



## Wertgutachten

### über den Verkehrswert eines bebauten Grundstückes

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10, 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 03.08.2023 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Gemeinde Hellenthal,  
Ortslage Rescheid,**

gelegenen und im Gutachten näher  
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Hollerath,  
Flur 27,  
Flurstück 183,  
Lagebezeichnung „Rescheid 134“,**

;

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 21.09.2023 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

**Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 21. September 2023**

**Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein und den verfügbaren Unterlagen.**

**Internetversion:**

**Aus Datenschutzgründen ist die Internetversion gekürzt. Das vollständige Gutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Schleiden eingesehen werden.**

## 1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem unterkellerten eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem Anbau und einer Garage bebauten Grundstücks „Rescheid 134“ in 53940 Hellenthal – Rescheid zum Wertermittlungsstichtag 21. September 2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Hollerath	27	183	999 m <sup>2</sup>

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

### 1.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück liegt zentral in dem im Gemeindegebiet Hellenthal gelegenen Ortsteil Rescheid.

Bei dem Grundstück Nr. 183 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Eckgrundstück, welches auf einer Länge von rd. 1,8 m an die Hauptdurchfahrtsstraße „Rescheid“ sowie auf einer Länge von rd. 50,8 m an einem Seitenarm der Straße, ebenfalls unter der Bezeichnung „Rescheid“, angrenzt. Die Grundstückstiefe liegt im Mittel bei rd. 29 m, die Grundstücksbreite im Mittel bei rd. 35 m. Das Grundstück ist weitestgehend eben.

Details zur Lage und Gestalt des Grundstückes können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.

Die äußere Verkehrserschließung der Ortschaft „Rescheid“ erfolgt über die L 17 (Kronenburg – Blumenthal), von der aus die Zielstraße „Rescheid“ abzweigt und durch den Ort „Rescheid“ führt. Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortsmitte und grenzt direkt an die Hauptdurchfahrtsstraße „Rescheid“ an. Die Verkehrsbelastung ist aufgrund der ländlichen Struktur eher gering.

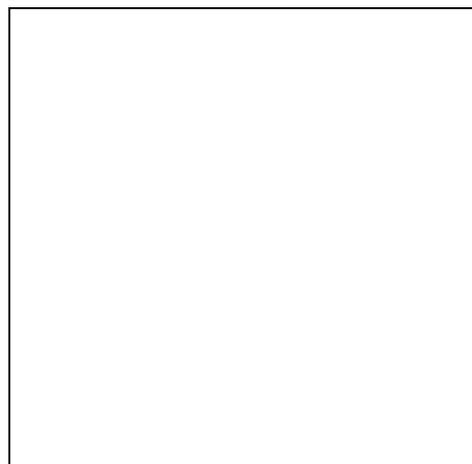
Die direkte Wohnumgebung ist von eingeschossiger offener ländlicher Mischbebauung geprägt. Im unmittelbaren Umfeld befinden sich die Kirche sowie weitere kirchliche Gebäude.

Die Gemeinde Hellenthal umfasst auf einer Fläche von 138 Quadratkilometern 61 Ortschaften und Weiler mit insgesamt ca. 7.800 Einwohnern. Das Gemeindegebiet liegt zwischen 384 m ü. NN und 690 m ü. NN (Weißer Stein, Skibegünstigtes Gebiet). Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen etc.) sind im Gemeindegebiet Hellenthal vorhanden. Es stehen 6 Kindertagesstätten, der Grundschulverbund Hellenthal mit 2 Standorten und eine Hauptschule im Gemeindegebiet zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen sind in Schleiden und Dahlem in ca. 12 - 14 km Entfernung vorhanden.

Die Autobahnanschlussstelle „Blankenheim“ an der A1 ist von Rescheid aus in ca. 26 Kilometer Entfernung erreichbar. Bahnhöfe an der Bahnstrecke Köln – Trier befinden sich in Schmidtheim (ca. 13 km) und in Kall (19 km). Aufgrund der Schäden durch die Flutkatastrophe vom 14. Juli 2021 ist derzeit der Bahnhof in Kall der nächst gelegene intakte Bahnanschluss.

Der Hauptort Hellenthal liegt ca. 8 km und die Kreisstadt Euskirchen ca. 53 km von Rescheid entfernt. Rescheid hat etwa 200 Einwohner. Im Ort befindet sich eine Bäckerei.

### Skizze ohne Maßstab:



## 1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 183 nach Auskunft der Gemeinde Hellenthal vom 29.08.2023 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Rescheid. Planungsrecht besteht somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal stellt den betreffenden Bereich als „Gemischte Baufläche“ (M) dar.

Die Gemeindeverwaltung Hellenthal teilt weiter mit, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt Baudenkmäler befinden (Kirche, Kriegerdenkmal). Das Bewertungsobjekt selbst ist kein eingetragenes Denkmal, es müssen jedoch die Vorschriften des § 9 Abs. des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

## 1.3 Entwicklungszustand

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag um eine Fläche des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV).

## 1.4 Erschließung

Das Grundstück war am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen. Es hat einen Kanal-, Wasser-, Elektrizitäts- und Telefonanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt. Lediglich die Stromversorgung erfolgt über eine Freileitung.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sind nach Auskunft der Gemeinde Hellenthal vom 29.08.2023 nicht zu entrichten. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind zurzeit nicht zu entrichten. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind abgegolten (Vollanschluss).

Unberührt bleibt das Recht der Gemeinde Hellenthal für zukünftige Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern.

Nach Auskunft des Wasserverbandes Oleftal stehen keine Wasseranschlussgebühren offen.

## 1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Grundstück Nr. 183, "Rescheid 134" wie folgt bebaut:

- Unterkellertes eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und seitlichem eingeschossigen unterkellertem Anbau
- Seitlich angebaute Garage

## 1.6 Baurecht

Gemäß der beim Bauamt des Kreises Euskirchen geführten Bauakte Nr. xxxxx bestehen die folgenden Genehmigungsvorgänge:

Aktenzeichen 295/1963: Einbau einer Ölheizung.

Aktenzeichen 757/70: Um- und Ausbau des Pfarrhauses; Errichtung einer Garage. Rohbauabnahmeschein vom 23.04.1971.

Aktenzeichen 757A/70: Errichtung einer Kleinkläranlage mit anschließender Untergrundverrieselung.

Vorgang aus den Jahren 1986-1990: Umbau/Nutzungsänderung des vorh. Pfarrhauses; Reduzierung der Wohnfläche zwecks Gewinnung eines Pfarrbüros mit Nebenräumen. Baugenehmigung vom 20.03.1990. Endabnahme vom 06.08.1998.

In wie weit die ausgeführten Bauvorhaben mit der genehmigten Planung übereinstimmen, konnte nicht geprüft werden.

Es wird bei der Wertermittlung von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Soweit keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht.

## **1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte**

### **1.7.1 Grundbuch**

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom xxxxxxxxxx sind in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 1:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassungs- und Duldungsverpflichtung) für Katholische Kirchengemeinde St. Barbara in Hellenthal – Rescheid.

xx.“

Gemäß der vorliegenden Bewilligungsurkunde verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer des Bewertungsgrundstückes keine Betriebe und Nutzungen zuzulassen, die gegen die kirchliche Sitten- und Morallehre verstoßen.

Des Weiteren verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer dauerhaft und jederzeit das dem kirchlichen und religiösen Zweck dienende Glockengeläut sowie alle sonstigen durch die Kirche und deren Besucher sowie durch den angrenzenden Kirmesplatz und dessen Besucher verursachten Immissionen zu dulden.

Das Recht ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung II, lfd. Nr. 1:

“  
“

Das Recht ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

### **1.7.2 Baulasten**

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 14.08.2023 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

### **1.7.3 Altlasten**

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder umweltschädliche Bodenverunreinigungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 11.08.2023 liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz vor.

### **1.7.4 Wohnungsbindung**

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 09.08.2023 bestehen keine Wohnungsbindungen.

### **1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen**

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 22.08.2023 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

### **1.7.6 Überbauten**

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

### **1.7.7 Sonstiges**

Sonstige Lasten oder Rechte, welche von Einfluss auf den Wert des Grundstückes sein könnten, sind dem Wertermittler nicht bekannt.

## **1.8 Allgemeines / Hinweise**

Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit bzw. der bauliche Zustand können ggf. nur durch einen Sondersachverständigen überprüft werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden keine Untersuchungen zu energetischen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes vorgenommen. Eine genaue energetische Prüfung des Objektes ist bei Bedarf durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.

Bezüglich der energetischen Anforderungen von Bestandsgebäuden wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verwiesen. Für Bestandswohngebäude gelten beispielsweise u.a. folgenden Vorschriften:

- Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind
- Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden
- Dämmung der obersten Geschossdecke von beheizten Räumen
- Einhaltung der vorgegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten bei Änderungen an Außenbauteilen

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten Gesamt- und Restnutzungsdauern sowie die veranschlagten Normalherstellungskosten, werden für das Bewertungsobjekt der vorhandenen Ausstattung und Ausführung entsprechend abgeleitet. Somit sind ggf. fehlende bzw. noch auszuführende energetische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung, Austausch der Heizung) bereits im Verkehrswert berücksichtigt, so dass hierfür ein zusätzlicher Abschlag nicht erfolgt.

Der Abschlag für Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz frei geschätzt. Es können möglicherweise Abweichungen zu tatsächlich entstehenden Investitionskosten auftreten, die durch Folgeschäden oder nicht sichtbare Schäden verursacht werden. Für einen anzubringenden Abschlag ist letztendlich nicht die tatsächliche Kostenhöhe entscheidend, sondern eher der Wert, wie ihn die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer einschätzen würde.

## 2 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, soweit nicht anders vermerkt, die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Berechnung des umbauten Raums sowie der Grund-, Geschäfts- und Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ vom Januar 2016 sowie an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom November 2003. Da die Berechnungen durch wertbezogene Modifizierungen teilweise von den entsprechenden Vorschriften (DIN 277, WoFIV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### 2.1 Einfamilienwohnhaus mit Anbau

#### 2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem Gebäude handelt es sich gemäß Bauunterlagen um ein in Massivbauweise errichtetes ehem. Pfarrhaus. Dieses wurde eingeschossig freistehend auf dem Bewertungsgrundstück errichtet. Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert, das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Es ist ein Satteldach vorhanden, welches mit Ziegel eingedeckt wurde. Seitlich wurde in Massivbauweise noch eine unterkellerte eingeschossige Erweiterung angebaut. Diese ist ebenfalls mit einem Satteldach mit Ziegeleindeckung versehen.

Gemäß den Unterlagen in der Bauakte wurde das Pfarrhaus 1970 aufgrund der Beseitigung von Baumängeln und einer Anpassung an einen damaligen Wohnstandard um- und ausgebaut.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 19 Jahren.

#### 2.1.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: Ursprungsbaujahr nicht bekannt, Um- und Ausbau 1970er Jahre und 1990er Jahre  
Restnutzungsdauer: ca. 19 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Wohnfläche (nach Bauakte):	rd. 152 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche, Hauptgebäude (nach Vermessungsunterlagen):	rd. 377 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche, seitlicher Anbau (nach Vermessungsunterlagen):	rd. 74 m <sup>2</sup>

Angaben zum Innenausbau entstammen der Bauakte. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

### **Rohbau**

Fundamente:	Hauptgebäude nicht feststellbar, im Bereich des Anbaus Beton
Mauerwerk:	Massivmauerwerk
Decken:	tlw. Stahlbetondecken im Keller- und Erdgeschoss
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegel gedeckt
Treppen:	nicht feststellbar
Fassade:	Putz gestrichen soweit feststellbar
Isolierung:	nicht feststellbar

### **Ausbau**

Installation:	Abfluss: nicht feststellbar Wasser: nicht feststellbar Elektro: nicht feststellbar
Sanitäre Einrichtungen:	Bad im Erdgeschoss, separates WC im Erdgeschoss, Bad im Dachgeschoss gemäß Bauakte
Heizung:	Ölzentralheizung gemäß Bauakte
Warmwasserversorgung:	nicht feststellbar
Fußböden:	nicht feststellbar
Wandbehandlung:	nicht feststellbar
Fenster:	Holzfenster, Dachflächenfenster, Metallkellerfenster
Türen:	Hauseingangstür aus Holz, Holzaußentüre Innentüren: Holztüren
Anschlüsse:	Strom (über Freileitung), Wasser, Telefon
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

### **Zustand**

- Gemäß äußerem Anschein mäßig gepflegter Zustand, mit einem gegebenen sichtbaren Modernisierungsrückstau.
- Die Außenfassade zeigt einen Putz mit Anstrich, der überwiegend Verfärbungen aufweist.
- Die Dacheindeckung ist stellenweise vermoost.
- An den Fensterrahmen blättert stellenweise der Anstrich ab.
- Die Außenanlagen befinden sich, soweit von der Straße aus sichtbar, in einem mäßig gepflegten Zustand.
- Innenhof und Zufahrt zur Garage wurden gepflastert, die restliche Grundstücksfläche ist als Grün- und Rasenfläche mit Bäumen und Sträuchern angelegt.
- Das Grundstück ist tlw. durch eine Bruchsteinmauer und tlw. durch Zäune eingefriedet.

**2.1.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes nach Bauakte:**  
**Die Flächenangaben entstammen der in der Bauakte vorliegenden Flächenberechnung vom 26.02.1986 (es erfolgte noch eine Anpassung für den Putzabzug und die Dachschrägen)**

<b>Erdgeschoss</b>	<b>Fläche</b>	<b>Höhe</b>
Diele mit Spind	14,5 m <sup>2</sup>	n. m.
Kochen	11,8 m <sup>2</sup>	n. m.
Wohnen/Essen	34,1 m <sup>2</sup>	n. m.
Windfang	3,6 m <sup>2</sup>	n. m.
Abstellraum	10,8 m <sup>2</sup>	n. m.
Pfarrbüro (ehemals)	13,8 m <sup>2</sup>	n. m.
Aufenthalt	12,5 m <sup>2</sup>	n. m.
Bad	5,6 m <sup>2</sup>	n. m.
Flur	1,2 m <sup>2</sup>	n. m.
WC	1,5 m <sup>2</sup>	n. m.
<b>Wohnfläche</b>	<b>109,4 m<sup>2</sup></b>	
Diele/Treppe	9,5 m <sup>2</sup>	
Treppe	5,3 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>124,2 m<sup>2</sup></b>	

<b>Dachgeschoss</b>	<b>Fläche</b>	<b>Höhe</b>
Flur	3,6 m <sup>2</sup>	n. m.
Schlafen 1	9,3 m <sup>2</sup>	n. m.
Schlafen 2	12,8 m <sup>2</sup>	n. m.
Schlafen 3	8,1 m <sup>2</sup>	n. m.
Bad	5,1 m <sup>2</sup>	n. m.
Trockenraum	3,4 m <sup>2</sup>	n. m.
<b>Wohnfläche</b>	<b>42,3 m<sup>2</sup></b>	
Speicher	5,9 m <sup>2</sup>	n. m.
Spind	1,1 m <sup>2</sup>	n. m.
Treppe	7,4 m <sup>2</sup>	n. m.
<b>Summe</b>	<b>56,7 m<sup>2</sup></b>	

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügten Skizzen aus der Bauakte verwiesen.  
**Eine Flächenberechnung für das Kellergeschoss lag nicht vor.**

## 2.2 Seitlich angebaute Garage

### 2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das massive Garagengebäude wurde seitlich neben dem Wohnhaus errichtet. Es ist ein Flachdach mit augenscheinlicher Asphalteindeckung vorhanden. Die Zufahrt erfolgt über ein Metallschwingtor. Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 11 Jahren.

### 2.2.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 1970er Jahre (gemäß Bauakte)

Restnutzungsdauer: ca. 11 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche der Garage (nach Bauakte): rd. 20 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Bauakte): rd. 26 m<sup>2</sup>

#### Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar, vermutlich Beton

Mauerwerk: Massivbauweise

Decken/Dach: Flachdach mit Asphaltbahneindeckung

Fassade: Putz gestrichen

Isolierung: nicht feststellbar

#### Ausbau

Fußboden: nicht feststellbar

Wandbehandlung: nicht feststellbar

Fenster: nach äußerem Anschein keine Fenster vorhanden

Türen: nicht feststellbar

Tor: Metallschwingtor

Anschlüsse: nicht feststellbar

Entwässerung: nicht feststellbar

#### Zustand

- Nach äußerem Anschein normal bis mäßig gepflegter Zustand.

### 3 Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst wird, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Zufahrt, Pflaster	
Bruchsteinmauer	
Zweiflügliges Metallgittertor	
Verschiedene Zäune	
Einfriedungen etc.	
Pauschal	7.500,- €

### 4 Ermittlung des Verkehrswertes

#### 4.1 Bodenwert

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 (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV).

Dem Wertermittler liegen z. Z. keine Vergleichskaufpreise für die Flächen des vorgenannten Entwicklungszustandes aus der näheren Umgebung vor.

Der **Bodenrichtwert für Wohnbauland** beträgt für eine vergleichbare Lage **35,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**, mit dem Zusatz „erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG“.

Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise wird in Bodenpreisindexreihen dargestellt. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Richtwertgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 630 m<sup>2</sup> zugrunde. Somit ist der Bodenrichtwert an die Bewertungsfläche (999 m<sup>2</sup>) anzupassen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Euskirchen ist für den vorliegenden Fall ein Abschlag in Höhe von ca. 18 % zutreffend:  $35,00 \text{ €/m}^2 \times 82/100 = 28,70 \text{ €/m}^2$ , also rd. **29,00 €/m<sup>2</sup>**

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 183			
Bauland	999	29,00	28.971,00
<b>Summe</b>	<b>999</b>		<b>28.971,00</b>

## 4.2 Sachwert

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten (Kostenkennwerten) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung“ an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	738,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	451,00 m <sup>2</sup>	26,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	3.500,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	336.338,00 €	12.610,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 21.09.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	599.690,65 €	22.483,63 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	599.690,65 €	22.483,63 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		19 Jahre	11 Jahre
• prozentual		76,25 %	81,67 %
• Faktor	x	0,2375	0,1833
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	142.426,53 €	4.121,25 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>146.547,78 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>7.500,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>154.047,78 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>28.971,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>183.018,78 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,94</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>172.037,65 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Modernisierungsrückstau nach äußerem Anschein rd. 17,5% des Gebäudewertes</b>	-	<b>25.645,86 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>146.391,79 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>146.400,00 €</b>

### 4.3 Ertragswert

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 (insbesondere 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 (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. 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 Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen 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 „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Die derzeit zu erwartenden Mieten welche bei der Bewertung in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	152,00		5,00	760,00	9.120,00
Garage		Garage	20,00		-	30,00	360,00
Summe			172,00	-		790,00	9.480,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.480,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>1.896,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 7.584,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,80 % von <b>28.971,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>521,48 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 7.062,52 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>1,80 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>19</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>15,972</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 112.802,57 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 28.971,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 141.773,57 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Modernisierungsrückstau nach äußerem Anschein gemäß 4.2</b>	<b>- 25.645,86 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 116.127,71 €</b>
	<b>rd. 116.200,00 €</b>

## 5. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für das vorbezeichnete Grundstück sind nach § 6 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler Verkehrswert für das mit einem unterkellerten eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem seitlichem Anbau und einer angebauten Garage bebaute Grundstück Gemarkung Hollerath, Flur 27, Flurstück 183, „Rescheid 134“ in 53940 Hellenthal - Rescheid zum Wertermittlungsstichtag 21. September 2023 mit:

**146.400,00 €**

**Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.**

### Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden die Grundsätze des Persönlichkeits- und Urheberrechts beachtet.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, weitergeben oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

*Dipl.-Ing. Frank Diefenbach  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
Ahrstraße 54  
53945 Blankenheim  
Telefon: 0 24 49 / 95 25-0  
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20  
eMail: info@diefenbach-geo.de  
Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 30.11.2023

---

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

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

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

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

***Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten***

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

***Verwendete fachspezifische Software***

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.