



Wertgutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstückes

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10, 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 27.06.2025 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Stadt Schleiden,
Ortsrandlage Schleiden,**

gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Schleiden,
Flur 52,
Flurstück 27,
Lagebezeichnung „Höddelbach 12a“,**



;

- 1)
- 2)

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 01.08.2025 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 01. August 2025

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 integrierter Garage sowie einem Abstellgebäude bebauten Grundstücks „Höddelbach 12a“ in 53937 Schleiden zum Wertermittlungsstichtag 01. August 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

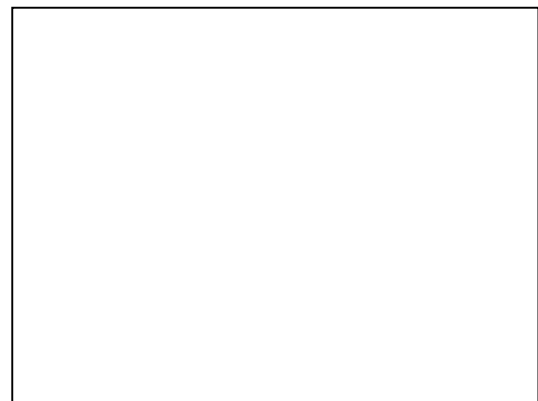
Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Schleiden	52	27	314 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

1.1 Lage und Zuschnitt

Skizze ohne Maßstab:

Das zu bewertende Grundstück liegt im nördlichen Ortsrandbereich von Schleiden. Bei dem Grundstück Nr. 27 handelt es sich um ein leicht unregelmäßig zugeschnittenes Hinterliegergrundstück, ohne direkte Grenze zu einer öffentlichen Straße. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 17,8 m, die mittlere Grundstücksbreite rd. 16,9 m. Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage.



Details zur Lage und Gestalt des Grundstückes können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden. Diese gibt jedoch nicht den aktuellen Gebäudebestand wieder.

Die äußere Verkehrserschließung von Schleiden erfolgt aus Richtung Gemünd und aus Richtung Hellenthal über die B 265, die die Ortslage Schleiden durchquert. Aus Richtung Monschau und aus Richtung Blankenheim erfolgt die Zufahrt über die B 258. Die Straße „Höddelbach“ zweigt von der stark befahrenen B 265 („Gemünder Straße“) im Ortseinfahrtsbereich von Schleiden aus Richtung Olef direkt ab. Bei der Straße „Höddelbach“ handelt es sich um eine ruhige, tlw. schmale Nebenstraße. Die Verkehrsbelastung ist als gering einzustufen.

Die direkte Wohnumgebung ist von eingeschossiger überwiegend offener Wohnbebauung geprägt.

Das heutige Stadtgebiet von Schleiden umfasst ca. 122 km² Fläche auf der zurzeit rd. 13.500 Menschen leben. Die Stadt Schleiden setzt sich aus 18 Ortslagen zusammen. Die Flächen sind zum großen Teil bewaldet, ca. ¼ der Stadt Schleiden wird durch den Nationalpark Eifel abgedeckt.

Schleiden selbst hat etwa 2.300 Einwohner. Neben sozialen Infrastruktureinrichtungen, Geschäften des täglichen Bedarfs, sind ein Kindergarten, eine Grundschule und verschiedene weiterführende Schulen, Banken und eine Post, verschiedene Behörden sowie ein Krankenhaus und ein Freibad vorhanden. Die Autobahnanschlussstelle „Wisskirchen“ (A1) ist in ca. 28 km und die Anschlussstelle „Nettersheim“ (A1) ist in etwa 20 km Entfernung zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhof mit Anschluss an die Bahnlinie Trier – Köln befindet sich im ca. 9 km entfernten Kall. Der Busbahnhof in Schleiden liegt in ca. 1.300 m, die Innenstadt in ca. 1.000 m Entfernung zum Bewertungsobjekt.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 27 nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 09.07.2025 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden ist der betreffende Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

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 erschlossen. Da es sich um ein Hinterliegergrundstück handelt, besteht kein direkter Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche. Hier erfolgt die Erschließung über eine Grunddienstbarkeit und eine Baulast bzw. über Grunddienstbarkeiten über das Vordergrundstück 26 abgesichert.

Das Grundstück hat einen Kanal-, Wasser-, Elektrizitäts-, Kabel- und Telefonanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt. Zum Elektrizitätsanschluss teilt die örtliche Stromversorgungsgesellschaft mit, dass das Haus „Höddelbach 12a“ wahrscheinlich über den Hausanschlusskasten an der Garage des Grundstücks Nr. 26 versorgt wird.

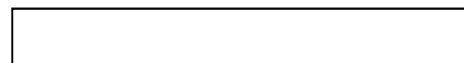
Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sind nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 09.07.2025 nicht zu entrichten. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind zurzeit nicht zu entrichten. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind abgegolten (Vollanschluss).

Nach Auskunft des Wasserverbandes Oleftal stehen keine Wasseranschlussgebühren offen.

1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Grundstück Nr. 27, "Höddelbach 12a" wie folgt bebaut:

- Unterkellertes eingeschossiges Wohnhaus mit integrierter Garage [2.1]
- Seitliche Kellergeschoss-Erweiterung mit Betonflachdach (Rohbau, starke Schäden)
- Abstellgebäude (Bauantrag als Kleingarage) [2.2]



1.6 Baurecht

Ob eine Baugenehmigung vorliegt und in wie weit das ausgeführte Bauvorhaben mit der genehmigten Planung sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen

Anlagen ausgegangen. Sofern 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. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht. Durch die Eigentümerin wurden Auszüge aus Bauunterlagen zur Verfügung gestellt. Dort waren folgende Vorgänge vermerkt:

Wohnhaus (2.1):

- 1) Antrag auf Errichtung eines Wohnhauses vom 22.02.1971/23.04.1971, Bauscheinnummer 1827/72. Genehmigung vom 09.02.1972, Rohbauabnahme vom 24.03.1974. Schlussabnahme vom 09.11.1981 mit Mängelliste.
- 2) Antrag auf Errichtung eines Satteldaches auf das vorhandene Flachdach vom 23.07.1996. Genehmigung vom 09.08.1996. Zeichen: 10703-96-08. Schlußabnahme vom 17.02.1997.
- 3) Antrag auf Anbau eines Kellerraumes als unterirdische bauliche Anlage vom 30.05.1984. Genehmigung vom 15.08.1984. Endabnahme vom 17.09.1997. (im Gutachten Kellergeschoss-Erweiterung genannt).

Abstellgebäude (2.2):

- 1) Antrag auf Erteilung einer nachträglichen Genehmigung für den Anbau einer Kleingarage vom 02.04.1982. Genehmigung vom 23.07. bzw. 26.07.1982. Zustimmungs-Nr. 911/1982.

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 14.02.2025 sind in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 2:

„Grunddienstbarkeit (Überfahrrecht).“

Abteilung II, lfd. Nr. 3:

„Grunddienstbarkeit (Unterlassen des Parkens von Fahrzeugen).“

Abteilung II, lfd. Nr. 4:

„Grunddienstbarkeit (Duldung Überbau).“

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

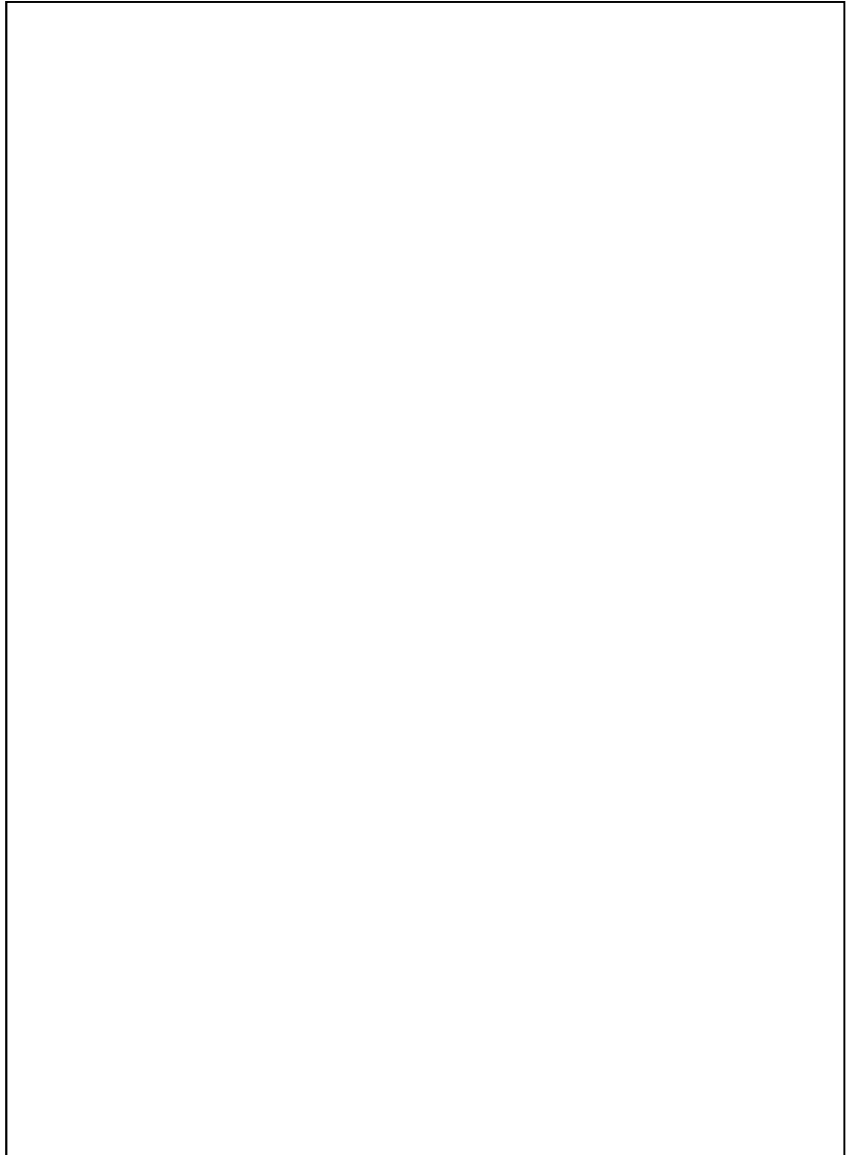
Herrschermerk im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4/zu 2:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht).“

Herrschermerk im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5/zu 2:

„Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht).“

Skizze ohne Maßstab:



1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 15.07.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück folgende Baulasten eingetragen:

Baulastenverzeichnis von Schleiden, Blatt Nr. 83:

Hiermit wird zugunsten eines Teilgrundstückes 26, 27 (vorher 1240 und 1241) die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen, das bzw. auf dem Grundstück entsprechend der grün schraffierten Eintragung und Grüneintragung in der dieser Erklärung als Anlage beigefügten Abzeichnung der Flurkarte

1. In einer Breite von 0,50 m und einer Länge von 7,50 m nicht zu überbauen und diese Fläche auf die für dieses Grundstück erforderlichen Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen nicht anrechnen zu lassen;
2. In einer Breite von 3,00 m und einer Länge von ca. 16,00 m von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten sowie diese Fläche in ihrer derzeitigen Beschaffenheit nicht zu verändern, so dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit ohne Schwierigkeiten möglich ist und
3. Die Unterhaltung der bestehenden Abwasserleitung und Abwassergrube zu dulden und Maßnahmen zu unterlassen, durch die der ordnungsgemäße Betrieb der Abwasserleitung und Abwassergrube gefährdet wird.

Eingetragen am 09. Januar 1979.

Skizze ohne Maßstab:



Die Baulasteintragungen 2. und 3. sind ohne Werteeinfluss auf den Verkehrswert.
Der Werteeinfluss durch die Baulasteintragung 1. wird unter Punkt 4 Bodenwert ermittelt.

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 09.07.2025 liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz vor.

1.7.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 09.07.2025 bestehen keine Wohnungsbindungen.

1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

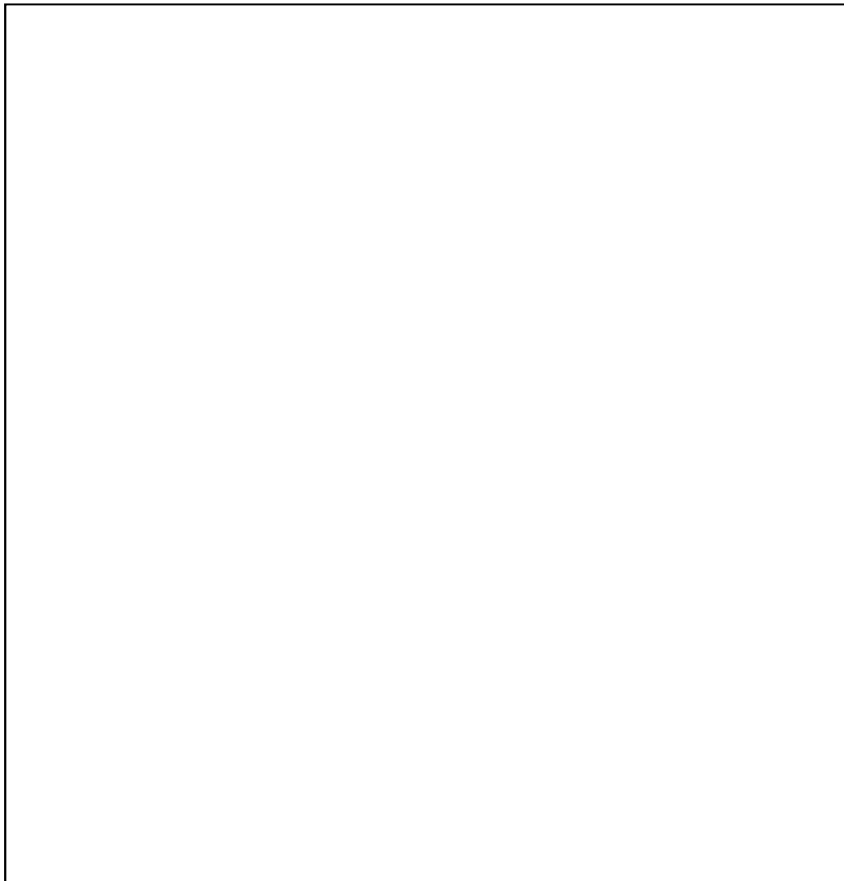
Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 01.08.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

1.7.6 Überbauten

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegt der folgende Überbau vor:

Überbau durch die dem Nachbargrundstück Nr. 26 zuzuordnende Garage auf einer Länge von rd. 5,84 m und einer Breite zwischen 0,37 m und 0,46 m mit einer Fläche von rd. 2,4 m².

Skizze ohne Maßstab:



Der Werteeinfluss durch den Überbau wird unter Punkt 4 Bodenwert im Gutachten berücksichtigt.

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 im Hochbau“ vom August 2021 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

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus, welches in Massivbauweise auf dem Grundstück errichtet wurde. Das Baujahr wurde mit ca. 1973 angegeben. Das Satteldach in Holzkonstruktion wurde mit Ziegel eingedeckt und ca. 1996 errichtet. Ursprünglich verfügte das Wohnhaus über ein Flachdach. In das Erdgeschoss wurde eine Garage integriert. Die seitliche Kellergeschoss-Erweiterung wurde ca. 1984 beantragt und genehmigt. Da es sich um ein Gebäude in „Zweiter Reihe“ handelt (Hinterliegergrundstück) erfolgt die Zuwegung/Zufahrt über das benachbarte Grundstück Nr. 26. Die Zufahrt ist gepflastert. 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. 37 Jahren.

2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: ca. 1972/73, Kellergeschoss-Erweiterung ca. 1984/85, Dachaufbau ca. 1996, Beginn Sanierungsarbeiten ca. 2019

Restnutzungsdauer: ca. 37 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Wohnfläche des Wohnhauses (nach örtlichem Aufmaß):	rd.	150 m ²
Nutzfläche der Garage (nach örtlichem Aufmaß):	rd.	22 m ²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen):	rd.	386 m ²
Bruttogrundfläche der Kellergeschoss-Erweiterung (nach Vermessungsunterlagen):	rd.	49 m ²

Rohbau

Fundamente: vermutlich Beton
Mauerwerk: Massivbauweise

Decken:	Betondecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegel gedeckt; Seitliche Kellergeschoss-Erweiterung mit Betonflachdach und Asphaltbahnen
Treppen:	Zweistufiges Eingangspodest (Rohbau); Betontreppe zum Keller mit Holzbelag
Fassade:	Sockel: Putz gestrichen Aufgehend: Putz gestrichen, Schieferverkleidung
Isolierung:	keine besonderen Feststellung getroffen

Ausbau

Installation:	Abfluß: PVC-Rohr soweit feststellbar Wasser: nicht feststellbar Elektro: Leitungen verlaufen überwiegend „Unter Putz“ (2019 erneuert), Sicherungskasten ist jedoch alt mit wenig Sicherungen
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Kellergeschoss</u> : Bad mit Waschtisch, WC und Dusche (Standard 2010-2020) <u>Erdgeschoss</u> : Bad mit Waschtisch, Wanne und WC (muss vollständig saniert werden)
Heizung:	Neue Ölzentralheizung (2019), neue Heizkörper, Handtuchheizkörper im KG-Bad
Öltank:	2 x Kunststofftanks je 1.000 l Fassungsvermögen
Warmwasserversorgung:	vermutlich über Heizung
Fußböden:	<u>Kellergeschoss</u> : Laminat, Fliesen, Beton/Estrich <u>Erdgeschoss</u> : Laminat, Beton/Estrich, Fliesen
Wandbehandlung:	<u>Kellergeschoss</u> : Putz gestrichen, Wandfliesen im Bad raumhoch, Mauerwerk <u>Erdgeschoss</u> : Tapete, Putz gestrichen, Wandfliesen/Steinverblender
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2019), tlw. bodentief, Holzfenster mit Einfachverglasung in der Garage
Türen:	Hauseingangstüre: Alte Holztüre mit Glaseinsatz, Seitenelement Massiv mit Glaseinsatz Innentüren: Holztüren, Balkonschiebetüre mit feststehendem Element aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2019), Balkon-/Terrassentüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2019), zweiflüglige Terrassentüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung (2019), alte Holzaußentüre im KG-Bad zur seitlichen Kellergeschosserweiterung, FH-Außentüre mit Glaseinsatz im KG, FH-Türe zum Heizungsraum
Tor:	Metallschwinger zur Garage
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz
Besonderheiten:	Kaminkassette, Balkon mit Betonboden, PVC-Belag und Metallgeländer, Schimmelbildung im Kellergeschoss, seitliche Kellergeschoss-Erweiterung (Rohbau) mit Betonflachdach

Zustand

Das Wohnhaus befand sich zum Wertermittlungsstichtag in einem zum Teil vernachlässigten Zustand. Augenscheinlich wurden ab ca. 2019 Modernisierungsarbeiten begonnen, jedoch nicht endgültig fertiggestellt. Tlw. wurden auch noch ältere Ausstattungsstandards vorgefunden. Durch stärkere Feuchtigkeitseinwirkungen sind gerade in den Wohnräumen des Kellergeschosses teils starke Schimmelbildung und Schäden in Wand- sowie Bodenbelägen aufgetreten.

Von der Erschließungsstraße führt eine gepflasterte Zuwegung über das Nachbargrundstück Nr. 26 zum Hauseingang des Bewertungsobjektes. Das Bewertungsobjekt ist durch eine ältere Hauseingangstüre aus Holz mit Glaseinsatz zugänglich. Seitlich der Hauseingangstüre befinden sich Steinelemente mit

Glaseinsatz. Das Eingangspodest/Stufe ist noch im Rohbauzustand, zudem fehlt auch noch die Deckenverkleidung oberhalb der Türe.

Im gesamten Erdgeschoss wurde mit Ausnahme des Bades neues Laminat verlegt. Das Laminat hebt sich jedoch stellenweise. Die Wände sind verputzt und gestrichen sowie tapeziert. Die Fenster und Terrassentüren aus Kunststoff mit Isolierverglasung stammen augenscheinlich aus dem Jahr 2019. Der Wangenputz fehlt jedoch innen und außen. Ebenso die Fensterbänke. Zudem ist die abschließende Wandverkleidung im Bereich der Rollladenkästen noch anzubringen. Die Heizkörper sind neuen Standards. Im Wohnzimmer wurde eine Kaminkassette installiert. Gemäß Auskunft der Eigentümerin wurden auch die Elektroleitungen und Armaturen erneuert. Der Sicherungskasten (im Kellergeschoss) ist jedoch älteren Standards. Das Erdgeschoss-Bad muss noch saniert werden. Es entspricht wie auch die Zugangstüre aus Holz dem Standard der 1970er Jahre. Lediglich das Fenster und der Heizkörper sind neuen Standards.

Rückwärtig ist im Erdgeschoss noch ein Balkon zugänglich. Der Betonboden wurde mit einem PVC-Belag bedeckt. Die Brüstung (Metallgitter) ist älteren Standards.

Über die Küche ist noch das Flachdach der seitlichen Kellergeschoss-Erweiterung zugänglich. Auf dem Flachdach, welches mit Asphaltbahnen versehen wurde, stand zum Orstermin Wasser. Zudem ist verstärkte Moosbildung festzustellen. Zum Nachbargrundstück Nr. 25 wurde eine 4-reihige Bimssteinmauer errichtet. Über das Flachdach besteht ein Zugang zum Abstellraum 2.2. Auf dem Flachdach lagerten Bauschutt und Baumaterial.

In das Erdgeschoss ist noch eine Garage integriert. Diese ist von Innenhof aus durch ein Metallschwingtor zu befahren. Es ist ein Beton-/Estrichboden vorhanden, die Wände wurden verputzt. Die Garage verschmälert sich rückseitig auf eine Breite von rd. 2,4 m. In der Rückwand ist ein altes Holzfenster mit Einfachverglasung eingesetzt. Auf einer Innenwandseite verlaufen Abflussrohre (PVC).

Eine Betontreppe mit Holzstufen führt vom Erdgeschoss-Flur in das Kellergeschoss. Das Kellergeschoss wird überwiegend wohnlich genutzt. In den wohnlich genutzten Räumen wurde neues Laminat verlegt. Dieses hebt sich jedoch stellenweise. Die Wände sind verputzt und gestrichen. Das Bad ist mit Bodenfliesen und raumhohen Wandfliesen versehen. Es entspricht einem neueren Standard und verfügt über eine Dusche, ein WC und einen Waschtisch. Ebenso sind die Kunststofffenster und Terrassentüren mit Isolierverglasung und die Heizkörper neuer. An den Wänden im Kellergeschoss wurden stärkere Feuchtigkeitsschäden und tlw. starke Schimmelbildung festgestellt. Die Holzinrentüren entsprechen unterschiedlichen Standards. Die rückwärtige Terrasse samt Garten waren nicht zugänglich, da diese zugestellt und verwildert waren.

Über das Durchgangszimmer 4 mit Kelleraußentüre zum Garten ist noch der Abstellraum sowie der dahinter liegende Öltankraum zugänglich. Hier ist ein Beton/Estrichboden vorhanden, die Wände sind nur tlw. verputzt. Im Öltankraum sind 2 Kunststofftanks neueren Datums aufgestellt.

Der Heizungsraum ist über die seitliche Kellergeschoss-Erweiterung zugänglich. Hierzu führt eine alte Holztüre im Kellergeschoss-Bad in die Kellergeschoss-Erweiterung. Durch eine weitere FH-Türe ist dann der Heizungsraum zugänglich. Hier befindet sich die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2019.

Die Kellergeschoss-Erweiterung wurde in Massivbauweise zwischen dem Wohnhaus und der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück Nr. 25 errichtet und befindet sich noch im Rohbauzustand. Es wurden sehr starke Feuchtigkeitseinflüsse- und Schäden festgestellt. Zudem lagern Baumaterial und Müll in diesem Bereich.

Der Dachboden des Wohnhauses war zum Ortstermin nicht zugänglich. Gemäß den Angaben beim Ortstermin und den Bauunterlagen wurde das Satteldach ca. 1996 auf das ursprünglich vorhandene Flachdach aufgesetzt.

Die Außenfassade befand sich in einem normal gepflegten Zustand mit einem gegebenen Fertigstellungsrückstau. Es wurde ein Putz mit Anstrich aufgetragen. Aufgehend ist tlw. auch eine Schieferverblendung vorhanden. Der Wangenputz ist noch anzubringen.

Außenanlagen:

Die gepflasterte Hoffläche befand sich in einem normal gepflegten Zustand.

Der rückwärtige Grundstücksbereich konnte nicht betreten werden, da er verwildert und tlw. auch „vermüllt“ war.

2.1.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes nach örtlichem Aufmaß:

Kellergeschoss	Fläche	Höhe
Heizung	5,4 m ²	2,16 m
Anschlussraum	1,5 m ²	
Zimmer 4	9,5 m ²	1,96 m
Abstellraum	7,0 m ²	2,00 m
Öltank	4,3 m ²	2,00 m
Treppe	4,6 m ²	
Nutzfläche	32,3 m²	

Kellergeschosserweiterung	Fläche	Höhe
Abstellraum 1	23,9 m ²	
Durchgang	8,8 m ²	
Abstellraum 2, nach oben offen	6,9 m ²	
Nutzfläche	39,6 m²	

Kellergeschoss	Fläche	Höhe
Flur	10,7 m ²	2,16 m
Bad	8,8 m ²	2,16 m
Zimmer 1	16,6 m ²	2,17 m
Zimmer 2	17,6 m ²	2,15 m
Terrasse, zu ¼	4,0 m ²	
Zimmer 3	16,5 m ²	2,17 m
Wohnfläche	74,2 m²	

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Flur	9,6 m ²	2,41 m
Bad	5,9 m ²	2,45 m
Küche	24,7 m ²	2,45 m
Balkon, zu ¼	2,2 m ²	
Wohnen/Essen	33,8 m ²	2,50 m
Wohnfläche	76,2 m²	
Garage	22,4 m ²	2,81 m
Treppe	7,5 m ²	
Summe	106,1 m²	

Bezüglich der Raumaufteilung wird auf die als Anlage beigefügten Skizzen verwiesen.

2.2 Abstellgebäude

2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Abstellgebäude welches in Massivbauweise auf dem Grundstück errichtet wurde. Das Baujahr des ursprünglich als Kleingarage errichteten Gebäudes liegt bei ca. 1982. Das Flachdach wurde mit Asphaltbahnen versehen. 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. 17 Jahren.

2.2.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: ca. 1982
Restnutzungsdauer: ca. 17 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche (nach örtlichem Aufmaß): rd. 12 m²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 13 m²

Rohbau

Fundamente: Nicht feststellbar, vermutlich Beton
Mauerwerk: Massivbauweise
Decken/Dach: Holzbalkendecke (gemäß Bauunterlagen) als Flachdach mit Asphaltbahnen
Fassade: Mauerwerk gestrichen, Mauerwerk unbehandelt
Isolierung: keine Feststellungen zu treffen

Ausbau

Heizung: ohne
Fußböden: Beton/Estrich (tlw. Risse)
Wandbehandlung: Putz gestrichen
Fenster: Kleine Metallgitterfenster
Türen: Kunststofftüre zum Hof, Türausschnitt zum Flachdach der Kellergeschoss-Erweiterung

Zustand

Normal gepflegter, der wirtschaftlichen Nutzung entsprechender Zustand. Zum Ortstermin war der Abstellraum „vermüllt“. Zum Flachdach der Kellergeschoss-Erweiterung des Wohnhauses besteht ein noch offener Türausschnitt.

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	
Hoffläche, Pflaster	
Terrasse, Platten	
Einfriedungen, Mauern	
Pauschal	6.000,- €

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 **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

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.

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 27			
Bauland	314	78,00	24.492,00
Summe	314		<u>rd. 24.492,00</u>

4.1.1 Berücksichtigung des Überbaus

Aufgrund des vorliegenden und unter Punkt 1.7.6 beschriebenen Überbaus von ca. 2,4 m² durch die dem Stammgrundstück Nr. 26 zuzuordnenden Garage auf das Bewertungsflurstück Nr. 27, ergibt sich ein zu berücksichtigender Werteeinfluss. Der Werteeinfluss ist in der Sach- und Ertragswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Wirtschaftlicher Nachteil / Berücksichtigung des Überbaus

Gemäß den Ausführungen in der zugrunde liegenden Notarurkunde ist keine Überbaurente nach § 912 BGB entstanden.

4.1.2 Berücksichtigung der Baulast

Wie unter 1.7.2 1) aufgeführt, ist das zu bewertende Flurstück 27 mit einer Abstandsflächenbaulast zugunsten des Flurstückes 26 belastet. Der Werteeinfluss aufgrund dieser Belastung ist in der Sach- und Ertragswertermittlung für das Flurstück 27 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringen.

Die mit der Baulast verbundene Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstückes ist in Form einer Minderung des Bodenwertes der betroffenen Fläche zu berücksichtigen. Die Lage der Baulastfläche kann dem Auszug aus dem Lageplan zur Baulasteintragung unter Punkt 1.7.2 entnommen werden. Hieraus ergibt sich eine belastete Fläche von:
7,50 m x 0,50 m = **ca. 3,75 m²**.

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 Wertermittlungstichtag 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	Abstellgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	663,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	386,00 m ²	13,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	12.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	267.918,00 €	6.305,00 €
Baupreisindex (BPI) 01.08.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	505.293,35 €	11.891,23 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	505.293,35 €	11.891,23 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre	17 Jahre
• prozentual		53,75 %	71,67 %
• Faktor	x	0,4625	0,2833
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	233.698,17 €	3.368,79 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		237.066,96 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	243.066,96 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	24.492,00 €
vorläufiger Sachwert	=	267.558,96 €
Sachwertfaktor (nach sachverständigem Ermessen)	x	0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	200.669,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Sanierungs- und Fertigstellungsrückstau rd. 25% des Gebäudewertes	-	59.266,74 €
Werteinfluss durch die Baulast	-	234,00 €
Werteinfluss durch den Überbau	-	44,00 €
Sachwert	=	141.124,48 €
	rd.	141.200,00 €

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 ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	150,00		5,25	787,50	9.450,00
		Garage	22,00		-	35,00	420,00
Abstellgebäude							
Summe			172,00	-		822,50	9.870,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.870,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 2.812,95 €
jährlicher Reinertrag	= 7.057,05 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,90 % von 24.492,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	- 465,35 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.591,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,90 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 26,401
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 174.027,47 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 24.492,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 198.519,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Sanierungs- und Fertigstellungsrückstau gemäß 4.2	- 59.266,74 €
Werteinfluss durch die Baulast	- 234,00 €
Werteinfluss durch den Überbau	- 44,00 €
Ertragswert	= 138.974,73 €
	rd. 139.000,00 €

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 den mit einer Baulast und einem Überbau belasteten Verkehrswert für das mit einem unterkellerten eingeschossigen Wohnhaus mit integrierter Garage sowie einem Abstellgebäude bebaute Grundstück Gemarkung Schleiden, Flur 52, Flurstück 27, „Höddelbach 12a“ in 53937 Schleiden zum Wertermittlungsstichtag 01. August 2025 mit:

141.200,00 €

Der Verkehrswert wurde auftragsgemäß frei von Belastungen in Abt. II des Grundbuches ermittelt.

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 Beweizeuge 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 01.12.2025

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 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kröll Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage
- [8] Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.10.2024) erstellt.

Anlagen