

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Von der Industrie und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
Stadtteil Gemünd

53937 Schleiden

Niedertiefenbacher Weg 11 d
65594 Runkel – Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail j.loew@buero-loew.de
Az.: 7/24-jl-zv-agsle /gr
Datum: 13.08.2024

Az. des Gerichts: 21 K 7/24

GUTACHTEN

über **den Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit **einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück** in **53925 Kall, Keltenstraße 31**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 03.07.2024 ermittelt mit rd.

170.000,00 €

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage
Objektadresse:	Keltenstraße 31 53925 Kall
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kall, Blatt 935A laufende Nummer 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kall, Flur 25, Flurstück 527, zu bewertende Fläche: 553 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Schleiden Marienplatz 10 53937 Schleiden (Stadtteil Gemünd)
	Auftrag vom 05.06.2024

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	03.07.2024
Qualitätsstichtag:	03.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	03.07.2024
Umfang der Besichtigung:	keine Innenbesichtigung
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

**herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:**

Mit div. Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2024.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauzahlen
- Auskünfte von Behörden
- Bodenrichtwert

**Gutachtenerstellung unter
Mitwirkung von**

Durch eine Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.1 Zum Auftrag**1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von der Erbin schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Besonderheiten / Maßgaben

- Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Eine Besichtigung war lediglich vom öffentlichen Straßenraum aus möglich.
- Es handelt sich um ein Fertighaus der ersten Generation.
- Hinweise oder Gutachten wegen möglicher Schadstoffbelastungen liegen nicht vor.
- Die Gebäudeinformationen wurden anlässlich einer Akteneinsicht bei der Kreisverwaltung in Euskirchen eingeholt.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Ob eine Wohngebäudeversicherung besteht ist nicht bekannt.
- Diese Wertermittlung unterstellt einen baualtersgemäßen, einfachen Ausbaustandard.
- Hinweise auf Schäden, Unterhaltungsstau, Modernisierungsbedarf liegen nicht vor.
- Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Gebäude.
- Der ermittelte Verkehrswert ist wegen fehlender Innenbesichtigung mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

1.3 Allgemeine Maßgaben

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gem. § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre für ein solches Objekt zu zahlen. Einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Ausstattungsstandard und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandard bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandard nicht auf die tatsächlich vorhandenen Ausstattungen an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in 1 bis 5 (einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus) unterteilt.
- Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierte Kostenvoranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau bzw. Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).

- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem der Marktwert genähert werden.
- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten \neq Wert.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand der Gebäude vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- die Ursachen von Baumängeln- oder Bauschäden
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

1.4 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	53925 Kall
Straße und Hausnummer:	Keltenstraße 31
Amtsgericht:	Schleiden
Grundbuch von:	Kall Blatt 935 A
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Kall lfd. Nr. 1 Flur 25 Flurstück 527 Größe: 553 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtgemeinde Kall¹:	Einwohnerzahl:	ca. 11.500
Kernort Kall:	Einwohnerzahl:	ca. 5.100

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Gemeinde

Lage:	Ortsrandlage
Entfernungen:	zum Ortszentrum: ca. 1,5 km zu einer Hauptstraße: ca. 500 m zur nächsten Bushaltestelle: ca. 300 m zum Bahnhof: ca. 1,5 km
Verkehrslage des Grundstücks:	gute Verkehrslage
Wohnlage:	gute Wohnlage
Nachbarschaft und Umgebung:	Wohnen

2.2.2 Lage der Gemeinde

Landkreis: Euskirchen

Regierungsbezirk: Köln

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

**Entfernungen zu zentralen
Orten in der Region:**

zur Kreisstadt Euskirchen	ca. 30 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 100 km
nach Köln	ca. 70 km
nach Bonn	ca. 50 km
nach Schleiden	ca. 10 km
nach Mechernich	ca. 12 km

**nächste Anschlüsse an
Bundesautobahnen:**

A 1 von Oldenburg nach Saarbrücken	
Anschluss Zingsheim	ca. 11 km
Anschluss Wißkirchen	ca. 18 km
A 61 von Kaldenkirchen nach Hockenheim	
Anschluss Rheinbach	ca. 40 km

2.2.3 Infrastruktur

Alle Geschäfte mit Waren des täglichen Bedarfs, Verbrauchermärkte und Tankstellen befinden sich am Ort. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Euskirchen, Köln und Bonn.

Kindergärten und Grundschule sind in Kall vorhanden. Die nächsten Gesamtschulen befinden sich in Mechernich und Schleiden. Gymnasien sind in Steinfeld und Schleiden vorhanden.

Ärzte, Zahnärzte und Apotheken befinden sich am Ort. Die nächsten Krankenhäuser sind in Mechernich und Schleiden vorhanden.

Bankzweigstellen und eine Postfiliale befinden sich am Ort.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Gebietsausweisung: W - Wohnbaufläche

2.3.2 Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB

Es besteht für das Grundstück / Gebiet kein Bebauungsplan. Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - Innenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.“ (§ 34 Abs. 1 BauGB)

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 05.06.2024 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV21:**

baureifes Land

Erschließungszustand:

voll erschlossen

Erschließungsbeitrag:

Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

Topografische Grundstückslage:	hängig
Grundstücksform:	regelmäßige, rechteckige Grundstücksform
Höhenlage zur Straße:	leicht ansteigend
Grundstückslage:	Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße, 30 km/h-Zone
Verkehrsbelastung:	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein nennenswerter Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten
Straßenbeleuchtung:	vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Gas liegt in der Straße (Hausanschluss nicht bekannt), Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	Grenzbebauung der Garage
-----------------------	--------------------------

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden oder Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.
Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Mechernich-Kaller Bleibelastungszone, so dass von einer Belastung des Bodens mit Blei auszugehen ist. Nach der dem Kreis Euskirchen vorliegenden Bodenbelastungskarte des Geologischen Landesamtes NRW von 1986 liegen die Grundstücke im (Stadtgebiet Mechernich / Gemeindegebiet Kall) in einem Bereich, in dem eine Belastung des Bodens mit Blei zu erwarten ist. Dabei wird ein Wertebereich von 500 bis 1.000 mg/kg Blei im Boden angegeben.

Allerdings liegen hier keine grundstücksbezogenen Erkenntnisse zur Höhe der Bleibelastung auf dem in Rede stehenden Grundstück vor, so dass zur Frage, ob und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer Hausgartennutzung erforderlich sind, keine Aussagen möglich sind. Diese konkreten, grundstücksbezogenen Aussagen können erst nach Vorlage einer entsprechenden Bodenuntersuchung erfolgen.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuches bestehen zum 05.06.2024 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragung.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

Vorbemerkungen zur 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 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.

3.1 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Der Dachraum ist nicht ausgebaut.
Vollgeschosszahl:	1
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss
Baujahr:	soweit bekannt 1977
Modernisierung:	nicht bekannt
Konstruktionsart:	Fertighaus, Hersteller: Kewo
Gründung:	gemäß Baubeschreibung Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	gemäß Baubeschreibung Kalksandsteine d = 36,5 cm

Außenwände: gemäß Baubeschreibung Fertigelemente 175 mm
Holzfachwerk
Wärme- und Schallschutz nicht bekannt, vermutlich dem
Baujahr entsprechend

Innenwände: gemäß Baubeschreibung Holzfachwerk

Geschossdecke: Kellergeschoss: gemäß Baubeschreibung Stahlbeton

Treppen

Geschosstreppe: nicht bekannt

Kellertreppe: gemäß Baubeschreibung Treppe aus Stahlbeton

Treppe zum Dachraum: nicht bekannt

Dach

Dachkonstruktion: gemäß Baubeschreibung Holzdach (Nagelbinder)

Dachform: Walmdach

Dacheindeckung: gemäß Baubeschreibung Betondachsteine

Wärmedämmung: nicht bekannt

Dachentwässerung: gemäß Baubeschreibung Dachrinnen und Regenfallrohre
aus PVC

Außenansicht: soweit ersichtlich verputzt und gestrichen

Sockel: nicht bekannt

Heizung: nicht bekannt
Brennstoff: nicht bekannt

Brennstofflagerung: nicht bekannt

Warmwasserversorgung: nicht bekannt

Kamin: über Dach verschiefert

Elektroinstallation: nicht bekannt

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen werden konnten.

Besondere Bauteile: soweit straßenseitig ersichtlich: Eingangstreppe

Zustand des Gebäudes²

Bau- und Unterhaltungszustand: mäßig
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau

Grundrissgestaltung: gemäß Bauzeichnungen zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: gemäß Bauzeichnungen ausreichend

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- Eingangstreppe schadhaft
- Holzteile im Anstrich erneuerungsbedürftig
- ältere Dacheindeckung in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- ältere Dachentwässerung

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung: keine bekannt

Nebengebäude: Fertiggarage

Außenanlagen: Die Außenanlagen sind vernachlässigt.
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
Wege- und Hofbefestigung nicht bekannt.
soweit ersichtlich keine wesentlichen Gartenanlagen vorhanden
Die vorhandenen Gartenanlagen sind überwiegend verwildert und nicht einsehbar.

3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung

Fußböden:	nicht bekannt
Innenansichten:	nicht bekannt
Deckenflächen:	nicht bekannt
Fenster:	soweit ersichtlich Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Baujahr
Rollläden:	soweit ersichtlich aus Kunststoff
Innentüren:	nicht bekannt
Eingangstüre:	Holztüre ohne Lichtausschnitt aus dem Baujahr
Sanitäre Installation:	nicht bekannt

sonstige Ausstattung

Küchenausstattung:	nicht bekannt
Beheizung:	nicht bekannt
Elektroinstallation:	nicht bekannt
Kommunikationstechnik:	nicht bekannt
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt

<u>Ausstattung des Objekts/ Gesamtbeurteilung:</u>	nicht bekannt
---	---------------

Stellplatz / Garage:	Zum Objekt gehört eine Fertiggarage.
-----------------------------	--------------------------------------

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 53925 Kall, Keltenstraße 31, zum Wertermittlungstichtag 03.07.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kall	935A	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kall	25	527	553 m²

4.1 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 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	630 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	03.07.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	553 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

IV. Ermittlung des Bodenwerts	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 91,80 €/m²
Fläche	× 553 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 50.765,40 € rd. 51.000,00 €

4.3 Sachwert

Hinweis für Interessenten:

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weiter gehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.3.2 Sachwert

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	117.773,61 €	5.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		122.773,61 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.455,47 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	125.229,08 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	51.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	176.229,08 €
Sachwertfaktor	×	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	185.040,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	13.386,11 €³
Sachwert	=	171.654,43 €
	rd.	172.000,00 €

4.4 Ertragswert

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	177.354,20 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	13.386,11 € ⁴
Ertragswert des Grundstücks	=	163.968,09 €
	rd.	164.000,00 €

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. 172.000,00 €,
 der **Ertragswert** mit rd. 164.000,00 €
 ermittelt.

4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Insgesamt erhalten

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,4 (a) \times 1,0 (b) = 0,4$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[172.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 164.000,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,4 = \underline{\underline{\text{rd. } 170.000,00 \text{ €}}}$.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 53925 Kall, Keltenstraße 31

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kall	935A	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kall	25	527

wird zum Wertermittlungstichtag 03.07.2024 mit rd.

170.000,00 €

in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend Euro
geschätzt.

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!

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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. 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.

Runkel-Dehrn, 13.08.2024

Dipl.-Ing. Joachim Löw
- vereidigter Sachverständiger -

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6. Anlage

Anlage Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsgrundstück



Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsgrundstück

Seite 2 von 5



Bild 3: Gebäudeansicht (Beispiel)



Bild 4: Gebäudeansicht (Beispiel)