

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](mailto:j.loew@buero-loew.de)  
Az.: 7/24-ji-zv-agsl /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

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>Art des Bewertungsobjekts:</b> | Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage                             |
| <b>Objektadresse:</b>             | Keltenstraße 31<br>53925 Kall   |
| <b>Grundbuchangaben:</b>          | Grundbuch von Kall, Blatt 935A<br>laufende Nummer 1                                 |
| <b>Katasterangaben:</b>           | Gemarkung Kall, Flur 25, Flurstück 527,<br>zu bewertende Fläche: 553 m <sup>2</sup> |

### Angaben zum Auftraggeber

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Auftraggeber:</b> | Amtsgericht Schleiden<br>Marienplatz 10<br>53937 Schleiden (Stadtteil Gemünd) |
|                      | Auftrag vom 05.06.2024  |

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Grund der Gutachtenerstellung:</b> | Zwangsversteigerung                               |
| <b>Wertermittlungsstichtag:</b>       | 03.07.2024  |
| <b>Qualitätsstichtag:</b>             | 03.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| <b>Tag der Ortsbesichtigung:</b>      | 03.07.2024  |
| <b>Umfang der Besichtigung:</b>       | <b>keine Innenbesichtigung</b>                    |
| <b>Teilnehmer am Ortstermin:</b>      | 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 Wertermittlungsstichtag 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 detaillierten 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 aufzuwendenden 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  $\pm 10$  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  
Ifd. Nr. 1 Flur 25 Flurstück 527 Größe: 553 m<sup>2</sup>  
**Wirtschaftsart:** Gebäude- und Freifläche

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

**Gesamtgemeinde Kall<sup>1</sup>:** 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

| <b>Entfernungen zu zentralen Orten in der Region:</b> |  |            |
|---|--|------------|
| 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 Grundbucheintrag 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

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Topografische Grundstückslage:</b> | hängig                                   |
| <b>Grundstücksform:</b>               | regelmäßige, rechteckige Grundstücksform |
| <b>Höhenlage zur Straße:</b>          | leicht ansteigend                        |
| <b>Grundstückslage:</b>               | Grundstück in Straßenreihe               |

## 2.5 Erschließung

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

## 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| <b>Grenzbebauung:</b> | 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 Grundbuchs 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 Kauf-  
preises 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 Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis 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 schrieben, 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

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

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

**Innenwände:** gemäß Baubeschreibung Holzfachwerk

**Geschosssdecke:** 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 Gebäudes<sup>2</sup>**

**Bau- und Unterhaltungszustand:** mäßig  
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau

**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

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

#### sonstige Ausstattung

|  |                                      |
|--|--------------------------------------|
| <b>Küchenausstattung:</b>  | nicht bekannt                        |
| <b>Beheizung:</b>  | nicht bekannt                        |
| <b>Elektroinstallation:</b>  | nicht bekannt                        |
| <b>Kommunikationstechnik:</b>  | nicht bekannt                        |
| <b>Besondere Einrichtungen:</b>                                      | nicht bekannt                        |
| <b><u>Ausstattung des Objekts/</u><br/><u>Gesamtbeurteilung:</u></b> | nicht bekannt                        |
| <b>Stellplatz / Garage:</b>  | 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 | Ifd. Nr.  |
|-----------|-------|-----------|
| Kall      | 935A  | 1         |
| Gemarkung | Flur  | Flurstück |
| Kall      | 25    | 527       |

### 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 ImmobilienWertV 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 ImmobilienWertV 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 ImmobilienWertV 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 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

|                             |   |                    |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe           | = | baureifes Land     |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei               |
| Grundstücksfläche (f)       | = | 630 m <sup>2</sup> |

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

|                         |   |                    |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 03.07.2024         |
| Entwicklungsstufe       | = | baureifes Land     |
| Grundstücksfläche (f)   | = | 553 m <sup>2</sup> |

### 4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

| IV. Ermittlung des Bodenwerts                              |  |
|--|--|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = <b>91,80 €/m<sup>2</sup></b>                 |
| Fläche   | × 553 m <sup>2</sup>                           |
| <b>beitragsfreier Bodenwert</b>                            | = <b>50.765,40 €</b><br><b>rd. 51.000,00 €</b> |

## 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 Bauschadengutachter 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 € <sup>3</sup> |            |
| 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 € <sup>4</sup> |
| 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 €  $\times$  1,0 + 164.000,00 €  $\times$  0,4]  $\div$  1,4 = rd. 170.000,00 €.

## 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 03.07.2024 mit rd.

**170.000,00 €**

in Worten: **ein Hundert ein und siebenzigtausend 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 schuldhafte 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 Schadensersatzhaftung 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)