

**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.: 10/24-jl-zv-agsle /gr  
**Datum: 08.07.2024**

**Az. des Gerichts: 21 K 10/24**

## **GUTACHTEN**

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus** bebaute Grundstück in **53925 Kall, Auf dem Knoppen 23**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 17.06.2024 ermittelt mit rd.

**198.000,00 €**

## 1 Allgemeine Angaben

### Angaben zum Bewertungsobjekt

**Art des Bewertungsobjekts:** Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

**Objektadresse:** Auf dem Knoppen 23  
53925 Kall

**Grundbuchangaben:** Grundbuch von Kall  
Blatt 3386, laufende Nummer 1

**Katasterangaben:** Gemarkung Kall  
Flur 6, Flurstück 53/3      Fläche 627 m<sup>2</sup>

### Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Schleiden  
Marienplatz 10  
53937 Schleiden (Stadtteil Gemünd)

Auftrag vom 16.05.2024

### Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

**Grund der Gutachtenerstellung:** Zwangsversteigerung      zur      Aufhebung      der  
Gemeinschaft

**Wertermittlungsstichtag:** 17.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

**Qualitätsstichtag:** 17.06.2024, entspricht dem Wertermittlungsstichtag

**Tag der Ortsbesichtigung:** 17.06.2024

**herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen,  
Informationen:**

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

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.05.2024

Vom Antragsgegner wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Brandversicherungsschein

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom
- Bodenrichtwert
- Auskünfte von Behörden

**Gutachtenerstellung unter  
Mitwirkung von**

Durch die Mitarbeiter 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 den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 1.2 Zum Objekt / Besonderheiten / Maßgaben

- Das um 1960 errichteten Gebäude wurde teilweise modernisiert.
- Baugenehmigungen wurden nicht vorgelegt und waren auch bei der Gemeinde Kall und der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Euskirchen nicht erhältlich. Es wurden im Ortstermin Bauzeichnungen vorgelegt. Es handelte sich um originale Zeichnungen auf Transparentpapier ohne Genehmigungsvermerke.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt daher ungeprüft die formelle und materielle Zulässigkeit der vorhandenen baulichen Anlage.
- Das Kellergeschoss befindet sich überwiegend noch in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Hier sind teilweise vermutlich baualtersbedingte Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Nach dem Einbau neuer Fenster sind kleinere Restbauarbeiten zu leisten.
- Die Eingangstreppe weist Feuchtigkeitsschäden auf.
- Der Kamin ist versottet.
- Die ursprünglich vorhandene Raumluftheizung für Festbrennstoffe ist nach Einbau einer neuen Brennkammer nach Auskunft im Ortstermin wieder funktionsfähig und ergänzt die vorhandene Gaszentralheizung.
- Es ist kein zweiter Sanitärraum vorhanden.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Das Gebäude entspricht vermutlich nicht in allen Bereichen heutigen Anforderungen an Energieeffizienz.
- Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt keine Belange des Brand- und Schallschutzes.
- Der ermittelte Verkehrswert unterstellt ein geräumtes und besenreines Gebäude.

### 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  $\pm 10$  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

<b>Ort:</b>	53925 Kall
<b>Straße und Hausnummer:</b>	Auf dem Knoppen 23
<b>Amtsgericht:</b>	Schleiden
<b>Grundbuch von:</b>	Kall Blatt 3386
<b>Katasterbezeichnung:</b>	Gemarkung Kall lfd. Nr. 1    Flur 6    Flurstück 53/3    Größe: 627 m <sup>2</sup>
<b>Wirtschaftsart:</b>	Gebäude- und Freifläche
<b>Brandversicherungswert:</b>	Versicherung:    WGV-Versicherungs AG Bewertungsstichtag:    nicht bekannt Wert Wohnhaus:    15.700 M aktueller Wert:    262.000,00 €

### 2.2 Tatsächliche Eigenschaften

<b>Gemeinde Kall<sup>1</sup>:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 11100
<b>Kernort Kall:</b>	Einwohnerzahl:	ca. 5.100

#### 2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Gemeinde

<b>Lage:</b>	Ortskernrandlage
<b>Entfernungen:</b>	zum Ortszentrum:    ca. 800 m zu einer Hauptstraße:    ca. 800 m zum Bahnhof:    ca. 800 m
<b>Verkehrslage des Grundstücks:</b>	mittelgute Verkehrslage
<b>Wohn- und Geschäftslage:</b>	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
<b>Nachbarschaft:</b>	Wohnen
<b>Ausblick:</b>	Es ist ein Ausblick Richtung Süden vorhanden.

---

<sup>1</sup> 23 Ortsteile

## 2.2.2 Lage der Gemeinde

**Landkreis:** Euskirchen

**Regierungsbezirk:** Köln

**Bundesland:** Nordrhein-Westfalen

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

zur Kreisstadt Euskirchen	ca. 24 km
zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 90 km
nach Köln	ca. 60 km
nach Bonn	ca. 50 km
nach Mechernich	ca. 11 km
nach Schleiden	ca. 8 km
nach Gemünd	ca. 6 km

**nächste Anschlüsse an  
eine Bundesautobahn:**

A 1 von Oldenburg nach Saarbrücken	
Anschluss Mechernich	ca. 13 km
Anschluss Wißkirchen	ca. 19 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 Flächennutzungsplan

**Darstellung:** W Wohnbaufläche

### 2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan „Auf dem Knoppen“

**Datum:** 19.03.1999

**Art der baulichen Nutzung:** WR – reines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung:** Grundflächenzahl GRZ 0,4  
Geschossflächenzahl: GFZ 0,8  
Zahl der Vollgeschosse: II

**Bauweise:** offen

**Anmerkung:** Bezüglich weiterer, evtl. Verkehrswert beeinflussender Festsetzungen ist der rechtskräftige Bebauungsplan bei der Gemeinde Kall einzusehen.

### 2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 17.06.2024 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 Grundstücks 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>Gestalt und Größe:</b>	Straßenfront:	ca. 16 m	
	mittlere Tiefe:	ca. 40 m	
	Grundstücksgröße:	627 m <sup>2</sup>	
<b>Grundstücksform:</b>	regelmäßige, rechteckige Grundstücksform		
<b>Höhenlage zur Straße:</b>	leicht abfallend		
<b>Grundstückslage:</b>	Grundstück in Straßenreihe		

### 2.5 Erschließung

<b>Straßenart:</b>	Anliegerstraße, 30 km/h-Zone
<b>Verkehrsbelastung:</b>	zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ohne nennenswerten Verkehr
<b>Straßenausbau:</b>	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beiderseitig Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten, jedoch sind im öffentlichen Straßenraum ausreichende Parkmöglichkeiten vorhanden
<b>Straßenbeleuchtung:</b>	vorhanden
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:</b>	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss an öffentliche Entsorgung, Telefonanschluss

### 2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

<b>Grenzbebauung:</b>	keine
-----------------------	-------

## 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.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

## 2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:** In Abteilung II des Grundbuches bestehen zum 17.05.2024 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

<b>Nutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Gebäudestellung:</b>	freistehend
<b>Ausbau:</b>	Das Gebäude ist komplett unterkellert. Das Dachgeschoss ist ausgebaut.
<b>Vollgeschosszahl:</b>	1
<b>Geschosse:</b>	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss
<b>Baujahr:</b>	nicht bekannt, vermutlich um 1960
<b>Modernisierung<sup>2</sup>:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 2018 Fenster</li><li>• 2018 Erneuerung Heizung</li><li>• 2018 Innenausbau inkl. Sanitär überwiegend modernisiert</li><li>• 2018 Haustechnik erneuert (Elektro, Abwasser)</li></ul>

---

<sup>2</sup> gemäß Auskünften im Ortstermin

<b>Konstruktionsart:</b>	soweit ersichtlich Massivbau
<b>Gründung:</b>	nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente aus Beton oder Bruchstein
<b>Kellerwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Schwerbetonsteine d = 30 cm gemäß Bauzeichnungen
<b>Außenwände:</b>	nicht bekannt, vermutlich Hohlblockmauerwerk oder Bimsstein Außenwandstärke gemäß Bauunterlagen 24 cm Wärme- und Schallschutz nicht bekannt, vermutlich dem Baujahr entsprechend
<b>Innenwände:</b>	überwiegend vermutlich massiv, Material nicht bekannt, im Dachgeschoss teilweise Leichtbauweise
<b>Geschossdecken:</b>	Kellergeschoss: massive Trägerdecke aus grobem Bimsbeton (unverputzt) Erdgeschoss: gemäß Bauzeichnungen Holzbalken Dachgeschoss: Holzbalken

### Treppen

<b>Geschosstreppe:</b>	zweiläufige Treppe aus Holz mit Zwischenpodest, einfaches Holzgeländer, Zustand der Treppe dem Baujahr entsprechend
<b>Kelleraußentreppe:</b>	massiv
<b>Treppe zum Dachraum:</b>	Einschubtreppe aus Holz

### Dach

<b>Dachkonstruktion:</b>	Holzdach ohne Dachaufbauten
<b>Dachform:</b>	Satteldach
<b>Dacheindeckung:</b>	Betondachsteine
<b>Wärmedämmung:</b>	Dach mit einfacher Wärmedämmung
<b>Dachentwässerung:</b>	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

<b><u>Außenansicht:</u></b>	zweiseitig (Ost und Nordfassade) verputzt und gestrichen Süd- und Westfassade: vorgehängte Fassade aus Faserzementplatten
<b>Sockel:</b>	verputzt und gestrichen

<b><u>Heizung:</u></b>	Zentralheizung Brennstoff: Gas Fabrikat: Viessmann Baujahr: 2018 Leistung: 19 kW
<b>zusätzlich:</b>	Wärmeluftheizung für feste Brennstoffe (ursprünglich aus dem Baujahr) ca. 2020 Kassette erneuert
<b>Brennstofflagerung:</b>	keine
<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentral über die Heizung
<b>Kamin:</b>	nicht bekannt, vermutlich aus Mauerwerk
<b>Elektroinstallation:</b>	durchschnittliche bis zeitgemäße Ausstattung
<b>Anmerkung:</b>	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.
<b>Besondere Bauteile:</b>	einfache Eingangstreppe mit einfacher Eingangsüberdachung

### **Zustand des Gebäudes**

<b>Bau- und Unterhaltungszustand:</b>	überwiegend normal Es besteht ein Unterhaltungsstau
<b>Grundrissgestaltung:</b>	für das Baujahr zeittypisch
<b>Belichtung / Besonnung:</b>	ausreichend
<b>Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• teilweise kleinere Feuchtigkeitsschäden im Keller</li><li>• kleinere Restbauarbeiten Fenster Außenfassade</li><li>• Eingangstreppe mit Feuchtigkeitsschäden</li><li>• ältere Dacheindeckung</li><li>• ältere Fassade</li></ul>
<b>Anmerkung:</b>	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

**Wirtschaftliche  
Wertminderung:**

keine bekannt

**Nebengebäude:**

keine vorhanden

**Außenanlagen:**

Die Außenanlagen sind in ortsüblichem Umfang vorhanden

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).

Wegebefestigung aus Naturstein

befestigte Stellplätze aus Betonverbundsteinpflaster

Terrasse

keine wesentlichen Gartenanlagen

Baum- und Strauchpflanzungen, überwiegend Rasenflächen

kleine Gartenhütte aus Holz

**3.1.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung****Fußböden:****Keller:** Estrich, gestrichen**Wohn- und Schlafräume:** Laminat**Dusche / WC:** Feinsteinzeug**Küche:** Fliesen**Flure:** Erdgeschoss: Fliesen  
Dachgeschoss: Holzdielen**Innenansichten:** überwiegend glatt verputzt und gestrichen**Dusche / WC:** Fliesen ca. 2,00 m hoch, darüber glatt verputzt mit Anstrich**Küche:** Fliesenspiegel an der Objektwand**Deckenflächen:** teilweise einfache Holzverkleidung, teilweise Gipskarton**Fenster:** aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Fensterbänke außen aus Terrazzo**Rollläden:** keine Rollläden vorhanden, teilweise einfache Klappläden aus Holz

**Innentüren:** Landhaustüren, teilweise mit Lichtausschnitt, einfache Beschläge, Holzzargen, im Keller einfache Holztüren aus dem Baujahr

**Eingangstüre:** aus Holz mit isolierverglasten Lichtausschnitten

### Sanitäre Installation

**Dusche / WC:** barrierefreie Dusche, WC, Waschbecken, normale Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbjekte

### sonstige Ausstattung

**Küchenausstattung:** nicht in der Wertermittlung enthalten

**Beheizung:** über Stahlradiatoren mit Thermostatventilen

**Elektroinstallation:** durchschnittliche, zeitgemäße Ausstattung

**Kommunikationstechnik:** DSL

**Besondere Einrichtungen:** keine vorhanden

### Ausstattung des Objekts/

**Gesamtbeurteilung:** normal  
Das Objekt erfüllt heutige Anforderungen an Wohnraum.

**Stellplatz / Garage:** Zum Objekt gehört ein Stellplatz

## 3.1.2 Raumlste

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
1.	Kellergeschoss	Raumhöhe i.L. ca. 1,90 m
1.1	Flur mit Kellertreppe und Waschmaschinenanschluss	kleinere Feuchtigkeitsschäden
1.2	Keller I mit Außentüre, Ausgussbecken und Bodeneinlauf	2 kleine Differenzstufen tiefer als 1.1, teilweise Feuchtigkeitsschäden in den Außenwandecken
1.3	Keller II über 1.2 mit Heiztherme	1 kleine Differenzstufe höher als 1.2, kleinere Feuchtigkeitsschäden
1.4	Keller III mit Gashauptanschluss	kleinere Feuchtigkeitsschäden



<b>2.</b>	<b>Erdgeschoss</b>	Raumhöhe i.L. 2,54 m
2.1	Hauseingang mit Flur und Treppenhaus	
2.2	Küche	
2.3	Raum I über 2.2	
2.4	Raum II offen zu 2.3 mit Türe zu 2.1	Feuerungsöffnung für Warmluftofen
2.5	Dusche / WC	
<b>3.</b>	<b>Dachgeschoss</b>	Raumhöhe i.L. 2,34 m
3.1	Flur mit Treppenhaus und Zugang zum Dachboden	
3.2	Raum I	
3.3	Raum II über 3.2	
3.4	Raum III	
<b>4.</b>	<b>Dachraum / Dachboden</b>	Raumhöhe unter First ca. 2,00 m Länge unter First ca. 7,54 m Fußboden Holzdielen, Schrägen Glaswolle mit PVC-Bahnen, teilweise schadhaft, Giebelwände unverputzt, Kamin versottet

**Anmerkung:**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem vorstehenden Gutachten nur diejenigen Schäden aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung für den Sachverständigen einsehbar waren. Evtl. durch Einrichtungsgegenstände, Maschinen, gelagerte Materialien oder Bepflanzungen verdeckte Schäden sind im Rahmen dieses Sachverständigen-gutachtens nicht erfasst.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.2 Bodenwertermittlung

Ermittlung des Bodenwerts	
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	= 95,00 €/m²
Fläche (m²)	× 627 m²
beitragsfreier Bodenwert	= 59.565,00 € <u>rd. 60.000,00 €</u>

### 4.3 Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	208.567,56 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	15.000,00 € <sup>3</sup>
Sachwert	=	193.567,56 €
	<u>rd.</u>	<u>194.000,00 €</u>

### 4.4 Ertragswert

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	222.136,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	15.000,00 € <sup>4</sup>
Ertragswert des Grundstücks	=	207.136,14 €
	<u>rd.</u>	<u>207.000,00 €</u>

### 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Es erhalten

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 0,4 (a) × 1,0 (b) = **0,4** und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** 1,0 (c) × 1,0 (d) = **1,0**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[194.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 207.000,00 \text{ €} \times 0,4] \div 1,4 = \underline{\underline{\text{rd. } 198.000,00 \text{ €}}}$ .

<sup>3</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

<sup>4</sup> Es handelt sich um eine reine Schätzung um die Wertminderung bezogen auf den Kaufpreis zu ermitteln. Den Ansätzen liegt keine Kostenermittlung zu Grunde. Es ist vor einer vermögenswirksamen Disposition dringend zu empfehlen eine Kostenermittlung unter der Prämisse der individuellen Vorstellungen erstellen zu lassen. Aus diesem Grund kann der Verkehrswert je nach geplanten Maßnahmen höher oder niedriger ausfallen.

## 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 bebaute Grundstück in 53925 Kall, Auf dem Knoppen 23**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kall	3386	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kall	6	53/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 mit rd.

**198.000,00 €**

**in Worten: einhundertachtundneunzigtausend Euro**  
geschätzt.

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, 08.07.2024

\_\_\_\_\_  
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**

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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 1.000.000,00 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. Verzeichnis der Anlagen**

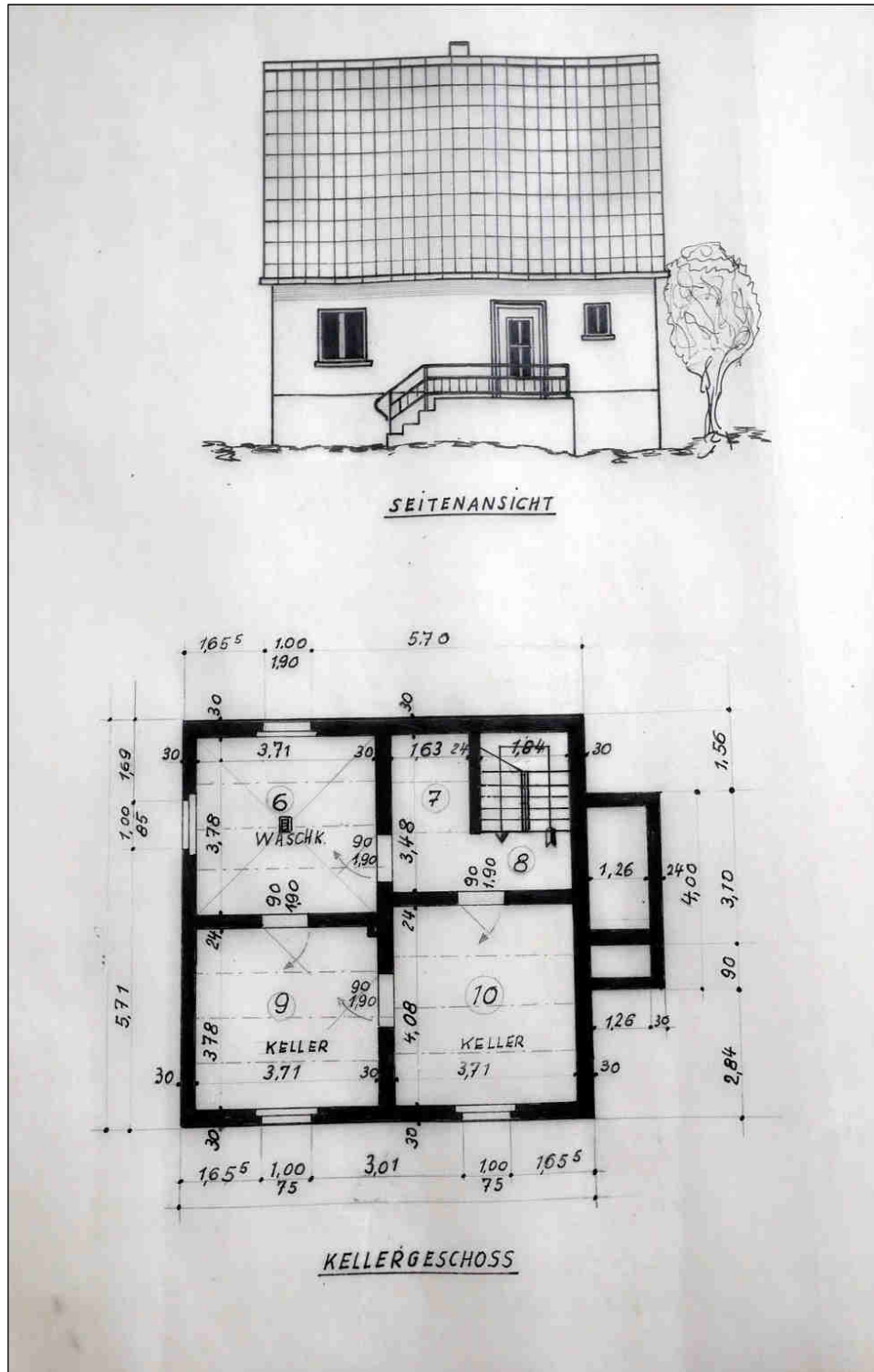
**Anlage 1: Bauzeichnungen**

**Anlage 2: Berechnung der Bruttogrundfläche, Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

**Anlage 3: Fotoanhang**

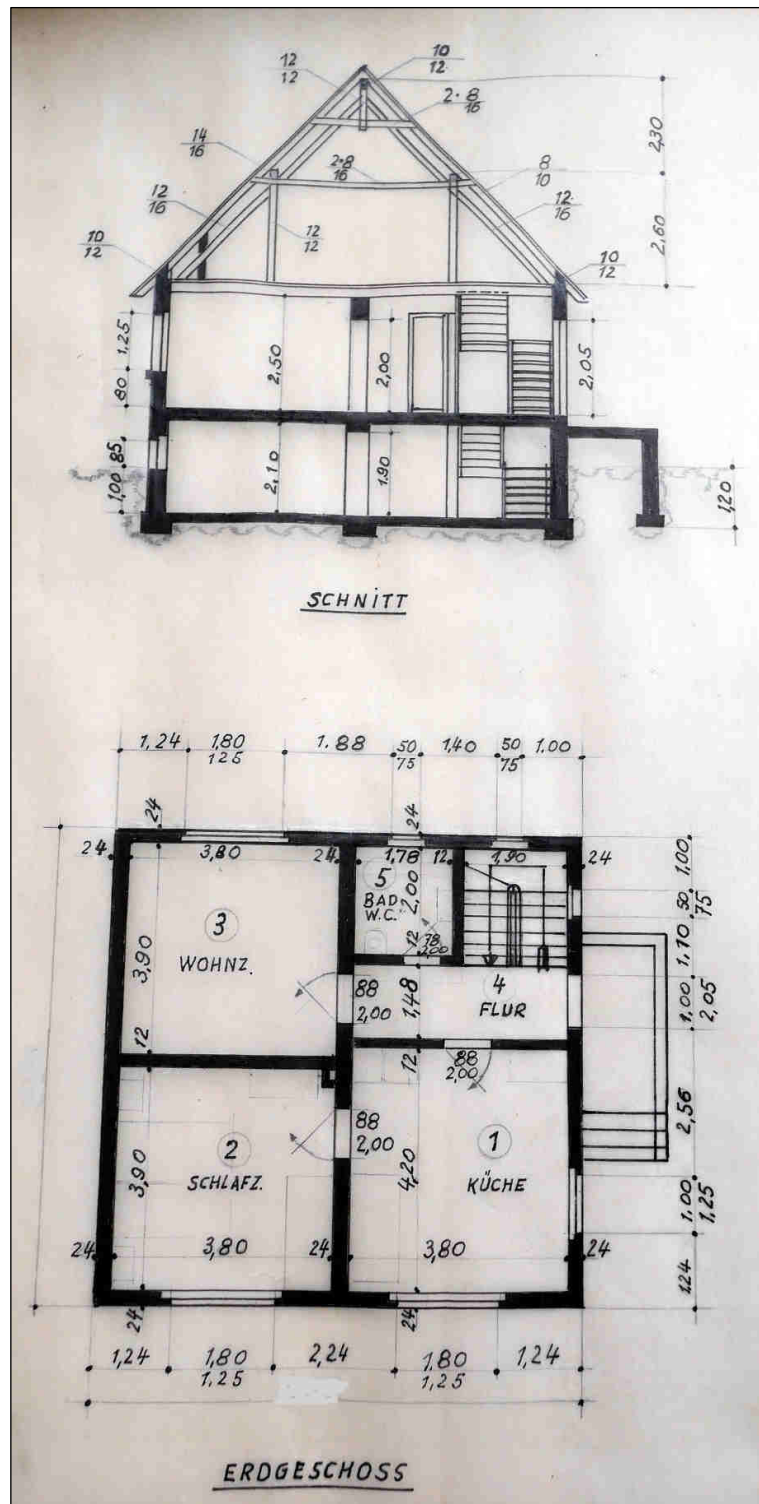
**Anlage 1: Bauzeichnungen**

Hinweis: Die Pläne können im Detail von der Örtlichkeit abweichen.



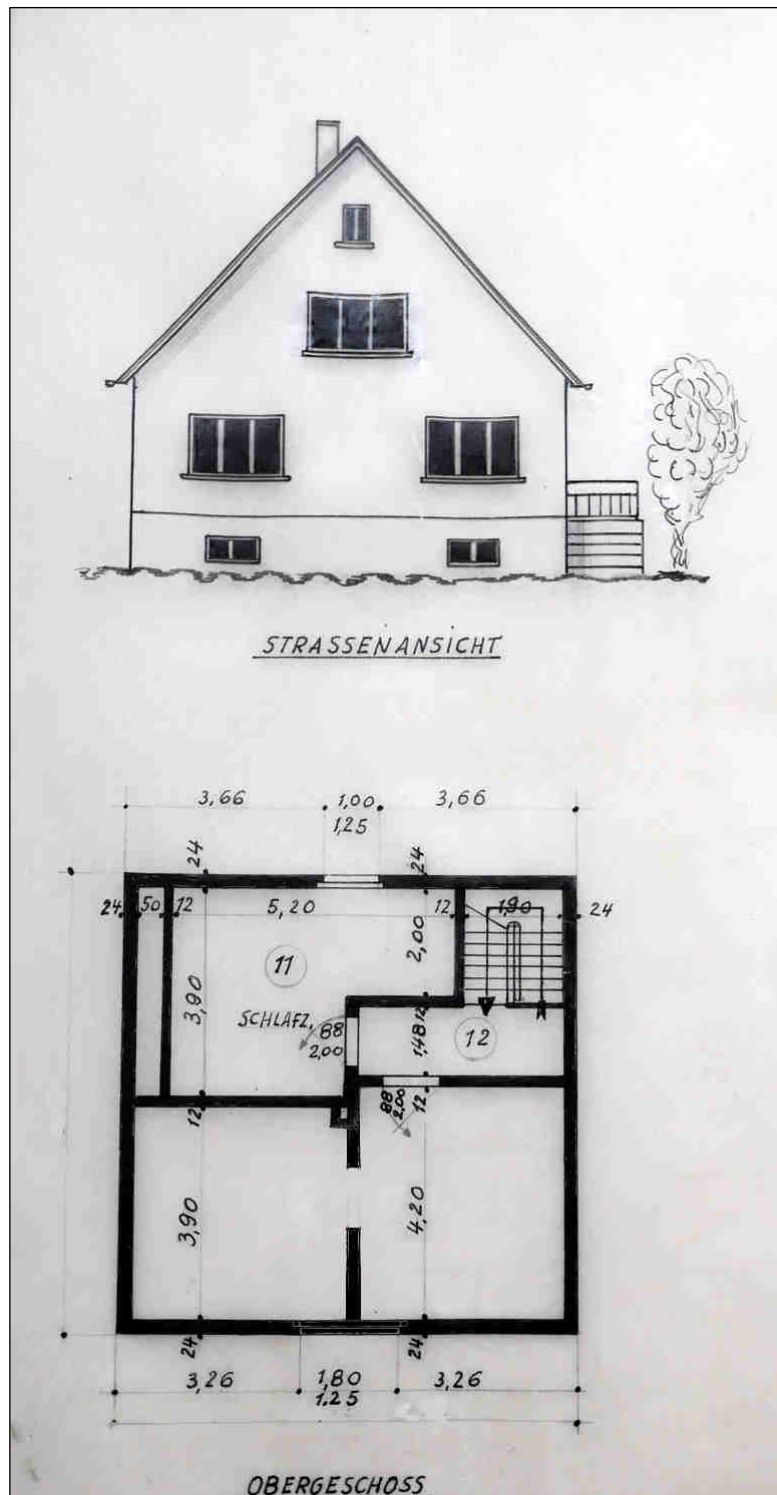
Grundriss Kellergeschoss / Seitenansicht

Seite 2 von 4



Grundriss Erdgeschoss / Schnitt

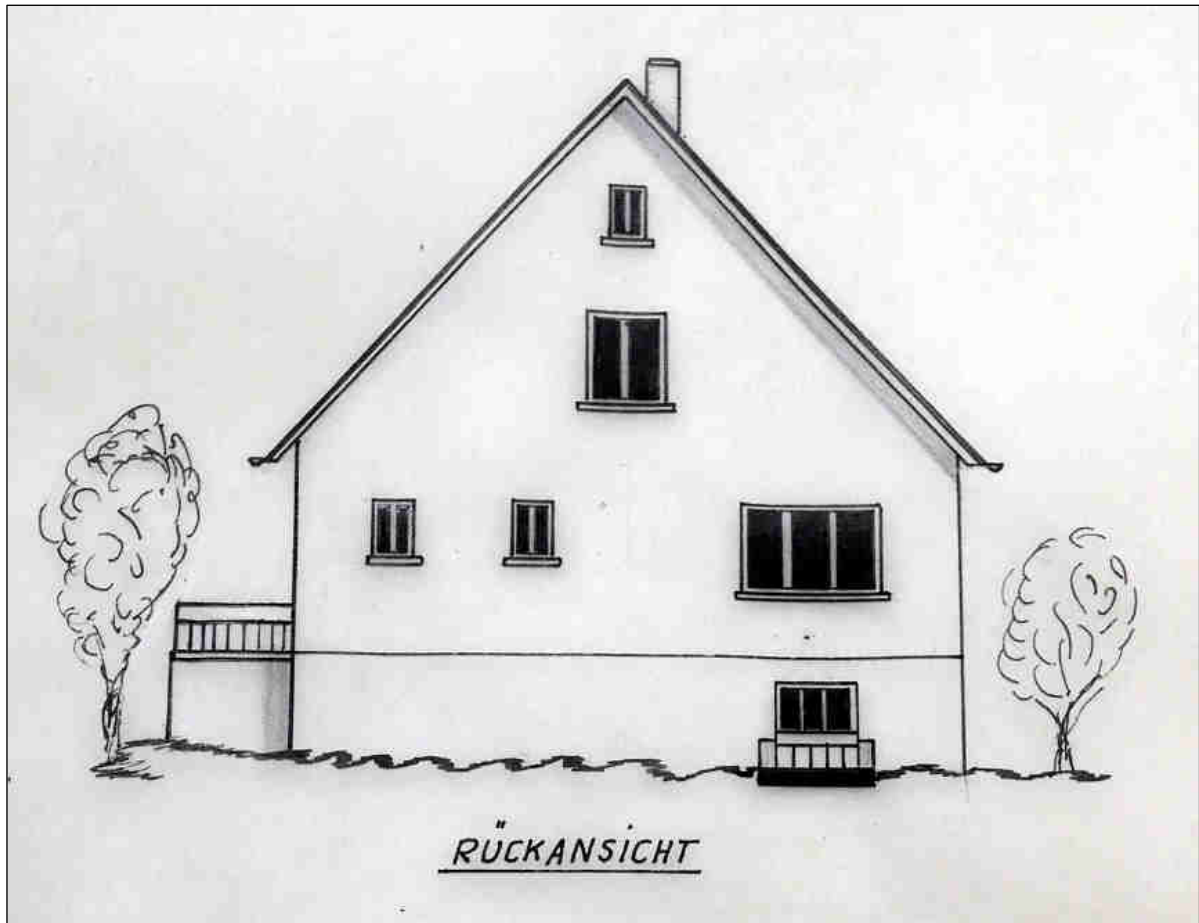
Seite 3 von 4



Grundriss Dachgeschoss / Straßenansicht



Seite 4 von 4



Rückansicht

## Anlage 2) Berechnungen der Bruttogrundfläche sowie Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen

### A) Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Kellergeschoss	~ 8,32 m x 8,40 m	= 69,89 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	~ 8,32 m x 8,40 m	= 69,89 m <sup>2</sup>	
Dachgeschoss	~ 8,32 m x 8,40 m	= <u>69,89 m<sup>2</sup></u>	
<b>Bruttogrundfläche Wohnhaus insgesamt</b>		<b>= 209,66 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 210 m<sup>2</sup></u></b>

### B) Berechnung der Wohnfläche

#### Erdgeschoss

Hauseingang mit Flur und Treppenhaus	~ 1,24 m x 3,64 m	= 4,51 m <sup>2</sup>	
Küche	~ 3,86 m x 3,61 m	= 13,93 m <sup>2</sup>	
Raum I	~ 3,58 m x 3,66 m	= 13,10 m <sup>2</sup>	
Raum II	~ 3,59 m x 3,65 m	= 13,10 m <sup>2</sup>	
Dusche / WC	~ 1,60 m x 2,00 m	= 3,20 m <sup>2</sup>	

**Wohnfläche Erdgeschoss** **47,84 m<sup>2</sup>**

#### Dachgeschoss

Flur mit Treppenhaus	~ 2,34 m x 1,14 m	= 2,67 m <sup>2</sup>	
Raum I	~ 3,97 m x 2,90 m	= 11,51 m <sup>2</sup>	
Raum II	~ 3,99 m x 2,85 m	= 11,37 m <sup>2</sup>	
Raum III	~ 3,30 m x 3,35 m = 11,06 m <sup>2</sup>		
	+ ~ 1,11 m x 2,06 m = 2,29 m <sup>2</sup>	= <u>13,35 m<sup>2</sup></u>	

**Wohnfläche Dachgeschoss** **= 38,90 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche Wohnhaus insgesamt (Erdgeschoss und Dachgeschoss)** **= 86,74 m<sup>2</sup>** **rd. 87 m<sup>2</sup>**

**C) Nutzflächen****Kellergeschoss Wohnhaus**

Flur mit Kellertreppe	~	3,60 m x 1,03 m	=	3,71 m <sup>2</sup>	
	+~	1,30 m x 0,96 m	=	1,25 m <sup>2</sup>	
	+~	1,49 m x 2,22 m	=	3,31 m <sup>2</sup>	= 8,27 m <sup>2</sup>
Keller I mit Außentüre	~	3,84 m x 3,58 m			= 13,75 m <sup>2</sup>
Keller II mit Heiztherme	~	3,55 m x 3,48 m			= 12,35 m <sup>2</sup>
Keller III	~	3,60 m x 3,52 m			= <u>12,67 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche Kellergeschoss Wohnhaus</b>				<b>= 47,04 m<sup>2</sup></b>	<b><u>rd. 47 m</u></b>

### Anlage 3) Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt

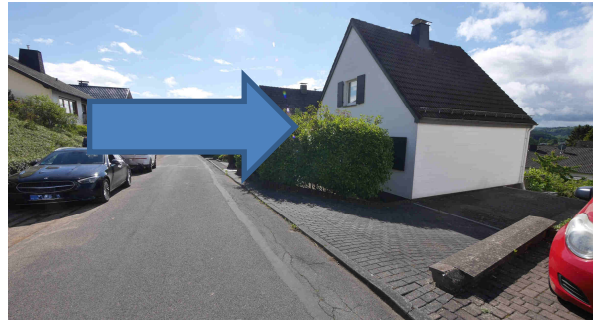


Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsobjekt



Bild 3: Gebäudeansicht



Bild 4: Gebäudeansicht