



Wertgutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstückes

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10, 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 19.05.2025 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Gemeinde Kall,
Ortslage Kall,**

gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Kall,
Flur 9,
Flurstück 243,
Lagebezeichnung „Kallbachstraße 3“,**

;
:

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 12.06.2025 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 12. Juni 2025

Internetversion:

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



1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem eingeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und seitlichem eingeschossigen Wohnanbau (Kettenhaus) bebauten Grundstücks „Kallbachstraße 3“ in 53925 Kall zum Wertermittlungstichtag 12. Juni 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

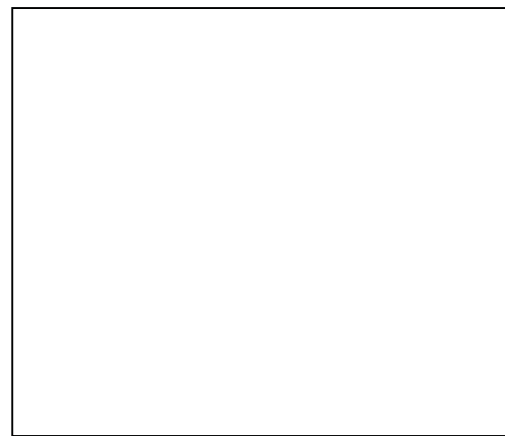
Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Kall	9	243	515 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

1.1 Lage und Zuschnitt

Skizze ohne Maßstab:

Das zu bewertende Grundstück liegt im westlichen Ortsrandbereich des Ortes Kall. Bei dem Grundstück Nr. 243 handelt es sich um ein regelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches auf einer Länge von rd. 19,8 m an die „Kallbachstraße“ angrenzt. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 25,7 m, die mittlere Grundstücksbreite rd. 20 m. Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage. Details zur Lage und Gestalt des Grundstückes können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.



Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die L105 „Aachener Straße“ aus Richtung Schleiden/Golbach, von der aus die „Kallbachstraße“ direkt erreichbar ist. Bei der „Aachener Straße“ handelt es sich um eine Haupteinfahrts- und Durchfahrtsstraße des Ortes Kall. Die Verkehrsbelastung der „Kallbachstraße“ ist im Bereich des Bewertungsobjektes als gering einzustufen. Im Anfangsbereich der „Kallbachstraße“ befindet sich die Parkplatzzufahrt zum nahe geliegenen „Berufskolleg Eifel“.

Die direkte Wohnumgebung ist von eingeschossiger Wohnbebauung geprägt. In der Nähe befindet sich das „Berufskolleg Eifel“.

Die Gemeinde Kall mit rund 11.500 Einwohnern befindet sich in zentraler Lage im Kreis Euskirchen (Reg. Bez. Köln). Sie grenzt im Norden an die Stadt Mechernich, im Westen an die Stadt Schleiden sowie im Osten an die Gemeinde Nettersheim. Das Gemeindegebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 66 km². Die Eifelrandlage wird durch die Höhenlage deutlich, welche von rd. 350 Meter im Bereich Scheven bis zu 580 Meter (Wahlen) im Süden des Gemeindegebiets reicht. In der landwirtschaftlichen Umgebung am Rande der Kölner Bucht gelegen, bildet Kall aufgrund der guten Verkehrsanbindungen zu den nahegelegenen Zentren Köln und Bonn ein regionales Mittelzentrum. Zahlreiche Behörden, Wirtschafts- und Industriebetriebe, mehrere Kindertagesstätten, zwei Grundschulen, eine Förderschule, das Berufskolleg, ein Gymnasium, die Volkshochschule, mehrere Sportplätze, Turn- und Sporthallen sowie Tennisplätze sind im Gemeindegebiet vorhanden.

In Kall selbst leben etwa 5.100 Menschen. Geschäfte für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Ortskern von Kall bzw. in den Gewerbe- und Industriegebieten von Kall ausreichend vorhanden. Kall verfügt über einen Bahnanschluss an der Strecke Köln - Trier in etwa 1.000 m Entfernung. Die Autobahnanschlussstelle „Nettersheim“ der A1 ist in ca. 13 km zu erreichen. Die Entfernung zur Kreisstadt Euskirchen beträgt rd. 24 km.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 243 nach Auskunft der Gemeinde Kall vom 27.06.2025 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kall ist der betreffende Bereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

1.3 Entwicklungszustand

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

1.4 Erschließung

Das Grundstück war am Wertermittlungsstichtag ortsüblich erschlossen. Es hat einen Kanal-, Wasser-, Elektrizitäts-, Erdgas- und Telefonanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sind nach Auskunft der Gemeinde Kall vom 27.06.2025 nicht zu entrichten.

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind zurzeit nicht zu entrichten. Hierzu teilt die Gemeinde Kall folgendes mit:

„Bei einem späteren Ausbau der Kallbachstraße wären Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW (KAG NRW) zu entrichten. Ob und wann mit einem Ausbau zu rechnen ist, kann zurzeit nicht angegeben werden.

Nach derzeitiger Rechtslage dürfen nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen – KAG-ÄG NRW) zum 01.01.2024 für Straßenausbaumaßnahmen, die erst ab diesem Zeitpunkt durch den Rat der Gemeinde Kall beschlossen werden, keine Anliegerbeiträge mehr erhoben werden.“

Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind abgegolten (Vollanschluss).

Nach Auskunft des Wasserverbandes Oleftal stehen keine Wasseranschlussgebühren offen. Es wurde jedoch darauf hingewiesen, dass der Wasseranschluss am 19.04.2024 stillgelegt und der Wasserzähler ausgebaut wurde.

1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Grundstück Nr. 243, "Kallbachstraße 3" wie folgt bebaut:

- Eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Kettenhaus) sowie seitlichem eingeschossigen Wohnanbau mit Flachdach (Dachterrasse)

1.6 Baurecht

Ob eine Baugenehmigung vorliegt und in wie weit das ausgeführte Bauvorhaben mit der genehmigten Planung sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Sofern keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht. Durch den Eigentümer wurde eine Baubeschreibung zum Bauantrag vorgelegt.

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 14.03.2025 ist in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag keine Eintragung vorhanden.

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 04.06.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück die folgende Baulast eingetragen:

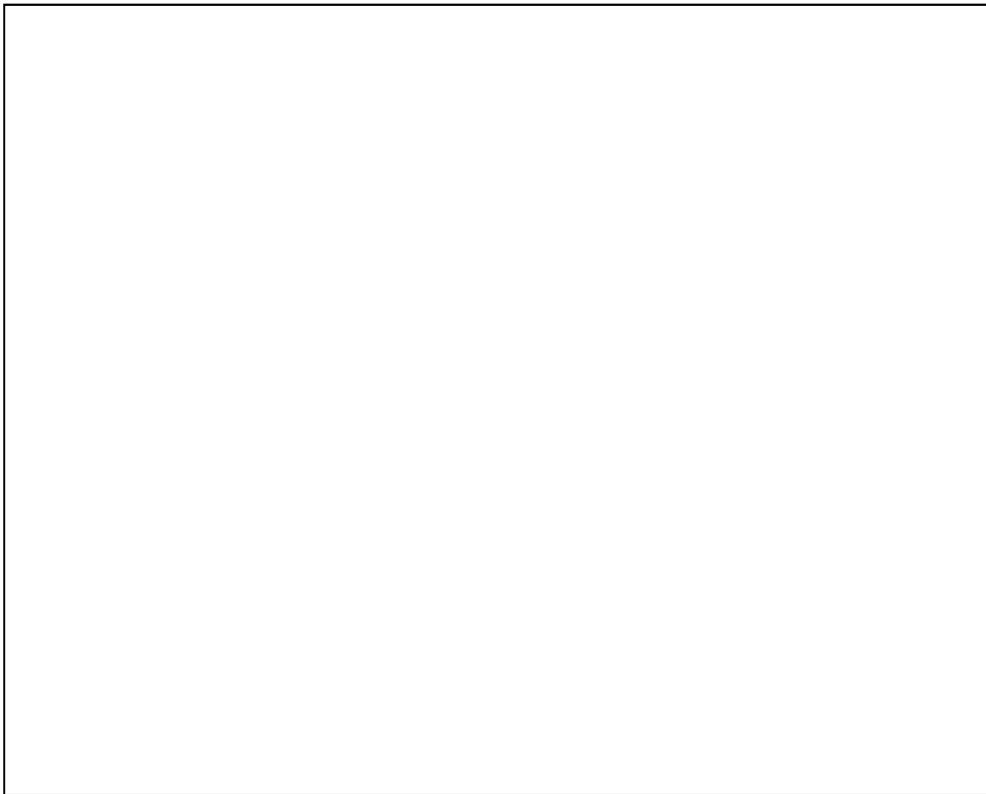
Baulastenverzeichnis von Kall, Blatt Nr. 151:

„Die im Teilungsplan vom 19.09.1988 angeführten Teilgrundstücke des heutigen Flurstückes 110 bleiben ein Baugrundstück, damit gemäß der Forderung des § 4 Abs. 2 BauO NW keine Verhältnisse eintreten können, die den baurechtlichen Vorschriften zuwiderlaufen.

Im Übrigen wird auf den zu dieser Verpflichtungserklärung gehörenden Lageplan hingewiesen.

Eingetragen am 23.09.1988.“

Lageplan zur Baulasteintragung (Skizze ohne Maßstab):



1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder umweltschädliche Bodenverunreinigungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 06.06.2025 liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz vor.

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Mechernich-Kaller Bleibelastungszone, so dass von einer Belastung des Bodens mit Blei auszugehen ist. Allerdings liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine grundstücksbezogenen Erkenntnisse zur Höhe der Bleibelastung auf dem Bewertungsgrundstück 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 grundstücksbezogenen Aussagen können erst nach Vorlage einer entsprechenden Bodenuntersuchung erfolgen.

1.7.4 Wohnungsbindung

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

1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 07.07.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über dem auf Eisenerz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Stahlberg“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergbauberechtigten zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Die Anfrage wäre in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergbauberechtigte zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden.

Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, nach derzeitiger Sachlage nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Bergbauliche Situation

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen der Anfrage, teilt die Bezirksregierung Arnsberg folgendes mit:

Im nahen südlichen Umfeld des Auskunftsbereichs (parallel zur südlichen Grundstücksgrenze) ist in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen der konstruierte Verlauf des sogenannten „Haack-Stollen“ eingezeichnet.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorhandenen Unterlagen unter dem Grundstück nicht dokumentiert.

Eine Pflicht zur Aufzeichnung von Gewinnungstätigkeiten besteht nach Inkrafttreten des „Allgemeinen Berggesetzes“ vom 24.06.1865.

Eine exakte Projektion des Stollenverlaufs und der Teufe, in dem der Stollen unter Geländeoberfläche aufgefahren wurde, ist -aufgrund der vorliegenden Informationen und unter Berücksichtigung der Genauigkeit der historischen Darstellungen- in der Örtlichkeit nicht möglich.

Ein Stollen kann auf die Tagesoberfläche einwirken, wenn die Festgesteinsüberdeckung die vierfache Höhe des Stollens unterschreitet.

In dem südwestlich des Auskunftsbereichs liegenden Wald sind in dem digitalen Geländemodell „WMS NW DGM-SCHUMMERUNG“ nahezu kreisrunde Senken dokumentiert, diese können als Hinweise auf einen historischen Pingenbergbau (Grabungen) gewertet werden.

Eine Schummerung ist die plastische Wiedergabe der Geländeformen in einem Farb- oder Graustufenbild. Der räumliche Eindruck entsteht durch die Beleuchtung mit einer imaginären Lichtquelle. Mittels der DGM-Schummerung kann die natürliche Geländeform sehr plastisch dargestellt werden.

= Lage des Aus-
kunftsbereichs

Aufgrund der oben genannten Hinweise kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Sollte unter dem Grundstück auf Grund der Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären vor-Ort-Untersuchungen (möglicherweise auch Bohrungen) erforderlich.

Bei der Bezirksregierung Arnsberg ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Achten Sie bei dem Grundstück auf altbergbauliche Hinweise. Hierbei kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen an der Tagesoberfläche können auf Grubenbaue hinweisen. Beim Aushub einer Baugrube sollte auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Trifft man dabei auf eine Lagerstätte (z. B. einen Erzgang) oder auf Auflockerungen die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein Sachverständiger eingeschaltet werden. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind <https://www.bra.nrw.de/-429>.

Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat.)

Im Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat.) ist für das Umfeld des Auskunftsbereichs eine ehemals bergbauliche Betriebsstätte erfasst.

- Eisenerzgrube Stahlberg mit Tagebau, Haack-Stollen und Pingen BAV-Kat.-Nr. 4405-S-005

In ca. 80 m nordöstlich Entfernung zum Auskunftsgebiet ist das Stollenmundloch des Haack-Stollens verortet. Das Stollenmundloch war ein Betriebspunkt der ehemaligen Eisenerzgrube Stahlberg.

Im ehemaligen Erzbergbau wurden üblicherweise bei der Herstellung von Stollen ortsnah zum Stollenmundloch / zu Pingen (Grabungen) Abraum- und/oder Produkthalden angelegt.

Entsprechende Hinweise auf derartige Halden sind den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Dort liegen keine Informationen vor zu

- Folgenutzungen und
- aktuell umweltrelevanten Gegebenheiten

der scheinbar ehemals bergbaulich genutzten Flächen.

Diesbezüglich wird empfohlen den Kreis Euskirchen, Untere Bodenschutzbehörde, um Auskunft zu bitten.

1.7.6 Überbauten

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

1.7.7 Sonstiges

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

1.8 Allgemeines / Hinweise

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

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

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

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

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

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

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

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

2 Gebäudebeschreibung

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

Die Berechnung des umbauten Raums sowie der Grund-, Geschäfts- und Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ vom August 2021 sowie an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom November 2003. Da die Berechnungen durch wertbezogene Modifizierungen teilweise von den entsprechenden Vorschriften (DIN 277, WoFIV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.1 Zweifamilienwohnhaus

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein eingeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und seitlich angebaute eingeschossiger Wohnraumerweiterung mit Flachdach, welches in Massivbauweise auf dem Grundstück errichtet wurde (Kettenhaus). Das Baujahr wird auf ca. 1980 geschätzt. Die Baubeschreibung zum Bauantrag stammt aus dem Jahr 1978, die Gebäudeeinmessung aus dem Jahr 1988. Das Satteldach des Hauptgebäudes in Holzkonstruktion wurde mit Eternitschiefer eingedeckt, das Betonflachdach des seitlichen Anbaus ist mit Platten ausgelegt und wird als Dachterrasse genutzt. Der Anbau ist grenzständig zum Nachbarwohnhaus errichtet.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 37 Jahren.

2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: ca. 1980

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

Wohnfläche des Wohnhauses, Wohnung Erdgeschoss (nach örtlichem Aufmaß):	rd.	71 m ²
Wohnfläche des Wohnhauses, Wohnung Dachgeschoss (nach örtlichem Aufmaß):	rd.	103 m ²
Bruttogrundfläche des Hauptgebäudes (nach Vermessungsunterlagen):	rd.	241 m ²
Bruttogrundfläche des Anbaus (nach Vermessungsunterlagen):	rd.	34 m ²

Rohbau

Fundamente: vermutlich Beton
Mauerwerk: Massivbauweise

Decken:	Betondecke
Dach:	Hauptgebäude: Satteldach in Holzkonstruktion mit Eternitschiefer gedeckt Anbau: Betonflachdach mit Platteneindeckung (Dachterrasse)
Treppen:	Betontreppe mit Kunststeinbelag
Fassade:	Sockel: Glatter Putz gestrichen Aufgehend: Kratzputz gestrichen
Isolierung:	keine besonderen Feststellung getroffen

Ausbau

Installation:	Abfluß: nicht feststellbar, vermutlich PVC-Rohr Wasser: Kupferrohr, 2 Wasseruhren, Wasserzähler ausgebaut Elektro: Leitungen verlaufen überwiegend „Unter Putz“, in den Kellerräumen „Auf Putz“ Sicherungskasten in der Erdgeschossdiele aus 1984, wenige Sicherungen, 2 Zähler, im Dachgeschoss Unterverteilung
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Erdgeschoss:</u> Bad mit WC, Dusche und Waschtisch <u>Dachgeschoss:</u> Bad mit WC und Dusche (zum Ortstermin kein Waschtisch installiert)
Heizung:	2 Erdgastherme (eine neuer, eine älter), Heizkörper gemäß Baujahr
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Fußböden:	<u>Erdgeschoss:</u> Fliesen (im Bad neuer), Estrich, Beton, Laminat (neu verlegt, hebt sich stellenweise) <u>Dachgeschoss:</u> Fliesen
Wandbehandlung:	<u>Erdgeschoss:</u> Putz gestrichen, Putz ohne Anstrich, Beton gestrichen, Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche, Wandfliesen im Bad 2/3 – 7/8 hoch <u>Dachgeschoss:</u> Putz gestrichen, Paneele, Wandfliesen im Bad ¾ hoch, Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche
Fenster:	Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung, Metallkellerfenster mit Mäusegittern
Türen:	Hauseingangstüre: Kunststofftüre mit Isolierverglasung, Seitenelement und Oberlicht Wohnungseingangstüre Erdgeschoss: Holztüre Innentüren Erdgeschoss: Holztüren, Schiebetüre, Kunststoffterrassentüre mit 3-fach Isolierverglasung, FH-Türe, Metalltüren Wohnungseingangstüre Dachgeschoss: Kunststofftüre mit Isolierverglasung, Seitenelement und Oberlicht Innentüren Dachgeschoss: Holztüren, Kunststoffterrassentüre mit Isolierverglasung
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Erdgas (2 Gaszähler)
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz
Besonderheiten:	Aufgrund der Hanglage des Grundstücks liegt das Erdgeschoss rückwärtig im Erdreich

Zustand

Das Wohnhaus befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normal gepflegten Zustand mit einem gegebenen in Teilen höheren Modernisierungs- und Reparaturrückstau.
Die isolierverglasten Fenster entsprechen einem neueren Standard.
Von der Erschließungsstraße führt eine mehrstufige Betontreppe mit Plattenbelag und Zwischenpodesten zur Hauseingangstüre im Erdgeschoss. Die Treppe zeigt stärkere Feuchtigkeitsschäden, so fallen stellenweise der Putz und die Fliesenleisten ab.

Durch eine Hauseingangstüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Seitenelement und Oberlicht erreicht man die Erdgeschossdiele. Hier ist der Boden mit Fliesen ausgelegt, die Wände sind verputzt und gestrichen. Es ist ein älterer Heizkörper installiert. Zudem befindet sich hier der Sicherungskasten aus dem Jahr 1984. Es sind 2 Zähler vorhanden, jedoch wenige Sicherungen. Es bestehen Zugänge zum Anschlussraum, zur Erdgeschoss-Wohnung, zum Keller 2 sowie zur Dachgeschosstreppe.

Im mit einem Estrichboden versehenen und durch eine ältere Holztüre zugänglichen Anschlussraum befinden sich 2 Gaszähler für die Erdgasthermen. Die Wände sind verputzt und es ist ein Kunststofffenster mit 3-fach Isolierverglasung eingesetzt.

Erdgeschoss-Wohnung:

Durch eine Wohnungstüre aus Holz ist die Erdgeschoss-Wohnung von der Erdgeschossdiele erreichbar. Die Wohnung unterteilt sich in einen Flur, ein Bad, 2 Zimmer, eine Küche und eine Terrasse. Die Böden sind überwiegend mit einem neuen Laminat ausgelegt sowie im Bad mit neuen Bodenfliesen. Das Laminat hebt sich jedoch stellenweise. Die Wände sind verputzt und gestrichen sowie im Arbeitsbereich der Küche und im Bad 2/3 bis 7/8 hoch mit älteren Wandfliesen versehen. Die Holzinrentüren erscheinen wie die Heizkörper im Standard des Baujahres. Die Kunststofffenster und Kunststoffterrassentüre sind neuer und mit einer 3-fach Isolierverglasung versehen. Eine Fensterbank ist beschädigt, zudem lässt sich eine Rolllade nicht vollständig öffnen. Das Bad verfügt über eine Dusche, ein WC und einen Waschtisch. Die Auswirkungen eines Wasserschadens wurden gemäß der Auskunft beim Ortstermin behoben.

Die Terrasse ist mit Betonplatten ausgelegt und in einer Holzständerkonstruktion mit Wellblechplatten überdacht. Zur Straße ist eine Holzbrüstung angebracht.

„Kellerräume“ im Erdgeschoss:

Über die Erdgeschoss-Wohnung besteht eine Zugangstüre zum Heizungsraum sowie zum Keller 1, jeweils erreichbar über einen kleinen Gang. Der Keller 2 ist direkt von der Erdgeschossdiele erreichbar. Es besteht aber auch eine direkte Zugangstüre zwischen den Kellern 1 und 2. In diesen Räumen ist ein Estrichboden vorhanden, tlw. mit Anstrich. Die Wände sind überwiegend verputzt, in den Kellern 1 und 2 zusätzlich gestrichen. Tlw. ist aber auch nur ein gestrichenes Mauerwerk vorhanden. Es sind FH-Türen und Metalltüren sowie Metallkellerfenster mit Mäusegittern eingesetzt. Im Heizungsraum befinden sich 2 Erdgastherme unterschiedlichen Alters. Im Keller 1 befindet sich der Wasseranschluss. Es sind 2 Wasseruhren (Wohnungszähler) installiert. Der Hauptwasserzähler wurde jedoch stillgelegt und ausgebaut.

Über eine Betontreppe mit Kunststeinbelag und Metallgeländer erreicht man die Wohnung im Dachgeschoss. Eine Kunststofftüre mit Isolierverglasung, Seitenelement und Oberlicht führt in die Wohnung. Diese besteht aus 2 Zimmern, Diele, Flur, Küche, Bad, einem zur Diele offenen Wohnbereich sowie einer Terrasse. Die Böden sind mit Fliesen ausgelegt, die Wände verputzt und gestrichen sowie im Arbeitsbereich der Küche und im Bad $\frac{3}{4}$ hoch (neuer) mit Wandfliesen versehen. Zudem sind in der Diele tlw. Paneele im oberen Wandbereich angebracht. Die Wohnung erscheint in einem mäßig gepflegten Zustand. So zeigen die Wandbehandlungen und Heizkörper Flecken und auch die Holzinrentüren wirken überwiegend erneuerungsbedürftig. Tlw. sind auch die Styroporplatten von der Decke abgefallen. Die Kunststofffenster sind neuer und mit einer 3-fach Isolierverglasung versehen. Zur Terrasse ist eine Kunststofftüre mit Isolierverglasung eingesetzt.

Das Bad verfügt über eine Dusche und ein WC. Ein Waschtisch war zum Ortstermin nicht installiert.

Zwischen Diele und „offenem Wohnbereich“ besteht eine 4-stufige Treppe, sodass der „offene Wohnbereich“ und das Zimmer 2 über dem Niveau der restlichen Wohnräume liegen. Zudem ist dieser Bereich bis unter die Dacheindeckung offen gestaltet. In der Diele gibt es im oberen Dach-/Deckenbereich noch eine Zugangsluke zu einem Speicher. Dieser konnte nicht besichtigt werden. Des Weiteren ist ein Sicherungskasten der Unterverteilung installiert.

Die Terrasse wurde mit Waschbetonplatten ausgelegt und ist tlw. in einer Holzständerkonstruktion mit Metallwellblechplatten überdacht. Zur Straße besteht eine Holzbrüstung. Die Waschbetonplatten liegen tlw. uneben.

Die Außenfassade befindet sich weitestgehend in einem normal gepflegten Zustand. Das Gebäude wurde verputzt und gestrichen. An der Gebäuderückseite sowie an einer Außenseite zeigen sich Schäden (Putz/Anstrich abgefallen) sowie starke Verfärbungen im Putz.
Das Satteldach wurde mit Eternitschiefer eingedeckt und ist stellenweise vermosst.

Die Außenanlagen befanden sich in einem vernachlässigten Zustand. Die Eingangstreppe zeigt die eingangs beschriebenen Schäden. Der mit Betonpflaster angelegte Stellplatzbereich ist an 3 Seiten von einer Stützmauer umgeben. An dieser ist der Putz schon großflächig abgefallen. Im noch bestehenden Putz zeigt sich das Gewebe.
Das überwiegende Grundstück ist als Rasenfläche angelegt und befindet sich in einem vernachlässigten Zustand.

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

Erdgeschoss allgemein	Fläche	Höhe
Diele	16,7 m ²	2,46 m
Anschlussraum	1,3 m ²	2,46 m
Keller 1	11,9 m ²	3,27 m
Keller 2	14,0 m ²	3,24 m
Heizung	7,1 m ²	3,25 m
Gang	2,1 m ²	3,25 m
Treppe	3,3 m ²	
Summe	56,4 m²	

Erdgeschoss Wohnung	Fläche	Höhe
Flur	11,5 m ²	2,47 m
Bad	4,4 m ²	2,46 m
Küche	6,6 m ²	2,47 m
Zimmer 1	23,5 m ²	2,46 m
Zimmer 2	18,2 m ²	2,47 m
Terrasse, zu ¼	6,7 m ²	
Wohnfläche	70,9 m²	

Dachgeschoss Wohnung	Fläche	Höhe
Diele	14,1 m ²	2,52-4,29 m
Küche	14,9 m ²	2,52 m
Zimmer 1	18,8 m ²	2,52 m
Flur	2,6 m ²	2,51 m
Bad	5,3 m ²	2,51 m
Offener Wohnbereich	22,7 m ²	2,59-3,61 m
Zimmer 2	14,3 m ²	2,61-3,61 m
Terrasse, zu ¼	10,4 m ²	
Wohnfläche	103,1 m²	
Stufen	1,2 m ²	
Treppe	5,2 m ²	
Summe	109,5 m²	

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

3 Außenanlagen

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

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Stellplatz, Pflaster	
Stellplatz, Stützmauer	
Terrassen, Platten	
Überdachungen	
Einfriedungen	
Pauschal	
	9.000,- €

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

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

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

Der **Bodenrichtwert für Wohnbauland** beträgt für eine vergleichbare Lage **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

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

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 243			
Bauland	515	77,50	39.912,50
Summe	515		39.912,50 rd. 39.913,00

4.2 Sachwert

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten (Kostenkennwerten) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

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

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	986,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	275,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	279.150,00 €
Baupreisindex (BPI) 12.06.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	522.568,80 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	522.568,80 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		53,75 %
• Faktor	x	0,4625
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	241.688,07 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		241.688,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	9.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	250.688,07 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	39.913,00 €
vorläufiger Sachwert	=	290.601,07 €
Sachwertfaktor	x	0,91
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	264.446,97 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Geschätzter erster Reparatur- und Sanierungsrückstau rd. 10% des Gebäudewertes	-	24.168,81 €
Sachwert	=	240.278,17 €
	rd.	240.300,00 €

4.3 Ertragswert

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienhaus		Wohnung EG	71,00		6,30	447,30	5.367,60
		Wohnung DG	103,00		6,10	628,30	7.539,60
		Kfz.-Stellplätze		2,00	-	25,00	300,00
Summe			174,00	2,00		1.100,60	13.207,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	13.207,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 3.565,94 €
jährlicher Reinertrag	= 9.641,26 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,20 % von 39.913,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 878,09 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 8.763,17 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,136
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 220.271,04 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 39.913,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 260.184,04 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 260.184,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Geschätzter erster Reparatur- und Sanierungsrückstau gemäß 4.2	– 24.168,81 €
Ertragswert	= 236.015,23 €
	rd. 236.000,00 €

5. Verkehrswert

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

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

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den Verkehrswert für das mit einem eingeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und seitlichem eingeschossigen Wohnanbau bebaute Grundstück Gemarkung Kall, Flur 9, Flurstück 243, „Kallbachstraße 3“ in 53925 Kall zum Wertermittlungsstichtag 12. Juni 2025 mit:

240.300,00 €

Versicherung

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

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

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

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

Blankenheim, den 10.10.2025

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kröll Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage
- [8] Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage

Verwendete fachspezifische Software

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

Anlagen