

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

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

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

Az. des Gerichts: 900 K 8/25  
unser Zeichen: ageu8/25K  
Datum: 05.09.2025

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit zwei Mehrfamilienhäusern mit Verbindungsbaukörper, Garagen bzw. Stellplätzen bebaute Grundstück Mittelstraße 31 / Mühlenstraße 28 in 53879 Euskirchen. Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt (unbelasteter Verkehrswert).



Der unbelastete Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 06.06.2025 ermittelt mit rund

**1.120.000,00 €**

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, Mietbesonderheiten – siehe dazu im Gutachtentext), die teilweise 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

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.2	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.3	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.4	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.5	Gewerbe, mögliches Zubehör	6
1.6	Objektverwaltung	6
1.7	Hinweise und Besonderheiten	6
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lage und Infrastruktur	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.1.3	Infrastruktur	8
2.2	Grundstückseigenschaften	9
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	9
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	9
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	9
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	10
2.3	Öffentliches Baurecht	10
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	10
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	11
2.3.3	Bauordnungsrecht	11
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	12
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch und Mietsituation	12
2.5.1	Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch	12
2.5.2	Mietsituation / Mietbesonderheiten	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Mehrfamilienhauskomplex	15
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	26
3.3	Gesamtbeurteilung	26
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	27
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	27
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	28
4.3	Bodenwertermittlung	29
4.4	Ertragswertermittlung	31
4.4.1	Ertragswertberechnung	32
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
5	Unbelasteter 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 zwei Mehrfamilienhäusern mit Verbindungsbaukörper, Garagen bzw. Stellplätzen bebautes Grundstück.

Objektadresse: 53879 Euskirchen, Mittelstraße 31/Mühlenstraße 28

Grundbuch- und Katasterangaben: Grundbuch von Euskirchen, Blatt 4080, BV lfd. Nr. 7  
Gemarkung Euskirchen, Flur 32  
Flst.-Nr.: 93 Größe: 781 m<sup>2</sup> (Gebäude- und Freifläche)

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40–42, 53879 Euskirchen, Auftrag vom 22.04.2025

### 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: 06.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 06.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin: siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Euskirchen vom 07.06.2025

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Euskirchen, Blatt 4080, letzte Änderung 19.03.2025, Ausdruck vom 24.03.2025
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Gewerbe, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin und ergänzende schriftliche Auskünfte der Eigentümer / Verfahrensbeteiligten

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Euskirchen vom 07.06.2025 wird hingewiesen.

## 1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit angebauten Mehrfamilienhäuser bebautes Grundstück in zentraler und teilweise verkehrslauterer Lage von 53879 Euskirchen, Mühlenstraße 28 und Mittelstraße 31. Die Wohnhäuser wurden zwischen 1971 und 1975 errichtet. Die beiden Eckhäuser sind unterkellert und haben drei Geschosse, in der Mittelstraße mit drei Wohnungen und Flachdach, in der Mühlenstraße mit acht Wohnungen und ausgebautem Satteldach. Der mittlere Baukörper ist nicht unterkellert und verfügt über ein Flachdach. Im Erdgeschoss befinden sich Garagenstellplätze, die über den Hof anfahrbar sind (Zufahrt Walramstraße). Darüber liegen sechs Wohnungen, die über Laubengänge erschlossen werden. Straßenseitig befindet sich eine Motorradgarage.

Die 17 Wohnungen wurden teilmodernisiert (teilweise um 2000, überwiegend ab 2024, insbesondere Fenster, Sanitär, Bodenbeläge, Innentüren, Wasser/Abwasser vertikal). Dach, Fassaden, Laubengänge etc. befinden sich weitgehend im Stand aus den Baujahren. Ausstattung und Zustand sind überwiegend durchschnittlich bis teilweise mäßig, eine Wohnung ist abgewohnt (Räumungsklage ist anhängig). Teilweise liegen Mietbesonderheiten vor.

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

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

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

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

---

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

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.

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

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

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

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

berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

### **1.3 Ortsbesichtigung, Fotos**

Bei der Ortsbesichtigung 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 und Wohnungen ist nicht beurteilbar, sodass Annahmen zu treffen sind.

Die in den vorliegenden Bauzeichnungen angegebenen Maße wurden beim Ortstermin stichprobenartig überprüft (Innenmaße quer und längs). Die meisten Wohnungen konnten besichtigt werden. Teilweise konnte ein Aufmaß zur Flächenermittlung vorgenommen werden.

Die Verfahrensbeteiligten und die Mieter haben mir den Zutritt zur Immobilie und die Anfertigung von Innenaufnahmen ermöglicht (teilweise nur zur internen Verwendung).

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

Nach diesseitigem Kenntnisstand liegt keine Förderung mit öffentlichen Mitteln vor.

Insgesamt sind 17 Wohnungen vorhanden, davon 14 vermietet. Drei Wohnungen waren am Stichtag nicht vermietet. Nach Auskunft im Ortstermin steht die Neuvermietung teilweise nach Modernisierungen an. Eine bewohnte Wohnung befindet sich in einem vermüllten Zustand mit katastrophalen hygienischen Verhältnissen. Dort besteht in jeglicher Hinsicht dringender Handlungs- und Sanierungsbedarf. Näheres siehe in Abschnitt 2.5.2.

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

Nach Auskunft der Stadt Euskirchen ist unter der Objektadresse ein Gewerbe angemeldet für einen Einzelunternehmer (Vermögensberatung und -verwaltung). Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.<sup>3</sup>

Anmerkung: In der Garage standen neue Fenster, die nach Auskunft des Antragstellers noch vor der Versteigerung eingebaut werden sollen. Entsprechend werden diese nicht als Zubehör angesehen, sondern als wesentlicher Bestandteil im eingebauten Zustand angenommen (unter Vorbehalt).

### **1.6 Objektverwaltung**

Nach Auskunft des Antragstellers im Ortstermin steht das Objekt in Eigenverwaltung.

### **1.7 Hinweise und Besonderheiten**

#### *Bauaktenlagen unvollständig*

Bauunterlagen liegen nur unvollständig vor. Näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.3.

#### *Trafostation*

Im Bereich der Zufahrt zum Hof steht eine Transformatorenstation der Stromnetz Euskirchen GmbH & Co. KG. Diese verengt die Durchfahrt bzw. die nutzbare Freifläche, sodass genehmigte und damit notwendige Außenstellplätze im Hof nicht wie vorgesehen hergestellt wurden und genutzt werden können. Näheres siehe in Abschnitt 2.3.3.

#### *Mietsituation*

Teilweise liegen Mietbesonderheiten vor (siehe in Abschnitt 2.5.2).

---

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

*Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten*

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

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Euskirchen		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Euskirchen	ca.	60.000 Einwohner
	Stadtgebiet Euskirchen	ca.	32.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Köln	ca.	40 km
	nach Bonn	ca.	30 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	75 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Köln/Bonn	ca.	40 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 1 von Blankenheim nach Köln Anschluss Euskirchen in	ca.	3,5 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 266 in	ca.	450 m

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	relativ zentrale Stadtlage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	unmittelbar
	zur nächsten Bushaltestelle	ca. 220 m
	zu einem Bahnhof (Euskirchen)	ca. 700 m
Verkehrslage:	gut	
Wohn- und Geschäftslage:	mittlere, verkehrslautere, immissionsstärkere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage bedingt geeignet	
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden	
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche und gemischte Nutzungen, Parkhaus, Einzel- handel, Innenstadt	

#### 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 und weitgehend fußläufig erreichbar.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite von ca. 14,5 m bis 17 m, Tiefe ca. 51 m
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	Eckgrundstück, Ausrichtung von Nordosten nach Südwesten

### 2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

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

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

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

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

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

Nachrichtlich: Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen. Nach Auskunft im Ortstermin waren die Keller teilweise bis Unterkante Kellerdecke überflutet (vermutlich einlaufendes Oberflächenwasser). Die Keller wurden leergepumpt und getrocknet.

### 2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt dreiseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Mühlenstraße, Mittelstraße, Walramstraße) als Durchgangs- und Wohnstraßen.
Verkehrsbelastung:	teilweise überdurchschnittlich
Straßenausbau:	Straßen ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, teilweise Parkstreifen, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden.

## 2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

### Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung war Straßenverkehrslärm in überdurchschnittlichem Umfang wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagermerkmale wird hingewiesen.

### Altlasten:

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

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

## 2.3 Öffentliches Baurecht

### 2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

#### Darstellung im

Flächennutzungsplan:

Gemischte Baufläche

#### Planungsrechtliche

Vorgaben:

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

#### festgesetztes

Überschwemmungsgebiet:

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

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 gut ausgenutzt (überschlägig: GRZ ca. 0,65; GFZ ca. 2,3). Die Lage kann dem Mischgebiet (MI) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

### 2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des Kreises 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:

Es wurden keine Informationen oder Anhaltspunkte bekannt, die signifikant als wertrelevant einzustufen wären.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht

Der Antragsteller hat Objektunterlagen zur Verfügung gestellt und die behördliche Bauakte wurde eingesehen. Danach ist die Errichtung des Wohnhauses Mittelstraße 31 weitgehend dokumentiert (Baugenehmigung aus 1974, Neunfamilienhaus). Zum Wohnhaus Mühlenstraße 28 ist nur ein Grundriss des Kellers vorhanden. Ob die derzeitige Nutzung mit acht Wohnungen genehmigt ist, wurde nicht erkennbar. Die Aktenlage ist somit unvollständig.

Weiter wurden im Jahr 1977 17 Pkw-Stellplätze genehmigt. Davon sind heute maximal neun Stellplätze in der Garage begründbar, im Hof nach dem örtlichen Eindruck zusätzlich drei bis maximal fünf Stellplätze (ggf. noch herzustellen). Ein Trafo (Abt. II lfd. Nr. 1) verengt die Zufahrt und die damals genehmigten Stellplätze im Hof wurden nicht wie vorgesehen hergestellt. Nach Auskunft des Antragstellers im Ortstermin hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks Walramstraße 17 ein nicht dinglich gesichertes Wegerecht über das Bewertungsgrundstück. Weiter wurde ein damals benötigter Kinderspielplatz nicht errichtet (dort befindet sich u.a. eine Terrasse zu einer Wohnung).

Inwiefern sich daraus ggf. baurechtliche Konsequenzen mit Folgekosten ergeben, ist diesseits nicht abschließend beurteilbar. Eine Klärung des Sachverhalts ist im Rahmen der Wertermittlung diesseits auch nicht möglich. Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung allerdings auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung und unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität begründbar ist.<sup>4</sup> Dabei ist auf die bauordnungsrechtlichen Besonderheiten der teilweise fehlenden Stellplätze und ggf. der Wohnungen in der Mühlenstraße 28 hinzuweisen, sodass zumindest Regelungsbedarf besteht und Folgekosten zu erwarten sind (Rechtsfrage, gesondert zu prüfen). Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit unter Vorbehalt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken können dann nur in freier Würdigung berücksichtigt werden.<sup>5</sup>

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

<sup>5</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt 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.

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:<sup>6</sup>

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Hierzu erteilt die Stadt Euskirchen mit Schreiben vom 14.05.2022 folgende Auskunft:

„...das o.g. Grundstück grenzt an die „Mühlenstraße“, an die „Mittelstraße“ und an die „Walramstraße“. Für alle drei Straßen ist ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch nicht mehr zu entrichten.

Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW fallen ebenfalls nicht an, der Kanalanschlussbeitrag wurde bereits bezahlt.

Das Grundstück ist mit gestundeten oder verrenteten Beiträgen nicht belastet.

Die Angaben sind unverbindlich, eine rechtliche Prüfung bleibt vorbehalten.“

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

## 2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten, Grundbuch und Mietsituation

### 2.5.1 Privatrechtliche Gegebenheiten und Grundbuch

grundbuchlich gesicherte  
Rechte und Belastungen:

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

lfd. Nr. 1: Transformatorenrecht für die Stromnetz Euskirchen GmbH & Co. KG, Euskirchen. Gemäß Bewilligung vom 19.12.1974 eingetragen am 05.02.1975. Hierher übertragen am 05.05.1989. Letzte Veränderung aufgrund Übertragungsbewilligung vom 23.11.2015. Ingetragen am 19.01.2016.

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

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 8/25). Eingetragen am 19.03.2025.

Hinweis zur Eintragung unter lfd. Nr. 1: Verfahrensbedingt ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Transformatorrechts zu ermitteln. Nach Rücksprache mit dem Zwangsversteigerungsgericht wird im vorliegenden Sonderfall allerdings unterstellt, dass der Trafo in der Örtlichkeit Bestand haben wird. Auf die damit verbundenen Konsequenzen hinsichtlich der Nutzung von Außenstellplätzen wird hingewiesen.

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.

## 2.5.2 Mietsituation / Mietbesonderheiten

Der Antragsteller hat Mietverträge und Unterlagen zu Mietanpassungen zur Verfügung gestellt. Danach liegen die derzeit erzielten Mieten teilweise im Bereich der gemäß Mietspiegel 2024 noch als ortsüblich beurteilbaren Mieten und teilweise deutlich darüber. Insbesondere Neuvermietungsrenten ab 2024 liegen auch wesentlich über der als marktüblich erzielbar anzusehenden Miete, die im Rahmen der Ertragswertermittlung modellkonform im Sinne von nachhaltig erzielbaren Mieten angesetzt werden muss. Entsprechend ist aktuell teilweise von einem Overrent (Mehrrente) auszugehen, der jedoch nicht als nachhaltig i.S.d. Ertragswertverfahrens der ImmoWertV unterstellt werden kann.

Nach Auskunft des Antragstellers im Ortstermin ist mit einer Mieterin ein Rechtsstreit wegen großflächiger Schimmelpilzbildung anhängig.

Eine Wohnung befindet sich in einem desolaten Zustand. Nach Auskunft des Antragstellers ist inzwischen eine Räumungsklage anhängig. Für die Wohnung steht in jedem Fall eine Vollsaniierung an.

Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs nicht vorhersehbar. Daher wird hier unterstellt, dass der derzeitige Vermietungszustand auch zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs Bestand hat und die derzeit unvermieteten Wohnungen zeitnah neu vermietet werden können. Bei der Wertermittlung wird dann auf einen voll vermieteten Zustand ohne substantiellen längeren Leerstand abgestellt.

Die heterogene Mietsituation am Stichtag kann wie folgt zusammengefasst werden (nach Kenntnisstand und daher unter Vorbehalt, siehe auch in Anlage 4 und im gesonderten Anschreiben):

- Die Laufzeit ist jeweils unbestimmt bzw. unbefristet.
- Teilweise verzichten Vermieter und Mieter für 1 Jahr auf das ordentliche Kündigungsrecht.
- Die Wohnungsmietverträge wurden (soweit vorliegend) zwischen 2010 und 2024 neu abgeschlossen, überwiegend nach 2020.
  - Die Laufzeit ist jeweils unbefristet.

- Die Wohnungen sind unmöbliert vermietet.
- Vereinbart wurden jeweils Nettokaltmieten (zwischen rund 380,- € und 780,- € im Monat) zuzüglich Vorausleistungen auf umlagefähige Betriebskosten (zwischen 100,- € und 380,- € im Monat).
- Die vereinbarte Nettokaltmiete liegt zwischen 5,35 €/m<sup>2</sup> und 12,00 €/m<sup>2</sup> anrechenbarer Wohnfläche, somit teilweise wesentlich über der gemäß aktuellem einfachen Mietspiegel als ortsüblich anzusehenden Vergleichsmiete. In einzelnen Wohnungen wird somit eine deutliche Mehrmiete erzielt, die allerdings nicht als nachhaltig angesehen werden kann und im vorliegenden Fall somit unberücksichtigt bleibt.
- Mieterhöhungen nach BGB wurden teilweise vorgenommen. Teilweise handelt es sich um Modernisierungsmieterhöhungen.
- In den Mietverträgen wurde eine Wohnfläche vereinbart, die nur zur Abrechnung der Betriebskosten herangezogen werden soll.
- Die Garagen- bzw. Stellplatzmieten liegen zwischen 35,- € und 37,82 €.
- Die Summe der Ist-Mieten beträgt am Stichtag nach Kenntnisstand rund 7.263,90 € im Monat bzw. 87.166,80 € im Jahr, jeweils nettokalt.

Nach derzeitigem Stand ist teilweise von mietrechtlichen Besonderheiten auszugehen, die im Rahmen dieser Wertermittlung nicht abschließend beurteilbar sind. Auf möglichen mietrechtlichen Regelungsbedarf kann daher nur hingewiesen werden. Eine Berücksichtigung kann nur in freier Würdigung im Rahmen der allgemeinen Verfahrensansätze erfolgen. 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.

### 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 im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind daher auch 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 und 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 wird Mängelfreiheit 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 Mehrfamilienhauskomplex

Nutzung:	Wohnen, insgesamt 17 Wohnungen in zwei Eckhäusern und einem Verbindungsbaukörper
Gebäudestellung:	Haus Mühlenstraße 28 einseitig angebaut
Geschosszahl:	2-3
Geschosse:	Eckhäuser mit Keller, Erd-, 1.-2. Ober- und teilweise Dachgeschoss, mittlerer Baukörper mit Erd-, 1. und 2. Obergeschoss
Ausbau:	Eckhäuser voll unterkellert, mittlerer Baukörper nicht unterkellert, Dachgeschoss Mühlenstraße ausgebaut
Baujahr:	zwischen 1971 und 1975
<i>Gebäudekonstruktion</i>	
Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	soweit bekannt vermutlich Streifenfundamente aus Beton und Bodenplatte
Kellerwände:	massiv, Beton und teilweise Bimsplatten
Außenwände:	massiv, vermutlich Hohlblockstein
Innenwände:	massiv, vermutlich Bimsstein und Kalksandstein, teilweise Leichtbau möglich
Geschossdecken:	Beton
Fenster:	ältere und erneuerte Fenstertüren und Fenster aus Leichtmetall und Kunststoff mit Isolierverglasung oder Drahtglas (Baujahre teilweise baujahresnah, teilweise um 2000, teilweise ab

	2022-25), teilweise ältere einfach verglaste Holzfenster, Fensterbänke außen aus Kunststein und/oder Leichtmetall, im Treppenhaus teilweise Glasbausteine mit Kippeinsätzen und Drahtglas
Rollläden:	in den Wohnungen überwiegend aus Kunststoff vorhanden mit manuellem Antrieb
Hauseingänge:	je eine Eingangsstufe aus Beton mit Natursteinbelag Eingangstüren aus Leichtmetall mit isolierverglasten Lichtauschnitten (Baujahr 2025, mit Chip), Klingel- und Briefkasten-anlage
Wohnungstüren:	teilweise ältere und erneuerte Türen
Besondere Bauteile:	Eingangsstufe, Hauseingänge mit Überdachung aus Beton, Laubengänge, kleine Dachgauben als Austritt/Balkon, Balkone, Loggien
<i>Außenansicht</i>	
Fassaden und Giebel: Zustand:	teilweise verklindert (Sparklinker), teilweise Putz mit Anstrich durchschnittlich bis teilweise mäßiger
<i>Treppenhaus</i>	
Geschosstreppen:	Wände rau verputzt mit Anstrich massive Treppen in U-Form mit Zwischenpodest, Stufenbelag aus Kunststein, einfache Metallgeländer mit überzogenem Handlauf
Kellerinnentreppe:	wie Geschosstreppen
Treppe zum Dachraum:	Einschubtreppe aus Holz (nur Haus Mittelstraße 31)
Türen:	alte Leichtmetalltüren mit Drahtglas zu den Laubengängen
Zustand der Treppenhäuser:	mäßiger
<i>Dächer</i>	
Dachkonstruktionen:	vermutlich Holz- und Betondächer
Dachformen:	Sattel- und Flachdächer
Dacheindeckungen:	teilweise harte Bedachung (soweit ersichtlich Dachsteine), Flachdächer bituminös, teilweise mit Bekiesung, teilweise an der Attika brüchig
Wärmedämmung:	nach Auskunft im Ortstermin in der Mühlenstraße Wärmedämmung auf der oberen Geschosdecke / Kehlbalckenlage, Flachdächer vermutlich aus dem Baujahr, insgesamt nicht näher beurteilbar
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus PVC
Zustand der Dächer:	nur sehr eingeschränkt einsehbar und besichtigt, der Zustand ist nicht abschließend beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit müssen ungeprüft unterstellt werden, Überprüfung wird empfohlen
<i>Keller</i>	
Böden:	mit Estrich
Wände und Decken:	gestrichen, Kellerdecke teilweise gedämmt
Türen:	einfache Kellertüren aus Holz, zum Heizungsraum FH-Tür
Zustand:	mäßiger
<i>Technische Einrichtungen / Haustechnik</i>	
Heizung:	Gaszentralheizung von Buderus, Typ Logano G334 (Niedertemperaturheizung), Baujahr 2004
Brennstofflagerung:	keine
Warmwasserversorgung:	Warmwasservorratsbehälter für zentrale Versorgung über die Heizung und Elektro-Durchlauferhitzer
Beheizung:	überwiegend ältere Stahlrippen- und Kompaktheizkörper mit

Kamin:	Thermostatventilen und Wärmemengenzählern soweit ersichtlich gemauert und verrohrt
Elektroinstallation:	teilweise baujahresübliche und teilerneuerte Ausstattung, ein Zähler je Wohnung
Wasser- und Abwasserinstallationen: <sup>7</sup>	teilweise ältere baujahresübliche und teilerneuerte Ausstattung, überwiegend Vorrichtungen für Warm- und Kaltwasseruhren in den modernisierten Wohnungen (noch nicht angeschlossen)
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).
Technische Einrichtungen:	u.a. erneuerte Klingel- und Türöffnungsanlagen, Telefon- und Fernsehkabelanschluss, Glasfaser, Rauchwarnmelder
Gemeinschaftsräume:	Fahrradkeller, Trockenraum

#### *Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen*

Nach Auskunft des Antragstellers wurden insbesondere in den letzten 20 Jahren (teilweise 2024-25) folgende wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen/Modernisierungen vorgenommen:

- teilweise Erneuerung von Leitungssystemen (Vertikalstränge) und Leitungen im Keller, neue Stromzähler
- weitgehender Austausch der Fenster
- Erneuerung der Hauseingangstüren Mittelstraße und Mühlenstraße mit Chip sowie der Türen zum Laubengang
- teilweise Erneuerung der Wohnungstüren und Innentüren
- teilweise Modernisierung in den Wohnungen mit Sanitäranlagen, teilweise Leitungen, Heizkörpern und Oberbelägen (im Sanitärbereich weitgehend überfließt)

Nach Auskunft im Ortstermin werden die Modernisierungen während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens fortgeführt.

#### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, Bäder innenliegend
Barrierefreiheit:	nicht gegeben oder realisierbar
Belichtung / Besonnung:	weitgehend normal
Bau- und Unterhaltungszustand, Mängel und Schäden <sup>8</sup> :	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt teilmodernisiert durchschnittlich bis mäßiger, in einer Wohnung desolat. Teilweise besteht ein Unterhaltungsstau mit Bedarf zur Investition insbesondere an Dach und Fach sowie im Bereich des Innenausbau (u.a. in den noch nicht sanierten Wohnungen an Boden-, Decken- und Wandbelägen und im Sanitärbereich), teilweise an der Haustechnik sowie an den Fassaden, an den alten Fenstern und Innentüren sowie den alten Wohnungseingangstüren,

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

<sup>8</sup> ohne rechtliche Würdigung, siehe auch in der Raumlister

den Laubengängen, Dacheindeckungen mit Wärmedämmung und der Heizungsanlage. Nach Auskunft im Ortstermin sollen die alten Holzfenster noch zeitnah erneuert werden (vor dem Versteigerungstermin, daher wird dies als umgesetzt unterstellt). Neben deutlichen Gebrauchsspuren sind 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 an den Fassaden
- teilweise an den alten Fenstern
- teilweise an den Wohnungseingangstüren und Innentüren
- in einzelnen Wohnungen stellenweise an Boden-, Wand- und Deckenbelägen sowie den Laubengängen
- teilweise an den noch alten Sanitäreinrichtungen
- teilweise Schimmelpilzbildung (möglicherweise an Wärmebrücken)

Entsprechend besteht weiterer Bedarf zur Modernisierung und Investition. Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel waren augenscheinlich nicht erkennbar und wurden auch nicht mitgeteilt. Aufgrund des Alters der baulichen Anlagen sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien nicht auszuschließen. Bei Eingriffen in die Bausubstanz und Modernisierung bzw. Sanierung ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Ansonsten wird unterstellt, dass keine weiteren und substanziellen Schäden oder Mängel vorhanden sind, die signifikante Kosten zur Folge haben können oder einer Folgenutzung aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, 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 oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:<sup>9</sup>

Energieausweise gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG - ehemals Energieeinsparverordnung – EnEV) wurden für die beiden Eckhäuser erstellt. Diese weisen für die Mühlenstraße 28 einen Energieverbrauchskennwert von 136 kWh/(m<sup>2</sup>a) und für die Mittelstraße einen Energieverbrauchskennwert von 204 kWh/(m<sup>2</sup>a) aus.

<sup>9</sup> Rein nachrichtliche Wiedergabe. 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 bei einem Eigentümerwechsel wird hingewiesen. Mit erhöhten Anforderungen bei einzelnen Maßnahmen sowie Steigerungen bei Energiepreisen ist nach derzeitigem Stand zu rechnen (unverbindliche Prognose).

Erweiterungsmöglichkeiten: Erweiterungsmöglichkeiten sind im Bestand soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.

### **Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)<sup>10</sup>**

#### *Keller*

Nutzung: Kellerräume  
Bodenbeläge: Estrich mit Anstrich  
Wände und Decken: gestrichen, Kellerdecken teilweise gedämmt  
Zustand: mäßig

#### *Wohnbereich*

Fußböden: Estrich mit Oberbelägen aus keramischen Fliesen, PVC, Laminat und/oder Vinyl, im Sanitärbereich keramische Fliesen  
Wandflächen: glatt verputzt, Tapeten, Raufaser  
Bäder/WC: Fliesen teilweise halbhoch, teilweise raumhoch  
Küchen: Fliesenspiegel  
Deckenflächen: teilweise verputzt und Raufaser, teilweise abgehängt mit integrierter Beleuchtung  
Innentüren: weitgehend normale furnierte oder laminierte Holzwerkstofftüren, normale Beschläge, Stahl- oder Holzzargen  
Sanitäre Installationen:  
Bäder/WC: eingebaute Wannen oder Duschtassen mit Abtrennung oder Vorhang, Waschbecken, Hänge- oder Stand-WC, weitgehend normale modernisierte Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte  
Küchenausstattungen: Einbauküchen vorhanden, jedoch nicht in der Wertermittlung enthalten (Mietereigentum)  
Ausstattung und Zustand: weitgehend durchschnittlich bis teilweise mäßiger, in einer Wohnung desolat, Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf  
Flächen: Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche beträgt rund 1.025 m<sup>2</sup>.

---

<sup>10</sup> Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

**Raumlisten der besichtigten Wohnungen (teilweise mit Flächenaufmaß)**

	Lage im Gebäude	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
	<b>Mittelstraße 31 Eckhaus EG</b>	vermietet, unterwohnter Zustand, Bad und WC erneuert, neue Fenster werden noch zeitnah eingebaut (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung alte Fenster)	
1	Diele		
2	Raum 1		
3	Loggia		
4	Küche	Schimmelpilzbildung	
5	Raum 2	Schimmelpilzbildung	
6	Bad	teilerneuert, Fertigstellungsbedarf	
7	WC		
Summe, rd.:			80
	<b>Mittelstraße 31 Eckhaus 2. OG</b>	vermietet Bad erneuert	
1	Diele	lichte Raumhöhe ca. 2,5 m	13,0
2	WC	alt	1,6
3	Raum 1		23,1
4	Loggia		1,9
5	Küche		9,9
6	Raum 3		14,8
7	Raum 4		8,8
8	Bad	(erneuert) Dusche mit Abtrennung	6,7
Summe, rd.:			80
	<b>Mittelstraße 31 Eckhaus 3. OG</b>	vermietet, alte Wohnungstür nach Rohrbruch Bad und WC erneuert, Fenster erneuert	
1	Diele	lichte Raumhöhe ca. 2,5 m	13,0
2	WC		1,6
3	Raum 1		23,1
4	Loggia		1,9
5	Küche		9,9
6	Raum 3	nicht besichtigt	14,8
7	Raum 4		8,8
8	Bad	Duschtasse mit Vorhang	6,7
Summe, rd.:			80

	Lage im Gebäude	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
	<b>Mittelstraße 31 Laubengang 1. OG links</b>	vermietet, Wohnung in desolatem Zustand, einfach verglaste Holzfenster, alte Drahtglastür zum Treppenhaus, Räumung und Vollsanierung erforderlich, katastrophale hygienische Verhältnisse	
1	Flur		
2	Abstellraum		
3	Küche		
4	Bad/WC		
5	Raum 1		
6	Raum 2		
7	Loggia		
Summe, rd.:			66
	<b>Mittelstraße 31 Laubengang 1. OG Mitte</b>	Leerstand, nach Grundreinigung neu vermietbar, neue Fenster, neue Haustür und Innentüren, Bad und Leitungen erneuert, Bodenbeläge erneuert, abgehängte Decke mit LED-Spots	
1	Flur	mit Abstellraum	4,8
2	Küche		3,5
3	Bad/WC	Duschtasse mit Abtrennung	3,0
4	Wohnraum		17,9
5	Loggia	straßenseitig	2,3
Summe, rd.:			31,5
	<b>Mittelstraße 31 Laubengang 1. OG rechts</b>	vermietet, lichte Raumhöhe ca. 2,5 m, Bad und Haustür erneuert, ältere und neuere furnierte Holztüren, neue Fenster werden noch zeitnah eingebaut (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung alte Fenster), Restarbeiten	
1	Flur		7,7
2	Bad/WC		3,5
3	Raum 1		15,0
4	Raum 2		26,5
5	Loggia		4,6
6	Abstellraum		1,2
7	Küche		7,2
Summe, rd.:			66

	Lage im Gebäude	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
	<b>Mittelstraße 31 Laubengang 2. OG links</b>	vermietet, laufender Rechtsstreit mit der Mieterpartei wegen Schimmelpilzbefall, einfach verglaste Holzfenster, alte Drahtglastür zum Treppenhaus, unterwohnter Zustand	
1	Diele	Schimmelpilzbildung	7,8
2	Küche	Schimmelpilzbildung	7,2
3	Raum 1		26,5
4	Loggia		4,6
5	Abstellraum		1,2
6	Raum 2		15,0
7	Bad	(alt) Schimmelpilzbildung	3,6
Summe, rd.:			66
	<b>Mittelstraße 31 Laubengang 2. OG Mitte</b>	vermietet, Wohnung nicht besichtigt, nach Auskunft im Ortstermin Fenster, Wohnungstür, Bad und Bodenbeläge erneuert	
1	Flur		
2	Küche		
3	Bad/WC		
4	Wohnraum		
5	Loggia		
Summe, rd.:			31,5
	<b>Mittelstraße 31 Laubengang 2. OG rechts</b>	vermietet, Haustür erneuert, neue Fenster werden noch zeitnah eingebaut (zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung alte Fenster)	
1	Flur		
2	Bad/WC		
3	Raum 1		
4	Raum 2		
5	Loggia		
6	Abstellraum		
7	Küche		
Summe, rd.:			66

	Lage im Gebäude	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
	<b>Mühlenstraße 28 EG rechts</b>	vermietet, alte Wohnungstür, Fenster und Bodenbeläge neu, Glasfasersanschluss	
1	Diele		6,4
2	Abstellraum	in Leichtbauweise abgetrennt	1,4
3	Küche		10,4
4	Raum 1	Zugang zur Terrasse	19,8
5	Bad	innenliegend, Badewanne	3,1
6	Raum 2	mäßiger Zustand	14,8
7	„Terrasse“	im Bereich des „Spielplatzes“ angelegt	5,9
Summe, rd.:			62
	<b>Mühlenstraße 28 EG links</b>	vermietet, Elektro alt (kein FI-Schalter) und alte Wohnungstür, Fenster, Innentüren, Bodenbeläge, Bad und Küche erneuert, teilweise Stahlrippen-, teilweise Kompaktheizkörper	
1	Diele		10,0
2	Küche	Zugang zur Loggia	7,6
3	Loggia	mit isolierverglasten Holzfenstern geschlossen nach Art eines Wintergartens, Boden mit Kunststeinbelag	3,2
4	Raum 1		23,6
5	Raum 2		18,5
6	Bad	Dusche mit Abtrennung, Handtuchheizkörper, überfließt, elektrische Zwangsentlüftung, Waschmaschine	3,3
Summe, rd.:			66
	<b>Mühlenstraße 28 1. OG rechts</b>	vermietet, Bodenbeläge, Fenster, Bad und Innentüren erneuert	
1	Diele		
2	Küche		
3	Raum 1		
4	Balkon		
5	Bad		
6	Raum 2		
Summe, rd.:			57,5

	Lage im Gebäude	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
	<b>Mühlenstraße 28 1. OG links</b>	Leerstand, wird derzeit modernisiert, Bedarf zu Fertigstellung	
1	Diele		10,0
2	Küche		7,6
3	Loggia		2,1
4	Raum 1		23,6
5	Raum 2		18,5
6	Bad	erneuert	3,3
Summe, rd.:			65
	<b>Mühlenstraße 28 2. OG rechts</b>	vermietet, alte Eingangstür, Bodenbeläge, Fenster, Bad und Innentüren erneuert	
1	Diele		
2	Küche		
3	Raum 1		
4	Balkon		
5	Bad		
6	Raum 2		
Summe, rd.:			57,5
	<b>Mühlenstraße 28 2. OG links</b>	Wohnung insgesamt modernisiert inklusive Elektro	
1	Diele		
2	Küche		
3	Raum 1		
4	Balkon		
5	Raum 2		
6	Bad	erneuert	
Summe, rd.:			65
	<b>Mühlenstraße 28 DG rechts</b>	vermietet, alte Wohnungstür, nicht besichtigt	
Summe Annahme, rd.:			30

	Lage im Gebäude	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
	<b>Mühlenstraße 28 DG links</b>	Leerstand, lichte Raumhöhe von ca. 2,35 m bis max. ca. 2,5 m alte Wohnungstür, Wohnung modernisiert, abgehängte Decke mit LED-Beleuchtung	
1	Diele		8,4
2	Dusche/WC	Duschtasse	3,0
3	Raum 1		19,4
4	Raum 2		13,7
5	Küche	Dachflächenfenster	8,9
6	Balkon	Boden mit Gehwegplatten, altes Stahlgeländer	1,5
Summe, rd.:			55
	<b>Mühlenstraße 28 Dachraum</b>	nicht besichtigt, nur durch eine Luke einsehbar, Unterspannbahn stellenweise schadhaft, keine Wärmedämmung in den Schrägen, nach Auskunft im Ortstermin Wärmedämmung auf der oberen Geschossdecke, nähere Beurteilung nicht möglich	
<b>Summe zu Wohnzwecken genutzter Flächen:<sup>11</sup></b>			<b>rd. 1.025 m<sup>2</sup></b>

<sup>11</sup> ohne baurechtliche bzw. mietrechtliche Beurteilung, keine Wohnfläche im Sinne der Wohnflächenverordnung

### 3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

#### *Garagen / Stellplätze*

Gemäß Aktenlage wurden seinerzeit 17 Pkw-Stellplätze genehmigt. Davon sind heute maximal neun Stellplätze in der Garage im Erdgeschoss des Zwischengebäudes Mittelstraße 31 sowie im Hof zusätzlich ggf. drei bis maximal fünf Stellplätze begründbar. Die Trafostation (Abt. II lfd. Nr. 1) verengt die Zufahrt, sodass die damals genehmigten (und benötigten) Stellplätze im Hof nicht wie vorgesehen hergestellt wurden bzw. genutzt werden können.

#### *Außenanlagen*

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

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Einfriedungen sind als Mauern und Metalltor vorhanden.
- Befestigte Flächen bestehen aus Asphalt und Waschbetonplatten.
- Weiter sind Rasen- und Kiesflächen sowie ein asphaltierter Standplatz für Mülltonnen vorhanden.

### 3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie befindet sich in einem teilmodernisierten und weitgehend durchschnittlichen bis teilweise mäßigeren Zustand, eine Wohnung ist vollständig vermüllt. Ein Unterhaltungsstau und bauliche Besonderheiten sind vorhanden. Teilweise liegen Mietbesonderheiten vor und es sind Rechtsstreitigkeiten bzw. eine Räumungsklage anhängig. Teilweise liegen die tatsächlichen Mieten wesentlich über den gemäß einfachem Mietspiegel als ortsüblich anzusehenden Nettokaltmieten.

Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand bewohnbar und vermietbar. Für eine nachhaltige Folgenutzung sind weitere substanzielle Maßnahmen und Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform angesetzten Mindestinvestitionen auch deutlich übersteigen können. Eine Wohnung ist komplett zu sanieren. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen. Auf verbleibende Risiken kann nur hingewiesen werden.

## 4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung für das mit zwei Mehrfamilienhäusern, Garagen bzw. Stellplätzen bebaute Grundstück Mittelstraße 31 / Mühlenstraße 28 in 53879 Euskirchen zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2025 vorgenommen.

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

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich auf die bisherigen Nutzungen. Im Bewertungsansatz wird weitgehend auf die vorhandene Ausstattung im vorgefundenen bzw. beschriebenen Zustand abgestellt (zustandnaher Bewertungsansatz).<sup>12</sup> Aufgrund der vorhandenen baulichen Besonderheiten u.a. mit Unterhaltungstau und Investitionsbedarf im und am Gebäude (s.o.) wird dabei vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die Bau- und Feuchtigkeitsschäden und die vorgenannten (auch rechtlichen) 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). Darüber hinausgehende Besonderheiten werden – soweit wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, eine zusätzliche Marktanpassung und/oder als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

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

Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren voll vermieteten Zustand abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es in das Ermessen der Bietenden gestellt

<sup>12</sup> Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

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 Ertragswertwertverfahrens ermittelt.

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 weitgehend unbelastete und schadensarme bzw. üblich bewirtschaftete 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 zunächst auf einen schadensarmen nutzbaren Zustand ohne größere 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 modellkonform jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

#### *Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks*

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 330,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2025.<sup>13</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	2-3

#### *Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere*

Wertermittlungsstichtag	=	06.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	3
Grundstücksfläche	=	781 m <sup>2</sup>

#### *Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks*

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

<b>I. Bodenrichtwert</b>			
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			<b>= 330,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig</b>			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	06.06.2025	× 1,00
Art der Nutzung	MI	MI	
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag</b>			<b>= 330,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 330,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungs- zustand	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	---	781	× 1,00
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>rd. 330,00 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>13</sup> Quelle: www.boris.nrw.de

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>	<b>= 330,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 781 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 257.730,00 €</b>
	<b><u>rd. 258.000,00 €</u></b>

#### 4.4 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 bebauten 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.

#### 4.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche ca. (m <sup>2</sup> ) / Stk.	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
				monatlich (€)	jährlich (€)
Mittelstraße	1	Wohnung EG	80	480,00	5.760,00
	2	Wohnung 1. OG	80	480,00	5.760,00
	3	Wohnung 2. OG	80	560,00	6.720,00
Laubengang	4	Wohnung 1. OG links	66	500,00	6.000,00
	5	Wohnung 1. OG Mitte	31,5	285,00	3.420,00
	6	Wohnung 1. OG rechts	66	500,00	6.000,00
	7	Wohnung 2. OG links	66	400,00	4.800,00
	8	Wohnung 2. OG Mitte	31,5	285,00	3.420,00
Mühlenstraße	9	Wohnung 2. OG rechts	66	530,00	6.360,00
	10	Wohnung EG links	66	530,00	6.360,00
	11	Wohnung EG rechts	62	435,00	5.220,00
	12	Wohnung 1. OG links	65	520,00	6.240,00
	13	Wohnung 1. OG rechts	57,5	460,00	5.520,00
	14	Wohnung 2. OG links	65	520,00	6.240,00
	15	Wohnung 2. OG rechts	57,5	460,00	5.520,00
	16	Wohnung DG links	55	440,00	5.280,00
	17	Wohnung DG rechts	30	285,00	3.420,00
Garagen	18	Garagenstellplätze	9	315,00	3.780,00
	19	Motorradgarage	1	37,82	453,84
Stellplätze	20	Außenstellplätze	3	60,00	720,00
Summe			1.025/10/3	8.082,82	96.993,84

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

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	<b>96.993,84 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	<b>23.922,88 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>73.070,96 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,8 % von 258.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>12.384,00 €</b>
<b>Reinertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>60.686,96 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 (2) ImmoWertV) bei LZ = 4,8 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>16,796</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>1.019.298,18 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>258.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>1.277.298,18 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>42.500,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>1.234.798,18 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-	<b>115.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>1.119.798,18 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.120.000,00 €</b>

## 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

### wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage des eigenen örtlichen Aufmaßes näherungsweise ermittelt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (z.B. WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird modellkonform als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung verfügbarer Mietpreisübersichten, der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen) und eigener Marktbeobachtung angesetzt (siehe in Abschnitt 2.5.2).

### Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	17 Wohnungen à 359,- €	=	6.103,00 €
	10 Garagen à 47,- €	=	470,00 €
Instandhaltungskosten:	1.025 m <sup>2</sup> relevante Fläche à 14,00 €/m <sup>2</sup>	=	14.350,00 €
	10 Garagen à 106,- €	=	1.060,00 €
Mietausfallwagnis:	2% von 96.993,84 €	=	<u>1.939,88 €</u>
Summe:		=	23.922,88 €

### Liegenschaftszinssatz

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung innerhalb der üblichen Schwankungsbreiten modellkonform mit rund 4,8 % angesetzt. Die Besonderheiten der Immobilie (u.a. Zustand, Risiken, Mietbesonderheiten, unvollständige Genehmigungslage) und die zum Stichtag maßgebliche Marktlage werden dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der marktüblichen Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen.

### 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 (Ertragswertmodell 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 teilweise begründbar. Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind 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. Für das Wohnhaus wird daher als Modellparameter eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 35 Jahren in Ansatz gebracht (Zustand nach Mindestinvestition).

### 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 nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Abschläge erforderlich (u.a. für Risiken und Regelungsbedarf aus laufenden Rechtsstreitigkeiten und der mietvertraglichen Situation).

Marktübliche Abschläge	rund
pauschaler Ansatz, rund	-42.500,00 €

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen 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.<sup>14</sup> Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung (keine Bauschadensbegutachtung). Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"><li>freier pauschaler Ansatz für Mindestinvestitionen wegen Unterhaltungs- und Instandsetzungsstaus im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards), bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon auch erheblich abweichen), rund</li></ul>	-115.000,00 €

<sup>14</sup> Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von Bauschäden abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

## 5 Unbelasteter Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurde der Ertragswert auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen mit rd. 1.120.000,00 € ermittelt. Dies entspricht einem Rohertragsfaktor von rund 11,6 bzw. rund 1.093 €/m<sup>2</sup> wertrelevanter Mietfläche. Beide Werte sind nach diesseitiger Auffassung im vorliegenden Fall soweit plausibel.

Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften teilweise nicht abschließend geklärt werden. Daher mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachten-Text und eine entsprechend hohe 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 das mit zwei Mehrfamilienhäusern, Garagen bzw. Stellplätzen bebaute Grundstück Mittelstraße 31/Mühlenstraße 28 in 53879 Euskirchen**

Grundbuch von Euskirchen, Blatt 4080, Gemarkung Euskirchen, Flur 32, Flst.-Nr. 93

**wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 06.06.2025 mit rd.**

**1.120.000,00 €**

**in Worten: eine Million einhundertzwanzigtausend Euro**

**ermittelt.**

Die Immobilie weist in erheblichem Umfang Besonderheiten auf (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, Mietbesonderheiten – siehe dazu im Gutachten-Text), die teilweise 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, 05.09.2025

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

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

**Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.** Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht

werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

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

**BauGB:** Baugesetzbuch

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

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

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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

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

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

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

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

### Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

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

### Verwendete fachspezifische Software

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