

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

Amtsgericht Euskirchen
-900- Zwangsversteigerungen
Kölner Straße 40 - 42
53879 Euskirchen

Sachverständigenbüro für
ImmobilienWERTE Dr. Fuhlbrügge
Maubacher Straße 48, 52372 Kreuzau
Telefon 0 24 22 / 50 01 26
Telefax 0 24 22 / 50 01 27
www.immobiliengewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobiliengewertung-fuhlbruegge.de

Az. des Gerichts: 900 K 27/24
unser Zeichen: ageu27/24K900
Datum: 14.04.2025

GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück Militscher Straße 22 in 53881 Euskirchen-Kleinbüllesheim. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert). Auf den Dächern sind Module einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) installiert (mögliches Zubehör).



Zum Stichtag 13.02.2025 wurden ermittelt

- a) der unbelastete Verkehrswert des bebauten Grundstücks mit rd. 572.000,00 €
- b) der Zeitwert möglichen Zubehörs (PV-Anlage) mit rund 25.000,00 €

Die Immobilie weist erhebliche Besonderheiten auf, die nicht abschließend geklärt werden konnten (u.a. keine Innenbesichtigung, PV-Anlage – siehe dazu im Gutachten-text). Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Die ermittelten Werte und der Zeitwert des möglichen Zubehörs sind daher nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswerte zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

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

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Vorbemerkung	4
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	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Einfamilienhaus	13
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	16
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	28
4.5.1	Ertragswertberechnung	29
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	29
5	Unbelasteter Verkehrswert	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	33
7	Verzeichnis der Anlagen	34
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Doppelgarage bebautes Grundstück. Auf den Dächern der Gebäude sind Module einer Photovoltaikanlage (PV-Anlage) installiert (vermutlich Netzeinspeisung, mit Eigenverbrauchsanteil). Eine Innenbesichtigung der Immobilie war nicht möglich. Zur PV-Anlage lagen keine näheren Informationen vor.
Objektadresse:	53881 Euskirchen, Militscher Straße 22
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Kleinbüllesheim, Blatt 580, BV lfd. Nr. 3 Gemarkung Kleinbüllesheim, Flur 12 Flst.-Nr.: 377 Größe: 615 m ² (Gebäude- und Freifläche) Flst.-Nr.: 401 Größe: 50 m ² (Gebäude- und Freifläche) Die beiden Flurstücke sind im Grundbuch unter einer laufenden Nummer gebucht. Somit werden keine Einzelwerte ausgewiesen.
Wohngebäudeversicherung:	nicht bekannt

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40–42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 14.01.2025
---------------	---

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtererstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Euskirchen zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	13.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	13.02.2025 (nur Außenbesichtigung)
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe meine Schreiben an das Amtsgericht Euskirchen vom 14.02.2025 und 14.04.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere ○ Auszug aus dem Grundbuch von Kleinbüllesheim, Blatt 580, letzte Änderung 04.11.2024, Ausdruck vom 22.01.2025 ○ Auszug aus der Liegenschaftskarte ○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz ○ Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG ○ ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen ○ zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses ○ schriftliche Auskünfte der Antragstellerin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilungen an das Amtsgericht Euskirchen vom 14.02.2025, 07.03.2025 und 14.04.2025 wird hingewiesen.

1.1 Vorbemerkung

Beim Ortstermin wurde von den Verfahrensbeteiligten niemand angetroffen. Auf Klingeln wurde nicht geöffnet. Somit konnte nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus straßenseitig eine Außenbesichtigung vorgenommen werden, wobei das Wohngrundstück nicht einsehbar war. Eine Innenbesichtigung der Gebäude war nicht möglich.

Die Antragstellerin hat Unterlagen und Fotos (innen und außen) übersendet. Diese werden zur Gutachtenerstellung herangezogen, die Fotos im Gutachten jedoch nicht verwendet. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Damit 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 die Nutzungen betrifft). Die ermittelten Werte sind somit insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswerte zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu verstehen. Unabhängig von dem abschließend vorgenommenen (symbolischen) Risikoabzug muss es in Bezug auf die vorgenannten Umstände letztendlich den Bietenden überlassen werden, diese je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe eines Gebotes zu berücksichtigen.

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Kleinbüllesheim der Stadt Euskirchen. Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaut.

Gemäß Bauakte wurde die Immobilie um 2003/04 in der Genehmigungsfreistellung errichtet. Das Wohnhaus verfügt über Keller, Erdgeschoss sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Das Satteldach ist mit engobierten Dachziegeln eingedeckt. Darauf ist eine Photovoltaikanlage montiert (gemäß Luftbild auch auf den Dächern der Garage und Gartenhäuser). Die Fassaden sind verklankert. Die isolierverglasten Fenster bestehen aus Kunststoff mit Rollläden. Das Wohnhaus wird über eine Erdwärmepumpe beheizt, über die auch die Versorgung mit Warmwasser zentral erfolgt.

Über die Innenausstattung und den Zustand innen kann nur auf die zur Verfügung gestellten Auskünfte und Fotos zurückgegriffen werden. Von einer insgesamt baujahresüblich mittleren bis gehobenen Ausstattung in normalem Zustand wird ohne eigene Erhebungen ausgegangen. Folgende Besonderheiten wurden bisher bekannt bzw. mitgeteilt: Beheizung mittels Erdwärmepumpe, Photovoltaikanlage, Swimmingpool im Garten. Gemäß Bauunterlagen beträgt die zu Wohnzwecken genutzte Fläche rund 150 m², zuzüglich ca. 70 m² ausgebautem Keller. Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden.

1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von der Antragstellerin wurden teilweise Objektunterlagen, Fotos und Informationen zur Verfügung gestellt, u.a. Bauunterlagen und Berechnungen. 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.¹ Während der Ortsbesichtigung wurden

¹ Ohne abschließende, inhaltliche und rechtliche Prüfung. Die behördlichen Stellen weisen teilweise darauf hin, dass die erteilten Auskünfte den dortigen derzeitigen Kenntnisstand wiedergeben,

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 Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen (z.B. Radon, Schwermetalle etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

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

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des baulichen Zustands und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

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.² Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann“ ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend

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.

² 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

großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. lastenfreie Wertermittlung, mögliches Zubehör), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben des §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene Bestand bewertet, soweit er nach diesseitiger Auffassung und ohne abschließende rechtliche Würdigung hier unabhängig von ggf. schuldrechtlichen Umständen, Vereinbarungen und Sachverhalten üblicherweise als wesentlicher Bestandteil der Immobilie angesehen werden kann. Die diesbezüglich tatsächlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse können im Rahmen einer Wertermittlung nicht geprüft werden.

Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit relevant und bekannt berücksichtigt. Hinsichtlich von ggf. zeitlich befristeten Sondereinflüssen und deren weiteren Entwicklungen muss es dann den Marktteilnehmern überlassen werden, diese Umstände individuell zu berücksichtigen. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auch nicht vorhersehbar. Entsprechend können die hier zu Grunde gelegten Sachverhalte und Annahmen von den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Zuschlags abweichen. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur zum angegebenen Stichtag unter den in diesem Gutachten unterstellten Annahmen und Vorgaben gültig, die mir bis zum Tag der Unterzeichnung des Gutachtens bekannt wurden. Erst danach mitgeteilte Sachverhalte oder bekannt gewordene Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich den Bietenden überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.4 Ortsbesichtigung, Fotos

Trotz rechtzeitiger Ankündigung wurde von den Verfahrensbeteiligten beim Ortstermin niemand angetroffen. Eine Besichtigung war daher nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar.

Somit ist zu erwarten, dass wertrelevante Eigenschaften in erheblichem Umfang unbekannt geblieben sind. Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße konnten beim Ortstermin nicht überprüft, ein Aufmaß nicht vorgenommen werden.

Dem Gutachten können nur wenige Außenaufnahmen beigelegt werden.

1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Das Wohnhaus wird nach Kenntnisstand vom Antragsgegner und Miteigentümer eigengenutzt und bewohnt. Mieter und Mietbesonderheiten wurden nicht bekannt. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen liegt eine Gewerbeanmeldung für den Antragsgegner vor. Am 15.04.2011 wurde ein Einzelunternehmen angemeldet.

Auf den Dächern der Gebäude wird eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) betrieben (vermutlich Netzeinspeisung mit Eigenverbrauchsanteil). Weder die Eigentümer noch der Netzbetreiber haben Unterlagen zur PV-Anlage zur Verfügung gestellt. Nach Kenntnisstand handelt es sich um Module mit einer Leistung insgesamt von 26,3 kWp, ohne Speichersystem. In welchem Umfang nachhaltig Erträge generiert werden, wurde nicht bekannt.

Die PV-Anlage ist nicht dinglich in Abt. II des Grundbuchs gesichert. Ob es sich hierbei um mögliches Zubehör handelt ist eine Rechtsfrage, die im Rahmen dieser Wertermittlung nicht beantwortet werden kann. Mangels näherer Angaben zur Anlage kann der Zeitwert möglichen Zubehörs nur frei mit rund 25.000,- € geschätzt werden. Dies für den Fall, dass die PV-Anlage auf dem Haus verbleibt und die bestehenden Verträge übernommen werden können. Eine Überprüfung wird dringend empfohlen.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

Informationslage

Die Informationslage ist unvollständig, mit erheblichen Unsicherheiten und Unschärfen ist zu rechnen.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Euskirchen		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Euskirchen	ca.	60.850 Einwohner
	Stadtteil Kleinbüllesheim	ca.	1.350 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	zur Kreisstadt Euskirchen	ca.	5 km
	nach Rheinbach	ca.	12 km
	nach Erftstadt	ca.	19 km
	nach Bonn	ca.	25 km
	nach Köln	ca.	35 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	75 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 1 von Blankenheim nach Köln Anschluss Euskirchen oder A 61 von Ludwigshafen nach Venlo Anschluss Swisttal in jeweils	ca.	8 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 56 / 266 in	ca.	3 km

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortslage, Wohngebiet, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	ca.	150 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	200 m
	zu einem Bahnhof (Großbüllesheim / Eifelbahn):	ca.	1,5 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	ruhige Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Banken und Poststelle sind im Stadtteil bzw. im benachbarten Stadtteil Großbüllesheim vorhanden. Weiterführende Schulen und ein Krankenhaus befinden sich in Euskirchen.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 25 m, Tiefe ca. 28 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	Eckgrundstück, Ausrichtung von Nordost nach Südwest

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitig durch die Doppelgarage
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	vermutlich teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

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

Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Ein mögliches Risiko ist daher nur insoweit pauschal berücksichtigt, wie dieses insbesondere lageüblich im Bodenrichtwert und den Daten der Bewertungsmodelle enthalten ist. Die Besonderheiten des Einzelfalls werden frei gewürdigt.

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt.

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

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt zweiseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Militscher Straße und Rigaer Straße) als Wohnstraßen.
Verkehrsbelastung:	mäßig
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und mit Betonverbundpflaster belegt, Geh- wege, Parkbuchten, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Vermutlich sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Regen-/Abwasserkanal) so- wie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine 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:

Wohnbaufläche

Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 8 Kleinbüllesheim (rechtskräftig seit Bekanntmachung vom 02.09.2003) mit folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)

Maße der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ: 0,4

Zahl der Vollgeschosse 1

Bauweise: offen

sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche, textliche Festsetzungen u.a. Firsthöhe max. 9,0 m, Dachneigung 30°-45°, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Beschränkung der Anzahl der Wohnungen. Es wird unterstellt, dass der Bebauungsplan rechtsverbindlich wirksam ist. Bezüglich näheren Erläuterungen und weiteren möglicherweise den Verkehrswert beeinflussenden Festsetzungen wird auf den rechtsgültigen Bebauungsplan verwiesen, der bei der Stadt Euskirchen oder deren Internetportal eingesehen werden kann.

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,

Verfügungs- und

Veränderungssperre:

nicht bekannt

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich und planungsadäquat bebaut. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche

Über- oder Unterausnutzung erkennbar. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

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

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Stadt Euskirchen hat Auszüge aus der Bauakte zur Verfügung gestellt. Danach wurde das Einfamilienwohnhaus mit Garage im Freistellungsverfahren nach § 67 BauO NRW errichtet. Eine Anzeige zum Baubeginn, fachtechnische Nachweise und eine Bescheinigung der Schlussabnahme liegen nicht vor. Unterlagen zum Bau und Betrieb der Photovoltaikanlage oder zur Errichtung des Swimmingpools liegen ebenfalls nicht vor (soweit nicht genehmigungsfrei). Insofern ist die Aktenlage unvollständig.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung dann auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen die formelle und materielle Legalität gegeben ist.³ Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des bekannt gewordenen Vorhabens ermittelt. Er enthält keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.⁴

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

³ Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

⁴ 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.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität) gemäß
§ 3 ImmoWertV:⁵

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

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

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: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Kabelrecht - für XXX XXXXX-XXXX Aktiengesellschaft, XXXX (AG XXXX, HRB XXXXX). Bezug: Bewilligung vom 23. April 2004 (Notarin XXXXX in Bad Homburg, UR Nr. 92/2004), 03. Mai 2004 (Notar XXXXX in Cuxhaven) und 15. Juni 2004 (Notar XXXXX in Euskirchen, UR Nr. 750/2004). Eingetragen am 15. März 2005. Hierher übertragen am 18.11.2005.

Anmerkung: Die Berechtigte ist geändert in XXXXX XXXXX GmbH & Co. KG.

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 27/24). Eingetragen am 04.11.2024.

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.

⁵ in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der bekannt gewordene 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 Unterlagen und Informationen. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt. Eigene Erhebungen zur Innenausstattung und zum Zustand der Immobilie konnten nicht vorgenommen werden.

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren (ohne Bauteileöffnung). Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Erfassung aller Mängel und Schäden kann daraus nicht abgeleitet werden. Soweit nachfolgend Baumängel 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 Baumängel oder Bauschäden auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Es wird diesbezüglich Mängelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Modernisierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Einfamilienhaus

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Eine Innenbesichtigung wurde nicht durchgeführt. Die Informationslage ist somit unvollständig. Die Beschreibung erfolgt somit weitgehend nach den vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte, dem äußeren Anschein und den Angaben der Antragstellerin. Die Ausführungen stehen unter Vorbehalt.

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	freistehend
Geschosszahl:	1
Geschosse:	Keller, Erd- und Dachgeschoss
Ausbau:	voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	2003/04

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv
Außenwände:	massiv
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	nicht bekannt, vermutlich Stahlbeton
Fenster:	Fenstertüren und teilweise bodentiefe Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen aus Naturstein
Rollläden:	mit elektrischem Antrieb vorhanden, programmierbar
Hauseingang:	Eingangstür aus Leichtmetall/Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt, Seitenteil mit Isolierverglasung

Besondere Bauteile:	Eingangsstufe
<i>Außenansicht</i>	
Fassaden und Giebel:	verklinkert, vermutlich mit Kerndämmung
<i>Treppen</i>	
Eingangsstufe:	Einfassung aus Betonsteinen, Natursteinbelag
Geschosstreppe:	freistehende Massivholztreppe (Buche) mit Holz- und Edelstahlgeländer
Kellerinnentreppe:	aus Beton mit Stufenbelag aus Granit
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz
<i>Dach</i>	
Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachgauben
Dachform:	Satteldach
Dacheindeckung:	harte Bedachung, soweit bekannt engobierte Dachziegel
Wärmedämmung:	nicht bekannt, Wärmedämmung in baujahresüblicher Ausführung wird angenommen
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Sonstiges:	Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage montiert (siehe in Abschnitt 1.6).
Zustand des Daches:	nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus besichtigt, der Zustand ist nicht beurteilbar, eine baujahresübliche Ausführung, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit werden ungeprüft unterstellt, die Montage der PV-Anlage wird ungeprüft als zulässig und fachgerecht ausgeführt angenommen (gesondert zu prüfen).
<i>Technische Einrichtungen / Haustechnik</i>	
Heizung:	Erdwärmepumpe von Stiebel Eltron, vier Tiefbohrungen im Garten
Beheizung der Räume:	Fußbodenheizung mit raumweiser Steuerung, Handtuchheizkörper im Sanitärbereich
Warmwasserversorgung:	Warmwasservorratsbehälter für eine zentrale Versorgung über die Heizung
Elektroinstallation:	vermutlich überdurchschnittliche Ausstattungen mit TV-Anschlüssen in mehreren Räumen sowie im überdachten Teil der Terrasse, Satellitenanlage auf dem Dachboden
Wasser- und Abwasserinstallationen: ⁶	vermutlich baujahresübliche Ausstattungen, Hebeanlage im KG
Lüftungstechnik:	Fensterlüftung
Sonstiges:	Auf dem Dach des Wohnhauses ist eine Photovoltaikanlage installiert (wie auch auf Garage und Gartenhütten).
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird ungeprüft unterstellt. Die Qualität und Ausführung sind nicht beurteilbar (gesondert zu prüfen).

Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Substanzielle Maßnahmen zur Unterhaltung und Modernisierung wurden nicht bekannt.

⁶ Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung: vermutlich zweckmäßig
Barrierefreiheit: vermutlich nicht gegeben
Belichtung / Besonnung: vermutlich weitgehend durchschnittlich

Bau- und Unterhaltungszu-
stand, Besonderheiten,
Beschädigungen, Mängel:⁷

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt weitgehend normal bis gut. Von einem nennenswerten Unterhaltungsstau wird ohne Kenntnis nicht ausgegangen. Weiter wird ungeprüft angenommen, dass keine größeren baulichen Besonderheiten, substanziellen Schäden oder Mängel vorhanden sind, die zeitnah größere Investitionen erfordern oder einer Folgenutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen, unter den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:⁸

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

Erweiterungsmöglichkeiten: Erweiterungsmöglichkeiten wurden nicht bekannt.

Innenausstattung des Wohnhauses

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Eine eigene Beurteilung der Ausstattung ist daher nur anhand der überlassenen Fotos möglich.

Nach Auskunft der Antragstellerin sollen sämtliche Räume in Keller und Erdgeschoss gefliest sein. Die Schlafräume im Dachgeschoss sind mit Fertigparkett belegt. Alle Schrägwände und Decken sollen gedämmt sein. Der Dachspitz ist mit Holzboden belegt.

Nur zum Zweck der Fortsetzung des Verfahrens wird daher ohne nähere Kenntnis nach dem äußeren Anschein eine weitgehend baujahresüblich mittlere bis gehobene Ausstattung in normalem Zustand angenommen. Von einem nennenswerten Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf wird nicht ausgegangen (Annahmen unter Vorbehalt).

⁷ ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

⁸ 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 ggf. mögliche Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen..

Raumaufteilung (soweit bekannt)

Keller:	Treppenhaus, Flur, Wasch-/Hausanschlussraum, sechs Kellerräume - nach Angaben der Antragstellerin ausgebaut als Versorgungsraum, Kühlraum, Saunaraum, Abstellraum, Badezimmer (mit Eckwanne, Dusche, Waschbecken, Urinal und WC) und zwei Wohnräume, teilweise mit Tageslichtfenstern
Erdgeschoss:	Flur mit Garderobe, Zugang zur Doppelgarage und Kellerabgang, Abstellraum, Küche, Wohn-/Essraum, Terrasse, Gäste-WC mit Dusche
Dachgeschoss:	Flur, drei Schlafräume, Bad/WC mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC und Wäscherutsche
Wohnfläche:	gemäß vorliegenden Unterlagen werden rund 150 m ² zu Wohnzwecken genutzter Fläche im EG und DG als wertrelevant angenommen (einschließlich Terrasse). Zusätzlich ist der Keller nach Kenntnisstand zur höherwertigen Nutzung ausgebaut und beheizbar (Annahme ca. 70 m ²).

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Auf dem Grundstück rechts vom Wohnhaus befindet sich eine in massiver Bauweise angebaute Doppelgarage mit Betonboden, elektrifiziertem Sektionaltor und Flachdach. Starkstrom-, Strom- und Wasseranschluss sowie Fenster und Zugang zum Garten sollen vorhanden sein.

Die Zufahrt zur Garage kann ggf. temporär als zusätzlicher Pkw-Abstellplatz für Fahrzeuge genutzt werden.

Links vor dem Wohnhaus befindet sich eine kleine befestigte Stellplatzfläche für einen Leicht-Pkw oder Dachroller mit Elektro-Ladestation.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich soweit ersichtlich in einem gepflegten Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Hecken mit Tür vorhanden. Zum hinteren Nachbarn soll eine Gabionenmauer von ca. 1,80 m Höhe stehen.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonverbundpflaster.
- Die Terrasse (Naturstein) soll sich über die komplette Hinterseite des Hauses erstrecken, zum Teil überdacht und mit Natursteinboden befestigt sein.
- Zur Gartenanlage gehört ein ca. 10 m langer, gefliester Pool mit Beleuchtung und Treppe (nach Auskunft der Antragstellerin ca. 13 Jahre alt)
- Weiter sind Rasen und Pflanzungen, Steingarten und Hausgartenflächen sowie zwei Gartenhütten aus Holz vorhanden (eine als Partyhütte, eine für die Pooltechnik). Es sollen sich im Außenbereich weiter ein Brunnen und zwei Gartenzapfstellen befinden, die das Wasser für die Gartenbewässerung aus der 10.000 Liter Zisterne entnehmen.
- Der Garten ist nach Südwesten orientiert.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie befindet sich vermutlich in einem weitgehend baujahresnahen normalen bis guten Zustand. Mangels eigener Innenbe-
sichtigung stehen sämtliche Angaben unter Vorbehalt.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück Militscher Straße 22 in 53881 Euskirchen-Kleinbüllesheim zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) in der Systematik der ImmoWertV ermittelt, wobei die Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Einzel- und Sonderinteressen bleiben unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Es wird daher unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird auf den bekannt gewordenen Zustand und Ausstattung abgestellt (vermuteter zustandnaher Bewertungsansatz).

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert, der somit stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen ist. Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt (soweit diese mitgeteilt wurden oder erkennbar waren). Darüber hinausgehende Besonderheiten werden – soweit wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, eine zusätzliche Marktanpassung und/oder als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Ausführung ggf. durchzuführender Maßnahmen gemäß den Regeln der Technik erfolgt sowie baurechtliche, technische und sonstige Vorschriften beachtet werden. Deren Werteinfluss bzw. ggf. mögliche Investitionskosten sowie sonstige Aufwendungen und Kosten werden in dem Maße berücksichtigt, wie sie in Bezug auf die Besonderheiten des Bewertungsobjekts nach meinem Verständnis der Sachlage üblicherweise kaufpreisbildend wirken und damit als wertrelevant anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Oftmals wird das gesamte Ausmaß an Aufwand und Investitionen erst erkennbar, wenn mit den ersten Maßnahmen begonnen wurde. Von der Bewertungsmethodik her liegt den Ansätzen in den Wertermittlungsverfahren daher ein Ausstattungsstandard zu Grunde, der nach Durchführung ggf. dargestellter bzw. notwendiger Maßnahmen voraussichtlich unterstellt werden kann. Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieser Wertermittlung keine Maßnahmen konkret geplant und dafür Angebote eingeholt wurden. Die tatsächlichen Aufwendungen können daher auch erheblich von den Ansätzen in dieser Wertermittlung abweichen.

Es wird auf einen 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 in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), wird der Verkehrswert methodisch auf der Grundlage des 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 auf einen schadensfreien nutzbaren Zustand ohne Besonderheiten abgestellt. Ggf. vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann u.a. im Rahmen der Marktanpassung bzw. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) sowie der Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen 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, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 260,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.⁹ Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	630 m ²

Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	13.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstückstiefe, ca.	=	28 m
Grundstücksfläche	=	665 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

I. Bodenrichtwert			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			= 260,00 €/m²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	13.02.2025	× 1,00
Art der Nutzung	W	WA	× 1,00
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage, Südwestorientierung, Ecklage	× 1,05
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			= 273,00 €/m²

⁹ Quelle: www.boris.nrw.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 273,00 €/m²
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m²)	630	665	× 0,98
Tiefe (m)	35	28	× 1,00
Vollgeschosse	1-2	1	× 1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 267,54 €/m²
IV. Ermittlung des Bodenwerts			
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund			= 267,54 €/m²
Fläche			× 665 m²
beitragsfreier Bodenwert			= 177.914,10 €
			<u>rd. 178.000,00 €</u>

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. Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

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

4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	920,00 €/m² BGF	437,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
Brutto-Grundfläche (BGF), rund	319 m²	54 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten (2010)	293.480,00 €	
• Zuschlag	30.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	323.480,00 €	23.598,00 €
Baupreisindex (BPI) 13.02.2025 (2010 = 100)	184,7 / 100	184,7 / 100
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	597.467,56 €	43.585,51 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	597.467,56 €	43.585,51 €
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	59 Jahre	39 Jahre
• prozentual ca.	26,25 %	35 %
• Faktor	0,7375	0,65
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten / Zeitwerte		
• Gebäude	440.632,33 €	28.330,58 €
• Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	10.000,00 €	
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)	450.632,33 €	28.330,58 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)	478.962,91 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+ 30.000,00 €
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	= 508.962,91 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 178.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 686.962,91 €
Sachwertfaktor	× 0,90
marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 618.266,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	– 0,00 €
Sachwert	= 618.266,62 €
	rd. 618.000,00 €

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden 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).¹⁰

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			0,7	0,3	
Dach	15,0 %			0,7	0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion/Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,7	0,3	
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	63,7 %	27,3 %	9,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (allgemein)

Außenwände

- Standardstufe 3 ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
- Standardstufe 4 Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)

Dach

- Standardstufe 3 Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
- Standardstufe 4 glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)

Fenster und Außentüren

- Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
- Standardstufe 4 Dreifach-Verglasung, Sonnenschutzglas, aufwändigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz

Innenwände und -türen

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

Deckenkonstruktion und Treppen

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

¹⁰ inklusive Baunebenkosten

Fußböden

- Standardstufe 3 Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
- Standardstufe 4 Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen

- Standardstufe 3 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
- Standardstufe 4 1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität

Heizung

- Standardstufe 5 Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwändige zusätzliche Kaminanlage

Sonstige technische Ausstattung

- Standardstufe 3 zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
- Standardstufe 4 zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das zu bewertende Gebäude

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

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

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	63,7	531,90
4	1.005,00	27,3	274,37
5	1.260,00	9,0	113,40
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			919,67
gewogener Standard = 3,5			rd. 920,00

Die Garage wird mit dem Standard 4,0 angesetzt (485,- €/m² BGF).

Erforderliche Anpassungen

gewogene, standardbezogene NHK 2010		485,00 €/m² BGF
Korrekturfaktoren		
• Übergröße	x	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	436,00 €/m² BGF
	rd.	437,00 €/m² BGF

Zuschlag zu den Herstellungskosten

Ein Zuschlag zu den Herstellungskosten des Normgebäudes wird für die bisher nicht erfassten Kellerausbauten soweit zusätzlich wertrelevant in Ansatz gebracht.

Zuschlag werthaltige einzelne Bauteile	durchschnittliche Herstellungskosten (inkl. BNK)
Kellerausbauten pauschaler Ansatz, rund	30.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt durch Extrapolation mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag 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 und die Garage mit 60 Jahren angesetzt (Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ 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 nicht begründbar. Für das Wohnhaus wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 59 Jahren in Ansatz gebracht.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

besondere Bauteile und Einrichtungen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	10.000,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	30.000,00 €

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 Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 0,9 angesetzt (Wertanpassung rund -10 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Unsicherheiten, Risiken) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor) innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur

Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse unter der Annahme ermittelt, dass über die bisherigen Ansätze hinaus keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden bzw. zu berücksichtigen sind (unter allen Vorbehalten daher 0,00 €).

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 ²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Gesamtobjekt mit Einfamilienhaus und Doppelgarage	150 (+70)	1.500,00	18.000,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	–	3.952,00 €
jährlicher Reinertrag	=	14.048,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,5 % von 178.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	2.670,00 €
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.378,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 1,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 59 Jahren Restnutzungsdauer	×	38,971
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	443.412,04 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	178.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	621.412,04 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	621.412,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	0,00 €
Ertragswert	=	621.412,04 €
	rd.	621.000,00 €

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen (siehe Anlage 4). Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (z.B. WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird somit als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung verfügbarer Mietpreisübersichten, der Besonderheiten des Bewertungsobjektes und eigener Marktbeobachtung angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Anteile an den Bewirtschaftungskosten sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen. Dieser Wertermittlung werden Bewirtschaftungskosten gemäß dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt zugrunde gelegt:

Verwaltungskosten:	1 Wohnhaus à 359,- €	=	359,00 €
	1 Garage à 47,- €	=	47,00 €
Instandhaltungskosten:	220 m ² relevante Fläche à 14,00 €/m ²	=	3.080,00 €
	1 Garage à 106,- €	=	106,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 18.000,- €	=	360,00 €
Summe:		=	3.952,00 €

Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 1,5 % angesetzt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

Gesamtnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

5 Unbelasteter Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 618.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 621.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten nicht alle wertbeeinflussenden Eigenschaften abschließend geklärt werden. Daher mussten teilweise Annahmen getroffen werden, die Unsicherheiten zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend erhöhte Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen.

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer vermutlich auch einen zusätzlichen Risikoabzug vornehmen. Dieser kann hier nur einer freien Würdigung unterliegen und wird (eher symbolisch) pauschal mit rund 7,5 % berücksichtigt: $618.000,- € \times 0,925 = 571.650,- €$, rund 572.000,- €. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Risikoabzug auch deutlich höher angesetzt werden könnte. Somit ist es auch in das Ermessen der Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Im Rahmen der Zwangsversteigerung bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert). Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück Militscher Straße 22 in 53881 Euskirchen-Kleinbüllesheim

Grundbuch von Kleinbüllesheim, Blatt 580, Gemarkung Kleinbüllesheim, Flur 12, Flst. 377

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens mit rd.

572.000,00 €

in Worten: fünfhundertzweiundsiebzigttausend Euro

ermittelt (ohne Berücksichtigung von Werteeinflüssen durch die PV-Aufdachanlage).

Der Zeitwert möglichen Zubehörs (Photovoltaik-Aufdachanlage) wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 mit rd.

25.000,00 €

in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro

frei geschätzt.

Die Immobilie weist erhebliche Besonderheiten auf, die nicht abschließend geklärt werden konnten (u.a. keine Innenbesichtigung, PV-Anlage – siehe dazu im Gutachtentext). Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Die ermittelten Werte und der Zeitwert des möglichen Zubehörs sind daher nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswerte zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Kreuzau, 14.04.2025

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

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

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