitz zahlreicher Erzeuger von Kunststoffen und Kosmetikbestandteilen. Auch ein Verpackungshersteller unterhält hier eine Papierfabrik und der japanische Aromenproduzent betreibt in Zülpich seine Europeaniederlassung samt eigenem Werk. Zülpich wird der

Tourismusregion Eifel zugeordnet. Die leicht hügelige Landschaft bietet mit ihren Bachauen, dem Naturschutz- und Wassersportsee gute Freizeitmöglichkeiten für Reiter, Radfahrer und Wanderer. Zülpich ist an eine Reihe von Radwanderwegen angeschlossen. Die 524 km lange Wasserburgen-Route verbindet mehr als 130 Burgen am Rand der Eifel und in der Kölner Bucht. Das 265 km lange Radwegenetz der Täleroute erschließt touristisch interessante Orte in Nordrhein-Westfalen auf familienfreundlicher Strecke.

## 2 Verkehrsanbindung

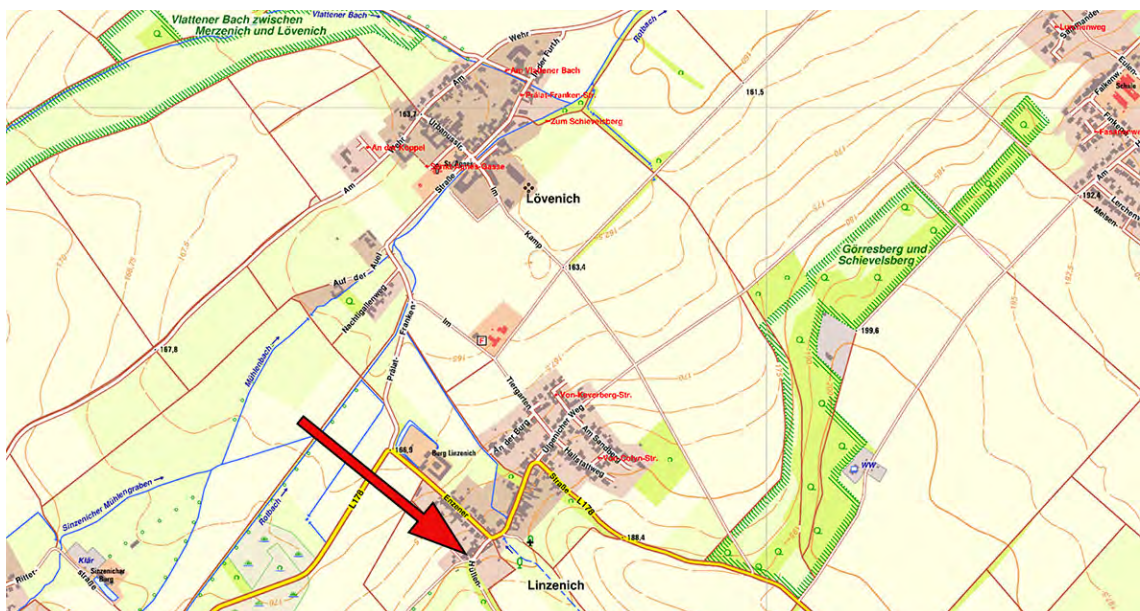
Zülpich wird von mehreren Bundesstraßen erschlossen (B 56, B 265, B 477). Über einen Autobahnzubringer ist Zülpich gut an das regionale Fernstraßennetz angeschlossen.

Die nächstgelegene Anschlussstelle der A1 ist ca. 10 km (AS Euskirchen) entfernt. Eine Bushaltestelle mit Busanschluss nach Düren und Zülpich ist fußläufig zu erreichen. Zülpich ist mit eigenem Haltepunkt über die Bördebahn an die Bahnhöfe in Euskirchen und Düren angebunden. Der Flughafen Köln/Bonn ist ca. 45 km entfernt.

## 3 Lage im Stadtgebiet von Zülpich

Linzenich ist ein Stadtteil von Zülpich in der Zülpicher Börde. In direkter Nähe liegt der Nachbarort Lövenich. Zwischen den beiden Ortsteilen fließt der Rotbach. Weitere Nachbarorte sind Sinzenich, Enzen und Ülpenich. Durch den Ort verläuft die Landstraße 178. Linzenich liegt im Verbundraum des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg (VRS). Die Busse der RVK fahren mit der Linie 810 auf ihrer Strecke von Euskirchen nach Schwerfen durch den Ort. Die Buslinie 774 verbindet als Citybus Zülpich den Ort u. a. mit der Innenstadt Zülpich und dem Zülpicher Bahnhof. Das Bewertungsgrundstück liegt am südlichen Ortsrand.

### Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

#### 4 Lageeinstufung für die Wertermittlung

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

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

|                                                 |         |             |        |  |
|-------------------------------------------------|---------|-------------|--------|--|
| Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks | 0,85    |             |        |  |
| Einstufung des Grundstücks                      | < 0,66  | 0,66 - 1,33 | > 1,33 |  |
|                                                 | einfach | mittel      | gut    |  |

Im vorliegenden Fall sind ausgeglichene bis positive Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**einfach bis mittel**“ im dörflichen Kontext zu bezeichnen.

## **C GRUNDSTÜCK**

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

### **1 Größe, Zuschnitt und Orientierung**

**Die genauen Abmessungen des Grundstücks und dessen Zuschnitt ist auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig (ambossförmig).**

Flur 4, Flurstücke Nr. 98, 512

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Grundstückstiefe:                    | ca. 68,85 m              |
| Grundstücksbreite („Hüllenweg“):     | ca. 22,45 m              |
| Grundstücksbreite (breiteste Stelle) | ca. 45,80 m              |
| Gesamtgrundstücksgröße:              | ca. 2.226 m <sup>2</sup> |

Südwestlich grenzt ein bebautes Nachbargrundstück. Der Garten ist nach Nordwesten orientiert. Die Erschließungsstraße „Hüllenweg“ begrenzt das Grundstück nach Südosten. Die Gartenflächen grenzen an einen Wirtschaftsweg.

### **2 Kataster**

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

|             |                    |
|-------------|--------------------|
| Gemeinde:   | Zülpich            |
| Gemarkung:  | Linzenich-Lövenich |
| Flur:       | 4                  |
| Flurstücke: | 98, 512            |

### **3 Topografie**

Die Geländeoberfläche im Bereich der Gebäude ist eben.

### **4 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser**

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Es besteht kein erhöhtes Risiko bei Starkregenhochwasser.

## 5 Altlasten

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

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

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

Es liegt eine Auskunft des Kreises Euskirchen vom 10.02.2025 vor. Hiernach besteht für das Wohnhausgrundstück kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

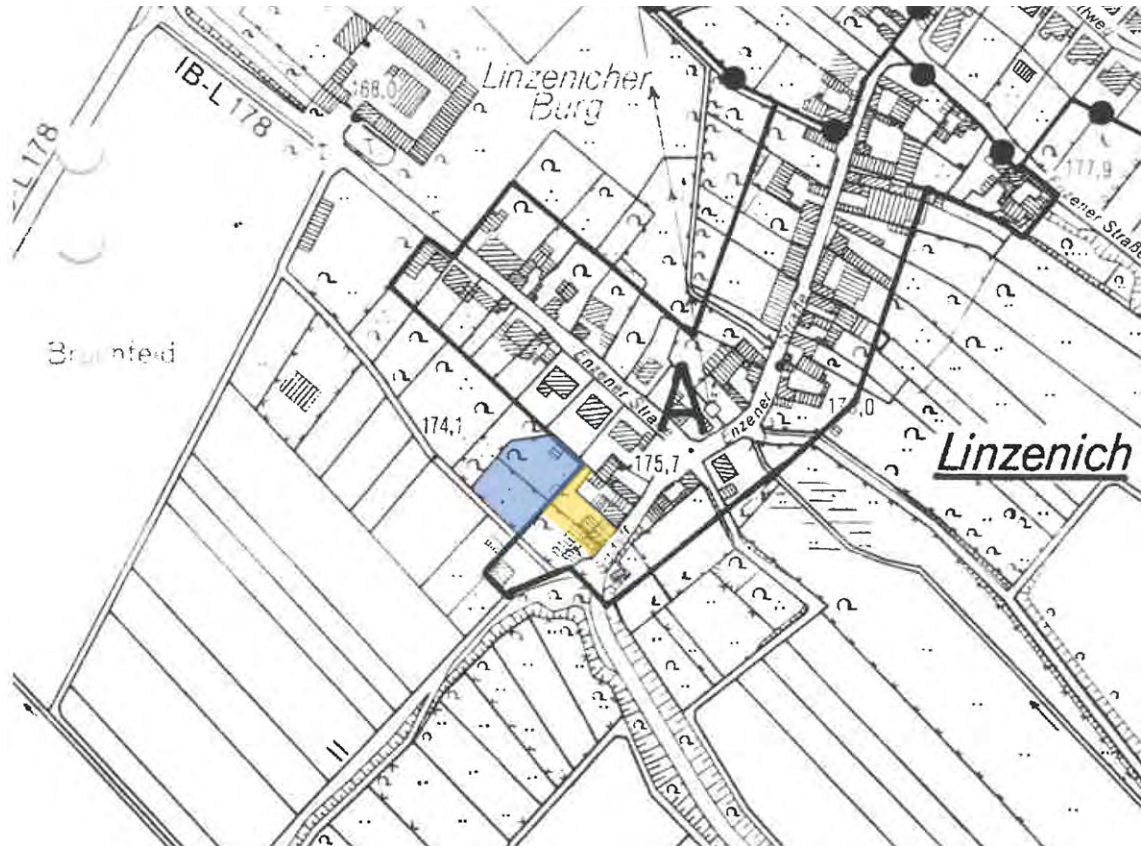
## 6 Erschließungszustand

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

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

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

Das Wohnhausgrundstück ist Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (Dorfgebiet, MD) dargestellt. Tatsächlich liegt ein größerer Teil der nordwestlichen Grundstücksfläche gem. Ortslagenabgrenzungssatzung bereits im Außenbereich (blau).



Die übrige Fläche liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Linzenich (gelb). Aufgrund der vorliegenden Wohnnutzung des Grundstücks und seiner unmittelbaren Nachbargrundstücke kann von einer Bebaubarkeit des zur „Hüllenweg“ orientierten Grundstücksteils unter Beachtung des §34 BauGB ausgegangen werden.

Damit handelt es sich bei der gelben Teilfläche um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Hüllenweg“ - einer öffentlichen Straße - aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom, Telefon) über die Straße „Hüllenweg“ verläuft. Der Kanalanschluss des Grundstücks liegt in der Straße „Hüllenweg“. Die Straße „Hüllenweg“ ist nur schwach befahren. Sie verfügt über eine asphaltierte Fahrbahn mit einseitigem Gehweg. Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über einen schmalen unbebauten Randstreifen auf dem Grundstück. Der rückwärtige Grundstücksbereich ist von einem Wirtschaftsweg, der in den „Hüllenweg“ einmündet, aus zugänglich.

## 7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft des Planungsamtes der Stadt Zülrich vom 20.11.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die **innerhalb des Innenbereichs** von Linzenich liegende Grundstücksfläche fällt unter die baurechtlichen Bedingungen des § 34 BauGB.

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

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

| Tab.-Nr. 03                                                             |                                       |                                                             |                                                         |                 |      |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------|------|
| PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 / §35 BauGB |                                       |                                                             |                                                         |                 |      |
| Nr.                                                                     | Planungsrechtliches Kriterium         |                                                             | Bestandssituation                                       | Übereinstimmung |      |
|                                                                         |                                       |                                                             |                                                         | ja              | nein |
| 1.                                                                      | Gebietscharakter Flächennutzungsplan  | Dorfgebiet, Flächen für die Landwirtschaft                  | Ortsrandlage mit Teilflächen im Innen- und Außenbereich | X               |      |
| 2.                                                                      | Gebietscharakter Umgebung (§34 BauGB) | Ortsrandlage, vereinzelte landwirtschaftliche Restnutzungen | Wohnhaus mit Nebengebäuden ohne Bestandsschutz          | X               |      |
| 3.                                                                      | Gestaltungssatzung vorhanden          |                                                             |                                                         |                 | X    |
| 4.                                                                      | Lage im Wasserschutzgebiet            |                                                             |                                                         |                 | X    |
| 5.                                                                      | Lage im Landschaftsschutzgebiet       |                                                             |                                                         |                 | X    |

### **Erläuterung:**

- Die übliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht. Das Wohnhaus könnte erweitert oder das Grundstück durch einen Ersatzbau höherwertig genutzt werden.
- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in offener Bauweise. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere Wohnhäuser mit Nebengebäuden (landwirtschaftliche Vornutzung).
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sauerungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

## 8 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einer beidseitig angebauten, uneinheitlichen Gebäudegruppe bebaut.

## **9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung**

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche nicht vollständig aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung der Vorgaben des §34 BauGB (Einfügegebot) möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungs- oder Veränderungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

## **10 Genehmigungsrechtliche Situation**

Die heutige Nutzung ist nicht aktenkundig – weder bei der Stadt Zülpich noch bei der Kreisverwaltung in Euskirchen. Die jüngeren Umbauten, Aufstockungen, Dachausbauten, Anbauten des Wohnhauses sind ungenehmigt. Es liegt damit ein Schwarzbaustatus für das Gesamtgrundstück vor. Bestandsschutz kann ausgeschlossen werden. Eine Nachgenehmigung des heutigen Zustands dürfte nicht möglich sein.

### Hinweis:

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird der Abbruch und die Grundstücksfreilegung (Liquidationsverfahren) unterstellt, da die heutige bauliche (Aus-) Nutzung des Grundstücks ein Verwertungshemmnis darstellt.

## D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

### 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

#### 1.1 Baulasten

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

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

#### Erläuterung

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

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

#### Hinweis:

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

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der Bauaufsichtsbehörde der Stadt Zülpich (über das Bauamt der Stadt Mechernich) am 18.11.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **drei** Baulasten im Baulastenverzeichnis von Linzenich-Lövenich vorhanden sind:

#### Nr. 17: Übernahme einer Abstandsfläche auf dem Bewertungsgrundstück

Es handelt sich um eine Fläche im bebaubaren Bereich des Grundstücks. Es wird die Hälfte des Teilflächenwerts ( $15 \text{ m}^2 \times 143,75 \text{ €/m}^2 \times 0,5 = 1.078 \text{ €}$ ) als Werteeinfluss der Baulast im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des Grundstücks (bzw. des Flurstück Nr. 98) berücksichtigt.

#### Nr. 21: Baulast zur gegenseitigen Grenzbebauung

Die Baulast ist bereits in der Bebauung aufgegangen. Die Baulast bleibt auch für die Rechtsnachfolger bindend. Der Werteeinfluss ist neutral.

Nr. 48: Vereinigungsbaulast

Die Baulast ist bereits in der Bebauung aufgegangen. Die Baulast bleibt auch für die Rechtsnachfolger bindend. Der Werteinfluss ist neutral.

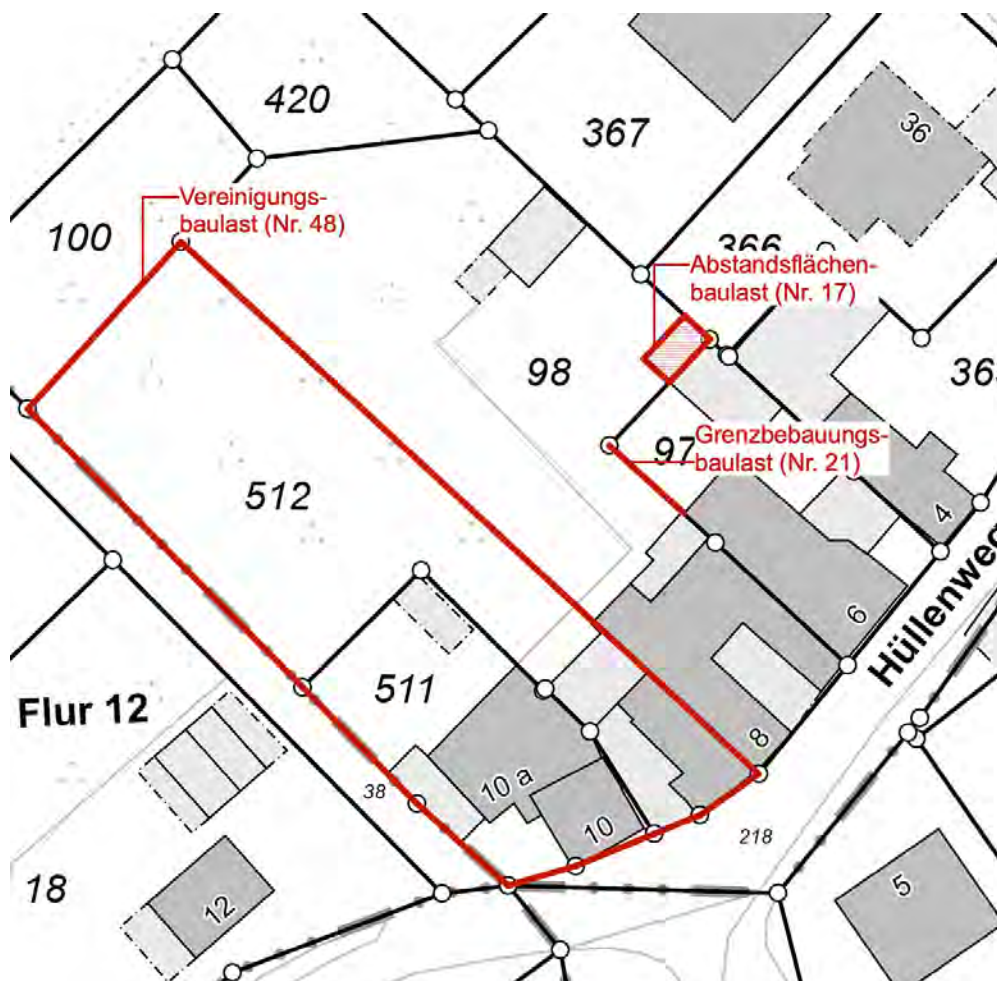
Hinweis:

Die Frage, ob die vorhandene Vereinigungsbaulast (Nr.48) eine höhere Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks (Abstandsflächen, Grenzbebauung) ermöglicht, kann ohne entsprechende Bauvoranfrage und Erörterung der Möglichkeiten von Sondergenehmigungen durch die Baubehörden nicht geklärt werden.

Ebenfalls ungeklärt bleibt dabei auch die Frage, ob die Öffnungen in der Gebäudeaußenwand der Bebauung des Flurstücks Nr. 511, die auf der gemeinsamen Grenze zwischen den beiden Flurstücken Nrn. 511 und 512 errichtet ist, bei Zuschlag und Erwerb durch einen Bieter auf dessen Verlangen zu schließen wären.

Diese Fragen sind nur nach entsprechender Prüfung und Bescheidung durch das Bauordnungsamt Zülrich zweifelsfrei zu beantworten.

Abbildung: Lage der Baulasten



## 1.2 Wohnungsbindung

**Es liegt keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

## 1.3 Abgabenrechtliche Situation (Wohnhausgrundstück)

Die Stadt Zülpich teilte mit Auskunft vom 04.12.2024 mit, dass das Grundstück an der Straße „Hüllenweg“ liegt, für die keine Beiträge mehr erhoben werden. Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**. Das Grundstück **ist** an den Straßenkanal **angeschlossen**.

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

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

## 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

Die hier zu bewertenden Grundstücke werden beim Amtsgericht Euskirchen in den Blättern Nrn. 82 und 272 im Grundbuch von Linzenich-Lövenich geführt:

#### Blatt 272

|                                              |                                  |           |
|----------------------------------------------|----------------------------------|-----------|
| Tab.-Nr. 04.1                                |                                  |           |
| <b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b> |                                  |           |
| Amtsgericht Euskirchen                       | Grundbuch von Linzenich-Lövenich | Blatt 272 |

| BESTANDSVERZEICHNIS |                                 |                    |      |           |                         |                      |
|---------------------|---------------------------------|--------------------|------|-----------|-------------------------|----------------------|
| Nr.                 | Laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung          | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe                |
| 1                   | 1                               | Linzenich-Lövenich | 4    | 98        | Gebäude- und Freifläche | 1.253 m <sup>2</sup> |
| 2                   |                                 |                    |      |           | Erholungsfläche         |                      |
| 3                   |                                 |                    |      |           | Hüllenweg 8             |                      |

| Abteilung II |                                  |                                                        |                                                            |
|--------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Nr.          | Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                  |
| 1            | 1                                | 1                                                      | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der       |
| 2            |                                  |                                                        | Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 022/24). |
| 3            |                                  |                                                        | eingetragen am 27.09.2024                                  |

**Blatt 82**

|                                              |                                         |                 |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------|
| Tab.-Nr. <b>04.2</b>                         |                                         |                 |
| <b>GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS</b> |                                         |                 |
| <b>Amtsgericht Euskirchen</b>                | <b>Grundbuch von Linzenich-Lövenich</b> | <b>Blatt 82</b> |

| <b>BESTANDSVERZEICHNIS</b> |                                 |                    |      |           |                         |                    |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------|------|-----------|-------------------------|--------------------|
| Nr.                        | Laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung          | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe              |
| 1                          | 3                               | Linzenich-Lövenich | 4    | 512       | Gebäude- und Freifläche | 973 m <sup>2</sup> |
| 2                          |                                 |                    |      |           | Erholungsfläche         |                    |
| 3                          |                                 |                    |      |           | Hüllenweg 8             |                    |

| <b>Abteilung II</b> |                                  |                                                        |                                                            |
|---------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Nr.                 | Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen                                  |
| 1                   | 1                                | 3                                                      | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der       |
| 2                   |                                  |                                                        | Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 022/24). |
| 3                   |                                  |                                                        | eingetragen am 27.09.2024                                  |

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

## **E BAULICHE ANLAGEN**

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

### **1 Erschließung des Wohnhauses; nur informativ**

Die beiden Wohnungen sind über Hofflächen zwischen den Gebäuden zugänglich, die jeweils über ein Tor zur Straße „Hüllenweg“ verfügen. Die Innenhöfe wurden ungenehmigt überdacht, was die Belichtung der Wohnungen und des grenzständigen Nachbarhauses sowie die Flucht- und Rettungswegsituation der Gebäude stark beeinträchtigt. Eine der beiden Wohnungen hat einen Gartenzugang. Beide Wohnungen haben zu den nicht genehmigten Wohnräumen in den ausgebauten Dachgeschossen verschiedener Gebäudeteile innenliegende Treppen. Aufgrund der Stufenbreiten und Stufenhöhen sind diese Innentreppen nicht als „notwendige Treppen“ geeignet.

### **2 Bauweise, Aufteilung und Ausstattung; nur informativ**

Die Wohnungen sind unkonventionell aufgeteilt. Die Wohnräume befinden sich im Erdgeschoss und den ausgebauten Dachgeschossen. Die Ausstattung ist einfach. Die Gebäudehülle ist ungedämmt. Die Fenster wurden teilmodernisiert, Badezimmer / Sanitärausstattung und Elektroinstallationen wurden teilmodernisiert. Zustand, Ausstattung und Wärmeschutz werden im heutigen Markt nicht mehr akzeptiert. Die Heizung ist veraltet.

### **3 Nebengebäude und Zubehör**

Die Nebenanlagen (Überdachungen, Anbauten, Schuppen, Scheunenteil) haben das Ende ihrer technischen Lebensdauer erreicht. Insbesondere die Wellplattendächer und der Scheunendachstuhl sind kurzfristig abgängig.

#### **4 Nutzungsperspektive für das Grundstück**

Grundsätzlich ist die Entscheidung, wie eine marktkonforme Verwertung des Grundstücks anzunehmen ist, gründlich abzuwägen und hat großen Einfluss auf den ermittelten Verkehrswert.

##### Argumente für die Annahme der Liquidation (Abbruch und Freilegung des Grundstücks):

- Eine höherwertige Nutzung ist aufgrund der Bauweise, Anordnung und der Innenaufteilung der Gebäudegruppe nicht möglich.
- Zeitgemäße und am Markt akzeptierte Raumhöhen, Raumgrößen, Belichtung und Funktionalität sind nur unter großem baulichen Aufwand teilweise herstellbar.
- Die beiden vorhandenen Wohnungen sind in ihrem heutigen Zustand ungenehmigt.
- Die gesamte Gebäudegruppe ist aufgrund zahlreicher ungenehmigter Erweiterungen, Aufstockung, Veränderung, Dachausbauten, etc. als Schwarzbau einzustufen.
- Es liegen bauliche und sicherheitsrelevante Mängel vor (Treppen, Rettungswege).
- Die Bauweise der Gebäudehülle und der tragenden Bauteile ist sehr einfach.
- Es sind zahlreiche Restarbeiten erforderlich.
- Es besteht kein Wärmeschutz.
- Es besteht das Risiko, trotz Sanierungsabsicht keine Baugenehmigung zu erhalten.
- Schon der Versuch, eine nachträgliche Genehmigung zu erhalten, verursacht sehr hohen planerischen Aufwand (Schallschutz, Wärmeschutz, Brandschutz, Architekt, Statiker, Genehmigungsgebühren).
- Es sind nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen in großem Umfang vorhanden (Instandhaltungsstau).
- Die Nachfrage nach unbebauten Restflächen für den individuellen Wohnungsbau ist derzeit sehr hoch. Für diese Art von Grundstücken wird erfahrungsgemäß ein deutlich erhöhter Preis für den unbebauten Grund und Boden bezahlt.
- Bei Beseitigung der vorhandenen Bebauung wäre eine höherwertige und dichtere (2-geschos-sig) Bebauung realisierbar.
- Das Grundstück bietet zudem nach Freilegung eine attraktive Baulandfläche.

Ein wirtschaftlich denkender Erwerber würde das Grundstück freilegen und nach seinen eigenen Vorstellungen nutzen. Es wird daher nicht von einer Nutzungsfortführung, sondern von einer Freilegung und Wiederbaureifmachung des Grundstücks ausgegangen. Die heutige Bebauung stellt ein Verwertungshindernis dar. Wertbestimmend ist demnach der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks abzüglich der erforderlichen Abbruchkosten für die baulichen Anlagen.

## 5 Bruttogrundfläche und Bruttorauminhalte der Gebäude

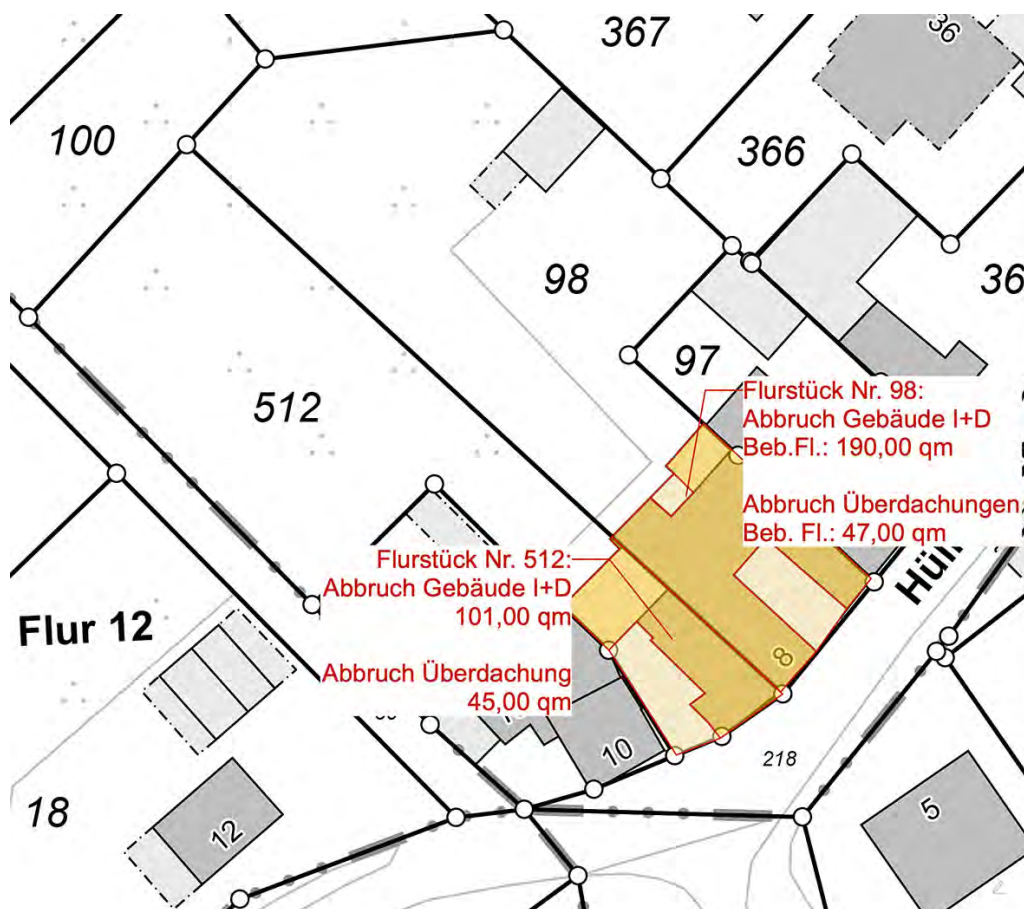
Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Vermessungsunterlagen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

| Tab.-Nr. 05                                  |                 |              |        |                    |         |                    |         |
|----------------------------------------------|-----------------|--------------|--------|--------------------|---------|--------------------|---------|
| BRUTTOGRUNDFLÄCHEN / BRUTTORAUMINHALT        |                 |              |        |                    |         |                    |         |
| Gebäudeteil                                  |                 |              |        | Flurstück Nr. 512  |         | Flurstück Nr. 98   |         |
| Nr.                                          | Bauteil         | Geschoss     | Höhe   | BGF                | BRI     | BGF                | BRI     |
| 1.                                           | Wohnhaus links  | Erdgeschoss  | 2,70 m | 62 m <sup>2</sup>  | 167 kbm | 99 m <sup>2</sup>  | 267 kbm |
| 2.                                           | Wohnhaus links  | Dachgeschoss | 1,50 m |                    |         | 99 m <sup>2</sup>  | 149 kbm |
| 3.                                           | Wohnhaus rechts | Erdgeschoss  | 2,70 m |                    |         | 65 m <sup>2</sup>  | 176 kbm |
| 4.                                           | Wohnhaus rechts | Dachgeschoss | 1,50 m |                    |         | 34 m <sup>2</sup>  | 51 kbm  |
| 5.                                           | Scheune         | Erdgeschoss  | 2,50 m | 39 m <sup>2</sup>  | 98 kbm  |                    |         |
| 6.                                           | Scheune         | Dachgeschoss | 2,00 m | 39 m <sup>2</sup>  | 78 kbm  |                    |         |
| 7.                                           | Hof links       | Erdgeschoss  | 3,50 m | 44 m <sup>2</sup>  | 154 kbm |                    |         |
| 8.                                           | Hof rechts      | Erdgeschoss  | 3,00 m |                    |         | 40 m <sup>2</sup>  | 120 kbm |
| 9.                                           | Anbau hinten    | Erdgeschoss  | 2,50 m |                    |         | 16 m <sup>2</sup>  | 40 kbm  |
| 10.                                          | Hühnerstall     | Erdgeschoss  | 2,50 m |                    |         | 49 m <sup>2</sup>  | 123 kbm |
|                                              |                 |              |        | 184 m <sup>2</sup> | 497 kbm | 402 m <sup>2</sup> | 925 kbm |
| Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2018 |                 |              |        |                    |         |                    |         |

Die Angaben zur Kubatur (BRI) sind zur Kalkulation der Abbruchkosten erforderlich.

Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsgesetzes und der Ermittlung von Einzelwerten für die beiden Flurstücke sind die wertbeeinflussenden Kosten der Abbrucharbeiten etc. auf beide Flurstücke entsprechend ihrer Bebauung zu verteilen.

Die folgende Abbildung zeigt die Aufteilung der bebauten Flächen auf die beiden Flurstücke:



## **F      VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG**

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

## G VERGLEICHSWERTVERFAHREN

### 1 Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 bis 26 sowie 40 bis 43 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

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

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

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

### 2 Vergleichspreise

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

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

### 3 Ableitung von Vergleichspreisen

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungsstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z. B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen – vgl. die §§ 18-20 ImmoWertV).

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

### **3.1 Herkunft der Kaufpreise und Daten**

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

### **3.2 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

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

### **3.3 Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale**

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

### **3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

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

### **3.5 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale**

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

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

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

### **3.6 Anpassung wegen abweichender allgemeiner Wertverhältnisse**

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

### **3.7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse**

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

### 3.8 Vergleichsfaktoren

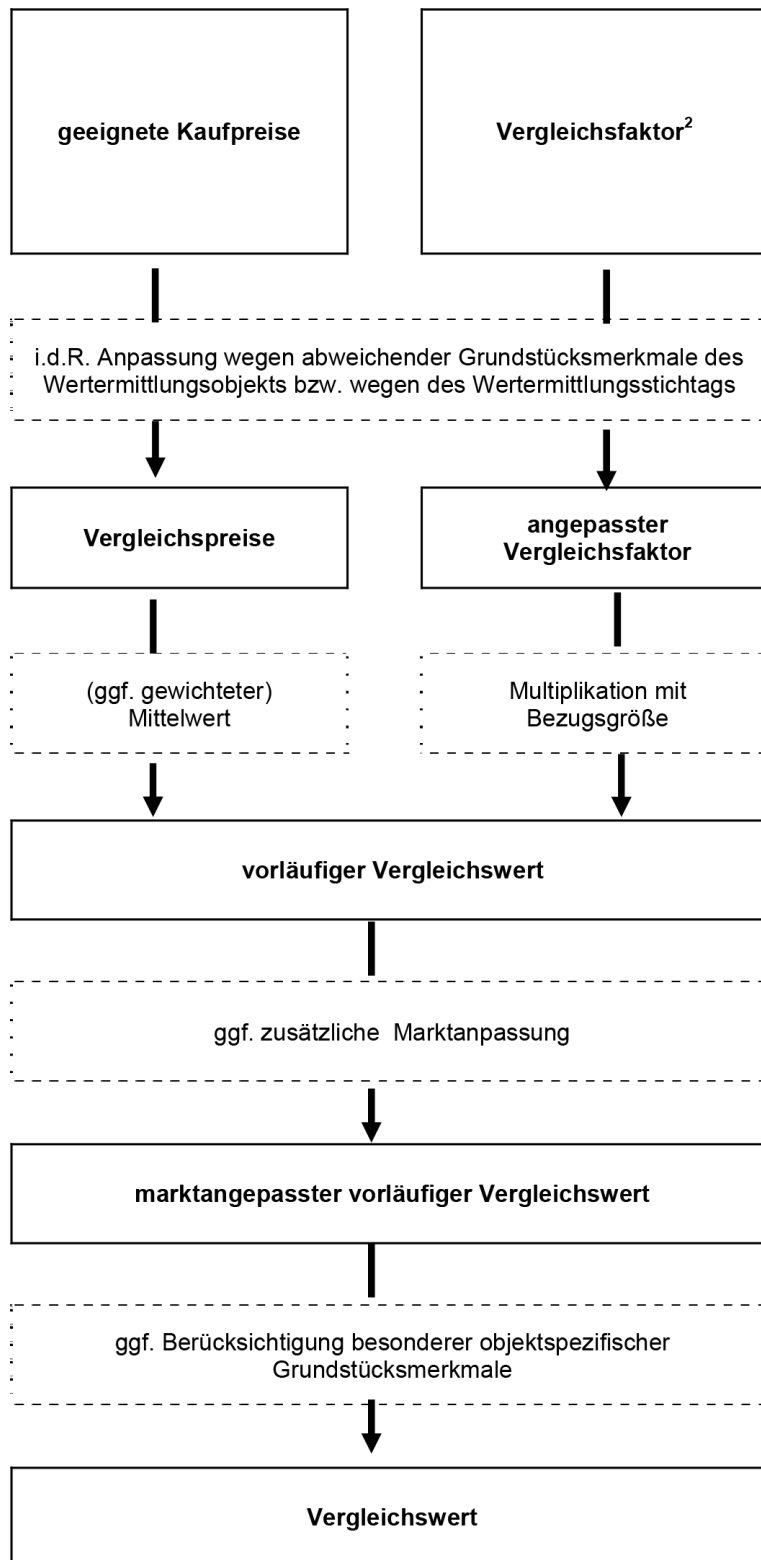
Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen-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

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

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

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

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren:



### **3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

## **4 Ermittlung des Bodenwerts**

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

#### **4.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke**

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

#### **5 Verkehrswert (Marktwert)**

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

## H ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DER GRUNDSTÜCKE

Da es sich um ein unbebautes bzw. fiktiv baufreies Grundstück handelt, entspricht der Verkehrswert / Vergleichswert den jeweiligen Bodenwerten des Grundstücks. Es wird der Wert der fiktiv ungenutzten, jedoch nutzungsbereiten Grundstücke ermittelt.

### 1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

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

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

#### 1.1 Bodenrichtwerte

Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert für baureifes Land in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Zülrich 115 €/m<sup>2</sup>. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

| Lage und Wert                                  |                            |
|------------------------------------------------|----------------------------|
| Gemeinde                                       | Zülrich                    |
| Postleitzahl                                   | 53909                      |
| Gemarkungsname                                 | Linzenich-Lövenich         |
| Gemarkungsnummer                               | 4437                       |
| Bodenrichtwertnummer                           | 441002                     |
| <b>Bodenrichtwert</b>                          | <b>115 €/m<sup>2</sup></b> |
| Stichtag des Bodenrichtwertes                  | 2024-01-01                 |
| Beschreibende Merkmale                         |                            |
| Entwicklungszustand                            | Baureifes Land             |
| Beitragszustand                                | beitragfrei                |
| Nutzungsart                                    | Dorfgebiet                 |
| Geschosszahl                                   | I-II                       |
| Tiefe                                          | 35 m                       |
| Breite                                         | 18 m                       |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 110 €/m <sup>2</sup>       |
| Hauptfeststellungszeitpunkt                    | 2022-01-01                 |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ein weiter Bodenrichtwert liegt für Landwirtschaftsflächen im Außenbereich vor.

| Lage und Wert                                  |                                      |
|------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Gemeinde                                       | Zülpich                              |
| Postleitzahl                                   | 53909                                |
| Gemarkungsname                                 | Linzenich-Lövenich                   |
| Gemarkungsnummer                               | 4437                                 |
| Bodenrichtwertnummer                           | 440010                               |
| <b>Bodenrichtwert</b>                          | <b>5,5 €/m²</b>                      |
| Stichtag des Bodenrichtwertes                  | 2024-01-01                           |
| Beschreibende Merkmale                         |                                      |
| Entwicklungszustand                            | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart                                    | landwirtschaftliche Fläche           |
| Ackerzahl                                      | 67                                   |
| Grünlandzahl                                   | 67                                   |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 6 €/m²                               |
| Hauptfeststellungszeitpunkt                    | 2022-01-01                           |

Tabelle 1: Richtwertdetails

**Die Richtwerte werden als zonal / lagetypisch vergleichbare Richtwerte festgestellt.**

## 1.2 Verwendung unterschiedlicher Richtwerte wegen vorhandener Grundstücksmerkmale

**Eine Anpassung der Richtwerte ist erforderlich.** Erfahrungsgemäß werden im Fall unbebauter Grundstücke (Restbauland) in Ortsrandlage höhere Preise als die zonalen Richtwerte gezahlt. Insbesondere, weil in diesem Fall von der Freilegung des Grundstücks ausgegangen wird und die entsprechenden Kosten als Wertminderung des Bodenwerts berücksichtigt werden, sollte ein örtlicher Bodenwert für unbebaute Grundstücke, z.B. in Neubaugebieten als Orientierungswert des aktuellen Marktgeschehens (**hohe Nachfrage, sehr geringes Angebot an unbebauten Grundstücken**) herangezogen werden.

Im benachbarten Ortsteil Sinzenich liegt der Richtwert für unbebaute Grundstücke in einem Neubaugebiet am Ortsrand („Peter-Hett-Straße“, Entfernung ca. 1,5 km) beispielsweise bei 175 €/m².

Angesichts des oben bereits angesprochenen Marktgeschehens, kann davon ausgegangen werden, dass bei einem zu unterstellenden zukünftigen Verkauf des Bewertungsgrundstücks ein höherer Preis für den unbebauten Grund und Boden bezahlt würde als die in der Bodenrichtwertzone „Linzenich“ angegebenen 115 € / m². Es wird von einem Bodenwert von **143,75 € / m²** (Umrechnungsfaktor 1,25) ausgegangen, was in etwa den Mittelwert der beiden oben genannten Vergleichsrichtwerte darstellt.

### Zonierung der Grundstücksfläche

Aufgrund ihres Zuschnitts und der Lage größerer Teile im Außenbereich ist die Grundstücksfläche in zwei Wertzonen zu gliedern. Die Fläche bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m wird als Baulandfläche (Hellblau) unter Berücksichtigung des oben genannten Bodenwerts bewertet. Die tiefer liegenden Flächen (Außenbereich, Hellgrün) werden als Gartenland bewertet.

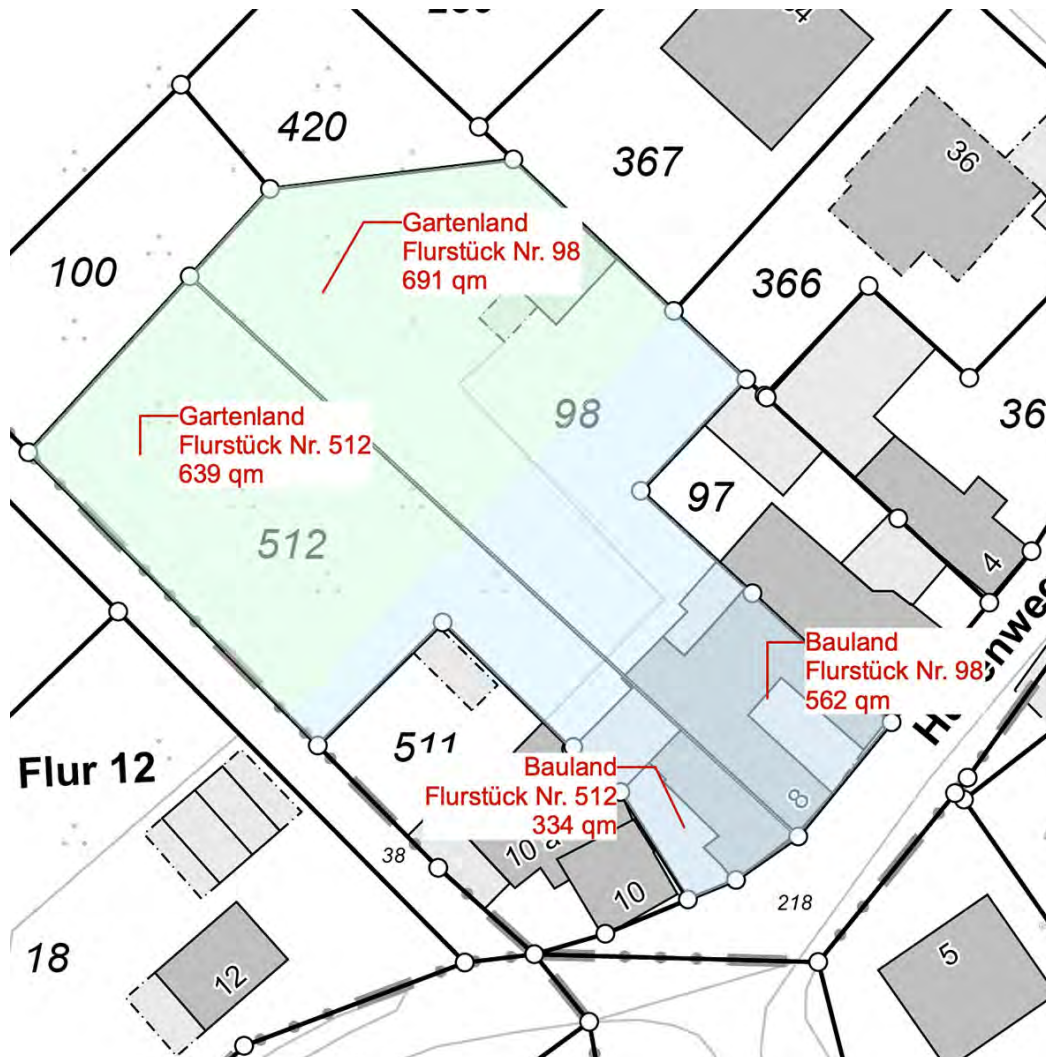


Abbildung: Zonierung des Grundstücks

Die Bewertung der Außenbereichsflächen als Landwirtschaftsflächen (Richtwert siehe oben) wird verworfen, weil die ortsübliche Nutzung solcher Flächen als **Gartenland** vorherrscht, was ein Luftbild der Nachbarschaft bestätigt:

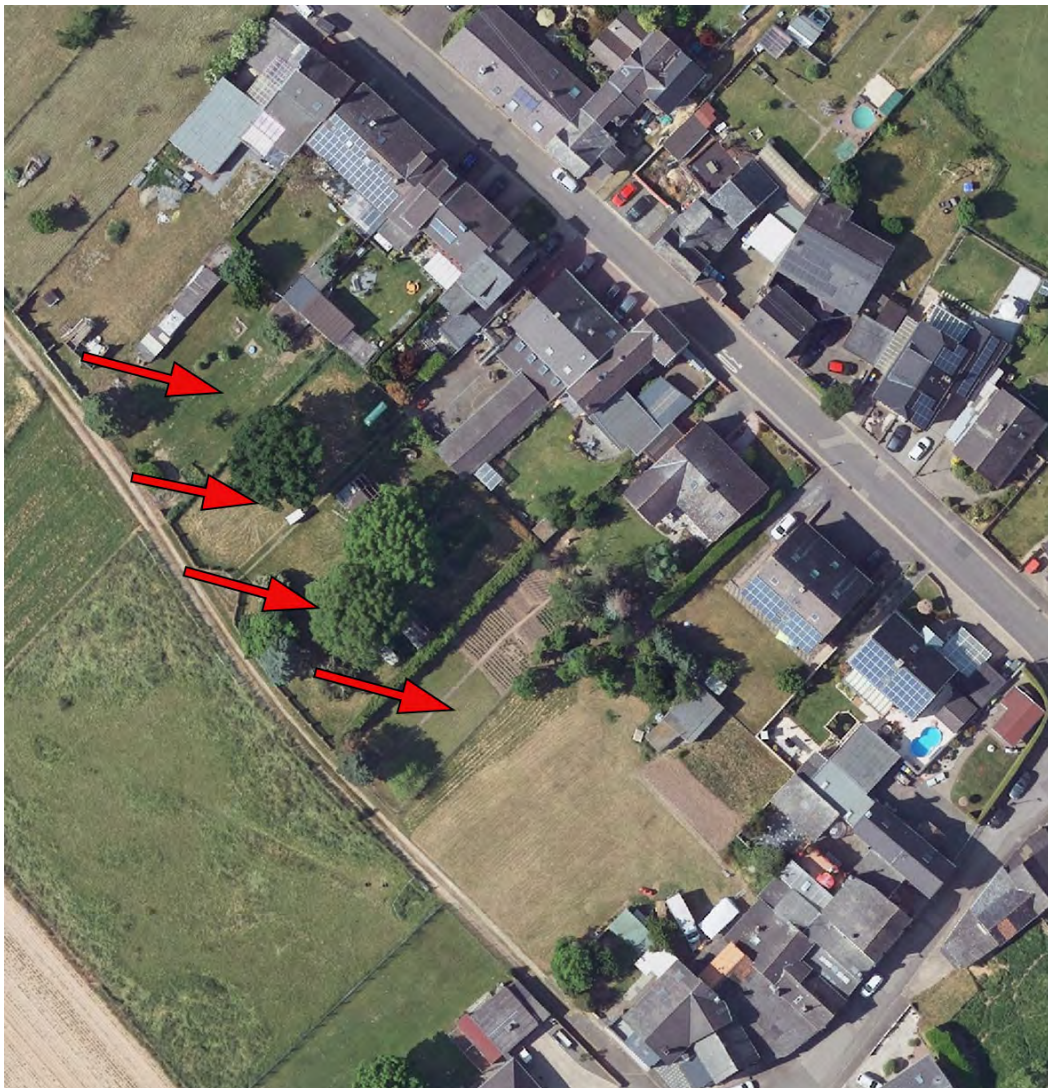


Abbildung: Ortsübliche Nutzung bei Teilflächen im Außenbereich

Der ortsübliche Umrechnungsfaktor für rückwärtiges Gartenland wird im Grundstücksmarktbericht mit 0,22 des zonalen Bodenrichtwerts angegeben. Im vorliegenden Fall ist ein wertsteigerndes Merkmal für die Fläche durch den seitlichen Wirtschaftsweg gegeben, weshalb der Umrechnungsfaktor auf 0,25 des zonalen Bodenrichtwerts erhöht wird.

| Tab.-Nr. 06.1                                      |                                                                         |             |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------|
| MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT                       |                                                                         |             |
| Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts) |                                                                         |             |
| 1.                                                 | Vergleichswert                                                          | 115,00 €/m² |
| 2.                                                 | Umrechnungsfaktor (örtlicher Markt für unbebaute Grundstücke; Zuschlag) | 1,25        |
| 3.                                                 | Umrechnungsfaktor Gartenland                                            | 0,25        |
| 4.                                                 | Modifizierter Bodenwert Bauland                                         | 143,75 €/m² |
| 5.                                                 | Modifizierter Bodenwert Gartenland                                      | 28,75 €/m²  |

### 1.3 Feststellung des unbelasteten Bodenwertes = vorläufigen Verkehrswerts

| Tab.-Nr. 06.2        |           |                           |                      |                 |                |                                 |              |
|----------------------|-----------|---------------------------|----------------------|-----------------|----------------|---------------------------------|--------------|
| BODENWERTBERECHNUNG  |           |                           |                      |                 |                |                                 |              |
| Bewertungsgrundstück |           |                           |                      |                 |                |                                 |              |
| Nr.                  | Flurstück | Erschließungs-<br>zustand | Grundstücks-<br>zone | Fläche(nanteil) | Bodenrichtwert | modifizierter<br>Bodenrichtwert | Bodenwert    |
| 1.                   | 512       | beitragsfrei              | Bauland              | 334,00 m²       | 115,00 €/m²    | 143,75 €                        | 48.012,50 €  |
| 2.                   |           |                           | Gartenland           | 639,00 m²       |                | 28,75 €                         | 18.371,25 €  |
| 3.                   | 98        | beitragsfrei              | Bauland              | 562,00 m²       |                | 143,75 €                        | 80.787,50 €  |
| 4.                   |           |                           | Gartenland           | 691,00 m²       |                | 28,75 €                         | 19.866,25 €  |
|                      |           |                           |                      | 2.226,00 m²     |                |                                 | 167.037,50 € |

## 2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier sind insbesondere die Beseitigungskosten der heute vorhandenen baulichen Anlagen zu berücksichtigen.

### 2.1 Abbruchkosten

Die für die Freimachung des Grundstücks erforderlichen Abbruchkosten sind wertmindernd zu berücksichtigen. Zum Leistungsumfang der Abbrucharbeiten gehört die Demontage / Abbruch der gesamten ober- und unterirdischen Gebäudeteile. Es sind die befestigten Flächen aufzunehmen und das Grundstück nach Abschluss der Arbeiten in einen verwertbaren Zustand (ebenes Gelände ohne Rückstände der vormaligen Bebauung) zurückzusetzen. Die Abbrucharbeiten sind nur teilweise mit schwerem Gerät möglich.

- Das Grundstück ist von der Straße aus zugänglich, die Platzverhältnisse sind teilweise beengt; eine weitere Zufahrtsmöglichkeit besteht vom Feldweg aus, so dass die Abspermaßnahmen am „Hüllenweg“ überschaubar sind.
- Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das gesamte Inventar und Mobiliar zu räumen
- Das Abbruchmaterial ist relativ heterogen (Holz, Mauerwerk, Leichtbetonmauerwerk, Zementfaserwellplatten, Kunststoffwellplatten, Kunststoff- und Holzfenster, Stahlblechbauteile)

Die Abbrucharbeiten werden als Kosten / m<sup>3</sup> geschätzt.

### 2.2 Wiederherstellung (Freilegung) des Grundstücks

Die Wiederbaureifmachung des Grundstücks macht die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Erdarbeiten und Bodenverfüllung nach Beseitigung der Fundamente
- Einbringen von geeignetem Auffüllmaterial (Mutterboden)

## 2.3 Wertmindernde Kosten durch Abbruch und Grundstücksfreilegung

| Tab.-Nr. 07                                       |                               |                                     |                   |             |                  |             |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------|-------------|------------------|-------------|
| ABBRUCHKOSTEN                                     |                               |                                     |                   |             |                  |             |
| GEBÄUDEABBRUCH INKL. ENTSORGUNG UND DEPONIEKOSTEN |                               |                                     |                   |             |                  |             |
|                                                   |                               |                                     | Flurstück Nr. 512 |             | Flurstück Nr. 98 |             |
| Nr.                                               | Massnahme                     | Kosten je Raum- /<br>Flächeneinheit | Einheit           | Kosten      | Einheit          | Kosten      |
| 1.                                                | Wohnhauskubatur               | 30 €/kbm                            | 343 kbm           | 10.287,00 € | 642 kbm          | 19.269,00 € |
| 2.                                                | Hofflächen mit Überdachungen  | 15 €/kbm                            | 154 kbm           | 2.310,00 €  | 120 kbm          | 1.800,00 €  |
| 3.                                                | Schuppen und leichte Bauteile | 20 €/kbm                            |                   |             | 163 kbm          | 3.250,00 €  |
| SUMME ABBRUCHKOSTEN GEBÄUDE                       |                               |                                     |                   | 12.597,00 € |                  | 24.319,00 € |

| GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG       |                              |                                     | Flurstück Nr. 512 |            | Flurstück Nr. 98 |            |
|-----------------------------|------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------|------------------|------------|
| Nr.                         | Massnahme                    | Kosten je Raum- /<br>Flächeneinheit | Einheit           | Kosten     | Einheit          | Kosten     |
| 1.                          | Erdarbeiten, Planierarbeiten | 20 €/m²                             | 170 m²            | 3.400,00 € | 250 m²           | 5.000,00 € |
| 2.                          | Auffüllmaterial              | 30 €/kbm                            | 100 kbm           | 3.000,00 € | 150 kbm          | 4.500,00 € |
| SUMME GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG |                              |                                     |                   | 6.400,00 € |                  | 9.500,00 € |

|                                                   |  |  |  |             |  |             |
|---------------------------------------------------|--|--|--|-------------|--|-------------|
| SUMME ABBRUCH UND<br>GRUNDSTÜCKSWIEDERHERSTELLUNG |  |  |  | 18.997,00 € |  | 33.819,00 € |
|---------------------------------------------------|--|--|--|-------------|--|-------------|

## 2.4 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Für das Flurstück Nr. 98 ist der Wertnachteil durch die Abstandsflächenbaulast zu berücksichtigen.  
Der Werteinfluss beträgt 1.078,00 €.

## 2.5 Zusammenfassung der boG

| Tab.-Nr. 08                                                           |                                                          |                     |                     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) |                                                          |                     |                     |
| Nr.                                                                   |                                                          | Flurstück Nr. 512   | Flurstück Nr. 98    |
| 1.                                                                    | +/- Abbruchkosten der Gebäude                            | -12.597,00 €        | -24.319,00 €        |
| 2.                                                                    | +/- Wiederherstellung einer bebaubaren Grundstücksfläche | -6.400,00 €         | -9.500,00 €         |
| 3.                                                                    | +/- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen           |                     | -1.078,00 €         |
| <b>Werteinfluss boG</b>                                               |                                                          | <b>-18.997,00 €</b> | <b>-34.897,00 €</b> |

### Hinweis:

Es wird vorbehaltlich einer fachgutachterlichen Untersuchung und Beprobung von Abbruchmaterial ausgegangen, dass durch den Abbruchbetrieb konventionell entsorgt, bzw. dem Baustoffrecycling zugeführt werden kann.

**Die hier dargestellten Kosten sind Erfahrungswerte und können spezifische und mit entsprechenden Angeboten hinterlegte Kostenermittlungen nicht ersetzen. Nur eine sorgfältige Bestandsaufnahme und Planung kann hinreichend exakte Kosten zur Kalkulation von Investitionsentscheidungen liefern. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die überschläglichen Kostenansätze lediglich für die Zwecke dieser Wertermittlung ausreichen.**

## 3 (Unbelasteter) Verkehrswert

| Tab.-Nr. 09                            |                                                           |                     |                  |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| VERKEHRSWERT                           |                                                           |                     |                  |
| Nr.                                    |                                                           | Flurstück Nr. 512   | Flurstück Nr. 98 |
| 1.                                     | Bodenwert                                                 | 66.383,75 €         | 100.653,75 €     |
| 2.                                     | +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | -18.997,00 €        | -34.897,00 €     |
| EINZELWERTE (ZVG)                      |                                                           | 47.000,00 €         | 66.000,00 €      |
| <b>Verkehrswert (Gesamtgrundstück)</b> |                                                           | <b>113.000,00 €</b> |                  |

## **I VERKEHRSWERT**

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 08. Januar 2025 geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

**113.000 €**

bzw.

als Einzelwert (ZVG) des Flurstücks Nr. 512 mit

**47.000 €**

sowie

als Einzelwert (ZVG) des Flurstücks Nr. 512 mit

**66.000 €**

## 1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

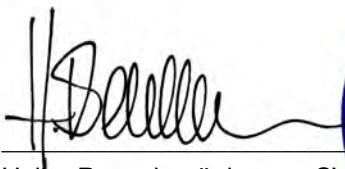
Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten (unzugängliche Räume).

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

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit den Verfahrensbeteiligten weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 10.02.2025

  
Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



The seal is circular with a blue border. The outer ring contains the text 'Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen'. The inner circle contains the text: 'Dipl.-Ing. Heiko Benecke', 'Architekt', 'Immobilienökonom (EBS)', 'Sachverständiger für', 'Bewertung von bebauten', 'und unbebauten', 'Grundstücken', and 'öffentlich bestellt und vereidigt'.