

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

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

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

Az. des Gerichts: 900 K 27/25  
unser Zeichen: ageu27/25K  
Datum: 15.12.2025

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem alten einseitig grenzständigen Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbau) bebaute Grundstück Koenenkreuzstraße 17 in 53881 Euskirchen-Stotzheim. Die Immobilie befindet sich in einem desolaten und vermüllten Zustand und ist nicht mehr bewohnbar bzw. nutzbar.



Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde daher unter der Annahme der zeitnahen Freilegung des Grundstücks (Rückbau der baulichen Anlagen = Liquidationwert) zum Stichtag 30.10.2025 ermittelt mit rund

**10.000,00 €**

Die Immobilie befindet sich in einem nicht mehr bewohnbaren desolaten Zustand. Eine Innenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer hohen Unsicherheit behaftet und vorrangig als Verfahrenswert 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

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>  | <b>Seite</b> |
|------------|---|--------------|
| 1          | Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt                          | 3            |
| 1.1        | Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts                            | 4            |
| 1.2        | Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung          | 4            |
| 1.3        | Ortsbesichtigung, Fotos   | 6            |
| 1.4        | Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung   | 6            |
| 1.5        | Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör                          | 6            |
| 1.6        | Hinweise und Besonderheiten                                       | 6            |
| 2          | Grundstücksbeschreibung   | 7            |
| 2.1        | Lage und Infrastruktur  | 7            |
| 2.1.1      | Großräumige Lage  | 7            |
| 2.1.2      | Kleinräumige Lage   | 7            |
| 2.1.3      | Infrastruktur   | 7            |
| 2.2        | Grundstückseigenschaften  | 8            |
| 2.2.1      | Grundstücksbeschaffenheit   | 8            |
| 2.2.2      | Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten                       | 8            |
| 2.2.3      | Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser                       | 8            |
| 2.2.4      | Erschließung  | 8            |
| 2.2.5      | Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten                           | 9            |
| 2.3        | Öffentliches Baurecht   | 9            |
| 2.3.1      | Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet             | 9            |
| 2.3.2      | Baulasten, Denkmalschutz  | 10           |
| 2.3.3      | Bauordnungsrecht  | 10           |
| 2.4        | Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben      | 11           |
| 2.5        | Privatrechtliche Gegebenheiten                                    | 11           |
| 3          | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen                         | 12           |
| 3.1        | Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbau)                            | 12           |
| 3.2        | Garagen/Stellplätze, Außenanlagen                                 | 14           |
| 3.3        | Gesamtbeurteilung   | 15           |
| 4          | Berechnungen zur Verkehrswertermittlung                           | 16           |
| 4.1        | Vorbemerkungen zur Wertermittlung                                 | 16           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung                                     | 17           |
| 4.3        | Bodenwertermittlung   | 18           |
| 4.4        | Ermittlung des Liquidationswerts                                  | 19           |
| 5          | Verkehrswert (Liquidationswert)                                   | 20           |
| 6          | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software | 21           |
| 7          | Verzeichnis der Anlagen   | 22           |
|            | Anhang  |              |

## 1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um ein mit einem alten einseitig grenzständigen Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbau) bebautes Grundstück. Die Immobilie befindet sich in einem desolaten und vermüllten Zustand und ist nicht mehr bewohnbar bzw. nutzbar.

Objektadresse: 53881 Euskirchen, Koenenkreuzstraße 17

Grundbuch- und

Katasterangaben:

Grundbuch von Stotzheim, Blatt 224, BV lfd. Nr. 2

Gemarkung Stotzheim, Flur 3

Flst.-Nr.: 508 Größe: 176 m<sup>2</sup> (Hof- und Gebäudefläche)

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40–42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 23.09.2025

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der

Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Euskirchen zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Qualitäts- und

Wertermittlungsstichtag:

30.10.2025

Tag der Ortsbesichtigung:

30.10.2025

Teilnehmer am Ortstermin:

siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Euskirchen vom 03.11.2025

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Stotzheim, Blatt 224, letzte Änderung 28.08.2025, Ausdruck vom 28.08.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Rheinbach vom 03.11.2025 wird hingewiesen.

## 1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein altes einseitig grenzständiges Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbau) in der Ortslage von Euskirchen-Stotzheim. Das Wohnhaus wurde vermutlich um/vor 1920 in Fachwerk- und Massivbauweise errichtet. Eine Bauakte existiert nicht. Vorderhaus und Anbau sind zweigeschossig und nicht unterkellert. Das Vorderhaus verfügt über ein nicht ausgebautes Satteldach, der Anbau über ein Pultdach. Die Fassaden sind teilweise verputzt und teilweise mit vermutlich asbesthaltigen Faserzementplatten verkleidet.

Bei der Überflutung im Jahr 2021 stand das Wasser ca. bis Unterkante Fenster. Im EG fehlt inzwischen teilweise der Bodenaufbau und das Fachwerk ist teilweise verfault. Nutzbare Innenausbauten sind nicht mehr vorhanden. Die Immobilie wurde zuletzt über Einzelöfen beheizt und ist vermüllt. Der hintere Grundstücksbereich ist zugewachsen, verwahrlost und ebenfalls teilweise vermüllt.

Der Zustand von Gebäude und Grundstück ist desolat, die Immobilie unbewohnbar. Eine Wiederherstellung der Bewohnbarkeit im Bestand ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr darstellbar. Da das Grundstück auch nur 5 m breit ist, muss bei einer Neubebauung ggf. mit Einschränkungen gerechnet werden. Dabei handelt es sich um eine Baurechtsfrage, die diesseits nicht abschließend beurteilt werden kann (steht somit unter Vorbehalt).

Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden.

## 1.2 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

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

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

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie

---

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

rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden./Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage sowie des baulichen Zustands und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

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

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

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

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

Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

### **1.3 Ortsbesichtigung, Fotos**

Die Ortsbesichtigung wurde im Beisein des Eigentümers durchgeführt. Dieser hat den Zutritt zur Immobilie und die Anfertigung von Innenaufnahmen ermöglicht. Aufgrund des Zustand der Immobilie beschränkte sich die Kurzbesichtigung auf wesentliche Elemente. Die Durchführung eines örtlichen Aufmaßes war nicht sinnvoll möglich.

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

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

Die Immobilie ist unbewohnt und auch nicht bewohnbar. Der Schuldner gab an, zuletzt im Objekt gewohnt zu haben. Somit sind weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

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

Soweit bekannt ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nicht vorhanden.

### **1.6 Hinweise und Besonderheiten**

#### *Nutzung und Folgenutzung*

Das Grundstück und die Immobilie befinden sich in einem verfallenen und desolaten Zustand. Eine Folgenutzung ist im Bestand nicht mehr gegeben und die Wiederherstellung der Wohnbarkeit bzw. Sanierung nach diesseitiger Auffassung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch nicht mehr darstellbar. Somit ist der Rückbau der baulichen Anlagen vermutlich weitgehend alternativlos. Ob dabei Teile der Gebäudestruktur erhalten bleiben können, wäre gesondert zu prüfen. Auf mögliche bauliche und baurechtliche Beschränkungen wird hingewiesen.

#### *Kosten für Räumung und Entsorgung*

Insbesondere im Wohnhaus und teilweise auf dem Grundstück befinden sich in erheblichem Umfang Restmobiliar, Abfälle und Müll verschiedenster Art und Sortierung. Nach Auskunft des Eigentümers im Ortstermin ist nicht damit zu rechnen, dass die Immobilie noch geräumt wird. Ein potenzieller Erwerber muss daher damit rechnen, auch die Räumung und Entsorgung des Gebäudes sowie des Grundstücks auf eigene Kosten vornehmen zu müssen. Weder der Aufwand noch Kosten lassen sich derzeit benennen. Im Verkehrswert kann ein entsprechender Ansatz daher auch nur in freier Würdigung berücksichtigt werden.

#### *Hausanschlüsse*

Beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass die Anschlüsse an Versorgungsleitungen abgestellt sind (siehe in Abschnitt 2.2.4).

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

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist substanzielle bauliche Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Aufwand sowie Risiken zur Folge haben und erheblichen 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. | 60.800 Einwohner |
|   | Stadtteil Stotzheim  | ca. | 4.500 Einwohner  |
| überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen:     | nach Euskirchen - Innenstadt                                   | ca. | 4,5 km           |
|   | nach Rheinbach   | ca. | 12 km            |
|   | nach Bonn  | ca. | 30 km            |
|   | nach Köln  | ca. | 40 km            |
|   | zur Landeshauptstadt Düsseldorf                                | ca. | 80 km            |
| nächster Anschluss an<br>einen Flughafen:     | Flughafen Köln/Bonn  | ca. | 55 km            |
| nächster Anschluss an<br>eine Bundesautobahn: | A 1 von Blankenheim nach Köln<br>Anschluss Wißkirchen in       | ca. | 8 km             |
|   | A 61 von Ludwigshafen nach Venlo<br>Anschluss Swisttal-Miel in | ca. | 11 km            |
| nächster Anschluss an<br>eine Bundesstraße:   | B 51 in  | ca. | 1,5 km           |

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

|   |   |     |       |
|---|---|-----|-------|
| innerörtliche Lage:   | Ortslage, Entfernungen  |     |       |
|   | zu einer Durchgangsstraße   | ca. | 300 m |
|   | zur nächsten Bushaltestelle   | ca. | 350 m |
|   | zu einem Bahnhof (Erfttalbahn)  | ca. | 450 m |
| Verkehrslage:   | durchschnittlich  |     |       |
| Wohn- und Geschäftslage:  | weitgehend mittlere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage<br>kaum geeignet |     |       |
| Ausblick:   | kein wertrelevanter vorhanden   |     |       |
| typische Bebauung und<br>Nutzungen in der Straße und<br>der näheren Umgebung: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Bahnlinie, Fließge-<br>wässer             |     |       |

#### 2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Tankstelle und Banken sind in ausreichendem Angebot in Euskirchen bzw. teilweise vor Ort vorhanden. Im Ort ist das Angebot eingeschränkt.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Topografie:           | weitgehend ebenes Gelände                      |
| Zuschnitt:            | Breite ca. 5 m, Tiefe ca. 33 m                 |
| Grundstücksform:      | regelmäßig, schmal                             |
| Höhenlage zur Straße: | weitgehend normal                              |
| Grundstückslage:      | in Reihe, Ausrichtung von Nordost nach Südwest |

### 2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Grenzbebauung:                  | mehrseitig  |
| Überbau auf andere Grundstücke: | Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter Überbau vorliegt. |
| Grundstückseinfriedung:         | soweit erkennbar nur teilweise vorhanden (Mauer)  |

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

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

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

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

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt durch Überflutungen nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen. Das Wasser soll im EG bis ca. Unterkante Fenster gestanden haben. Nach Ablauf des Wassers wurde der Schlamm entsorgt.

### 2.2.4 Erschließung

|  |   |
|--|---|
| Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:  | Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Koenenkreuzstraße) als Ortsstraße.  |
| Verkehrsbelastung:                           | mäßig   |
| Straßenausbau:                               | Straße ausgebaut und asphaltiert, keine Gehwege, Straßenbeleuchtung   |
| Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: | Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden |

(abgemeldet). Die Wasserversorgung soll nach einem Wasserrohrbruch abgestellt worden sein.

## 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 liegt dort keine Eintragung in dem gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragung vor.

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

## 2.3 Öffentliches Baurecht

### 2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im

Flächennutzungsplan:

allgemeines Wohngebiet

Planungsrechtliche

Vorgaben:

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

festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

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

Bodenordnung:

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen,  
Verfügungs- und

Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

*Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:*

Das Grundstück ist schmal und historisch bebaut. Die Lage kann dem Mischgebiet (MI) zugeordnet werden.

Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht. Die Bebaubarkeit des fiktiv freigelegten Grundstücks ist vermutlich eingeschränkt.

### 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 Denkmal- oder Umgebungsschutz.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen konnte unter den bekannten Objektdaten keine Bauakte gefunden werden. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren.

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

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, insbesondere hinsichtlich einer Neubebauung bzw. Folgenutzung. 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.

---

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

<sup>4</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

## 2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität) gemäß  
§ 3 ImmoWertV:<sup>5</sup>

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

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

## 2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte  
Rechte und Belastungen:

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

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 27/25). Eingetragen am 28.08.2025.

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

nicht eingetragene Lasten  
und Rechte:

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

---

<sup>5</sup> 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 Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen und Auskünfte im Rahmen der Ortsbesichtigung. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. 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 kann ihre Funktionsfähigkeit jedoch nicht mehr unterstellt werden.

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

#### 3.1 Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbau)

|                  |  |
|------------------|--|
| Nutzung:         | zuletzt Wohnen, derzeit unbewohnbar          |
| Gebäudestellung: | freistehend, dabei einseitig grenzständig    |
| Ausbau:          | nicht unterkellert, Dachraum nicht ausgebaut |
| Geschosszahl:    | 2  |
| Geschosse:       | Erd- und Obergeschoss                        |
| Baujahr:         | um/vor 1920                                  |

##### *Gebäudekonstruktion*

|                   |   |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | Fachwerk- und Massivbauweise  |
| Gründung:         | nicht bekannt, vermutlich Feldbrandziegelstein und Bruchstein auf gewachsenem Boden |
| Außenwände:       | Holzfachwerk und Feldbrandziegelstein   |
| Innenwände:       | soweit vorhanden Fachwerk   |
| Geschossdecken:   | Holzbalken  |
| Fenster:          | einfach verglaste Holzfenster, Glasbausteine  |
| Rollläden:        | aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden                                  |
| Hauseingang:      | alte Eingangstür aus Holz mit einfach verglastem Lichtausschnitt (schadhaft)        |

##### *Außenansicht*

|                      |   |
|----------------------|---|
| Fassaden und Giebel: | teilweise Putz mit Anstrich, teilweise Vorhangfassade aus Faserplatten (Asbesthaltigkeit nicht bekannt) |
| Zustand:             | schlecht, teilweise schadhaft   |

### *Treppen*

Geschosstreppe: gewendelte Betontreppe mit altem Anstrich ohne Geländer  
Zustand der Treppe: schlecht, schadhaft

### *Dächer*

Dachkonstruktionen: Holzdächer ohne Dachgauben  
Dachformen: Vorderhaus mit Satteldach, Anbau mit Pultdach  
Dacheindeckungen: Vorderhaus mit alten Dachziegeln, Anbau mit Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)  
Wärmedämmung: nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden  
Dachentwässerung: Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech  
Zustand der Dächer: nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar, der aktuelle Zustand ist nicht beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit können nicht mehr unterstellt werden

### *Technische Einrichtungen / Haustechnik*

Beheizung: ehemals mittels Gas-Einzelöfen, nach Auskunft im Ortstermin seit Jahren unbeheizt  
Warmwasserversorgung: vermutlich ehemals über einen Durchlauferhitzer  
Kamine: vorhanden  
Elektroinstallation: nicht erkennbar  
Wasser- und Abwasserinstallationen:<sup>6</sup> nicht erkennbar  
Lüftungstechnik: ehemals Fensterlüftung  
Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Wasser- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Haustechnik insgesamt nicht mehr funktioniert.

### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung/  
Barrierefreiheit: nicht barrierefrei  
Belichtung / Besonnung: mäßig  
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel<sup>7</sup>: Der Bau- und Unterhaltungszustand ist schlecht bis desolat. Der gesamte Wohnbereich ist vermüllt. Boden-, Wand- und Deckenbeläge sind größtenteils entfernt worden. Im EG fehlt teilweise der Bodenaufbau und das Fachwerk ist teilweise verfault. Nach Auskunft im Ortstermin ist der Grund/Boden auch teilweise unterhöhlt und von Ungeziefer befallen. Bauschäden etc. sind an sämtlichen sichtbaren Gewerken erkennbar und substanzieller Art. Eine Schädlingsbelastung ist anzunehmen.

Die Immobilie ist unbewohnbar und nicht mehr nutzbar. Eine Wiederherstellung der Bewohnbarkeit im Bestand ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr darstellbar. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen oder im Dachbereich) sind daher nicht erfasst.

<sup>6</sup> Die Dichtheit der Abwasseranlagen wird ungeprüft vorausgesetzt.

<sup>7</sup> siehe auch in der Raumliste

- Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf hohe Risiken wird hingewiesen.
- energetische Beurteilung:<sup>8</sup> Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) wurde bisher nicht erstellt. 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 Einschätzung ist der Wärmeschutz als nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen.
- Erweiterungsmöglichkeiten: Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

### **Raumaufteilung und Ausstattungen**

Werthaltige Innenausstattungen sind nicht mehr vorhanden. Aufgrund des desolaten Zustands der Immobilie wird auf eine Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen auch verzichtet. Auf die Fotos in der Anlage wird verwiesen.

Die ehemals nutzbare Wohnfläche kann nur rein überschlägig mit ca. 50 m<sup>2</sup> angenommen werden.

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

### *Garagen / Stellplätze*

Auf dem Grundstück befindet sich weder eine Garage noch ein Stellplatz für Fahrzeuge. Zum Parken muss daher der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden (beengt).

### *Außenanlagen*

Die Außenanlagen befinden sich in einem verwahrlosten Zustand. Es sind insbesondere zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Soweit erkennbar sind teilweise einfache Einfriedungen als Mauer vorhanden.
- Ehemals befestigte Flächen vor, neben und hinter dem Haus aus Betonsteinpflaster und Betonplatten sind von Wildwuchs durchzogen und teilweise vermüllt. Die Außenanlagen sind insgesamt verwildert, teilweise mit hohem Baumbestand. Die einfach umbaute Terrasse ist nicht mehr nutzbar.

---

<sup>8</sup> Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen gemäß GEG wird hingewiesen.

### **3.3 Gesamtbeurteilung**

Die Immobilie erfüllt heute übliche Anforderungen an Wohnraum nicht mehr. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist eine Sanierung der Immobilie im Bestand zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit auch bei einfachen Ansprüchen nicht mehr sinnvoll darstellbar. Der Abriss der Gebäude zur Freilegung des Grundstück ist daher als Option zu prüfen. Aufgrund der örtlichen nachbarlichen Verhältnisse sind Einschränkungen bei einer Neubebauung zu erwarten (gesondert zu prüfen). Nach diesseitiger Auffassung kommen daher insbesondere die unmittelbaren Grundstücksnachbarn für einen Zuerwerb infrage (zur Arrondierung).

## 4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung das mit einem älteren einseitig grenzständigen Einfamilienhaus bebaute Grundstück Koenenkrenzstraße 17 in 53881 Euskirchen-Stotzheim zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 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 nur noch bedingt marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund der Lage und Größe sowie von Zustand, Ausstattung und Bauweise nur mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der u.a. aufgrund der Ungewissheiten und Risiken bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte auch nur zu reduziertem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird und der mit den vorhandenen Besonderheiten, Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß. Da auch keine Maßnahmen zur näheren Untersuchung und Behebung der Schäden eingeleitet werden können, kann sich der Zustand der Immobilie bis zum Zeitpunkt des Zuschlags auch noch weiter verschlechtern.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung ist im Bestand nicht mehr gegeben. Der Bewertungsansatz stellt daher auf eine Freilegung des Grundstücks (Liquidationswert) ab. Bei einer fiktiven Neubebauung schränken die beengten nachbarlichen Verhältnisse deutlich ein. Hinsichtlich der vorhandenen Besonderheiten wird daher vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer Abschläge für die notwendigen Investitionen sowie Unwägbarkeiten und Risiken bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert, der somit stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen ist. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Ausführung durchzuführender Maßnahmen gemäß den Regeln der Technik erfolgt sowie baurechtliche, technische und sonstige Vorschriften beachtet werden. Deren Werteeinfluss bzw. die 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 Zustand zu Grunde, der nach Durchführung 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.

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

Der derzeitige Zustand der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine wirtschaftliche Folgenutzung im Bestand mehr erkennen (Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3). 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 daher methodisch als Vergleichswert aus dem Bodenwert unbebauter Grundstücke deduktiv abgeleitet (Bodenwert abzüglich Freilegungsaufwendungen). Dabei wird unterstellt, dass eine Freilegung auch tatsächlich zeitnah möglich ist.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, 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.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind dann durch entsprechende Anpassungen zu berücksichtigen. Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu würdigen. Im vorliegenden Fall können diese dann nur in freier Würdigung pauschal berücksichtigt werden, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der aktuellen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können (Vergleichswertermittlung, hier Bodenwert abzüglich wertrelevanter Aufwendungen für Räumung, Abriss und Freilegung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)). Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen. Es verbleibt der Hinweis, dass eine andere Sichtweise ggf. individuell möglich ist. Von einer hohen Unsicherheit des Bewertungsergebnisses ist daher auszugehen.

### 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 200,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025.<sup>9</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### *Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere*

|                             |   |  |
|-----------------------------|---|--|
| Wertermittlungsstichtag     | = | 30.10.2025                               |
| Entwicklungszustand         | = | baureifes Land                           |
| Art der baulichen Nutzung   | = | MI (Mischgebiet)                         |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei                                     |
| Anzahl der Vollgeschosse    | = | 2  |
| Grundstücksfläche           | = | 176 m <sup>2</sup>                       |
| Sonstiges                   | = | Einschränkungen in der Bebau-<br>barkeit |

#### *Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks*

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

|   |                          |                           |                                 |
|---|--------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| <b>I. Bodenrichtwert</b>  |                          |                           |                                 |
| <b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassungen) |                          |                           | <b>= 200,00 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig</b>             |                          |                           |                                 |
|   | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück | Anpassungsfaktor                |
| Stichtag  | 01.01.2025               | 30.10.2025                | × 1,00                          |
| Art der Nutzung   | MI                       | MI                        |                                 |
| Lage in der Zone  | übliche Lage             | übliche Lage              |                                 |
| <b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag</b>      |                          |                           | <b>= 200,00 €/m<sup>2</sup></b> |

<sup>9</sup> Quelle: www.boris.nrw.de

| <b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b> |                          |                                     |                                 |
|--|--------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
|  | Richtwert-<br>grundstück | Bewertungs-<br>grundstück           | Anpassungsfaktor                |
| angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag                                  |                          |                                     | = 200,00 €/m <sup>2</sup>       |
| Entwicklungs-<br>zustand   | baureifes Land           | baureifes Land                      | × 1,00                          |
| Fläche (m <sup>2</sup> )   |                          | 176                                 | × 1,15                          |
| Sonstiges  |                          | Einschränkungen<br>der Bebaubarkeit | × 0,75                          |
| <b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf<br/>Bodenrichtwertbasis</b>                      |                          |                                     | <b>= 172,50 €/m<sup>2</sup></b> |
| <b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>   |                          |                                     |                                 |
| <b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>  |                          |                                     | <b>= 172,50 €/m<sup>2</sup></b> |
| Fläche   |                          |                                     | × 176 m <sup>2</sup>            |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>  |                          |                                     | <b>= 30.360,00 €</b>            |
|  |                          |                                     | <b>rd. 30.000,00 €</b>          |

#### 4.4 Ermittlung des Liquidationswerts

Der derzeitige Zustand der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine wirtschaftliche Folgenutzung im Bestand mehr erkennen (Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3). Daher wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Grundstück voraussichtlich unter der Voraussetzung erwerben, die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig zu beseitigen. Der Wert des Bewertungsobjekts bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert. Dieser ergibt sich im Liquidationswertverfahren nach folgendem Bewertungsmodell (Schema):

$$\begin{aligned}
 & \text{Bodenwert des freigelegten Grundstücks} \\
 & \pm \text{besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG),} \\
 & \quad \text{insbesondere Freilegungsaufwand und Räumungskosten} \\
 \hline
 & = \text{Liquidationswert}
 \end{aligned}$$

Auf den hier vorliegenden Bewertungsfall übertragen, führt dies zu folgendem Ansatz:

|   |            |                    |
|---|------------|--------------------|
| <b>beitragsfreier Bodenwert des unbebauten Grundstücks<br/>nach Freilegung</b> (vgl. Bodenwertermittlung) | =          | <b>30.000,00 €</b> |
| <b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b><br>Räumungs- und Freilegungsaufwand          | -          | <b>20.000,00 €</b> |
| <b>Wert nach dem Liquidationswertverfahren</b>  | <b>rd.</b> | <b>10.000,00 €</b> |

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Ansatz für Räumungs- und Freilegungskosten erfolgt in freier Würdigung nach rein überschlägiger Ermittlung, soweit diese unter Berücksichtigung des Bodenwertansatzes (Bewertungsmodell) im vorliegenden Fall als zusätzlich kaufpreisbildend angesehen werden. Tatsächliche Aufwendungen können auch deutlich davon abweichen.

## 5 Verkehrswert (Liquidationswert)

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen unter der Maßgaben der Freilegung (Rückbau der baulichen Anlagen) als Liquidationswert zu rund 10.000,- € ermittelt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden verschiedene wertrelevante Objektbesonderheiten bekannt, die nicht abschließend geklärt werden konnten. Somit mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es hier auch in das Ermessen eines Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der hier ermittelte Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen.

### **Der Verkehrswert für das mit einem alten einseitig grenzständigen Einfamilienhaus (Vorderhaus mit Anbau) bebaute Grundstück Koenenkreuzstraße 17 in 53881 Euskirchen**

Grundbuch von Stotzheim, Blatt 224, Gemarkung Stotzheim, Flur 3, Flst.-Nr. 508

**wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2025 unter der Annahme einer zeitnahen Freilegung des Grundstücks (Liquidationswert) ermittelt mit rund**

**10.000,00 €**  
**in Worten: zehntausend Euro**

Die Immobilie befindet sich in einem nicht mehr bewohnbaren desolaten Zustand. Eine Innenbesichtigung war nur eingeschränkt möglich. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer hohen Unsicherheit behaftet und vorrangig als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Kreuzau, 15.12.2025

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

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

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

vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

## **6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software**

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

**BauGB:** Baugesetzbuch

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

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

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

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

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere**

- [1] **Kleiber, Simon (2007, 2025):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2025):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2025):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [4] **Schwirley, Dickersbach (2017):** Die Bewertung von Wohnraummiets bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017
- [5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte:** zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2025) erstellt.