Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

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

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

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

Az. des Gerichts:	900 K 5/26
unser Zeichen:	ageu5/26K
Datum:	30.07.2026

G U T A C H T E N

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Haupthaus mit Anbau) und nach hinten versetzter Garage bebaute Grundstück Im Bruch 11 in 53879 Euskirchen. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert).





Der unbelastete Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 02.06.2026 ermittelt mit rund

290.000,00 €

Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf (u.a. baulicher und rechtlicher Art, erschließungsbeitragspflichtig - siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	3
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	Bergschäden, 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	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Einfamilienhaus	13
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	19
3.3	Gesamtbeurteilung	19
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	20
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.3	Bodenwertermittlung	22
4.4	Sachwertermittlung	25
4.4.1	Sachwertberechnung	26
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.5	Ertragswertermittlung	32
4.5.1	Ertragswertberechnung	33
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
5	Verkehrswert	35
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	36
7	Verzeichnis der Anlagen	37
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Haupthaus mit Anbau (ehemaliger Stall)) und nach hinten versetzter Garage bebautes Grundstück. Das Grundstück ist übertief, liegt teilweise im Bereich eines Bebauungsplans und teilweise im Außenbereich.
Objektadresse:	53879 Euskirchen, Im Bruch 11
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Euskirchen, Blatt 13402, BV lfd. Nr. 1 Gemarkung Euskirchen, Flur 27, Flst.-Nr.: 129 Größe: 3.178 m² (Erholungsfläche, Gebäude- u. Freifläche)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40–42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 21.04.2026

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Euskirchen zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	02.06.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	02.06.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Euskirchen vom 03.06.2026
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere ○ Auszug aus dem Grundbuch von Euskirchen, Blatt 13402, letzte Änderung 27.03.2026, Ausdruck vom 30.03.2026 ○ Auszug aus der Liegenschaftskarte ○ behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz ○ 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 abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Euskirchen vom 03.06.2026 wird hingewiesen.

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt in Randlage der Kreisstadt Euskirchen. Das Grundstück ist mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus bebaut. Es ist übertief, liegt teilweise im Bereich eines Bebauungsplans und teilweise im Außenbereich.

Das Haupthaus mit Anbau (ehemals Stall) ist Baujahr um 1955. Das Haupthaus verfügt über Keller, Erdgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Anbau ist eingeschossig (ehemaliger Stall, Umnutzung zu Wohnen nicht aktenkundig). Nach Auskunft im Ortstermin

wurde die Immobilie teilweise modernisiert. Die Satteldächer sind mit älteren Dachziegeln eingedeckt und verfügen soweit ersichtlich über keine Wärmedämmung. Die Fassaden sind straßenseitig mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen und sonst als Vorhangfassade aus Faserzementplatten gestaltet (möglicherweise asbesthaltig). Die isolierverglasten Fenster bestehen aus Kunststoff mit Rollläden. Das Wohnhaus wird über eine Ölzentralheizung beheizt (Baujahr 2022). Die Versorgung mit Warmwasser wird dezentral sichergestellt.

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 126 m² (keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung). Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind weitgehend durchschnittlich bis teilweise mäßiger. Der Allgemeinzustand ist eher mäßiger, mit deutlichem Unterhaltungsstau und Bedarf zur Investition. Der energetische Zustand ist weitgehend mäßig bis teilweise nicht mehr zeitgemäß.

Eine Garage steht nach hinten versetzt. Sie wird als Abstellraum genutzt.

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

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 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 objektspezifische 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 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 Unschärfen ist zu rechnen.

[1] 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.

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

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

[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

1.3 Ortsbesichtigung, Fotos

Die Ortsbesichtigung hat am 02.06.2026 wie rechtzeitig angekündigt stattgefunden. Dabei konnten die Gebäude und das Grundstück in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Dachbereich, verdeckte und zugestellte Flächen oder Bauteile, Konstruktionselemente, Haustechnik etc.). Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind.

Zur Ermittlung der wertrelevanten Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt. Die Anwesenden gestatteten die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmten einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu. Entsprechend werden diesem Gutachten ausgewählte Fotos beigefügt.

1.4 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach Auskunft im Ortstermin wird die Immobilie von einer Miteigentümerin, ihrem Bruder und den Eltern bewohnt. Mieter oder Mietbesonderheiten wurden nicht mitgeteilt. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

1.5 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Im Objekt wird kein Gewerbe ausgeübt. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.[3]

1.6 Hinweise und Besonderheiten

Starkregenereignis im Jahr 2021

Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.2.3).

Erschließungsbeiträge nach BauGB

Das Grundstück grenzt an die Straße „Im Bruch“, welche nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Euskirchen noch nicht erstmalig endgültig hergestellt ist (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.4).

Bauunterlagen unvollständig

Bauunterlagen liegen nur unvollständig vor.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen, die auftragsgemäß unberücksichtigt bleibt.

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 können, ohne dass dieser am Stichtag abschließend beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Euskirchen		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Euskirchen	ca.	61.000 Einwohner
	Hauptort Euskirchen	ca.	32.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Köln	ca.	40 km
	nach Bonn	ca.	25 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	80 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 1 von Blankenheim nach Köln Anschluss Euskirchen in	ca.	6 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 51 in	ca.	850 m

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Randlage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße	ca.	250 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	350 m
	zu einem Bahnhof (Euskirchen)	ca.	2 km
Verkehrslage:	normal		
Wohn- und Geschäftslage:	weitgehend durchschnittliche Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Außenbereich, Gewerbe, Bahnlinie, Zuckerfabrik Euskirchen		

2.1.3 Infrastruktur

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

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 26 m, Tiefe ca. 123 m, übertief, dabei nicht in sinnvolle selbständig verwertbare Teilflächen aufteilbar
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Süden nach Norden

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	einseitig durch das Wohnhaus
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 bekannt teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

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

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.

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.

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen. Dabei stand das Grundstück ca. 40-50 cm unter Wasser mit unbekannter Zusammensetzung, das abgeflossen ist. Im Keller stand das Wasser ca. 1 m hoch. Dieses wurde abgepumpt, dann wurde mit Trocknungsgeräten getrocknet. Anschließend wurden Heizung und Anstrich erneuert.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt zweiseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Im Bruch als Wohnstraße und rückwärtig Am Ratsheimer Hof als Wirtschaftsweg).
Verkehrsbelastung:	mäßig (nur Anwohner)
Straßenausbau:	Straße teilweise 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 und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse (ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine nennenswerten Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale mit der Nähe zur Zuckerfabrik Euskirchen wird hingewiesen (Geruchsimmissionen je nach Windrichtung möglich).

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: Wohnbaufläche

Bebauungsplan/ Planungsrechtliche Vorgaben: Nach Auskunft der Stadt Euskirchen liegt das Bewertungsgrundstück vorn im Bereich des Bebauungsplans Nr. 084 Euskirchen mit folgenden Festsetzungen (aus 2006, siehe Anlage 4):
Art der baulichen Nutzung: WA (allgemeines Wohngebiet)
Maße der baulichen Nutzung:
Grundflächenzahl GRZ: 0,3
Zahl der Vollgeschosse 1
Bauweise: offen
sonstiges: u.a. überbaubare Grundstücksfläche für Einzel- und Doppelhäuser, Sattel- und Walmdach 30°-45°, textliche Festsetzungen. 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.

Im hinteren Bereich liegt das zu bewertende Grundstück im Außenbereich. Die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben ist somit nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sowohl das Baurecht als auch das Naturschutzrecht verstehen den Außenbereich als von baulichen Anlagen freizuhaltendes Gebiet. Lediglich privilegierte Anlagen der Land- und Forstwirtschaft sowie des Erwerbgartenbaus bzw. zum Allgemeinwohl dienende Bauten dürfen im Außenbereich errichtet werden. Der Außenbereich ist somit grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Aufgrund der Außenbereichslage sind bauliche Erweiterungen und Nutzungsänderungen daher nur in be-

grenztem Umfang möglich.

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: nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut und eher unterausgenutzt. Mögliche Baureserven sind dann ggf. gesondert zu prüfen. Auf Möglichkeiten, die sich ggf. aus den befristeten Sonderregelungen des BauGB zum Bauplanungsrecht ergeben könnten (sogenannter „Bau-Turbo“, § 246e BauGB), kann nur hingewiesen werden. Eine Prüfung ist im Rahmen einer Wertermittlung nicht möglich (gesonderte Einzelfallprüfung eines konkreten Vorhabens erforderlich).

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 Bauakte der Stadt Euskirchen konnte eingesehen werden. Danach sind folgende Vorgänge aktenkundig (aufgeführt sind hier nur die wesentlichen Maßnahmen, wobei die Aktenlage möglicherweise keine vollständige Dokumentation darstellt, fachtechnische Nachweise liegen nicht vor):

- eine Baugenehmigung zur Errichtung von 11 Nebenerwerbssiedlungen aus dem Jahr 1954 (Bauschein Nr. 57/53) mit Anzeige der Bezugsfertigkeit aus dem Jahr 1954
- eine Baugenehmigung zum Anbau eines Zimmers mit Terrasse aus dem Jahr 1958 (Bauschein Nr. 1169/58)
- eine Baugenehmigung zum Neubau eines Stalls und einer Garage aus dem Jahr 1961 (Bauschein Nr. 251/61) mit Schlussabnahmeschein vom 24.02.1970
- eine Baugenehmigung zum Einbau einer Ölfeuerung aus dem Jahr 1969/70 (Bauschein Nr. 771/69) mit Schlussabnahmeschein vom 25.05.1970
- eine Baugenehmigung zur Errichtung einer Sauna an vorhandener Garage aus dem Jahr 2012 (Bauschein Nr. 00841-12-03) mit Bescheinigung der abschließenden Fertigstellung vom 29.01.2018

Der Umbau des ehemaligen Stalls in Wohnraum sowie kleinere Anbauten sind nicht aktenkundig. 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 Bau-

genehmigung, 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 ist.[4] 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 resultierende Aufwendungen oder Risiken.[5]

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.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) gemäß § 3 ImmoWertV:[6]	baureifes Land
Erschließungszustand:	erschlossen
beitragsrechtlicher Zustand:	Hierzu erteilt die Stadt Euskirchen mit Schreiben vom 24.04.2026 folgende Auskunft: „…das o.g. Grundstück grenzt an die Straße „Im Bruch“, welche nach der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Euskirchen noch nicht erstmalig endgültig hergestellt ist. Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch ist daher noch zu entrichten, eine Aussage über den Zeitpunkt der Beitragserhebung sowie über die Höhe des Beitrages ist jedoch derzeit nicht möglich. Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen nach derzeitiger Rechtslage nicht an. Der Kanalanschlussbeitrag wurde bis zu einer Grundstückstiefe von 45 m bereits gezahlt, für die darüberhinausgehende Fläche würde erst im Falle einer Bebauung mit Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage eine Beitragspflicht entstehen. Das Grundstück ist mit gestundeten oder verrenteten Beiträgen nicht belastet.

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

[5] 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.

[6] in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Demnach ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB als noch beitragspflichtig einzustufen. Nach telefonischer Auskunft der Stadt Euskirchen sind auf absehbare Zeit keine Planungen zum endgültigen Ausbau und damit zur erstmaligen Herstellung vorgesehen.

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Die Bewertungsansätze müssen zunächst modellkonform auf einen beitragsfreien Zustand abgestellt werden. Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) ist dann ein korrigierender Wertansatz vorzunehmen. Belastbare Kostenschätzungen liegen nicht vor, sodass eine Berücksichtigung nur in freier Würdigung vorgenommen werden kann. Tatsächliche Kosten können auch erheblich davon abweichen. Die vorgenommenen Ansätze stehen daher unter ausdrücklichem Vorbehalt.

Darüber hinaus muss es letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese Umstände ggf. je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes zu berücksichtigen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen nach KAG sind zudem nicht ausgeschlossen.

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:

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

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Legung und Unterhaltung von Hochspannungsleitungen und in Verbindung damit eine Bau- und Aufwuchsbeschränkung sowie ein Betretungsrecht) für das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk AG in Essen-Ruhr.
Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 09.06.1926 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Köln vom 09.08.1926 eingetragen am 20.08.1926. Hierher übertragen am 03.12.2007.

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Euskirchen, 900 K 5/26). Eingetragen am 27.03.2026.

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

nicht eingetragene Lasten und Rechte:

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der 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 sowie die unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr konnte nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.1 Einfamilienhaus

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Geschosszahl:	1
Geschosse:	Keller, Erd- und Dachgeschoss
Ausbau:	teilweise unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr vermutlich um 1953/55

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	soweit bekannt Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv
Außenwände:	massiv, vermutlich Schwemm-/Hohlblocksteine
Innenwände:	massiv
Geschossdecken:	Bimsträgerdecke und Holzbalken
Fenster:	Fenstertüren und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr 2007), Fensterbänke außen aus Naturstein
Rollläden:	aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden (Baujahr 2007)
Hauseingang:	Eingangstür aus Kunststoff mit isolierverglastem Lichtausschnitt (Baujahr 2007)

Besondere Bauteile:	Eingangsstufen, Dachgaube

Außenansicht

Fassaden und Giebel:	straßenseitig mit Wärmedämmverbundsystem, sonst mit Vorhangfassade aus Faserzementplatten (möglicherweise asbesthaltig)
Zustand:	mäßiger, Wärmedämmverbundsystem mit Fertigstellungsbedarf

Treppen

Eingangsstufen:	drei Stufen aus Beton, Stufenbelag aus Fliesen
Geschosstreppe:	ältere gewendelte einfache Holztreppe mit Stufenmatten, Geländer und Handlauf aus Holz
Kellerinnentreppe:	gewendelte Betontreppe (90°) ohne Stufenbelag und ohne Absturzsicherung
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz
Zustand der Treppen:	mäßig

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach mit Dachgaube
Dachform:	Satteldach mit Drempel
Dacheindeckung:	harte Bedachung, ältere Dachziegel, keine Unterspannbahn
Wärmedämmung:	soweit ersichtlich nicht vorhanden
Dachentwässerung:	ältere Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, stellenweise schadhaft
Zustand des Daches:	nur sehr eingeschränkt besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, bedingte Funktionsfähigkeit wird ungeprüft unterstellt, eine Überprüfung wird empfohlen, Wärmedämmung ist nachzurüsten

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung:	Ölzentralheizung (Brennwerttechnik) von Bosch, Typ OC7000F22, 22 KW, Baujahr 2022
Brennstofflagerung:	kellergeschweißter Stahltank in abgemauerter Wanne (Inhalt und Datum der letzten Reinigung nicht bekannt)
Beheizung der Räume:	ältere Stahlrippenheizkörper und neuere Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen, Leitungen vor der Wand liegend
Warmwasserversorgung:	dezentral mittels Elektro-Durchlauferhitzer
Kamin:	vermutlich aus Ziegelstein gemauert und verrohrt
Elektroinstallation:	einfache Ausstattungen, vermutlich allenfalls teilerneuert, zwei Stromzähler
Wasser- und Abwasserinstallationen:[7]	soweit bekannt teilweise ältere und teilweise erneuerte Ausführungen, im Keller teilweise alte Gussleitungen
Lüftungstechnik:	Fensterlüftung
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).

[7] Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Nach Auskunft im Ortstermin wurden ab 2007 folgende wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen vorgenommen:

- in 2007/08 wurden punktuell Leitungen und teilweise Bodenbeläge sowie Fenster mit Rollläden und die Hauseingangstür erneuert
- im Jahr 2010 wurden straßenseitig das Wärmedämmverbundsystem aufgebracht (ca. 10 cm stark, Fertigstellungsbedarf), das WC im Erdgeschoss saniert und teilweise Innentüren erneuert
- im Jahr 2022 wurden die Heizung erneuert und der Kamin saniert

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:	individuell mit Niveauversätzen, Durchgangszimmer, gefangene Räume
Barrierefreiheit:	soweit bekannt nicht gegeben oder realisierbar
Belichtung / Besonnung:	weitgehend durchschnittlich
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel:[8]	Der Bau- und Unterhaltungszustand sowie die Ausführung der Modernisierungsmaßnahmen sind soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt teilweise durchschnittlich bis teilweise mäßig. Zudem besteht teilweise Bedarf zur Fertigstellung der begonnenen Maßnahmen. Weiterhin besteht ein Unterhaltungsstau an Dach und Fach sowie im Bereich des Innenausbaus, u.a. an Boden-, Decken- und Wandbelägen, im Sanitärbereich, teilweise an der Haustechnik sowie an den Fassaden und der Dacheindeckung mit Wärmedämmung. Neben üblichen Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten, Schäden, Beschädigungen bzw. Mängel erkennbar (siehe auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der Anlage), zusammenfassend insbesondere: • stellenweise Rissbildungen • stellenweise an den Fassaden • stellenweise am Dach / Kamin • stellenweise an Boden-, Wand- und Deckenbelägen • teilweise an Sanitäreinrichtungen • Belag und Geländer Dachterrasse • stellenweise sind Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung im Keller und im Erdgeschoss nach einem Leitungswasserschaden (Waschmaschine im Dachgeschoss) erkennbar Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien zu vermuten (hier insbesondere an der Vorhangfassade aus Faserzementplatten). Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen. Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Somit wird ohne abschließende Prüfung unterstellt, dass keine weiteren und

[8] ohne rechtliche Würdigung und Anspruch auf Vollständigkeit, siehe ergänzend auch in der Raumliste

	substanziellen Schäden bzw. Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus statischen, technischen oder 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:[9]	Ein Energieausweis gemäß GEG Teil 5 (Gebäudeenergiegesetz) bzw. GModG (Gebäudemodernisierungsgesetz) wurde nicht vorgelegt. Gleiches gilt für eine darüberhinausgehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand. Damit stehen daraus keine Kennwerte und Modernisierungsempfehlungen zur Verfügung. Nach diesseitiger unverbindlicher Einschätzung ist der Wärmeschutz als baujahresüblich mäßiger bis nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt im Bestand nicht gegeben. Weitere Anbauten wären ggf. gesondert zu prüfen.

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

Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)[10]

Keller

Nutzung:	Kellerräume
Bodenbeläge:	Betonboden mit Estrich, gestrichen
Wände und Decken:	gestrichen, Kellerdecke teilweise gedämmt
Zustand:	sehr mäßig

Wohnbereich

Fußböden:	Estrich und Holzdielen mit Oberbelägen aus keramischen Fliesen (teilweise beschädigt), Laminat, Vinyl, im Sanitärbereich keramische Fliesen
Wandflächen:	glatt verputzt, Tapeten
WC EG:	Fliesen mit Dekor raumhoch
Bad EG:	hellblaue Fliesen aus dem Baujahr raumhoch
Bad DG:	
Küche:	Fliesenspiegel an der Objektwand
Deckenflächen:	teilweise verputzt und Raufaser, teilweise einfache Vertäfelungen
Innentüren:	normale laminierte Holzwerkstofftüren, normale Beschläge, Holzzargen
Sanitäre Installationen:	
WC EG:	kleines Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad EG:	ein Waschbecken, sonst nichts erkennbar da vollgestellt, erneuerungsbedürftig
Bad DG:	alte Aufstell-Wanne, ein Waschbecken, Stand-WC mit Druckspülung, alte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, erneuerungsbedürftig
Küchenausstattung:	Einbauküche vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	freistehender Kaminofen (Betriebserlaubnis wird ungeprüft unterstellt, ggf. gesondert zu prüfen)
Ausstattung und Zustand:	weitgehend normal bis teilweise mäßiger, Unterhaltungsstau
Flächen:	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 126 m².

[10] Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m²
1	**Keller**	lichte Raumhöhe ca. 1,9 m, vollgestellt, nur eingeschränkt besichtigt, vier Kellerräume mit Hausanschlüssen, Heizung und Öltanks, stellenweise Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung erkennbar	
2	**Erdgeschoss**	lichte Raumhöhe ca. 2,25 m bis 2,4 m, Niveauversätze	
2.1	Flur		4,6
2.2	WC		0,8
2.3	Raum 1		9,9
2.4	Raum 2	Durchgangsraum	15,9
2.5	Raum 3	Niveauversatz, Durchgangsraum, Kaminofen	13,3
2.6	Raum 4		11,7
2.7	Bad	wird als Abstellraum genutzt, erneuerungsbedürftig	3,4
2.8	Küche	Lage im ehemaligen Stall	20,8
2.9	Abstellraum		1,7
2.10	Terrasse	Bodenfliesen beschädigt	2,2
		Summe EG, rd.:	84,3
3	**Dachgeschoss**	lichte Raumhöhe max. ca. 2,25 m	
3.1	Flur		3,0
3.2	Bad	erneuerungsbedürftig, Waschmaschinenstellplatz	3,1
3.3	Raum 1		8,4
3.4	Raum 2	Durchgangsraum	11,9
3.5	Raum 3	gefangener Raum, Zugang zur Dachterrasse	10,9
3.6	Dachterrasse	bituminöser Bodenbelag, einfaches Geländer, Bedarf zur Fertigstellung, derzeit kaum sinnvoll nutzbar	4,0
		Summe DG, rd.:	41,3
4	**Dachraum**	über dem Haupthaus nur sehr eingeschränkt besichtigt, einfacher Dachboden, keine Wärmedämmung und keine Unterspannbahn, Dachraum Anbau nicht besichtigt	
		Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen:[11]	**= 125,6 m² rd. 126 m²**

[11] ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Im mittleren Grundstücksbereich befindet sich eine in massiver Bauweise errichtete Garage mit manuellem alten Stahlschwingtor. Dahinter erstrecken sich Anbauten (nicht besichtigt, Sauna nach Kenntnis nicht fertiggestellt). Das Flachdach besteht aus Holz und ist mit Wellfaserzementplatten eingedeckt (vermutlich asbesthaltig). Stromanschluss ist vorhanden.

Die Zufahrt zur Garage ist nur provisorisch befestigt, ein großer Walnussbaum beengt zudem die Zufahrt. Folglich wird die Garage nicht für Pkw genutzt, sondern dient als Abstellraum (vollgestellt).

Dauerhaft nutzbare Pkw-Abstellplätze sind vor und neben dem Wohnhaus vorhanden.

Außenanlagen

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

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun und als Metallzaun mit Tür vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Betonverbundpflaster, Kies und Betonplatten.
- Die Terrasse ist gefliest und verfügt über eine alte Markise.
- Weiter sind Rasen und Pflanzungen mit teilweise höheren Bäumen, Obstbäumen und Sträuchern, Hausgartenflächen, Gewächshäuser und eine Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung vorhanden. Der Garten ist nach Norden orientiert und wird bis hinten genutzt (Außenbereich).
- Auf dem Grundstück lagern in erheblichem Umfang Gegenstände verschiedenster Art und Sortierung.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut und eher unterausgenutzt. Die Immobilie befindet sich teilweise in einem baujahresnahen mäßigeren bis teilweise modernisierten durchschnittlichen Zustand. Ein Unterhaltungsstau ist vorhanden. Zudem besteht teilweise Bedarf zur Fertigstellung der begonnenen Maßnahmen. Zuschnitt und Raumaufteilung der Wohnräume sind individuell, teilweise mit Niveauversätzen, Durchgangräumen und niedrigen Raumhöhen. Der energetische Zustand ist weitgehend mäßig bis teilweise nicht mehr zeitgemäß.

Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand bewohnbar und nach Behebung der baulichen Besonderheiten auch vermietbar. Sie erfüllt derzeit eher einfachere Anforderungen an Wohnraum. Für eine nachhaltige Folgenutzung sind dann substanzielle Maßnahmen und Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Haupthaus mit Anbau) und nach hinten versetzter Garage bebaute Grundstück Im Bruch 11 in 53879 Euskirchen zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2026 vorgenommen.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird weitgehend auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz).[12] Hinsichtlich der vorhandenen baulichen Besonderheiten u.a. mit Unterhaltungsstau im und am Gebäude (s.o.) wird jedoch vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die Bau- und Feuchtigkeitsschäden und die vorgenannten Besonderheiten bei der Wertfindung berücksichtigen wird (stets im Vergleich zu davon nicht betroffenen bzw. unbelasteten Immobilien).

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert, der somit stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen ist. Die energetischen Eigenschaften werden bei der Bestimmung von Modernisierungsgrad und Gebäudestandard unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt (soweit diese mitgeteilt wurden oder erkennbar waren). Darüberhinausgehende 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

[12] Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

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.

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

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

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

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

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.[13] Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, deren Nutzbarkeit erheblich unterschiedlich ist und die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z.B. veräußert) werden können bzw. sollen. Der Nutzung des Grundstücks zum Stichtag ist dabei angemessen Rechnung zu tragen.

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche	Nutzung	Fläche
A – der Bebauung zuzuordnen bis 35 m Tiefe	Einfamilienhaus	900 m²
B – Fläche von ca. 35 m bis 70 m Tiefe	Garage, Garten	900 m²
C – Restfläche ab 70 m Tiefe	Garten / Außenbereich	1.378 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		3.178 m²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der straßenseitig auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 260,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026.[14] Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	630 m²

1) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A (bis 35 m Tiefe)

Eigenschaften des Bewertungsteilbereichs, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	02.06.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstückstiefe, ca.	=	35 m
Grundstücksteilfläche	=	900 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

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**

[13] Insbesondere aufgrund der Definition der Bodenrichtwertgrundstücke
[14] Quelle: www.boris.nrw.de

II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-teilbereich A	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2026	02.06.2026	×	0,95
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage, Nordorientierung		
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			**=**	**247,00 €/m²**

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-teilbereich A	Anpassungsfaktor	
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	247,00 €/m²
Entwicklungs-zu-stand	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Fläche (m²)	630	900	×	0,85
Tiefe (m)	35	35	×	1,00
Vollgeschosse	1-2	1	×	1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**=**	**209,95 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich A		
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	**=**	**209,95 €/m²**
Fläche	×	900 m²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich A	= **rd.**	188.955,00 € **189.000,00 €**

Dem allgemeinen Preistrend folgend, wird zum Stichtag in freier Würdigung keine zeitliche Anpassung vorgenommen. Die Anpassung an die leicht mäßiger Nordorientierung erfolgt in freier Würdigung in Höhe von -5 %. Die Anpassung für die Grundstücksgröße wird gemäß den Erläuterungen zum Bodenrichtwertgrundstück des örtlichen Gutachterausschusses vorgenommen. In Abwägung der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sind dann keine sonstigen signifikanten weiteren Einflüsse zu berücksichtigen. Der Umstand der teilweisen Erschließungsbeitragspflicht bleibt an dieser Stelle modellbedingt unberücksichtigt (siehe dazu bei den Bewertungsverfahren).

2) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (35 m bis 70 m Tiefe)

Für den hausnahen Gartens wird ein Ansatz von rund 25,- €/m² als angemessen erachtet.

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich B		
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	**=**	**25,00 €/m²**
Fläche	×	900 m²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B	=	**22.500,00 €**

3) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich C (ab 70 m Tiefe)

Der unbebaute Bewertungsteilbereich C (Garten) liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, ist selbständig nicht bebaubar oder nutzbar und daher nur als Arrondierungsfläche bzw. wie bisher als Garten zum Wohnhaus verwendbar. Ein Ansatz von rund 7,- €/m² wird dann als angemessen erachtet.

VI. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich C		
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	**=**	**7,00 €/m²**
Fläche	×	1.378 m²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich C	= **rd.**	9.646,00 € **10.000,00 €**

4) Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich damit unter den o.g. Voraussetzungen aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche am Stichtag zu **rund 221.500,- €** (189.000,- € + 22.500,- € + 10.000,- €).

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 miterfasst 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)		760,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF), rund	x	219 m²	59 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	166.440,00 €	28.615,00 €
Baupreisindex (BPI) 02.06.2026 (2010 = 100)	x	193,4 / 100	193,4 / 100
Durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	=	321.894,96 €	55.341,41 €
Regionalfaktor	x	1,00	1,00
Regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten am Bewertungsstichtag	=	321.894,96 €	55.341,41 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	10 Jahre
• prozentual ca.		66,25 %	83,33 %
• Faktor	x	0,3375	0,1667
alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten / Zeitwerte			
• **Gebäude**	=	108.639,55 €	9.225,41 €
• **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige Bauteile**	+	3.000,00 €	
vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen (1)	=	111.639,55 €	9.225,41 €

vorläufiger Sachwert bauliche Anlagen - Summe (1)		**120.864,96 €**
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (2)	+	**10.000,00 €**
vorläufiger Sachwert - Summe (1 + 2)	=	**130.864,96 €**
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich A (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**189.000,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**319.864,96 €**
Sachwertfaktor	×	**0,90**
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**287.878,46 €**
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich B (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**22.500,00 €**
beitragsfreier Bodenwert Teilbereich C (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**10.000,00 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	**30.000,00 €**
Sachwert	=	**290.378,46 €**
	rd.	**290.000,00 €**

4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes vorgenommen (siehe Anlage 5). 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).[15] Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit weitgehend mittel ermittelt (2,5 von 5 Punkten, Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen).

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

Bauteil	Wägungsanteil	Standardstufen				
	[%]	1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,3	0,2		
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion/Treppen	11,0 %		0,3	0,7		
Fußböden	5,0 %		0,3	0,7		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	19,0 %	22,2 %	58,8 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (allgemein)

Außenwände

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

Dach

- Standardstufe 1: Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
- Standardstufe 2: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren

- Standardstufe 3: Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

Innenwände und -türen

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

Deckenkonstruktion und Treppen

- Standardstufe 2: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
- Standardstufe 3: Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz

[15] inklusive Baunebenkosten

Fußböden
- Standardstufe 2: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
- Standardstufe 3: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

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

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

Sonstige technische Ausstattung
- Standardstufe 2: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
- Standardstufe 3: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den zu bewertenden Gebäudeteil 1

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
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	615,00	19,0	116,85
2	685,00	22,2	152,07
3	785,00	58,8	461,58
4	945,00	0,0	0,00
5	1.180,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		730,50
	gewogener Standard = 2,5	rd.	731,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den zu bewertenden Gebäudeteil 2

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

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	865,00	19,0	164,35
2	965,00	22,2	214,23
3	1.105,00	58,8	649,74
4	1.335,00	0,0	0,00
5	1.670,00	0,0	0,00
	gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		1.028,32
	gewogener Standard = 2,5		

Erforderliche Anpassungen

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.028,32 €/m² BGF
Korrekturfaktoren		
• Abschlag reiner Anbau, Zuschlag Dachform, rund	x	0,85
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	874,07 €/m² BGF
	rd.	874,00 €/m² BGF

Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m² BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF ca. [m²]	NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
Gebäudeteil 1	731,00	79,45	580,78
Gebäudeteil 2	874,00	20,55	179,61
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =			760,39
rd.			760,00

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

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie wird hier modellbedingt für das Wohnhaus mit 80 Jahren 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 Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies begründbar, denn das Gebäude wurde teilweise modernisiert. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind dann weitere Maßnahmen zu kalkulieren, die im Wertermittlungsansatz allerdings nur im erforderlichen Mindestumfang als bereits durchgeführt unterstellt werden. Darüber hinaus werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer signifikant zusätzlich verlängern, sondern weitgehend nur solche, die bauliche Missstände und unterlassene Instandhaltung abdecken.

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach ImmoWertV) eingeordnet. In Abhängigkeit vom Modernisierungszeitpunkt wurden Modernisierungspunkte wie folgt ermittelt:

durchgeführte (vorrangig in den letzten 20 Jahren) und zeitnah als durchgeführt unterstellte Modernisierungsmaßnahmen[16]	Punkte
• Modernisierung der Fenster und Außentüren	0,5
• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	0,5
• Modernisierung der Heizungsanlage	2,0
• Wärmedämmung der Außenwände	1,0
• Modernisierung von Bädern	0,5
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	1,0
Summe	5,5

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude ein Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) ergibt sich auf Grund des Modernisierungsstandards und des tatsächlichen Alters (71 Jahre) für das Gebäude als Modellparameter eine Restnutzungsdauer von rund 27 Jahren.

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	3.000,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt.

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

Sachwertfaktor

Der 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 0,90 angesetzt (Wertanpassung rund -10 %). Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der 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 zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle auf-

[16] Je nach Zeitpunkt der Maßnahme sind Teilpunkte zu vergeben. Darüber hinaus können weitere Maßnahmen in Erwägung gezogen bzw. aufgrund rechtlicher Vorschriften (z.B. GEG) erforderlich werden, wie z.B. die Wärmedämmung der Außenwände sowie des Daches, Erneuerung der Dacheindeckung. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich dadurch nicht, da die Erhöhung von Ausstattungsstandard und Nutzungsdauern durch die abzuziehenden Investitionskosten kompensiert werden.

geführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf / Mindestinvestitionen, siehe im Text) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze, die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.[17] Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
• freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen wegen Unterhaltungs- und Instandsetzungsstaus im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards) sowie bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), rund	-20.000,00 €
• freier pauschaler Ansatz für die teilweise Erschließungsbeitragspflicht, rund	-10.000,00 €
Summe, rund	-30.000,00 €

[17] Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von baulichen Besonderheiten abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

4.5 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. (m²)	marktüblich erzielbarer Rohertrag monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Gesamtobjekt mit Einfamilienhaus und Garage mit Anbauten	126	900,00	10.800,00

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

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	**=**	**10.800,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	–	**2.553,40 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**8.246,60 €**
Reinertragsanteil des Bodens (nur Teilbereich A) **2,0 %** von **189.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**3.780,00 €**
Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**4.466,60 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = **2,0 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **27** Jahren Restnutzungsdauer	×	**20,707**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**92.489,89 €**
beitragsfreier Gesamtbodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**221.500,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**313.989,89 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**±**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	**=**	**313.989,89 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	–	**30.000,00 €**
Ertragswert	**=**	**283.989,89 €**
	rd.	**284.000,00 €**

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 5). Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (z.B. WoFlV) 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 (Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen) und eigener Marktbeobachtung angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	1 Wohnhaus à 367,- €	=	367,00 €
	1 Garage à 48,- €	=	48,00 €
Instandhaltungskosten:	126 m² relevante Fläche à 14,40 €/m²	=	1.814,40 €
	1 Garage à 108,- €	=	108,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 10.800,- €	=	216,00 €
Summe:		=	2.553,40 €

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 2,0 % angesetzt. Die bekannt gewordenen Eigenschaften und Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, energetische Eigenschaften) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-30.000,00 €

5 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. 290.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 284.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

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

Im Rahmen der Zwangsversteigerung bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert). Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem einseitig angebauten Einfamilienhaus (Haupthaus mit Anbau) und nach hinten versetzter Garage bebaute Grundstück Im Bruch 11 in 53879 Euskirchen

Grundbuch von Euskirchen, Blatt 13402, Gemarkung Euskirchen, Flur 27, Flst.-Nr. 129

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 02.06.2026 mit rd.

290.000,00 €

in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro

ermittelt.

Die Immobilie weist teilweise Besonderheiten auf (u.a. baulicher und rechtlicher Art, erschließungsbeitragspflichtig - siehe dazu im Gutachtentext), die nicht abschließend geklärt werden konnten. Der Verkehrswert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Kreuzau, 30.07.2026

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.

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, 2026)**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital

[2] **Sprengnetter, Hans Otto (2026):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2026):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[4] **Schwirley, Dickersbach (2017)**: Die Bewertung von Wohnraummieten 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 2026) erstellt.