Andrea Perkuhn
Speckelsteinstraße 78
53881 Euskirchen

DEKRA zertifizierte Sachverständige D1
Geprüfte Immobilienbewerterin
(Sprengnetterakademie)

Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
(Stadtteil Gemünd)

53937 Schleiden

Telefon: 0176 / 23584326
E-Mail: perkuhn@ap-immoconsult.de

AZ: 21 K 13/26

Datum: 07. August 2026

G U T A C H T E N (Internetversion)

Im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das **unbebaute Grundstück**

Hohenbergringstraße, 53940 Hellenthal



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 29. Juni 2026 ermittelt mit rd.

20.000,00 €

(in Worten: zwanzigtausend Euro)

Die Internetversion des Gutachtens besteht aus 24 Seiten.
Aus datenschutzrechtlichen Gründen handelt es sich bei dieser Fassung um eine gekürzte Internetversion des Gutachtens. Das vollständige Gutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schleiden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**	**3**
2	**Allgemeine Angaben**	**4**
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
2.2	Angaben zu Auftraggeber/in	4
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
3	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
3.1	Lage	7
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
3.4	Privatrechtliche Situation/Grundbuchangaben	12
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz etc.	13
3.5.2	Bauplanungsrecht	14
3.5.3	Bauordnungsrecht	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
3.7	Nutzungssituation	16
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**17**
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	18
4.4	Vergleichswertermittlung	21
4.4.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	21
4.5	Verkehrswert	22
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**24**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung gem. Wertermittlungsstichtag	24
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	24
5.3	Verwendete fachspezifische Software	24

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt:	
Objektart	Unbebautes Grundstück
Objektanschrift	Hohenbergringstraße, 53940 Hellenthal
Grundbuch	Gemarkung Hellenthal, Blatt 4545, Flur 75, Flurstück 332
Grundstücksgröße	472 m²
Auftrag:	
Auftraggeber	Amtsgericht Schleiden AZ: 21 K 13/26
Datum des Auftrags	26. Mai 2026
Ortstermin	29. Juni 2026
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	29. Juni 2026
Rechtliches:	
Bau- und Planungsrecht	Bebauungsplan Nr. 25A
Baugenehmigung	nicht vorhanden
Erschließungszustand	teilw. beitragsfrei
Baulasten	nicht vorhanden
Altlasten	nicht vorhanden
Denkmalschutz	nicht vorhanden
Verkehrswertermittlung:	
Ergebnis der Bodenwertberechnung	21.887,00 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	**20.000,00 €**

2 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021 erstellt, mit der Gültigkeit 01. Januar 2022.

Um den wichtigsten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung – Grundsatz der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV 21) – einzuhalten, kann es im Einzelfall geboten sein, von den Modellvorgaben der ImmoWertV 21 abzuweichen. Dies tritt immer dann ein, wenn sich die Ermittlungsmethode der in diesem Gutachten verwendeten Marktdaten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc.) von denen in der ImmoWertV 21 beschriebenen unterscheiden.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV 21, Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der **Modellkonformität** erforderlich ist."

Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut
Objektadresse:	Hohenbergringstraße, 53940 Hellenthal
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Schleiden (Eifel) Grundbuch von Hellenthal Blatt 4545 Lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hellenthal Flur 75 Flurstück 332 Grundstücksgröße 472 m² Grundstückstiefe ca. 30 m (sachverständig ausgemessen über Tim-Online NRW)
Nutzungssituation:	Unbebaut, augenscheinlich nicht genutzt
Besonderheit:	keine

2.2 Angaben zu Auftraggeber/in

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Schleiden Marienplatz 10 (Stadtteil Gemünd), 53937 Schleiden

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung (gemäß Beschluss des Amtsgerichts Schleiden (Eifel) vom 19. März 2026, AZ: 21 K 13/26)
Auftragsdatum:	26. Mai 2026

Qualität- und Wertermittlungsstichtag:	29. Juni 2026
Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:	29. Juni 2026, 09:00 – 09:30 Uhr
Umfang der Besichtigung:	Eine Besichtigung des Bewertungsgegenstands war nur von der Grundstücksgrenze aus möglich, da die Eigentümerin nicht am Ortstermin teilgenommen hat. Der optische Eindruck deutet darauf hin, dass mit Beginn des Baum- und Strauchbewuchses, ein Gefälle bzw. eine Niveauänderung des Grundstücks besteht, das von der Grundstücksgrenze aus nicht abschließend verifiziert werden konnte. So war auch nicht erkennbar, ob der Bewuchs noch auf dem Bewertungsgrundstück steht. Eine Würdigung mit entsprechenden Risikoabschlägen findet über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale statt (vgl. Kapitel 4.4.1). Die Feststellungen zu Lage, Zuschnitt und Zustand des Grundstücks beruhen daher auf Beobachtungen und Einschätzungen der Sachverständigen, die von der Grundstücksgrenze aus möglich waren. Es handelt sich insgesamt um von der Sachverständigen nach bestem Wissen und Gewissen unterstellte Ansätze. Die Sichtverhältnisse waren weitestgehend gut.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Andrea Perkuhn (Sachverständige)
Eigentümer:	xxx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen die folgenden Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: - Grundbuchauszug, amtlicher Ausdruck, vom 18. März 2026, letzte Änderung 22. Januar 2026 Von der Auftragnehmerin wurden die folgenden Unterlagen und Angaben eingeholt: - Beschreibung Gemeinde Hellenthal: Fahrländer Partner AG Raumentwicklung; www.hellenthal.de - Demografische Angaben Online-Abfrage vom 09. Juni 2026: www.wegweiser-kommune.de - Kartenmaterial Online-Abfrage vom 14. Juli 2026: www.openstreetmap.de - Flurkarte Online-Abfrage vom 08. Juni 2026: www.tim-online.nrw - Hochwasserrisikokarte Online-Abfrage vom 14. Juli 2026: www.hochwasserkarten.nrw.de

- Starkregengefahrenkarte
  Online-Abfrage vom 14. Juli 2026:
  www.hochwasserkarten.nrw.de

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreis Euskirchen, Online-Abfrage vom 09. Juni 2026

- Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
  Online-Abfrage vom 14. Juli 2026:
  https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de

- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Hellenthal zur planungsrechtlichen Situation; E-Mail vom 28. Juli 2026

- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Hellenthal über den erschließungs- und beitragsrechtlichen Zustand; E-Mail vom 28. Juli 2026

- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Hellenthal zum Denkmalschutz; E-Mail vom 28. Juli 2026

- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen zu Wohnungsbindung vom 11. Juni 2026

- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen aus dem Baulastenverzeichnis; E-Mail vom 19. Juni 2026

- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen aus dem Altlastenkataster; E-Mail vom 09. Juni 2026

- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung; E-Mail vom 16. Juli 2026

- Bodenrichtwert
  Onlineabfrage am 14. Juli 2026
  www.boris.nrw.de

- Auskunft bzgl. Bauakte (existiert nicht) der Kreisverwaltung Euskirchen, Amt 63 (Bauen und Wohnen) vom 19. Juni 2026

- Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 des GAA [9]

Hinweis:
Die Inhalte der vorgenannten Unterlagen und Auskünfte werden als richtig unterstellt und sind die Grundlage dieser Wertermittlung.

Es wird angenommen, dass die aufgeführten dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Die Gemeinde Hellenthal liegt im Westen Deutschlands, im südwestlichen Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Euskirchen. Hellenthal befindet sich im Deutsch-Belgischen „Naturpark Hohes Venn-Eifel“.

Der Kreis Euskirchen mit rd. 200.000 Einwohnern (2024) grenzt u.a. an den Rhein-Erft-Kreis, den Rhein-Sieg-Kreis und den Landkreis Ahrweiler. Er gehört zum Regierungsbezirk Köln. Verwaltungssitz ist die namensgebende Stadt Euskirchen.

Topografisch liegt der tiefste Punkt im Kreis Euskirchen bei ca. 108 m über NHN in Weilerswist, der höchste Punkt am sog. Weißen Stein bei ca. 690 m über NHN. Das Kreisgebiet umfasst ca. 1.249 km².

Zum Kreisgebiet gehören insgesamt 11 kreisangehörige Kommunen, zu denen fünf Städte (Bad Münstereifel, Euskirchen, Mechernich, Schleiden und Zülpich) und sechs Gemeinden gehören, zu denen auch Hellenthal zählt.

Die Gemeinde grenzt mit einer Läge von 28.8 km an Belgien und mit 12,8 km an das Bundeland Rheinland-Pfalz. Geografisch liegt es südwestlich von Bonn und Köln, erstreckt sich auf ca. 385 – 690 m über NHN und weist eine ausgeprägte Mittelgebirgslage auf.

Das Gemeindegebiet besteht aus 61 Ortsteilen und Weilern, wobei das Bewertungsobjekt im Zentralort der Gemeinde Hellenthal liegt.
Verkehrlich ist Hellenthal über regionale Straßenverbindungen angebunden. Durch seine topografischen Gegebenheiten ist Hellenthal eine eher periphere Wohnlage mit hoher landschaftlicher Qualität.

Quelle: www.kreis-euskirchen.de; www.hellenthal.de; www.nordeifel-tourismus.de

Wirtschaftsstandort:

Im Kreis Euskirchen sind rund 7.000 Unternehmen mit 60.079 Angestellten angesiedelt. Darunter sind ca. 3.000 Handwerksbetriebe mit etwa 12.000 Beschäftigten.

Zu den großen Arbeitgebern gehören u.a. die Procter & Gamble Manufacturing GmbH, Miele & Cie. KG, Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG, dm-drogerie markt GmbH & Co. KG, die Smurfit Kappa Zülpich Papier GmbH sowie die Firma Takasago Europe GmbH.

Rund 80% der Unternehmen gehören zu den sog. KMU (klein- und mittelständische Unternehmen) mit ein bis neun Beschäftigten.

Hellenthal wird im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Grundzentrum geführt und weist eine überwiegend kleinteilige Wirtschaftsstruktur auf. Insbesondere mittelständische Betriebe aus den Bereichen Handwerk, produzierendes Gewerbe, Baugewerbe und kleinere Dienstleistungs- und Handelsbetriebe prägen den Standort.
Zu den prägenden Unternehmen und größeren Arbeitgebern gehört insbesondere die international tätige Firma Schoeller Werk GmbH & Co. KG als Hersteller für längsnahtgeschweißte und gezogene Edelstahlrohre.

Von der naturnahen Lage im Naturpark Hohes Venn-Eifel profitieren darüber hinaus auch Unternehmen aus Gastronomie und Tourismus.

Der Kaufkraftindex 2025 für Hellenthal liegt mit 95,7 unter dem Bundesdurchschnitt (=100), wobei er gegliedert nach Sortimenten in den Bereichen Nahversorgungsrelevante Sortimente (102,6), Baumarktspezifische Sortimente, Schnittblumen und Pflanzen (104,5) sowie KFZ-Ersatzteile und Zubehör (105,8) über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Arbeitslosenquote lag 2025 bei 6,7 % in der Gemeinde Hellenthal. Sie liegt über der Arbeitslosenquote des Kreis Euskirchen mit 5,9 %, aber unter dem Wert für Nordrhein-Westfalen mit 7,8 % im Jahr 2025 (zum Vergleich Deutschland 2025: 6,3 %).

Insgesamt ist die Gemeinde Hellenthal ein stabiler Wirtschaftsstandort.

Um dies zu stärken, hat der Kreis Euskirchen ein Wirtschaftliches Entwicklungskonzept namens „Modellregion

Nachhaltiger Wirtschaftsstandort“ veröffentlicht, dass den „strategische Überbau der Aktivitäten der Wirtschaftsförderung im Kreis Euskirchen bis 2023“ bildet. Die zentralen Ziele des Entwicklungskonzeptes sind u.a. die Attraktivierung des Wirtschaftsstandortes im Standortwettbewerb, die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts, der Aufbau eines wiedererkennbaren Kompetenzprofils und die aktive Gestaltung des Strukturwandels. Dieses Konzept soll die wirtschaftliche Entwicklung aller zugehörigen Kommunen weiter stärken.

Quelle: www.kreis-euskirchen.de; Jahresbericht 2024, Stabstelle Struktur- und Wirtschaftsförderung Kreis Euskirchen; Kölner Stadtanzeiger: „So ist es um die Wirtschaft im Kreis Euskirchen bestellt“ vom 19. April 2025; „Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025 Kreis Euskirchen“ der IHK Aachen; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2025; „Arbeitsmarkt 2015-2025“ der Arbeitsagenturen Aachen, Düren, Euskirchen, IHK Aachen; „Sozialbericht Hellenthal“ der Bertelsmann Stiftung, abgerufen über www.wegweiser-kommune.de; „Kommunalprofil Hellenthal“ der Landesdatenbank NRW / Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt, Stand 15. Januar 2026

Immobilienmarkt:

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen.

Die Gemeinde Hellenthal verfügte 2024 über einen Wohnungsbestand von rund 4.257 Einheiten, wozu ca. 2.811 Einfamilienhäuser gehören. Der Wohnungsbestand ist gegenüber dem Jahr 2019 um 1,9 % gewachsen. Der Bestand der Einfamilienhäuser zeigt gegenüber 2019 einen leichten Rückgang von -0,6 %.

Im Jahr 2024 betrug die Leerstandsquote im Bereich Wohnen 6,1 %, was 256 Wohnungen entspricht.

Der Immobilienmarkt Hellenthal zeigt zu Beginn des Jahres 2026 eine gleichbleibende Tendenz in der Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen und Häuser.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen liegt im 2. Quartal 2026 bei ca. 2.012 € und entspricht einem leichten Anstieg in Höhe von 0,5 % gegenüber dem Vorjahr.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Häuser beträgt im 2. Quartal 2026 ca. 2.158 €.
Die Preise für Wohnhäuser sind damit um 2,1 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Einen Überblick über die Wohnungsmieten in Abhängigkeit von Bezugsfertigkeit und Wohnungsgröße bietet der Mietspiegel Mechernich. Dieser gilt nach Übereinstimmung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervereins Euskirchen und Umgebung e.V. und des Mietervereins Köln e.V. auch für den Zuständigkeitsbereich des Amtsgerichtes Schleiden uneingeschränkt (vgl. Kapitel 5.5.4).

Als ländlich geprägter Immobilienmarkt weist die Gemeinde Hellenthal im Vergleich zum Kreisgebiet Euskirchen eine geringe Umsatzdynamik auf. Die Nachfrage wird im Wesentlichen von ortsansässigen Eigennutzern, Beschäftigten der lokalen Industrie sowie von Zweitwohnsitz- und Ferienwohnungsinteressenten getragen, die von der Lage im Umfeld des Nationalparks Eifel und der Oleftalsperre angezogen werden.

Quelle: Fahrländer Partner AG Raumentwicklung: Gemeindecheck Wohnen für die Gemeinde Hellenthal, Stand 2. Quartal 2026; Immobilienpreise in Hellenthal abgerufen über https://www.immowelt.de/immobilienpreise/hellenthal; Immobilienpreise in Hellenthal abgerufen über https://www.immobilienscout24.de/euskirchen-kreis/hellenthal; Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Euskirchen

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Euskirchen
Gemeinde und Einwohnerzahl:	Hellenthal mit rd. 8.000 Einwohnern

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Schleiden	ca. 7,4 km
Monschau	ca. 23,0 km
Euskirchen	ca. 47,8 km
Aachen	ca. 62,7 km
Köln	ca. 83,3 km

Bundesstraßen:

B 265	ca. 1,1 km
B 258	ca. 6,0 km

Autobahnzufahrt:

A 1 Eifelautobahn	ca. 33,0 km

Bahnhof:

Kall	ca. 15,1 km
Euskirchen	ca. 47,9 km

Flughafen:

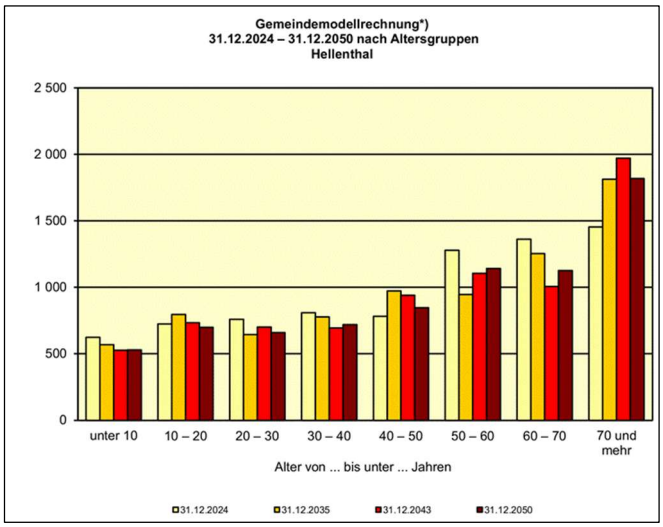
Köln/Bonn	ca. 96,7 km

Demografische Angaben
Quelle: www.wegweiser-kommune.de; Kommunalprofil Hellenthal

Einwohnerzahl Hellenthal:	8.013
Durchschnittliches Alter:	47,8 Jahre
Einwohnerzahl Kreis Euskirchen:	191.856
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	-2,4%
Bevölkerungsentwicklung seit 2021:	+1,5%
Geburten je 1.000 EW	+7,0
Sterbefälle je 1.000 EW	+14,3
Familienwanderung je 1.000 EW	+ 28,1
Alterswanderung je 1.000 EW	+2,1
Jugendquotient (unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,5
Altenquotient (ab 65-jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	46,8

Prognose Bevölkerungsentwicklung:

2024:	7.790 EW
2035:	7.770 EW
2050:	7.539 EW



Quelle: *Kommunalprofil Hellenthal, Landesdatenbank NRW, Stand 15.01.2026*

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	oberhalb Ortskern in ruhiger Durchfahrtsstraße
Wohnlage:	Mittlere bis gute Wohnlage Unmittelbare Nachbarschaft überwiegend freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser; links angrenzend befindet sich ein Grundstück mit Trafo, daneben befindet sich ein Kinderspielplatz Erweiterte Nachbarschaft ebenfalls Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Gebäuden
Infrastruktur:	Lebensmittel-Discountmarkt in ca. 1 km Entfernung (Aldi) bzw. 1,7 km Entfernung (Norma). Bäckerei und Tiernahrungsmarkt in ca. 1,3 m Entfernung. Lebensmittel-Vollsortiment, Drogerie, und Bekleidung in ca. 6,3 km (Schleiden) Arztpraxen zur medizinischen Grundversorgung in ca. 1,5 km Entfernung Kindergarten, Grundschule und Hauptschule in ca. 1,3 km Entfernung Weiterführende Schulen in ca. 7,4 km (Schleiden) Freizeit- und Sportangebote vor Ort und in benachbarten Ortschaften Fazit: Die Versorgungssituation rund um das Bewertungsobjekt ist damit insgesamt als gut zu bezeichnen.
Parkplätze:	öffentlichen Parkplätze entlang der Hohenbergringstraße vorhanden
Verkehrsimmissionen:	ruhige Wohnstraße Die offizielle Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, abgerufen am 14. Juli 2026, gibt einen Überblick über die tatsächliche Lärmbelastung am Bewertungsobjekt. Sie weist keine Lärmbelastung (Straßenverkehr, Schiene, Flugverkehr, Industrie) für das Bewertungsgrundstück aus.
Sonstige Immissionen und Emissionen:	Gemäß Wahrnehmung im Ortstermin nicht vorhanden
Breitbandversorgung:	Downloadgeschwindigkeiten bis zu 50 Mbit/s. Online-Abfrage vom 14. Juli 2026, www.breitbandmessung.de

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 7,70 m Mittlere Tiefe: ca. 30,0 m Rechteckige Grundstücksform, zur Straße hin schmal zulaufend Eine Überprüfung der tatsächlichen Vermaßungen anhand der Grenzsteine wurde nicht durchgeführt. Es wird die Grundstücksgröße gemäß den vorliegenden Katasterangaben angenommen. Ein Aufmaß war nicht Auftragsgegenstand.
Topografie:	Im vorderen Bereich weitestgehend eben, die Nutzung nicht beeinträchtigend; im hinteren Bereich augenscheinlich eine

	Niveauänderung / Gefälle (soweit von Grundstücksgrenze aus erkennbar).
Einfriedung des Grundstücks:	Nachbargrundstück rechts: Garagenwand Nachbargrundstück links: keine Im hinteren Bereich keine Einfriedung von der Grundstücksgrenze aus erkennbar

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:	ausgebaute asphaltierte Wohnstraße beidseitiger Gehweg, Straßenbeleuchtung vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser vermutlich an der Straße; auskunftsgemäß Schmutzwasserkanal am Bewertungsgrundstück
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Augenscheinlich Grenzbebauung im rechten seitlichen Grundstücksbereich
Altlasten, schädliche Bodenveränderungen:	Nicht vorhanden (gem. schriftlicher E-Mail-Auskunft des Kreis Euskirchen vom 09. Juni 2026) Weitergehende Untersuchungen sind vom Auftraggeber nicht gewünscht. Die Sachverständige unterstellt in diesem Gutachten Altlastenfreiheit und weist darauf hin, dass diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen fallen und nur von einem entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden können. Die Sachverständige übernimmt bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Augenscheinlich normal tragfähig gewachsener Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar Dementsprechend wird in diesem Gutachten eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen und Auskünfte zur Bodenbeschaffenheit eingeholt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
Bergbau:	Auskunftsbereich liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. Kein Bergbau für diese Fläche dokumentiert, keine bergbaulichen Einwirkungen (gem. schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 16. Juli 2026)
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation/Grundbuchangaben

Vorbemerkung:

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, das Gegenstand der angestellten Wertermittlung ist.

Die Angaben basieren auf dem Grundbuchauszug vom 18. März 2026 (letzte Änderung 22. Januar 2026) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 09. Juni 2026.

In diesem Gutachten wird unterstellt, dass sich keine Änderungen gegenüber dem vorgenannten Stand ergeben haben.

Grundbuchamt (Amtsgericht):	Schleiden (Eifel)
Grundbuch von:	Hellenthal
Blatt Nr.:	4545
Lfd. Nr. BV:	1
Flur:	75
Flurstück:	332
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Hohenbergringstraße
Fläche:	472 m²

Anmerkung:
Darüber hinaus sind keine weiteren Eintragungen (Herrschvermerke) vorhanden.

Die Fläche gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der Fläche aus dem Grundbuch überein. Somit wird die o. g. Fläche für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Art des Eigentums:	Volleigentum
Abt. II (Lasten und Beschränkungen):	lfd. Nr. 1: *„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelleitungsrecht) für Kreis-Energie-Versorgung Schleiden GmbH, Kall, - Amtsgericht Düren, HRB 3081 -. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10.08.1989 eingetragen am 01.09.1989 […]“* Die vorgenannte Bewilligung hat der Sachverständigen vorgelegen und enthält mit Bezug auf die Vormerkung im Wesentlichen die folgenden Punkte, die stichpunktartig und auszugsweise wiedergegeben werden: • Die Kreis-Energie-Versorgung (KEV) ist berechtigt die Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 20.000 Volt- und 400 Volt- Erdkabelleitung […] in Anspruch zu nehmen. • Die Grundstücke dürfen zu diesem Zweck ungehindert betreten werden. • Zur Leitungssicherung ist ein Schutzstreifen von etwa 2 m Breite (von der Leitungsmittellinie gerechnet je 1 m) von hohen Bäumen und Baulichkeiten bzw. Erdarbeiten freizuhalten. • Eine Vergütung für die Einräumung des Leitungsrecht kann der Bewilligung nicht entnommen werden. Gemäß schriftlicher Auskunft der e-regio GmbH & Co. KG vom 07. Juli 2026 kann die Eintragung gelöscht werden. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung dieser Belastung im Begleitschreiben zu diesem Gutachten.

lfd. Nr. 2:
„Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für Gemeinde Hellenthal, Hellenthal. Bezug: Bewilligung vom 15.05.2019 (UR-Nr. 58/2019, Notar Christian Mach, Schleiden). Eingetragen am 22.08.2019."

Der aufgeführte Kaufvertrag hat der Sachverständigen vorgelegen und enthält mit Bezug auf die Vormerkung im Wesentlichen die folgenden Punkte, die stichpunktartig und auszugsweise wiedergegeben werden:

- § 5 (1) Bebauungsverpflichtung innerhalb von drei Jahren für ein Wohnhaus; Grundbesitz darf in unbebautem Zustand nicht an Dritte veräußert oder sonst wie übertragen werden
- § 5 (2) Bei Nichterfüllung der Bebauungsverpflichtung kann der Verkäufer die Rückübertragung und Rückauflassung des Grundbesitzes gegen zinslose Erstattung des vom Käufer geleisteten Kaufpreises sowie des Gesamtbetrags der vom Käufer bis dahin erbrachten werterhöhenden Aufwendungen für geleistete Bauten und sonstige Anlagen, verlangen.
  Die Rückübertragung hat frei von allen zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses im Grundbuch nicht eingetragenen Belastungen und Beschränkungen zu erfolgen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hellenthal vom 31. Juli 2026 kann die Eintragung auf Antrag gelöscht werden.
Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung dieser Belastung im Begleitschreiben zu diesem Gutachten.

Abt. III (Hypotheken, Grundschulden etc.):	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gesondert berücksichtigt werden.
Nachbarschaftsvereinbarungen	keine gem. Auskunft des Bauamts des Kreis Euskirchen liegt keine Bauakte vor.
Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o. ä. sind gemäß Angabe im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen als die in Abschnitt 2 beschriebenen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz etc.

Eintragungen Baulastenverzeichnis:	keine Baulasten eingetragen Gemäß E-Mail-Auskunft vom 16. Juni 2026
Wohnungsbindung:	nicht vorhanden Gemäß schriftlicher Auskunft vom 11. Juni 2026
Denkmalschutz:	nicht vorhanden Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28. Juli 2026

Naturschutz/Landschaftsschutz:	Das Objekt liegt in keinem Landschafts-, Naturschutz- und Wasserschutzgebiet. Gemäß Online-Auskunft vom 04. August 2026 Quelle: www.geoportal.nrw.de
Gewässerschutz/Hochwassergefährdung:	Kein Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet Gemäß Online-Auskunft aus der Hochwasserkarte NRW vom 14. Juli 2026
Starkregengefährdung:	Keine Starkregengefährdung Gemäß Online-Auskunft aus der Hochwasserkarte NRW vom 14. Juli 2026

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche (W) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28. Juli 2026
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 A – Hellenthal Hohenberg II + III.



Der Bebauungsplan enthält für das Bewertungsobjekt die folgenden Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Anzahl der Geschosse: I
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,5
- offene Bauweise

Die textlichen Festsetzungen beinhalten darüber hinaus u.a. die folgenden Festsetzungen:

- Dachausbildung als Sattel- oder Walmdach; Dachneigung mind. 22°, höchstens 48°
- Drempel sind bei zweigeschossiger Bauweise nicht zulässig
- Holzblockweise ist nicht zulässig
- Die überbaute Fläche je Wohnhaus muss ohne Garage bei einzelstehenden Wohnhäusern sowie Doppelhäusern

	mindestens 80 m ² betragen; nach allen Seiten zweigeschossige Doppelhäuser und Reihenhäuser sind hiervon ausgenommen.
	Vom Sachverständigen wurde nicht überprüft, ob rechtsgültige Baugenehmigungen vorliegen bzw. ob mögliche Auflagen der Baugenehmigung erfüllt wurden.
Innenbereichssatzung:	nicht vorhanden (gem. schriftlicher Auskunft Gemeinde Hellenthal vom 28. Juli 2026)
Ortslagenabgrenzungssatzung:	nicht vorhanden (gem. schriftlicher Auskunft Gemeinde Hellenthal vom 28. Juli 2026)
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden (gem. schriftlicher Auskunft Gemeinde Hellenthal vom 28. Juli 2026)
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht vorhanden (gem. schriftlicher Auskunft Gemeinde Hellenthal vom 28. Juli 2026)
Bodenordnungsverfahren:	nicht vorhanden (gem. schriftlicher Auskunft Gemeinde Hellenthal vom 28. Juli 2026)

Anmerkungen:
Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks wird auf der Grundlage der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass der Bewertungsgegenstand nicht von weiteren, gegebenenfalls einschränkenden, Festsetzungen betroffen ist (u.a. Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet; Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet; Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen).

3.5.3 Bauordnungsrecht

Gemäß persönlicher Auskunft des Bauamtes des Kreis Euskirchen vom 19. Juni 2026 liegt keine Bauakte vor.
Das Grundstück ist augenscheinlich, so weit im Ortstermin erkennbar, frei von baulichen Anlagen.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand	baureifes Land (B) (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Abgabenrechtlicher Zustand:	Es werden keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB ehr erhoben, da es sich bei der Erschließungsstraße „Hohenbergringstraße“ vor dem Bewertungsobjekt um eine sog. vorhandene Straße i. S. d. § 242 Abs. 1 BauGB handelt. Kanalanschlussbeiträge sind in voller Höhe erhoben worden. Am Bewertungsobjekt liegt ein Schmutzwasserkanal. Die Kanalanschlussbeiträge wurden ebenfalls in voller Höhe bezahlt. Ein Kanalhausanschluss liegt für das Grundstück noch nicht vor und muss noch beantragt und bezahlt werden. Die schriftliche Auskunft enthält den Hinweis, dass seit dem Jahr 2024 durch das Land Nordrhein-Westfalen die Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NW für Grundstückseigentümer abgeschafft worden ist, so dass für Erneuerungsmaßnahmen aktuell keine Beiträge nach dem KAG erhoben werden. Sollten diese durch den Landesgesetzgeber jedoch irgendwann wieder

eingeführt werden, behält sich die Gemeinde Hellenthal vor für entsprechende Sanierungsmaßnahmen, die nach einer entsprechenden Gesetzesänderung durch das Land Nordrhein-Westfalen durchgeführt werden, Beiträge nach dem KAG NW zu erheben.

Gem. schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hellenthal vom 28. Juli 2026

Die Wertrelevanz wird in Kapitel 4.3 berücksichtigt.

3.7 Nutzungssituation

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag, sofern von der Grundstücksgrenze aus erkennbar, unbebaut. Eine Nutzung war nicht erkennbar.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Scheune bebaute Grundstück in 53940 Hellenthal, Hohenbergringstraße zum Wertermittlungsstichtag 29. Juni 2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hellenthal	4545	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hellenthal	75	332	472 qm

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (Hellenthal, Bodenrichtwertnummer 200104) beträgt durchschnittlich **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Stichtag	=	01.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Bauweise	=	Keine Angabe
Anzahl der Geschosse	=	I-II
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	18 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29. Juni 2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	teilw. beitragsfrei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Geschosse	=	keine Angabe
Grundstückstiefe	=	ca. 30 m
Grundstücksfläche	=	472 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29. Juni 2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)			= 50,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			**= 50,00 €/m²**	**E1**
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	29.06.2026	× 1,00	**E2**
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 50,00 €/m²	
Fläche (m²)	630	472	× 1,04	**E3**
Grundstückstiefe	35	30 m	× 1,00	**E4**
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert rd.			= 52,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 5,63 €/m²	E5
abgabenfreier relativer Bodenwert rd.			**= 46,37 €/m²**	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert rd.			**= 46,37 €/m²**	
Fläche			× 472 m²	
abgabenfreier Bodenwert			= 21.886,64 €	
rd.			**21.887,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29. Juni 2026 insgesamt **21.887,- €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Der Ausweis eines geeigneten Bodenrichtwerts für das Bewertungsgrundstück erfolgt gemäß Bodenrichtwertübersicht der Online-Auskunft Boris-NRW, vom 14. Juli 2026.

E2

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert im Jahr 2025 nicht angehoben. Es wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag fortsetzen wird. Gemäß telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen vom 05. August 2026 erfolgt aus diesem Grund keine weitere Anpassung.

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwerts-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt mittels der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht [9] veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer nicht weiter teilbaren Einheit

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2015 bis 2025 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land hinsichtlich der Grundstücksgrößen mit folgendem Ergebnis untersucht:

Die Umrechnungstabelle ist nicht anwendbar bei Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten, in Geschäftszentren oder z. B. bei einer gebietstypischen Reihenhausbebauung oder bevorzugten Wohnlagen.

Fläche in m²	Umrechnungs-koeffizient	Fläche in m²	Umrechnungs-koeffizient
300	111	650	98
350	110	700	95
400	108	750	93
450	105	800	91
500	103	850	89
550	102	900	86
600	101	950	84
630	**100**	1000	82

Es ergibt sich ein interpolierter Umrechnungskoeffizient von rund **1,04**.

Anmerkungen:

Da das Grundstück in einem reinen Wohngebiet liegt, ist eine zukünftige Bebauung mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus vermutlich möglich. Aus diesem Grund werden an dieser Stelle die Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke berücksichtigt.

Es handelt sich hierbei ausdrücklich um Annahmen der Sachverständigen und nicht um bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.

E4

Gemäß telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen vom 05. August 2026 erfolgt eine Anpassung nur über die Grundstücksgröße. Eine zusätzliche Anpassung der Grundstückstiefe erfolgt nicht.

E5

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Hellenthal ist ein Kanalhausanschluss für das Bewertungsobjekt noch nicht hergestellt und muss demnach noch beantragt und bezahlt werden. Der ausgewiesene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein erschließungsbeitragsfreies Grundstück. Damit weicht der tatsächliche Erschließungszustand des Bewertungsobjekts von dem des Bodenrichtwertgrundstücks ab. Um den tatsächlichen Zustand abbilden zu können, sind die Kosten für die Herstellung des Kanalhausanschlusses vom ermittelten Bodenwert in Abzug zu bringen.

Die Herstellungskosten für den Kanalhausanschluss ergeben sich nach telefonischer Rücksprache mit der Gemeinde Hellenthal vom 15. Juli 2026 wie folgt:

Grundlage ist die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Gemeinde Hellenthal vom 16. Dezember 2009, § 20 Ermittlung des Aufwandes und der Kosten, Ziffer 1b). Der Einheitssatz für die Herstellung beträgt 531,74 € je Meter Anschlussleitung, gemessen von der Straßenmitte bis zur Grundstücksmitte. Die Straße ist nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Hellenthal 10 m breit, so dass eine Strecke von 5 m anzusetzen ist (10 x 1/2). Durch Multiplikation ergibt sich ein Anschlussbeitrag in Höhe von 531,74 € x 5 m = 2.658,70 €. Dieser Betrag ist auf den Quadratmeter Grundstücksfläche zu berechnen: 2.658,70 : 472 m² = 5,63 €/m².

Anmerkungen:
Eine rechtliche Prüfung der Beitragspflicht, der Beitragshöhe sowie der zugrunde liegenden Satzung war nicht Auftragsgegenstand. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der mitgeteilten bzw. berechneten Beitragshöhe sowie für etwaige Änderungen der Satzungsgrundlage, künftige Beitragsbescheide oder abweichende Festsetzungen durch die zuständige Gemeinde wird keine Haftung übernommen. Für Richtigkeit und Vollständigkeit sowie für abweichende künftige Festsetzungen durch die Gemeinde wird keine Haftung übernommen.

4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		**21.887,00 €**
Wert der Außenanlagen	**+**	**0,00 €**
vorläufiger Vergleichswert	**=**	**21.887,00 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	**–**	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**=**	**21.887,00 €**
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	**–**	**2.188,70 €**
Vergleichswert	**=**	**19.698,30 €**
	rd.	**19.700,00 €**

4.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall ist eine Anpassung aufgrund der Aktualität und Qualität der angesetzten Daten nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Das Bewertungsobjekt konnte am Besichtigungstermin nicht betreten werden, weshalb eine Besichtigung ausschließlich von der Grundstücksgrenze aus erfolgen konnte. Von der Grundstücksgrenze aus war erkennbar, dass das Gelände im hinteren Bereich vermutlich ein Gefälle sowie Baum- und Strauchbewuchs aufweist. Von der Grundstücksgrenze aus kann nicht abschließend beurteilt werden, ob sowohl Hangneigung als auch Aufwuchs tatsächlich noch auf dem Bewertungsgrundstück liegen. Daraus ergibt sich insbesondere im Hinblick auf eine mögliche spätere Bebauung des Grundstücks eine Unsicherheit, die in Form eines Abschlags in Höhe von 10 % berücksichtigt wird. Sollte im Rahmen einer vollständigen Begehung oder durch Vorlage weiterer Unterlagen (z. B. Höhenaufmaß, Baugrundgutachten) ein hiervon abweichendes tatsächliches Geländeprofil festgestellt werden, ist der hier angesetzte Abschlag entsprechend zu überprüfen und ggf. anzupassen. Eine Haftung für die Richtigkeit des unterstellten Grundstückszustands wird nicht übernommen.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **19.700,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das **unbebaute** Grundstück Hohenbergringstraße in 53940 Hellenthal wird zum Wertermittlungsstichtag 29. Juni 2026 auf rund

20.000,00€

in Worten: zwanzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Euskirchen, den 07. August 2026

Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfte Immobilienbewerterin
(Sprengnetter Akademie)

Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift

_____
(Dipl.-Betrw. Andrea Perkuhn)

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 (z. B. Zwischen-) Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Auftragnehmerin haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer genehmigten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen der Auftragnehmerin 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 die Auftragnehmerin nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht).

In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt hiervon unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen der Auftragnehmerin für von ihr durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. für den Einzelfall auf maximal 1.000.000,- € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild o.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 sechs Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung gem. Wertermittlungsstichtag

BauGB: Baugesetzbuch

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

DSchG: Denkmalschutzgesetz NRW

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

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

ImmoWertA: Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

LBauO: Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr 2023, Sprengnetter (Hrsg.)

[2] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr 2023, Sprengnetter (Hrsg.)

[3] Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022, Kleiber

[4] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022, Kleiber, Fischer, Werling

[5] Immobilien & Bewerten – Zeitschrift für Immobilienbewertung, Sprengnetter (Hrsg.)

[6] Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005, Rössler, Langner et al.

[7] Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000, Vogels

[8] Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Sommer, 6. Auflage, Werner Verlag 2022, Dr. Goetz Sommer, Ralf Kröll

[9] Grundstücksmartbericht 2026 für den Kreis Euskirchen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen, aufgestellt und ausgefertigt am 24. Februar 2026

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde ohne die Inanspruchnahme einer speziellen Software zur Immobilienbewertung erstellt.