



**DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH**

**ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR**

**SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG  
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE**

Geschäftsbuchnummer  
2024/470

## **Wertgutachten**

### **über den Verkehrswert eines bebauten Grundstückes**

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10, 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 18.11.2024 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahren den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Gemeinde Hellenthal,  
Ortslage Reifferscheid,**

gelegenen und im Gutachten näher  
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Hellenthal,  
Flur 52,  
Flurstück 236,  
Lagebezeichnung „Auf dem Acker 10“,**



:

1.1)  
1.2)

2)

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 10.02.2025 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

**Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 10. Februar 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 unterkellerten zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Doppelhaushälften) und einer seitlich angebauten Garage/Abstellraum bebauten Grundstücks „Auf dem Acker 10“ in 53940 Hellenthal – Reifferscheid zum Wertermittlungsstichtag 10. Februar 2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Hellenthal	52	236	1.183 m <sup>2</sup>

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten (rd. 522 m<sup>2</sup>)  
Wohnbaufläche (rd. 661 m<sup>2</sup>)

### 1.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück Nr. 236 liegt in dem im Gemeindegebiet Hellenthal gelegenen Ortsteil Reifferscheid.

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein weitestgehend rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück mit einer Tiefe von rd. 93,6 m. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 12,3 m. Im Bereich der Bebauung weitet sich das Grundstück auf einer Länge von rd. 15,9 m auf eine Breite von rd. 14,2 m aus. Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage.

Zur Straße „Auf dem Acker“ besteht kein direkter Zugang. Die Zufahrt erfolgt hier über ein Wegerecht auf dem Nachbargrundstück Nr. 53.

Rückwärtig grenzt das Bewertungsgrundstück noch mit einer Breite von rd. 12,5 m an die „Fritz-von-Wille-Straße“ an. Hier besteht eine steile Böschung.

Details zur Lage und Gestalt des Grundstückes können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die L17 (Blumenthal – Rescheid). Von der L17 zweigt in etwa der Ortsmitte von Reifferscheid die Straße „Im Tal“ ab. Über diese erreicht man die Zielstraße „Auf dem Acker“. Das Bewertungsobjekt liegt am Ende eines Seitenarms der Straße „Auf dem Acker“ und ist durch ein auf dem Nachbargrundstück Nr. 53 eingetragenes Wegerecht zu befahren. Rückwärtig grenzt noch der „Fritz-von-Wille-Weg“ an das Bewertungsobjekt an, welcher ebenfalls über die Straße „Auf dem Acker“ erreichbar ist. Die Verkehrsbelastung im direkten Bereich des Bewertungsobjektes ist als „gering“ zu bezeichnen.

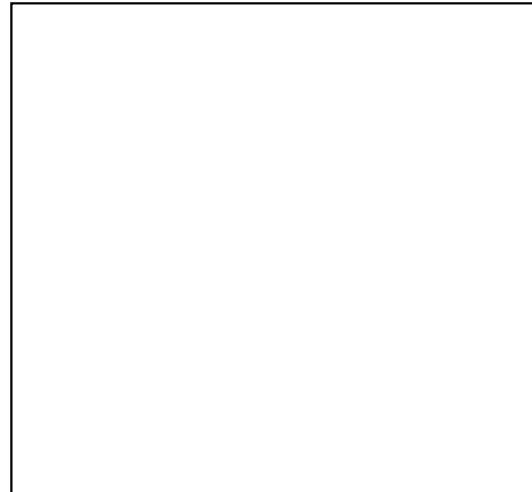
Die direkte Umgebung ist von einer gemischten dörflichen Bebauung geprägt. Das Grundstück befindet sich in einer Hanglage.

Insgesamt hat die Gemeinde Hellenthal ca. 8.100 Einwohner. In Reifferscheid selbst leben rd. 566 Menschen. Im Gemeindegebiet stehen 7 Kindertagesstätten, 2 Grundschulen (im „Grundschulverbund Hellenthal“) und eine Hauptschule zur Verfügung. In Reifferscheid befinden sich ein Kindergarten und eine Grundschule.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen (Ärzte, Kindergarten, weiterführende Schulen etc.) befinden sich in dem ca. 5 km entfernten Hauptort Hellenthal oder in der ca. 7 km entfernten Stadt Schleiden.

Die Anschlussstelle „Nettersheim“ der A1 ist in ca. 22 Kilometer zu erreichen. Bahnanschlüsse an der Bahnstrecke Trier - Köln bestehen durch die in ca. 11 km bzw. 14 km Entfernung gelegenen Bahnhöfe in Kall und Blankenheim-Wald.

### Skizze ohne Maßstab:



## **1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 236 nach Auskunft der Gemeinde Hellenthal vom 02.12.2024 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist von der Satzung der Gemeinde Hellenthal über die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Reifferscheid erfasst. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit für diesen Bereich nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal stellt den Grundstücksbereich als Wohnbaufläche dar.

## **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 erschlossen.

### **A) Zur Straße „Auf dem Acker“**

Das Grundstück Nr. 263 hat zur Erschließungsstraße „Auf dem Acker“ einen Kanal-, Wasser-, Elektrizitäts- und Telefonanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt.

Da das Bewertungsgrundstück jedoch nicht direkt an die Erschließungsstraße „Auf dem Acker“ angrenzt, erfolgt der Leitungsverlauf durch Nachbargrundstücke. Anhand vorliegender Karten verlaufen die Wasser- und Stromanschlussleitungen durch das Grundstück Nr. 53.

Für Telefon und Kanal liegen keine Pläne vor.

Für den Richtung Bewertungsobjekt abgehenden gelb markierten Stichweg der Erschließungsstraße „Auf dem Acker“ wurden bislang keine Erschließungsbeiträge erhoben und es handelt sich auch nicht um eine sog. vorhandene Straße i.S.d. § 242 Abs. 1 BauGB. Da das o.a. Flurstück 236 jedoch nicht direkt an die Straßenparzelle (Flurstück 87) angrenzt, werden, sofern es jemals zum Ausbau des v.g. Teilstücks kommt, von Seiten der Gemeinde Hellenthal aus hierfür keine Erschließungsbeiträge erhoben. Inwieweit dies jedoch im privatrechtlichen Innenverhältnis des angrenzenden Nachbargrundstücks Flurstück 53 ggf. abgerechnet wird, entzieht sich der Kenntnis der Gemeinde Hellenthal.

Eine Erschließungsbaulast zur öffentlich-rechtlichen Absicherung der Zuwegung ist auf dem Nachbargrundstück Nr. 53 gemäß Baulastenauskunft vom 05.12.2024 nicht eingetragen.

## B) Zur Straße „Fritz-von-Wille-Weg“

Des Weiteren grenzt das Bewertungsgrundstück Nr. 236 noch an den „Fritz-von-Wille-Weg“ an. Hier bestehen augenscheinlich keine Anschlussleitungen. In der näheren Umgebung ist jedoch schon Bebauung vorhanden.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sind nach Auskunft der Gemeinde Hellenthal vom 02.12.2024 für die Straße „Fritz-von-Wille-Weg“ nicht zu entrichten. Bei dieser Anlage handelt es sich um eine sog. vorhandene Straße i.S.d. § 242 Abs. 1 (BauGB).

Weitere Auskunft:

Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind abgegolten.

Unberührt bleibt das Recht der Gemeinde Hellenthal für zukünftige Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern.

Nach Auskunft des Wasserverbandes Oleftal stehen keine Wasseranschlussgebühren offen.

## 1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Grundstück Nr. 236, "Auf dem Acker 10" wie folgt bebaut:

- Unterkellertes zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Doppelhaushälften) und rückwärtigem eingeschossigen Wohnanbau sowie einer in das Kellergeschoss integrierten Garage
- Seitlich angebaute Garage/Abstellraum

## 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.

## 1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

### 1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 20.11.2024 ist in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag folgende Eintragung vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 1:

..

Das Recht ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

Im Bestandsverzeichnis ist noch der folgende Herrschvermerk eingetragen:

Wegerecht an dem Grundstück Gemarkung Hellenthal, Flur 52, Nr. 53, eingetragen im Grundbuch von xxxxxxxx, Blatt xxxx, Abt. II, lfd. Nr. x.

Das Wegerecht dient der Zufahrt des Bewertungsgrundstückes Nr. 236 von der Straße „Auf dem Acker“ aus über das belastete Grundstück Nr. 53.

Beim Grundbuchamt liegen keine Unterlagen zu dem eingetragenen Recht vor.

Im Landesarchiv Nordrhein-Westfalen konnten Unterlagen zum Wegerecht aufgefunden werden. Demnach stammt das Recht aus dem Flurbereinigungsverfahren „Reifferscheid“ (-R 131-). Ein über den Herrschvermerk hinaus erweiterter Eintragungstext liegt jedoch nicht vor. Ebenso ist in dem beiliegenden Kartenauszug kein Verlauf des Wegerechts dargestellt.

Hinweis:

Eine Erschließungsbaulast zur öffentlich-rechtlichen Absicherung der Zuwegung ist auf dem Nachbargrundstück Nr. 53 gemäß Baulastenauskunft vom 05.12.2024 nicht eingetragen.

#### **1.7.2 Baulasten**

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 05.12.2024 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

#### **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 29.11.2024 liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz vor.

#### **1.7.4 Wohnungsbindung**

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 08.01.2025 bestehen keine Wohnungsbindungen.

#### **1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen**

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 28.02.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück außerhalb verliehener Bergwerksfeldern. In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

#### **1.7.6 Überbauten**

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

#### **1.7.7 Denkmalschutz**

Hierzu teilt die Gemeinde Hellenthal mit Schreiben vom 02.12.2024 folgendes mit:

*„Das Objekt selbst ist kein Denkmal, liegt aber innerhalb der Denkmalbereichssatzung für den Ortsteil Reifferscheid. Demnach sind bei äußerlichen Baumaßnahmen am Objekt denkmalschutzrechtliche Belange zu beachten und eine entsprechende Denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.“*

#### **1.7.8 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 Rauminhalt von Bauwerken 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, WoFlV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### 2.1 Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälften)

#### 2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein in Massivbauweise errichtetes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus (Doppelhaushälfte). Dieses ist unterkellert, das Dachgeschoss wurde ausgebaut. In das Kellergeschoß wurde noch eine Garage integriert. Es ist ein Satteldach vorhanden, welches mit Ziegel eingedeckt wurde. Zudem bestehen Dachgauben.

Rückwärtig wurde im Erdgeschoß noch ein eingeschossiger Anbau vorgenommen, dessen Flachdach als Dachterrasse genutzt wird.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen stammt das Ursprungsgebäude augenscheinlich aus Anfang der 1960er Jahre. Der eingeschossige Anbau wurde im Zuge einer Teilungsvermessung 1999 eingemessen. Das genaue Baujahr konnte jedoch nicht ermittelt werden. Gemäß Sichtung der Luftbilder müsste der rückwärtige eingeschossige Anbau ca. 1994 entstanden sein. In diesem Zeitraum müsste auch der Ausbau des Dachgeschosses erfolgt sein. Im Luftbild aus 1998 sind die vorderen Gauben sichtbar, 2003 die hintere Gaube.

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. 26 Jahren.

#### 2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: unbekannt, vermutlich ca. Anfang der 1960er Jahre, rückwärtiger Anbau ca. 1994,  
Ausbau Dachgeschoss vermutlich zwischen ca. 1994 und 2003

Restnutzungsdauer: ca. 26 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Wohnfläche Erdgeschoß (nach örtlichem Aufmaß):	rd. 88 m <sup>2</sup>
Wohnfläche Ober- und Dachgeschoß (nach örtlichem Aufmaß):	rd. 146 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Garage Kellergeschoß (nach örtlichem Aufmaß):	rd. 19 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (nach Vermessungsunterlagen):	rd. 407 m <sup>2</sup>

### Rohbau

Fundamente:	vermutlich Beton
Mauerwerk:	Massivmauerwerk
Decken:	Betondecke im Kellergeschoß
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegel gedeckt, Dachgauben
Treppen:	Betontreppe zum Keller, aufgehend Holztreppen
Fassade:	Putz gestrichen, Eternitplatten
Isolierung:	keine besonderen Feststellungen getroffen

### Ausbau

Installation:	Abfluss: Guss- und PVC-Rohr Wasser: Zink- und Kunststoffrohr Elektro: im Keller „Auf Putz“ sonst überwiegend „Unter Putz“
Sanitäre Einrichtungen:	Bad im Erdgeschoß mit Wanne, WC und Waschtisch (tlw. ca. 2000 erneuert) Bad im Obergeschoß mit WC, Wanne, Dusche und Waschtisch
Heizung:	Ölzentralheizung aus 1994 (wird derzeit mit Dieselkanistern betrieben) mit Warmwasserspeicher, Stahltank zur Heizzöllagerung aus 1971 (7.100 l Nenninhalt), Rippenheizkörper, Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	augenscheinlich über Heizung
Fußböden:	Kellergeschoß: Estrich (tlw. beschädigt), Anstrich im Öllager Erdgeschoß: Laminat, Fliesen, PVC-Belag, Parkett, Betonplatten auf der Terrasse, Fliesen im Bereich der Loggia Obergeschoß: Teppich, Fliesen, Holzdielen im Bereich der Loggia, PVC-Belag, Betonplatten auf der Terrasse Dachgeschoß: Fliesen
Wandbehandlung:	Kellergeschoß: Putz gestrichen, Mauerwerk gestrichen, Anstrich im Öllager Erdgeschoß: Tapete, Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche, Wandfliesen im Bad raumhoch, Putz gestrichen Obergeschoß: Tapete, Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche, Putz gestrichen, Wandfliesen im Bad raumhoch, tlv. Wandfliesen im Abstellraum Dachgeschoß: Putz gestrichen
Fenster:	Alte Holzfenster mit nachträglich eingesetzter Isolierverglasung (1980), alte Holzfenster mit Einfachverglasung, Holzfenster mit Isolierverglasung (unterschiedlich), Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossen (1994), Metallkellerfenster mit Mäusegittern, Dachflächenfenster mit Isolierverglasung, zweiflügige bodentiefe Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossen (einmal mit Sturzgitter zur Sicherung)
Türen:	Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsatz Wohnungseingangstüre Erdgeschoß: Holztüre mit Glaseinsatz Wohnungseingangstüre Obergeschoß: Holztüre mit Glaseinsatz Innentüren: Holztüren, tlv. mit Glaseinsatz, Holzterrassentüre mit Isolierverglasung (1980), Holzterrassentüren mit Einfachverglasung, Holzterrassentüre mit Isolierverglasung, zweiflügige Holzterrassentüren mit Isolierverglasung (1990), tlv. mit Sprossen, FH-Türen, FH-Luke zum Öltankraum
Tore:	Metallschwingtor zur Kellergarage
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz
Einrichtungen:	Türsprechsanlage, augenscheinlich Fußbodenheizung im Obergeschoß außer ein Zimmer

## Zustand

Das Wohnhaus befindet sich in einem normal bis mäßig gepflegten Zustand mit einem hohen Modernisierungs- und Sanierungsrückstau. Bei dem Objekt handelt es sich um ein unterkellertes zweigeschossiges Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Eine Wohnung erstreckt sich dabei über das Erdgeschoss, die zweite Wohnung über das Ober- und Dachgeschoss.

Der Zugang zur Hauseingangstüre erfolgt über eine 5-stufige Eingangstreppe. Über das gemeinschaftliche Treppenhaus erfolgt der Zugang zur Erdgeschosswohnung sowie zur Obergeschosstreppe.

Die Erdgeschosswohnung ist durch eine Holztüre mit Glaseinsatz zugänglich. Neben dem Flur verfügt die Wohnung über 4 Zimmer, Küche, Bad, Loggia und eine überdachte Terrasse. Zudem besteht der Zugang zu einer weiteren Terrasse hinter dem Garagen- und Abstellgebäude.

In der Wohnung sind unterschiedliche Fliesenbeläge, Laminat, Parkett sowie PVC-Beläge vorzufinden. Die Wände sind überwiegend tapiziert sowie im Arbeitsbereich der Küche und im Bad mit Wandfliesen versehen. Das Bad verfügt über eine Wanne, ein WC und einen Waschtisch. Es ist tlw. der Standard der 2000er Jahre festzustellen. Die Holzinnentüren entsprechen einem älteren Standard. Auch die Rippenheizkörper zeigen einen älteren Standard auf. Hier verlaufen auch einige Heizungsleitungen „Auf Putz“. Die Holzfenster zeigen unterschiedliche Ausstattungsmerkmale auf. So sind tlw. einfach verglaste Holzfenster, Holzfenster mit nachträglich eingesetzter Isolierverglasung und Holzfenster mit Isolierverglasung unterschiedlicher Herstellungsjahre (1980-1994) vorhanden. Auch die Balkon- und Terrassentüren sind tlw. einfach verglast und tlw. mit einer Isolierverglasung versehen.

Die Loggia wurde mit Bodenfliesen ausgelegt und verfügt über ein Holzgeländer. Die rückwärtige Terrasse ist mit Betonplatten ausgelegt und wurde in einer Holzkonstruktion überdacht. Hier findet sich noch eine Holzlattentüre die zu einer weiteren Terrasse hinter dem Garagen- und Abstellgebäude führt. Zudem ist über eine Betontreppe der rückwärtige Grundstücksbereich zugänglich. Da sich das Grundstück in einer Hanglage befindet, wurden rückwärtig eine Betonstützmauer und Betonpalisaden errichtet.

Das Kellergeschoss ist über eine Betontreppe vom Erdgeschoss erreichbar. Im Kellergeschoss sind Estrichbodenbeläge vorhanden, die tlw. Schäden aufweisen. Die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Auch in Putz und Anstrich sind Schäden festzustellen. Tlw. ist aber auch nur ein gestrichenes Mauerwerk vorhanden. Sämtliche Leitungen verlaufen „Auf Putz“ oder unter der Betondecke. Die Abflussrohre sind dabei sowohl in Gussrohr als auch in PVC-Rohr vorzufinden. Die Wasserleitungen sind in Zink- und Kunststoffrohr gehalten. In der durch ein Metallschwingerstor zu befahrenden Kellergarage ist ein Heizkörper installiert. Zudem ist ein Sicherungskasten der Unterverteilung vorhanden. Es sind Holztüren und FH-Türen sowie zum Öltankraum eine FH-Luke eingesetzt. Neben Metallkellerfenstern mit Mäusegittern sind auch kleine Holzfenster mit einer Isolierverglasung vorzufinden.

Die Ölzentralheizung von Buderus stammt aus dem Jahr 1994. Es ist ein Warmwasserspeicher vorhanden. Gemäß den Angaben beim Ortstermin wird die Heizung derzeit mit Dieselkanistern betrieben. Der Heizöltank aus Stahl stammt aus dem Jahr 1971 und fasst rd. 7.100 l. Es ist ein Schutzanstrich vorhanden.

Das Obergeschoss bzw. die Obergeschosswohnung ist über eine Holztreppe zu erreichen. Durch eine Wohnungseingangstüre mit Glaseinsatz ist die Obergeschosswohnung zugänglich. Hier wurde eine Abtrennung in Holzkonstruktion zum Treppenhaus vorgenommen. Die Obergeschosswohnung verfügt neben dem Flur über einen Wohnbereich mit Küche, Zimmer, Bad, Abstellraum, Loggia, 2 Dachterrassen sowie über zwei weitere Zimmer im Dachgeschoss.

Im Bereich der Obergeschossräume sind überwiegend Bodenfliesen verlegt. In vereinzelten Räumen sind auch Teppichböden und PVC-Beläge vorhanden. Die Wände sind überwiegend tapiziert sowie im Arbeitsbereich der Küche, tlw. im Abstellraum und im Bad mit Wandfliesen versehen.

Das Bad verfügt über eine Wanne, eine Dusche, ein WC und einen Waschtisch. Es ist ein neuerer Standard festzustellen. Die Holzinnentüren entsprechen ebenfalls einem etwas neueren Standard. Augenscheinlich verfügt die Wohnung über eine Fußbodenheizung. Lediglich in einem Zimmer ist noch ein Rippenheizkörper vorzufinden. Die Holzfenster und Terrassentüren entsprechen überwiegend dem Standard der 1990er Jahre und verfügen neben einer Isolierverglasung auch über Sprossen. Lediglich ein Fenster und eine Terrassentüre sind noch einfach verglast.

Im Abstellraum der Wohnung ist ein Sicherungskasten aus dem Jahr 1994 installiert.

Die Loggia wurde mit Holzdielen ausgelegt und verfügt über ein Holzgeländer. Die Flachdächer des rückwärtigen Anbaus sowie des seitlich angebauten Garagen-/Abstellgebäudes dienen als Dachterrassen. Diese sind mit Betonplatten ausgelegt und verfügen über ein Metall-/Holzgeländer. Über eine rückwärtig angebrachte Metalltreppe ist zudem der rückwärtige Grundstücksbereich zugänglich. Über eine Holztreppe im Obergeschossflur ist noch das ausgebauete Dachgeschoß zugänglich. Hier sind zwei Zimmer vorhanden. Die Böden sind mit Fliesen ausgelegt, die Wände verputzt und gestrichen. Es sind Holztüren vorhanden, zur Treppe mit Glasausschnitt. Eine ehemalige Verbindungstür zum Nachbarhaus wurde zugemauert. Es sind Holzfenster mit Isolierverglasung und tlw. auch mit Sprossen vorhanden. Einmal auch bodentief und zweiflüglig. Hier wurde ein Sicherungsgitter angebracht. Zudem ist noch ein isolierverglastes Dachflächenfenster vorhanden. Es sind Heizkörper installiert. Zur Frontseite sind zwei kleinere Dachgauben und zur Rückseite eine große Dachgaube vorhanden.

Die Außenfassade befindet sich in einem normal gepflegten Zustand mit leichten Schäden. So ist tlw. ein Putz mit Anstrich vorhanden (Anstrich blättert stellenweise ab) sowie tlw. eine Verkleidung mit Eternitplatten. Die Dachgauben sind mit Schiefer/Kunstschiefer verkleidet. Das Satteldach wurde mit Ziegel eingedeckt.

Die Außenanlagen befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normal gepflegten bis leicht vernachlässigten Zustand.

Die Zufahrt wurde asphaltiert. Vor der seitlich angebauten Garage wurde Pflaster verlegt. Die Zufahrt zur Kellergarage ist durch eine kleine Stützmauer abgefangen. Zudem ist im vorderen Grundstücksbereich noch eine Rasenfläche mit Bäumen und einem Holzschuppen vorhanden.

Da das Grundstück über die gesamte Grundstücksbreite beidseitig grenzständig bebaut wurde, kann der Gartenbereich nur durch das Wohnhaus oder über die südwestlich angrenzende Straße „Fritz-von-Wille-Weg“ begangen werden.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist als Wiese angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

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

Kellergeschoß	Fläche	Höhe
Flur	10,2 m <sup>2</sup>	1,99 m
Keller 1	13,9 m <sup>2</sup>	1,97 m
Keller 2	15,4 m <sup>2</sup>	1,99 m
Heizung	9,3 m <sup>2</sup>	2,00 m
Öltank	9,2 m <sup>2</sup>	n. m
Garage	18,9 m <sup>2</sup>	1,97 m
Treppe	3,8 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>80,7 m<sup>2</sup></b>	

Erdgeschoss, Wohnung	Fläche	Höhe
Flur	2,7 m <sup>2</sup>	2,34 m
Flur	4,3 m <sup>2</sup>	2,34 m
Zimmer 1	9,3 m <sup>2</sup>	2,32 m
Bad	4,3 m <sup>2</sup>	2,32 m
Zimmer 2	15,4 m <sup>2</sup>	2,32 m
Zimmer 3	13,5 m <sup>2</sup>	2,26 m
Zimmer 4	18,1 m <sup>2</sup>	2,34 m
Terrasse, zu ¼	4,5 m <sup>2</sup>	
Küche	15,1 m <sup>2</sup>	2,34 m
Loggia, zu ¼	0,9 m <sup>2</sup>	
<b>Wohnfläche</b>	<b>88,1 m<sup>2</sup></b>	
Eingang	2,6 m <sup>2</sup>	
Treppe	3,3 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>94,0 m<sup>2</sup></b>	

Ober- / und Dach- geschoß, Wohnung	Fläche	Höhe
Flur	4,5 m <sup>2</sup>	2,40 m
Flur 2	5,1 m <sup>2</sup>	2,40 m
Bad	9,1 m <sup>2</sup>	2,36 m
Abstellraum	4,0 m <sup>2</sup>	2,36 m
Wohnen/Küche	34,0 m <sup>2</sup>	2,36 m
Zimmer 1	14,3 m <sup>2</sup>	2,41 m
Loggia, zu ¼	0,9 m <sup>2</sup>	
Terrasse 1, zu ¼	10,4 m <sup>2</sup>	
Terrasse 2, zu ¼	3,9 m <sup>2</sup>	
Zimmer 1, DG	50,3 m <sup>2</sup>	0,5-3,75 m
Zimmer 2, DG	9,2 m <sup>2</sup>	0,5-2,42 m
<b>Wohnfläche</b>	<b>145,7 m<sup>2</sup></b>	
Treppe EG/OG	4,0 m <sup>2</sup>	
Treppe DG	3,5 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>153,2 m<sup>2</sup></b>	

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

## 2.2 Seitlich angebaute Garage/Abstellraum

### 2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das massive Garagen-/Abstellgebäude wurde seitlich neben dem Wohnhaus grenzständig zum Nachbargrundstück 224 errichtet. Es ist ein Flachdach vorhanden, das als Dachterrasse genutzt wird. Die Zufahrt erfolgt über ein zweiflügeliges Holztor mit Glaseinsatz. Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 26 Jahren.

### 2.2.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: unbekannt, 1999 eingemessen, vermutlich Anfang 1990er Jahre errichtet

Restnutzungsdauer: ca. 26 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche der Garage/Abstellraum (nach Konstruktion): rd. 31 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 43 m<sup>2</sup>

#### Rohbau

Fundamente: vermutlich Beton

Mauerwerk: Massivbauweise

Decken/Dach: Flachdach mit Betonplatten, Nutzung als Dachterrasse

Fassade: Putz gestrichen

Isolierung: nicht feststellbar

#### Ausbau

Fußboden: Estrich (soweit von außen sichtbar)

Wandbehandlung: Putz gestrichen (soweit von außen sichtbar)

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Türen: Holzterrassentüre mit Isolierverglasung

Tor: Zweiflügeliges Holztor mit Glaseinsatz

Anschlüsse: nicht feststellbar

Entwässerung: nicht feststellbar

#### Zustand

- Nach äußerem Anschein normal gepfleger Zustand.
- Augenscheinlich ist ein Heizkörper installiert.
- Rückwärtig Terrasse

### 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 durch-schnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Zufahrt und Zuwegung, Asphalt	
Zufahrt und Zuwegung, Pflaster	
Stützmauer Garagenzufahrt	
Stützmauer rückwärtig	
Terrassen mit Betonplatten	
Überdachung	
Holzschuppen	
Einfriedungen etc.	
Pauschal	9.500,- €

### 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).

Der **Bodenrichtwert** beträgt für eine vergleichbare Lage **45,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist für das Bewertungsgrundstück unter der Berücksichtigung der aktuellen Bodenpreisentwicklung keine Anpassung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2025 marktgerecht. Daher wird nach sachverständigem Ermessen der Bodenrichtwert in Höhe von **45,00 €/m<sup>2</sup>** zum Wertermittlungsstichtag **10.02.2025** angesetzt.

Für die Bodenwertermittlung wird das Grundstück in zwei Bodenwertteilbereiche unterteilt. Das ist zum einen der mit einem Wohnhaus bebaute Teilbereich A mit rd. 749 m<sup>2</sup> sowie der unbebaute und als Baugrundstück nutzbare Teilbereich B mit rd. 434 m<sup>2</sup>.

Skizze ohne Maßstab:

### Teilbereich A:

Der unbelastete Bodenwert für den Teilbereich A ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Teilbereich A			
Bauland	459	47,50	21.802,50
Garten- und Hinterland	290	10,50	3.045,00
<b>Summe</b>	<b>749</b>		<b>24.847,50</b> <b>rd. 24.848,00</b>

### Teilbereich B:

Der unbelastete Bodenwert für den Teilbereich B ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert relativ [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Teilbereich B			
Bauland für Nebengebäude	434	24,00	10.416,00
<b>Summe</b>	<b>434</b>		<b>10.416,00</b>

## 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 Wertermittlungsstichtag 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	Garage
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	737,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	407,00 m <sup>2</sup>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	9.000,00 €	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	308.959,00 €	20.855,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 10.02.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	570.647,27 €	38.519,18 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	570.647,27 €	38.519,18 €
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	26 Jahre
• prozentual		67,50 %	56,67 %
• Faktor	x	0,325	0,4333
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	185.460,36 €	16.690,36 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>	<b>202.150,72 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	<b>+ 9.500,00 €</b>
<b>= 211.650,72 €</b>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 21.803,00 €</b>
<b>= 233.453,72 €</b>	
<b>Sachwertfaktor</b>	<b>× 0,92</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“</b>	<b>= 214.777,42 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Reparatur- und Modernisierungsrückstau rd. 15 % des Gebäudewertes</b>	<b>- 30.322,61 €</b>
<b>= 184.454,81 €</b>	
<b>Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland „A Garten- und Hinterland“</b>	<b>+ 3.045,00 €</b>
<b>Zzgl. Bodenwert Teilbereich B</b>	<b>+ 10.416,00 €</b>
<b>= 197.915,81 €</b>	
<b>rd.</b>	<b>198.000,00 €</b>

#### 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	Ifd. Nr.	<b>Mieteinheit</b> Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	<b>marktüblich erzielbare Nettokaltmiete</b>		
					(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	
Zweifamilienhaus  Garage		Wohnung EG	88,00		4,75	418,00	
		Wohnung OG	146,00		4,75	693,50	
		Garage KG	19,00		-	30,00	
		Garage	31,00		-	45,00	
Summe			284,00	-		1.186,50	
						14.238,00	

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **14.238,00 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(30,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 4.271,40 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 9.966,60 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
2,20 % von 21.803,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 479,67 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 9.486,93 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 2,20 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer **× 19,641**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 186.332,79 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 21.803,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 208.135,79 €**  
**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Reparatur- und Modernisierungsrückstau gemäß 4.2** **– 30.322,61 €**

**Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A Bauland“** **= 177.813,18 €**

**Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland** **+ 3.045,00 €**

**Zzgl. Bodenwert Teilbereich B** **+ 10.416,00 €**

**Ertragswert gesamtes Grundstück** **= 191.274,18 €**

**rd. 191.300,00 €**

## 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 unterkellerten zweigeschossigen Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Doppelhaushälfte) und einer angebauten Garage/Abstellraum bebaute Grundstück Gemarkung Hellenthal, Flur 52, Flurstück 236, „Auf dem Acker 10“ in 53940 Hellenthal - Reifferscheid zum Wertermittlungsstichtag 10. Februar 2025 mit:

**198.000,00 €**

### 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 08.07.2025

---

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)

#### **ErbbauRG:**

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 Anlagetechnik 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*