



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 19/25

Datum: 10. März 2026

GUTACHTEN (Internetversion)

Im Rahmen der Zwangsversteigerung über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Zweifamilienhaus bebaute Grundstück mit integrierter Garage**
und einem unbebauten Grundstück

Dehlenbach 24 in 53937 Schleiden



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
03. Februar 2026 ermittelt mit rd.

104.000,00 €

(in Worten: einhundertviertausend Euro)

Ausfertigung PDF-Version

Dieses Gutachten besteht aus 47 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	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zu Auftraggeber/in	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage	12
3.1.2	Kleinräumige Lage	13
3.2	Gestalt und Form.....	14
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
3.4	Privatrechtliche Situation/Grundbuchangaben.....	15
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz etc.....	17
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	17
3.5.3	Bauordnungsrecht	19
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	19
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
4.2	Zweifamilienhaus mit integrierter Garage.....	21
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Nutzungssituation und Außenansicht.....	21
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	23
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	23
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	24
4.3	Nebengebäude	25
4.4	Außenanlagen	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	26
5.1	Grundstücksdaten	26
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	26
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	26
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	27
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	27

5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	27
5.2.3	Würdigung	28
5.3	Bodenwertermittlung	29
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	30
5.4	Sachwertermittlung	31
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.4.3	Sachwertberechnung	35
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
5.5	Vergleichswertverfahren	41
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	42
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	43
5.7	Verkehrswert	44
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	46
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung gem. Wertermittlungsstichtag.....	46
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
6.3	Verwendete fachspezifische Software	47

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt:	
Objektart	Zweifamilienhaus, unbebautes Grundstück
Objektanschrift	Dehlenbach 24, 53937 Schleiden-Nierfeld
Grundbuch	Gemarkung Gemünd, Flur 30, Flurstücke 71 und 72
Grundstücksgröße	Flurstück 71: 379 m ² Flurstück 72: 464 m ²
Auftrag:	
Auftraggeber	Amtsgericht Schleiden AZ: 21 K 19/25
Datum des Auftrags	08. Januar 2026
Ortstermin	03. Februar 2026
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	03. Februar 2026
Gebäude:	
Baujahr	ca. 1957
Brutto-Grundfläche	187,20 m ²
Wohnfläche	96,10 m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	11 Jahre
Nutzungssituation	unbewohnt, leerstehend
Rechtliches:	
Bau- und Planungsrecht	Bebauungsplan Nr. 36 Nierfeld - Dorfgebiet
Baugenehmigung	Konformität mit Baurecht wird unterstellt
Erschließungszustand	nicht beitragsfrei
Baulasten	nicht vorhanden
Altlasten	nicht vorhanden
Verkehrswertermittlung:	
Ergebnis der Bodenwertberechnung Flurstück 71	18.078,30 €
Ergebnis der Bodenwertberechnung Flurstück 72	18.360,00 €
Ergebnis der Sachwertberechnung	91.000,00 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung	96.600,00 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	104.000,00 €

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, bebaut mit einem vollunterkellerten Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und teilausgebautem Spitzboden, 1 Garage im Kellergeschoss	
	Ein unbebautes Grundstück	
Objektadresse:	Dehlenbach 24, 53937 Scheiden-Nierfeld	
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Schleiden (Eifel)	
	Grundbuch von Gemünd	
	Blatt 1399	
	Lfd. Nr. 6, 7	
Katasterangaben:	Gemarkung:	Gemünd
	Flur:	30
	Flurstück:	71
	Grundstücksgröße:	379 m ²
	Grundstückstiefe:	17 m (sachverständig ausgemessen über Tim-Online NRW)
	Gemarkung:	Gemünd
	Flurstück:	72
	Grundstücksgröße:	464 m ²
	Grundstückstiefe:	33 m (sachverständig ausgemessen über Tim-Online NRW)
Nutzungssituation	Zweifamilienhaus: leerstehend, nach Angaben im Ortstermin seit ca. 2 Jahren unbewohnt; in der Vergangenheit als Einfamilienhaus genutzt	
	Flurstück 71 Grundstücksfläche: unbebaut, augenscheinlich in der Vergangenheit als Garten genutzt	

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 08. Januar 2026, AZ: 21 K 19/25)

Auftragsdatum: 08. Januar 2026

Qualität- und Wertermittlungstichtag: 03. Februar 2026

Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung: 03. Februar 2026, 09:00 Uhr bis 10:00 Uhr

Umfang der Besichtigung: Auftragsgemäß Außen- und Innenbesichtigung

Die Sichtverhältnisse waren in den Innenräumen und außen weitestgehend gut.

Hinweis:

Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden auch keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Auch vorhandene Abdeckungen, z.B. von Boden-, Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen. Fachtechnische Untersuchungen sind nicht Auftragsgegenstand. Diese können nur durch entsprechende Fachgutachter erfolgen.

Teilnehmer am Ortstermin: xx

Eigentümer: xx

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Von dem Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen die folgenden Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug, Ausdruck vom 29. August 2025, letzte Änderung 22. August 2025

Von der Auftragnehmerin wurden die folgenden Unterlagen und Angaben eingeholt:

- Bewilligung zur Eigentumsübertragungsvormerkung: Kaufvertrag UVZ-Nr. 1619/2023 vom 23. Oktober 2023, Notar Christian Mach (Schleiden)
- Energie-Bedarfsausweis, gültig bis 14. August 2033, Registriernummer: NW-2023-004677671
- Verkehrswertgutachten von Herrn Dipl.-Ing. Frank Diefenbach vom 15. Juli 2022
- Verkehrswertermittlung von Günter Wolter e.K. vom 06. Februar 2023

- Beschreibung Gemeinde Schleiden:
Fahrländer Partner AG Raumentwicklung; www.schleiden.de, www.kreis-euskirchen.de
- Demografische Angaben
Online-Abfrage vom 21. Februar 2026:
www.wegweiser-kommune.de
- Kartenmaterial
Online-Abfrage vom 15. Februar 2026:
www.openstreetmap.de
- Flurkarte
Online-Abfrage vom 15. Februar 2026:
www.tim-online.nrw
- Hochwasserrisikokarte
Online-Abfrage vom 15. Februar 2026:
www.hochwasserkarten.nrw.de
- Starkregengefahrenkarte
Online-Abfrage vom 15. Februar 2026:
<https://starkregengefahrenkarten-kreis-euskirchen.de>
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreis Euskirchen,
Online-Abfrage vom 02. Februar 2026
- Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Online-Abfrage vom 15. Februar 2026:
<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de>
- Auszug aus dem Geoportal NRW
Online-Abfrage vom 25. Februar 2026
- Schriftliche Auskunft der Stadt Schleiden zur planungsrechtlichen Situation
E-Mail vom 20. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft der Stadt Schleiden über den erschließungs- und beitragsrechtlichen Zustand
vom 29. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft der Stadt Schleiden zum Denkmalschutz
E-Mail vom 20. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen zu Wohnungsbindung vom 27. Februar 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen aus dem Baulastenverzeichnis
E-Mail vom 20. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen aus dem Altlastenkataster
E-Mail vom 20. Januar 2026

- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
E-Mail vom 11. Februar 2026
- Unterlagen aus der Bauakte
Einsicht (E-Mail) vom 27. Januar 2026
- Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des GAA
[9]
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der
AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der
Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-
Westfalen) [10]
- Bodenrichtwert
Onlineabfrage am 15. Februar 2026
www.boris.nrw.de
- Mietspiegel Mechernich, Stand 01. August 2025
- Mietpreisangaben aus Immobilienportalen zur Auswertung
des Mietwohnungsmarktes Schleiden
(vgl. Kapitel 5.5 Ertragswertverfahren)

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 Schleiden als „Hauptstadt des Nationalparks Eifel“ liegt im Westen Deutschlands, im südwestlichen Nordrhein-Westfalen am Rand der Nordeifel und gehört zum Kreis Euskirchen.

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.

Rund 33 km von der Stadt Euskirchen entfernt liegt Schleiden, bestehend aus 18 Ortschaften, wobei das Bewertungsobjekt im Ortsteil Schleiden-Nierfeld liegt.

Geografisch liegt die Stadt beiderseits des Flusses Olef und erstreckt sich auf 370 m über NHN im Ortskern bis zu 500 m über NHN in anderen Teilen des Stadtgebiets. Das Stadtgebiet umfasst rund 122 km² und grenzt an die Gemeinde Heimbach im Norden, Mechernich und Kall im Osten, Hellenthal im Süden sowie Monschau und Simmerath im Westen.

Verkehrlich ist die Stadt sehr gut angebunden: In Schleiden kreuzen sich die Bundesstraßen B 265, B 266 und B 258, wodurch Nord-Süd- und Ost-West-Verbindungen u. a. Richtung Euskirchen, Zülpich, Monschau, Aachen und Prüm bestehen. Über den Nachbarort Kall besteht ein Anschluss an die Eifelbahnstrecke Köln–Trier.

Die „Hauptstadt des Nationalparks Eifel“ bietet für den Tourismus eine attraktive Mischung aus historischen Sehenswürdigkeiten und naturnahen Freizeitangeboten. Das imposante Schloss sowie die Schlosskirche gelten als Wahrzeichen der Stadt. Die Gemeinde Gemünd ist Kneipp-Kurort und liegt am Zusammenfluss von Urft und Olef. Das KunstForum Eifel in Gemünd mit wechselnden Kunstausstellungen regionaler und überregionaler Künstler ist ein interessantes Ausflugsziel für Kunstinteressierte. Viele Besucher zieht die ehemalige NS-Ordensburg Vogelsang, die von den Nationalsozialisten als Schulungsort für Führungskräfte gebaut wurde, an.

Der Nationalpark Eifel bietet mit dem Wilden Kermeter einen barrierearmen Natur-Erlebnisraum. Die Dreiborner Hochfläche sowie Urfttalsperre und Urftsee mit seiner markanten Staumauer und mehreren Aussichtsmöglichkeiten sind beliebte Ausflugsziele. Es besteht ein dichtes Netz aus Wander- und Radwegen, zu denen die Eifelsteig-Etappen und die Rur-Olef-Route ebenso gehören, wie die EifelRadSchleifen und die Eifel-Höhen-Route. So bietet Schleiden aufgrund seiner geografischen Gegebenheiten eine hohe Freizeitqualität.

Quelle: www.kreis-euskirchen.de; www.wegweiser-kommune.de; www.nordeifel-Tourismus.de, www.schleiden.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.

Die größeren in Schleiden ansässigen Unternehmen gehören zu den Industrie- und Produktionsbetrieben. Dazu zählen die Cl. Rick Produktionsgesellschaft mbH & Co. KG, die Marienthaler Werbe-Offsetdruck GmbH & Co. KG und der Kartanagen- und Pappenhersteller Pappen Olef GmbH. Die Firma Poensgen, Scheibler GmbH & Co. KG gehört zu den führenden Herstellern von Profi-Leitern und Steigsystemen und beliefert bundesweit Kunden.

Darüber hinaus sind verschiedene Unternehmen aus den Bereichen Handwerk, Bau und Dienstleistung angesiedelt.

Schleiden ist aufgrund seiner geografischen Lage im Nationalpark Eifel ein bedeutender Standort für den regionalen Tourismus, wovon auch Unternehmen aus den Bereichen Gastronomie und Einzelhandel profitieren.

Der Kaufkraftindex 2025 für Schleiden liegt mit 94,1 unter dem Bundesdurchschnitt (=100), wobei er gegliedert nach Sortimenten in den Bereichen Nahversorgungsrelevante Sortimente (101,1), Uhren und Schmuck (100,9) sowie KFZ-

Ersatzteile und Zubehör (100,9) ganz leicht über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Zahlen über die Arbeitslosenquote für die Stadt Schleiden liegen nicht vor. Die Arbeitslosenquote des Kreis Euskirchen liegt mit 5,9 % deutlich unter dem Wert für Nordrhein-Westfalen mit 7,8 % im Jahr 2025 (zum Vergleich Deutschland 2025: 6,3 %). Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Schleiden im Jahr 2024:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.6.2024 nach Geschlecht

Geschlecht	Beschäftigte am Arbeitsort		Beschäftigte am Wohnort		Pendler-saldo ¹⁾
	insgesamt	darunter Einpendler ¹⁾	insgesamt	darunter Auspendler ¹⁾	
Insgesamt	3 353	2 029	4 967	3 644	-1 615
Männlich	1 435	845	2 631	2 041	-1 196
Weiblich	1 918	1 184	2 336	1 603	- 419

1) über die Gemeindegrenzen

Quelle: Kommunalprofil Schleiden der Landesdatenbank NRW / Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt, Stand 15. Januar 2026

Schleiden ist demnach ein Wohn- und Auspendlerstandort.

Im Jahr 2023 wurde die GfW zur Wirtschafts- und Lebensraumförderung der Stadt Schleiden gegründet. Ziel der GfW ist es, insbesondere auch nach den großen Schäden des Hochwasserereignisses 2021, die „wirtschaftlichen und touristischen Potenziale der Stadt zu profilieren und den Wirtschafts- und Lebensraum nachhaltig zu 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 Schleiden“ der Bertelsmann Stiftung, abgerufen über www.wegweiser-kommune.de; „Kommunalprofil Schleiden“ 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 Stadt Schleiden verfügte 2023 über einen Wohnungsbestand von rund 6.693 Einheiten, wozu ca. 3.586 Einfamilienhäuser gehören. Der Wohnungsbestand ist gegenüber dem Jahr 2018 um 3,7 % gewachsen. Der Bestand der Einfamilienhäuser zeigt gegenüber 2018 ein Wachstum in Höhe von 2,8 %.

Der Immobilienmarkt Schleiden zeigt zu Beginn des Jahres 2026 eine leicht rückläufige Tendenz in der Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen.

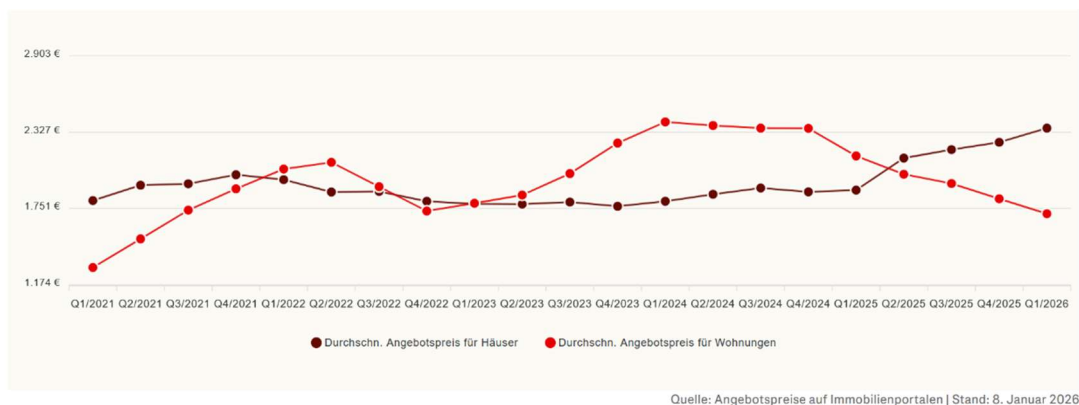
Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen liegt bei 2.011 €, wobei die niedrigsten Kaufpreise bei rund 1.612 €/m² und die höchsten Kaufpreise bei rund 2.776 €/m² liegen.

Das bedeutet einen Preisrückgang in Höhe von -1,4 % innerhalb eines halben Jahres.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Häuser liegt bei 1.976 €. Die niedrigsten Kaufpreise werden mit rund 926 €/m², die höchsten Kaufpreise mit rund 3.166 €/m² verzeichnet.

Das bedeutet einen Preisanstieg in Höhe von 5,6 % innerhalb eines halben Jahres.

Die folgende Übersicht der Firma Engel & Völkers zeigt die Angebots-Kaufpreise für Häuser und Wohnungen in Schleiden:

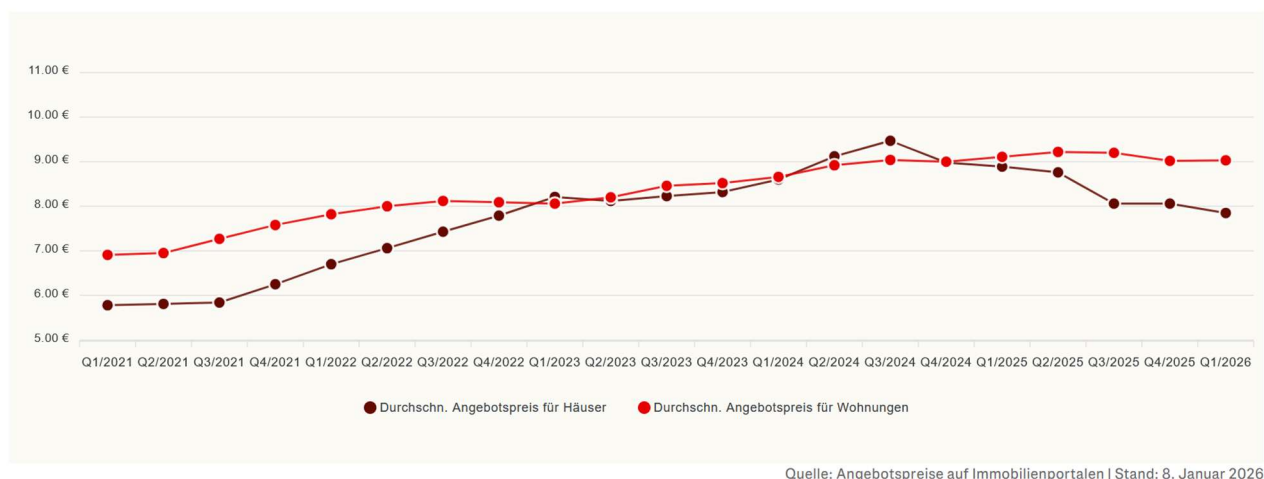


Quelle: Engel & Völkers, Stand 08. Januar 2026

Die Mietpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen im Jahr 2024, in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer zwischen 5,97 €/m² ± 0,62 und 7,16 €/m² ± 1,17 (s. Grundstücksmarktbericht 2025 [9]).

Einen Überblick über die Wohnungsmieten in Abhängigkeit von Bezugsfertigkeit und Wohnungsgröße bietet auch der Mietspiegel Mechernich. Dieser gilt nach Übereinstimmung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Euskirchen und Umgebung e.V. und des Mietervereins Köln e.V. auch für den Zuständigkeitsbereich des Amtsgerichtes Schleiden uneingeschränkt (vgl. Anlage 9).

Die folgende Übersicht der Firma Engel & Völkers zeigt die Angebots-Mietpreise für Häuser und Wohnungen in Schleiden:



Quelle: Engel & Völkers, Mietspiegel Schleiden, Stand 08. Januar 2026

Im Jahr 2022 betrug die Leerstandsquote im Bereich Wohnen 6,4 %, was 430 Wohnungen entspricht. Ein Großteil der leerstehenden Wohnungen ist durchschnittlich nach 6 bis 12 Monaten wieder vermietet. (Stand 2022).

Die Neubautätigkeit hat nach dem Hochwasserereignis im Jahr 2021 stark zugenommen. Dieser Anstieg ist mit dem Wiederaufbau der zerstörten und beschädigten Immobilien zu begründen. Im Jahr 2023 verzeichnet die Neubautätigkeit in etwa das Niveau aus der Zeit vor dem Hochwasserereignis. Ein Anstieg der Neubautätigkeit im Wohnbereich ist derzeit nicht zu erwarten.

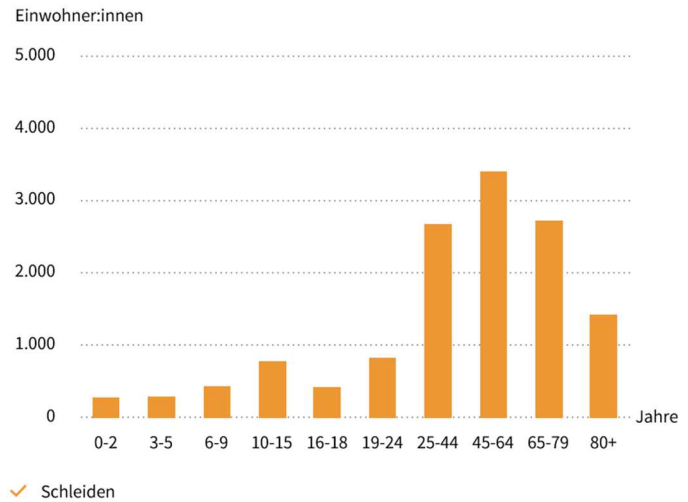
Die vorgenannten Ausführungen entsprechen insgesamt dem Bild eines ländlichen Standorts mit begrenztem Angebot, hoher Naherholungsqualität und einem nach der Flut 2021 teilweise bestehenden erhöhten Erneuerungs- und Sanierungsbedarf.

Quelle: Fahrländer Partner AG Raumentwicklung: Gemeindecheck Wohnen für die Gemeinde Kall, Stand 4. Quartal 2025; Immobilienpreise in Schleiden abgerufen über <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/schleiden>; Immobilienpreise in Schleiden abgerufen über <https://www.immonet.de/immobilienpreise>; <https://immoreport.de/mietspiegel/schleiden>; <https://www.engelvoelkers.com/de-de/mietspiegel/nordrhein-westfalen/schleiden/>; Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Euskirchen	
Stadt:	Schleiden	
Einwohnerzahl:	Schleiden 13.493 Einwohner Nierfeld 431 Einwohner	
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Euskirchen ca. 28,4 km Monschau ca. 28,1 km Aachen ca. 56,1 km Köln ca. 67,6 km <u>Bundesstraßen:</u> B 265 ca. 0,5 km B 266 ca. 2,5 km B 258 ca. 4,5 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 1 Eifelautobahn ca. 20 km <u>Bahnhof:</u> Kall ca. 8,1 km Euskirchen ca. 28,6 km <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn ca. 73,3 km	
Demografische Angaben	Einwohnerzahl Schleiden:	13.493
Quelle: www.wegweiser-kommune.de	Durchschnittliches Alter:	46,3 Jahre
	Einwohnerzahl Kreis Euskirchen:	191.856
	Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	+ 1,8%
	Bevölkerungsentwicklung seit 2021:	+ 1,4%
	Geburten je 1.000 EW	+ 8,0
	Sterbefälle je 1.000 EW	+ 15,4
	Familienwanderung je 1.000 EW	+ 13,0
	Alterswanderung je 1.000 EW	+ 0,7
	Jugendquotient	
	(unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,0
	Altenquotient	
	(ab 65-jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	41,0
	Prognose Bevölkerungsentwicklung:	
	2024: 13.493 EW	
	2035: 13.427 EW	
	2050: 13.111 EW	

Schleiden | Altersstruktur - Prognose



Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Deenst GmbH, eigene Berechnungen - DOIs

Lizenz: Creative Commons Zero 1.0 (CC0 1.0)

Quelle: www.wegweiser-kommune.de; Landesdatenbank NRW – Kommunalprofil Schleiden, Stand 15. Januar 2026

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Oberhalb des Ortskerns Nierfeld in ruhiger ländlicher Lage

Wohnlage:

Einfache Wohnlage

Unmittelbare Nachbarschaft Wohnnutzung (Ein- und Zweifamilienhäuser)

Wiesen und Waldfläche

Infrastruktur:

Lebensmittel-Vollsortiment und Discounter in ca. 2,3 km Entfernung, Geschäfte des täglichen Bedarfs (u.a. Drogerie, Tiernahrung, Bekleidung) in ca. 9,5 km

Arztpraxen zur medizinischen Grundversorgung in ca. 2,5 km Entfernung

Kindergarten und Grundschule in ca. 2,4 km Entfernung,

Weiterführende Schulen in ca. 5 km

Berufskolleg in ca. 8,5 km (Kall)

Freizeit- und Sportangebote vor Ort und in benachbarten Ortschaften

Fazit: Die Versorgungssituation rund um das Bewertungsobjekt ist damit insgesamt als ausreichend zu bezeichnen. Der Ortsteil Nierfeld hat keine zentrale Versorgungsfunktion.

Parkplätze:

keine öffentlichen Parkplätze vorhanden

Verkehrsimmissionen:

Ruhige Straße mit geringem Durchgangsverkehr

Die offizielle Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, abgerufen am

15. Februar 2026, gibt einen Überblick über die tatsächliche Lärmbelastung am Bewertungsobjekt. Sie weist keine Lärmbelastung für das Bewertungsgrundstück aus.

Sonstige Immissionen und Emissionen:

Gemäß Wahrnehmung im Ortstermin nicht vorhanden

Breitbandversorgung:

Downloadgeschwindigkeiten bis zu 1.000 Mbit/s.
Online-Abfrage vom 25. Februar 2026, www.breitbandmessung.de

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Flurstück 71:

Straßenfront: ca. 28,6 m

Mittlere Tiefe: ca. 13,0 m

Rechteckige Grundstücksform, zu Flurstück 72 verlaufend schmaler

Flurstück 72:

Straßenfront: ca. 15,5 m

Mittlere Tiefe: ca. 30 m

Rechteckige Grundstücksform, gleichmäßig geschnitten

Eine Überprüfung der tatsächlichen Vermaßungen anhand der Grenzsteine wurde nicht durchgeführt. Es wird die Grundstücksgröße gemäß den vorliegenden Katasterangaben angenommen.

Topografie:

Ausgeprägte Hanglage

Einfriedung des Grundstücks:

Flurstück 71:

Straßenseite: Holzzaun

Hinterer Bereich aufgrund des Bewuchses nicht erkennbar

Flurstück 72:

Straßenseite: Gebäudewand

Nachbargrundstück: Stützmauer

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:

asphaltierte Straße, kein Gehweg, keine Befestigung, Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Gas-Anschluss in Garage

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Unterschreitung des Grenzabstands mit schriftlicher Zustimmung der Grundstücksnachbarn; vgl. Ausführungen zu Nachbarschaftsvereinbarungen in Kapitel 3.4 (Privatrechtliche Situation / Grundbuchangaben).

Altlasten,
schädliche Bodenveränderungen:

Nicht vorhanden

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Euskirchen (E-Mail) vom 20. Januar 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 gehören.

	digen 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 über einem zwischenzeitlich erschlossenem Bergwerksfeld: Kein Bergbau für diese Fläche dokumentiert, keine bergbaulichen Einwirkungen (gem. schriftlicher E-Mail-Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 11. Februar 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 29. August 2025 (letzte Änderung 22. August 2025) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02. Februar 2026.

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

Grundbuchamt (Amtsgericht):	Schleiden (Eifel)
Grundbuch von:	Gemünd
Blatt Nr.:	1399
Lfd. Nr. BV:	6
Flur:	30
Flurstück:	71
Wirtschaftsart und Lage:	Erholungsfläche, Dehlenbach
Fläche:	379 m ²
Grundbuch von:	Gemünd
Blatt Nr.:	1399
Lfd. Nr. BV:	7
Flur:	30

Flurstück:	72
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Dehlenbach 24, Waldfläche
Fläche:	464 m ²

Anmerkung:

Die lfd. Nummern 1-5 sind gelöscht. Für die lfd. Nummern 6 und 7 wurde mit Datum 25. Juli 2008 die Lagebezeichnung berichtigt. Mit Datum 22. August 2025 wurde die Wirtschaftsart der lfd. Nummer 7 berichtigt.

Neben den zuvor aufgeführten Angaben aus dem vorliegenden Grundbuchauszug sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herrschervermerke) 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:	Je Eigentümer 1/2 Anteil
Abt. II (Lasten und Beschränkungen):	Lfd. Nr. 2: „Eigentumsübertragungsvormerkung für xxx, geboren am xxx Bezug: Bewilligung vom 23.10.2023 (UVZ-Nr. 1619/2023, Notar Christian Mach, Schleiden). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 4. eingetragen am 02.11.2023.“ 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	Der Bauakte ist zu entnehmen, dass aufgrund der Hanglage des Flurstücks 72 das Gebäude möglichst nah an dem damaligen Heuabfuhrweg zu errichten war. Dazu mussten die Zustimmungen der damaligen Eigentümer dieses Weges eingeholt werden. In der Bauakte (Bauakteneinsicht vom 27. Januar 2026) sind die nachfolgenden Zustimmungen der Grundstücksnachbarn ersichtlich; Mit Datum 21. Februar 1953: „Ich erteile hiermit die Erlaubnis, die vor seinem Grundstück gelegene Parzelle sowie Heufahrt zu begehen und befahren. Der zu errichtende Neubau kann 0,50 m unter der Fluchtlinie des bestehenden Neubaus erstellt werden. Ich erkläre mich einverstanden, daß an der der Grenze zugekehrten Wand Fenster angelegt werden. Die Abwässer können durch eine ordnungsgemäße Kanalisation über mein Grundstück geleitet werden.“ Mit Datum 08. Juni 1955: „Ich erteile hiermit die Erlaubnis, sein Bauvorhaben 25 cm von meinem Grundstück zu errichten. Desweiteren erteile ich die Genehmigung, daß er den auf meinem Grundstück befindlichen Weg begehen und befahren darf.“ Die Stadt Gemünd-Eifel hat dazu den nachfolgenden auszugsweisen Vermerk vom 20. Juni 1955 in die Bauakte aufgenommen: „Der Bauherr hat den Nachweis erbracht, daß er bis auf 0,25 m an die Nachbargrenze bauen und den über das Grundstück führenden Heuabfuhrweg als Zugang zu seinem Baugrundstück benutzen darf.....“

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 20. Januar 2026

Wohnungsbindung:

vorhanden
Mit Förderzusage vom 22. September 2009 sind Fördermittel nach dem Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) bewilligt worden. Damit unterliegt das Bewertungsobjekt grundsätzlich den in der Förderzusage bestimmten Bindungen.
„Bei einer Zwangsversteigerung endet die Zweckbindung des Förderobjektes mit dem Zuschlag, wenn die aufgrund der Förderung eingetragene Hypothek mit dem Zuschlag erlischt.“
Gemäß schriftlicher Auskunft Kreis Euskirchen vom 27. Februar 2026

Mit Bezug auf den vorgenannten Hinweis wird die Bindung im Rahmen der Zwangsversteigerung wertneutral angesetzt und die Löschung unterstellt.

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz, kein Bodendenkmal
Gemäß E-Mail-Auskunft vom 20. Januar 2026

Naturschutz/Landschaftsschutz:

Das Objekt liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet und Naturschutzgebiet.
Gemäß telefonischer Auskunft Kreis Euskirchen vom 27. Februar 2026

Gewässerschutz/Hochwassergefährdung:

Kein Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet
Gemäß Online-Auskunft aus der Hochwasserkarte NRW vom 15. Februar 2026

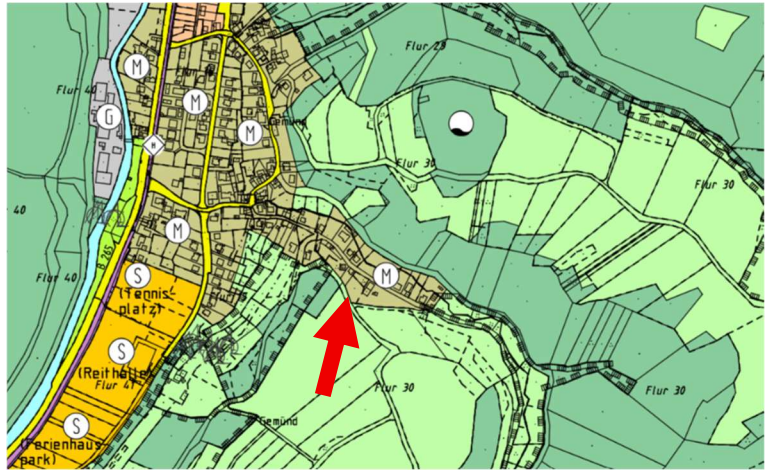
Starkregengefährdung:

Kein Starkregengefährdungsbereich
Gemäß Online-Auskunft aus der Starkregengefahrenkarte des Kreis Euskirchen vom 15. Februar 2026

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Gemischte Baufläche (M)
Flächennutzungsplan Blatt Süd, erstellt am 05. Januar 2024



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 Nierfeld, 17.12.1976, Rechtskraft gem. § 10 (3) BauGB

Der Bebauungsplan enthält für das Bewertungsobjekt die folgenden Festsetzungen:

- Dorfgebiet (MD)
- Anzahl der Geschosse: II
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Offene Bauweise

Für das vorliegende Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Gebäude in Übereinstimmung mit den einschlägigen Gesetzen im Rahmen einer rechtsgültigen Baugenehmigung errichtet wurde.

Von der Sachverständigen wurde nicht überprüft, ob rechtsgültige Baugenehmigungen vorliegen bzw. ob mögliche Auflagen der Baugenehmigung erfüllt wurden.

Innenbereichssatzung:

nicht vorhanden
(gem. tel. Auskunft Bauamt Schleiden vom 06. März 2026)

Ortslagenabgrenzungssatzung:

nicht vorhanden
(gem. tel. Auskunft Bauamt Schleiden vom 06. März 2026)

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

nicht vorhanden
(gem. tel. Auskunft Bauamt Schleiden vom 06. März 2026)

Verfügungs- und Veränderungssperre:

nicht vorhanden
(gem. tel. Auskunft Bauamt Schleiden vom 06. März 2026)

Bodenordnungsverfahren:

nicht vorhanden
(gem. tel. Auskunft Bauamt Schleiden vom 06. März 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

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

In den Bauakten des Kreis Euskirchen waren zum Zeitpunkt der Bauakteneinsicht folgende Dokumente vorhanden:

- Bauantrag (Errichtung eines Wohnhauses) vom 23. Januar 1953
- Baudispenzantrag vom 23. Februar 1953
- Bauschein Nr. 67/1955 (Errichtung eines Wohnhauses) vom 02. März 1955
- Befreiungsbeschluss vom 02. März 1955
- Zustimmungen der Grundstücksnachbarn zur Unterschreitung des Grenzabstands und Wegnutzung vom 21. Februar 1953, vom 08. Juni 1955 und 01. Juli 1955
- Ordnungsverfügung/Stilllegungsverfügung vom 11. Juni 1955
- Aufhebung einer Stilllegungsverfügung vom 20. Juni 1955
- Rohbauabnahmeschein vom 06. Juli 1956
- Gebrauchsabnahmeschein vom 19. September 1957

Darüberhinausgehend konnten keine weiteren Genehmigungen und Abnahmescheine vorgefunden werden.

Der teilausgebaute Spitzboden ist gemäß den vorliegenden Unterlagen ggf. baurechtlich nicht genehmigt. Dies stellt einen formellen Mangel dar, der unter Umständen zu Rückbaukosten führen kann.

In der vorliegenden Wertermittlung wird darüber hinaus die materielle und formelle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit der Bewohner nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist.

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

baureifes Land (B) (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Abgabenrechtlicher Zustand:

Nicht beitragsfrei:

Erschließungsbeiträge sind noch anzufordern. Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Schleiden vom 29. Januar 2026 ist bei erstmaliger Herstellung der Erschließungsanlage (Straßenausbau) noch der endgültige Erschließungsbeitrag abzurechnen. Gezahlte Vorauszahlungen sind nicht ersichtlich.

Gemäß schriftlicher E-Mail-Auskunft der Stadt Schleiden vom 23. Februar 2026 können die zu erwartende Höhe sowie der Zeitpunkt der endgültigen Herstellung derzeit nicht benannt bzw. beziffert werden. Sobald die Erschließungsanlagen in Zukunft erstmalig endgültig hergestellt werden, werden auskunftsgemäß 90 % des anrechenbaren Aufwandes in Form eines Erschließungsbeitrages auf die anliegenden Grundstücke umgelegt.

Daher können die Kosten in diesem Gutachten nicht weiter beurteilt werden. Im Gutachten wird ein pauschaler Risikoabschlag von 5.000 € pro Flurstück vorgenommen, verbunden mit dem Hinweis, dass der tatsächliche Erschließungsbeitrag niedriger, aber auch höher ausfallen kann.

Ausbaubeiträge sind zur Zeit nicht zu entrichten.

Kanalanschlussbeitrag (Vollanschluss) erhoben und entrichtet.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Schleiden vom 29. Januar 2026

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren

öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen (Bauakte), siehe auch Anlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden insoweit 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.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei dieser Wertermittlung keine Untersuchungen über

- die Standsicherheit der Gebäude
- Baumängeln- oder Bauschäden, sowie deren mögliche Ursachen
- die Bauwerksabdichtung
- die Bauphysik
- eventuell vorhandene Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser
- Bergsenkungsschäden

durchgeführt wurden.

4.2 Zweifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Nutzungssituation und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, Spitzboden teilweise ausgebaut
Baujahr:	1957
Erweiterung:	Keine
Nutzungssituation:	Seit ca. 2 Jahren unbewohnt (Angaben im Ortstermin), nicht vermietet, in der Vergangenheit als Einfamilienhaus genutzt. Die Anschlüsse im Dachgeschoss sind gem. Angaben im Ortstermin noch vorhanden.
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt rd. 96,1 m ² ; Grundlage ist die Wohnflächenberechnung aus dem vorliegenden Verkehrswertgutachten von Dipl.-Ing. Frank Diefenbach. Davon abgezogen wird die dort ermittelte Wohnfläche für den Spitzboden, da dieser Ausbau gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht genehmigt ist. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 187,2 m ² und wurde anhand der Katasterkarte (Prüfmaße) ermittelt.

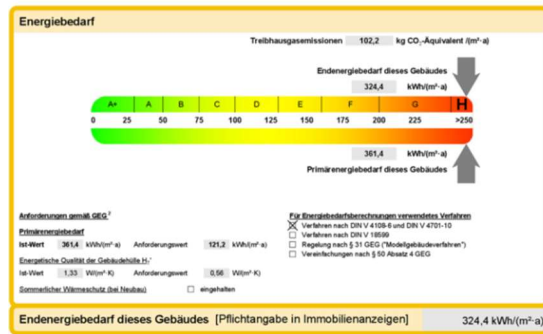
Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen

- Erneuerung der Haustür (2013)
- Erneuerung Fenster Spitzboden
- Teilweise Erneuerung der Innentüren
- Teilweise Erneuerung der Elektroleitungen

Gemäß Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung

Energieeffizienz:

Energie-Bedarfsausweis, gültig bis 14.08.2033, dokumentiert einen Endenergiebedarf von 324,4 kWh/(m²·a) und einen Primärenergiebedarf von 361,4 kWh/(m²·a). Das Gebäude entspricht der Energieeffizienzklasse H.



Für die Wertermittlung wird von einer den Baujahren und dem Modernisierungsgrad entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die der Wertermittlung zugrunde liegenden Eingangsgrößen (z.B. Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst.

Anmerkung:

Eine genaue Bewertung des energetischen Zustands ist nicht Auftragsgegenstand und kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter erfolgen.

Barrierefreiheit

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich.

Anmerkung:

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf eine Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Keine der Sachverständigen erkennbaren

Außenansicht:

Fassade: Kratzputz, weiß gestrichen.
Sockel Buntsteinputz

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Keine Aufenthaltsqualität, integrierte Garage, Heizungsraum/Waschküche, Abstellraum

Erdgeschoss:

1 Zimmer, Küche, Bad

Die Zwischenwand Wohnzimmer/Schlafzimmer ist entfernt worden, so dass 1 großer Wohnraum entstanden ist.
Rückwärtig ist ein Öltankraum angebaut.

Dachgeschoss:

3 Zimmer, wobei ein Zimmer ein Durchgangszimmer ist, Bad

Spitzboden:

1 Zimmer, 2. Zimmer Ausbau nicht fertiggestellt
Ausbau gem. vorliegenden Unterlagen nicht genehmigt

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Fundamente:

Stampfbeton 50 cm breit, 40 cm tief
Frostfreie Tiefe von 80 cm auf tragfähigem Grund,

Umfassungswände:

Keller: Stampfbeton 30 und 20 cm stk.
Obere Geschosse: Blocksteine, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz

Innenwände:

Schwemmsteinmauerwerk 12 cm stk. in Kalkzementmörtel

Geschossdecken:

Kellerdecke: Betonkappen mit Trägern
Übrige Geschossdecken: Holzbalkendecke mit Lehmstakung und Aschenauffüllung

Treppen:

Kellertreppe: in Beton mit Eisenarmierung
Geschosstreppen: Holz

Hauseingangsbereich:

Überdacht, Zugang über Stufen, Eingangstür mit Glaselementen

Dach:

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion (Tannenbauholz)

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Rheinlandpfalzziegel auf Lattung mit Pap-
pun-terlage (teilw. bemoost)

Dachentwässerung: außenliegend; Dachrinnen und Fallrohre

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das örtliche Trinkwas-
sernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung der Abwässer in Klärgrube (gem. Bauakte)

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung, teilw. technisch überaltert, Auf und Unterputz
je Raum ein Lichtauslass, je Raum mehrere Steckdosen, einfache Fern-
melde- und informationstechnische Anlagen

Zählerschrank nicht erneuert

Heizung:

Öl-Zentralheizung 1982, Öltank aus Metall 1969 mit 4.500 l Fassungs-
vermögen

Lüftung:	keine mechanischen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Laminat und Linoleum im EG PVC und Teppichboden in DG und Spitzboden
Wandbekleidungen:	Räume tapeziert und gestrichen, Treppenhaus und Keller verputzt und teilweise gestrichen
Deckenbekleidungen:	tapeziert und gestrichen
Fenster:	Holzfenster, 2-fach verglast, Baujahr teilw. 1987 Fenster Spitzboden erneuert manuelle Rollläden (teilweise defekt)
Türen:	Innentüren: Holztüren (teilw. beschädigt), Wohnzimmer Glastür Terrassen-/Balkontür: Holz, zweifach verglast, zweiflügelig Hauseingangstür mit Glaselementen Garagentor: Holz
Sanitäre Installation:	Sanitärräume ½ hoch gefliest, einfache Ausstattung und Qualität Erdgeschoss: Waschbecken, Badewanne, ein stehendes WC Dachgeschoss: Waschbecken, Sitzwanne, ein stehendes WC
Grundrissgestaltung:	Für die vorgesehene Wohnnutzung zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	- Treppe und Geländer Hauszugang - Vordach Hauseingangstür - Balkon, der sich über den Heizöltankraum befindet
besondere Einrichtungen	- Markise
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	- Stützmauern augenscheinlich mit Feuchtigkeitsschäden, Verfärbungen und stellenweise Risse - Feuchtigkeitsschaden im Abstellraum Keller

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine
----------------------------------	-------

Allgemeinbeurteilung:

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Wertermittlungstichtag in einem ungepflegten und unterdurchschnittlichen Zustand.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden im nicht ausgebauten Teil des Spitzbodens Hinweise auf ein Vorkommen von Fledermäusen festgestellt (u.a. Kotsuren). Es wird angenommen, dass Teile des Spitzbodens zumindest zeitweise als Quartier genutzt werden. Eine artenschutzrechtliche Fachprüfung liegt nicht im Zuständigkeitsbereich der Sachverständigen.

Zur Beurteilung der Situation wird empfohlen einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen zu beauftragen.

Insgesamt entsprechen die baulichen Anlagen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse.

Die Sachverständige empfiehlt umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen mit Schwerpunkt auf einer energetischen Sanierung.

Anmerkung:

Den Bauakten konnte entnommen werden, dass der zu Wohnzwecken teilausgebaute Spitzboden nicht genehmigt worden ist.

4.3 Nebengebäude

1 Heizöltankraum im EG, rückwärtig am Wohnhaus

Der Heizöltankraum wird in diesem Gutachten über die besonderen Bauteile (vgl. Kapitel 5.4.4) berücksichtigt. Eine Annäherung an den Wert erfolgte unter Zuhilfenahme der Sprengnetter Markt- und Praxishilfen [1], Kapitel 3.01.3.

4.4 Außenanlagen

Auf dem Grundstück befinden sich die folgenden baulichen und nicht baulichen Außenanlagen:

- Hauszugang
- Stützmauern
- seitliche befestigte Terrasse mit Bodenplattenbelag
- Versorgungs- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz

Die Außenanlagen sind insgesamt in einem **unterdurchschnittlichen und ungepflegten Zustand.**

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 53937 Schleiden-Nierfeld, Dehlenbach 24 zum Wertermittlungsstichtag 03. Februar 2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gemünd	1399	6	
		7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gemarkung	30	71	379 qm
		72	464 qm

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten**, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). 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.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

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.

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Plausibilisierung über die im Grundstücksmarktbericht 2025 [9] veröffentlichten Immobilienrichtwerte durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Es handelt sich bei dem unterstützenden Verfahren und ein Vergleichswertverfahren. Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden

diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

5.2.3 Würdigung

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Im vorliegenden Fall wird die Immobilie zum Wertermittlungstichtag eigengenutzt, was auch zukünftig eine mögliche Nutzungsvariante sein kann. Aus diesem Grund dient das Sachwertverfahren innerhalb dieser Bewertung als führendes Verfahren, gestützt von der Plausibilisierung über Immobilienrichtwerte [9], für deren Verwendung – im Gegensatz zum Ertragswertverfahren - hinreichende Daten und Umrechnungskoeffizienten für das Bewertungsobjekt, vorliegen.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (Schleiden, Bodenrichtwertnummer 360410) beträgt durchschnittlich **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Stichtag	=	01.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Bauweise	=	Keine Angabe
Anzahl der Geschosse	=	I-II
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	630 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 71

Wertermittlungsstichtag	=	03. Februar 2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	nicht beitragsfrei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Geschosse	=	I
Grundstückstiefe	=	13 m (mittlere Tiefe)
Grundstücksfläche	=	379 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 71

Gemäß Bebauungsplan und telefonischer Auskunft des Bauamts Schleiden vom 06. März 2026 ist dieses Flurstück als Bauland ausgewiesen. Aufgrund von Topografie und Grundstückszuschnitt ist es aber womöglich nicht ohne Weiteres für Wohnzwecke geeignet. Gemäß telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen vom 27. Februar 2026 ist diese Grundstücksfläche als „seitlich gelegene Fläche bzw. andere, die als Stellplatz oder nur als Baufläche für Nebengebäude geeignet ist“ zu bewerten. Der Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen [9] gibt für solche Grundstücke einen Wertanteil in Höhe von 0,53 des Bauland(richt)werts vor, wobei die Standardabweichung mit $\pm 0,11$ angegeben ist.

Im vorliegenden Fall wird ein Wertanteil in Höhe von 0,53 für angemessen erachtet. Der Bodenwert errechnet sich damit wie folgt:

Bodenrichtwert 90 €/m² x 0,53 = 47,70 € / m² x Grundstücksfläche 379 m² = 18.078,30 € Bodenwert.

Dieser Bodenwert ist um den Risikoabschlag für die nicht fertiggestellte Erschließungsanlage (vgl. Kapitel 3.6) zu mindern.

Es ergibt sich der folgende Bodenwert: 18.087,30 € - 5.000 € Risikoabschlag = 13.087,30 €.

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert in den vergangenen Jahren (2022 bis 2024) nicht angehoben. Es wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag fortsetzen wird. Aus diesem Grund ist keine weitere Anpassung erfolgt.

Der Bodenwert und damit der Verkehrswert für das Flurstück Nr. 71 beträgt rund 13.000 €.

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 72 Vorderland

Wertermittlungstichtag	=	03. Februar 2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	nicht beitragsfrei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Geschosse	=	I
Grundstückstiefe	=	13 m (mittlere Tiefe)
Grundstücksfläche	=	204 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 72

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 03. Februar 2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	90,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	90,00 €/m²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	03.02.2026	× 1,00	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	90,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	630	379	× 1,00	E3
Grundstückstiefe	35 m	13 m	× 1,00	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert rd.		=	90,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert rd.		=	90,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert rd.		=	90,00 €/m²	
Fläche		×	204 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	18.360,00 €	
rd.			18.360,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 03. Februar 2026 insgesamt **18.360 €**.

5.3.1 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 21. Januar 2026.

E2

Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert in den vergangenen Jahren (2022 bis 2024) nicht angehoben. Es wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag fortsetzen wird. Aus diesem Grund ist keine weitere Anpassung erfolgt.

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 der Grundstücksgröße des Bodenrichtwerts-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt in der Regel mittels der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht [9] veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Die Gesamtgröße der Flurstücksnummer 72 beträgt ca. 464 m². Das Grundstück zeigt eine

starke Hanglage, die unmittelbar hinter dem Gebäude ansteigt. Der Teil hinter dem Gebäude ist augenscheinlich eine Waldfläche. Gemäß telefonischer Auskunft des Bauamts Schleiden vom 06. März 2026 ist auch diese Fläche im Bebauungsplan als Bauland ausgewiesen. Eine zulässige mögliche Bebauung hängt von mehreren Faktoren ab. So ist z.B. zu prüfen, ob es sich bei dem Aufwuchs tatsächlich um einen Wald handelt. Auch die Baugrundbeschaffenheit ist zu untersuchen. Dies ist nicht Auftragsgegenstand. Die Sachverständige empfiehlt die Überprüfung von einem Fachingenieur bzw. Fachunternehmen. Das Ergebnis dieser Untersuchungen kann den Verkehrswert beeinflussen.

Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass eine Bebaubarkeit nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand erreicht werden kann.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen vom 27. Februar 2026 ist das Grundstück aufgrund seiner Merkmale deshalb zu teilen. Der für das Gebäude relevante Grundstücksteil, ausgemessen über www.tim-online.nrw.de, beträgt ca. 204 m².

Nach Angabe des GAA ist dieses Grundstück mit dem Bodenrichtwert anzusetzen. Eine darüberhinausgehende Anpassung aufgrund der geringen Grundstücksgröße hat in diesem Fall nicht zu erfolgen.

Die verbleibende Grundstücksfläche mit rund 260 m² wird in Kapitel 5.4.4 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gesondert berücksichtigt.

E4

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen vom 27. Februar 2026 hat im vorliegenden Fall keine Anpassung aufgrund der geringeren Grundstückstiefe zu erfolgen.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. In diesem Fall liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so dass die Bodenwertermittlung auf dieser Grundlage erfolgt ist (vgl. Kapitel 5.3).

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und beinhalten sowohl die Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen) als auch die Mehrwertsteuer (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Anlage 4 ImmoWertV 21).

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile, besondere Einrichtungen und besondere Ausbauzustände nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese besonderen Bauteile, Einrichtungen und Ausbauzustände wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu den bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten **besonderen Bauteilen** gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Unter **besonderen Einrichtungen** sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen. Unter **besonderen Ausbauzuständen** zählen beispielsweise ein ausgebauter Spitzboden oder (teil-)ausgebaute Kellerflächen.

Der Wert dieser werthaltigen einzelnen Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge und/oder alternativ als Zeitwerte nach der Berücksichtigung der Alterswertminderung besonders zu berücksichtigen (vgl. § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 21).

Durchschnittliche Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit den **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (**Baupreisindex**) zu verwenden.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Der Regionalfaktor ist ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter (vgl. § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Alterswertminderungsfaktor

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Sie wird über das Verhältnis RND/GND als Alterswert-

minderungsfaktor berücksichtigt (vgl. § 38 ImmoWertV 21).

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden (**vgl. § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21**).

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell (vgl. § 4 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Außenanlagen

Die Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen) (vgl. § 37 ImmoWertV 21).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (**§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21**).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende

Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Bewohner etc. und der beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus mit integrierter Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)		793,31 €/m ²
x Baupreisentwicklung		1,905
Normalherstellungskosten		1.511,26 €/m ²
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)		187,20 m ²
Herstellungskosten des Wohngebäudes und der Garage rd.		282.907,87 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile		23.325,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		306.232,87 €
Regionalfaktor		1,00
Alterswertminderung (Prozent)		81,25 %
Alterswertminderung		248.814,21 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		57.418,66 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	=	57.418,66 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 6%	+	3.445,12 €
Bodenwert	+	18.360,00 €
vorläufiger Sachwert	=	79.223,78 €
Sachwertfaktor	×	1,175
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	93.087,95 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.400,00 €
Sachwert	=	90.687,95 €
	rd.	<u>91.000,00 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 03. Februar 2026 mit rd. **91.000,00 €** ermittelt.

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde anhand der Planunterlagen aus der Bauakte sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) ermittelt. Die Brutto-Grundfläche ergibt sich wie folgt:

Geschoss	Maße	Brutto-Grundfläche
UG	7,75 x 8,05	rd. 62,40 m ²
EG	7,75 x 8,05	rd. 62,40 m ²
DG	7,75 x 8,05	rd. 62,40 m ²
gesamt		187,20 m ²
Summe BGF		187,20 m²

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der ImmoWertV entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus mit integrierter Garage

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Zweifamilienhaus (Typ 1.01)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut
Anbauweise:	freistehend

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen					Anteile an den Kostenkennwerten
		1	2	3	4	5	
		655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Außenwände	23,0 %		1				167
Dach	15,0 %		1				109
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,75	0,25			83
Innenwände und -türen	11,0 %		1				80
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1				80
Fußböden	5,0 %		1				36
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5				62
Heizung	9,0 %		1				65
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,5	0,5				41
							723 €/m²

Die Einordnung des Bewertungsobjekts in das Tabellensystem des Gebäudestandards und der Kostenkennwerte ergibt für die Wertermittlung Normalherstellungskosten in Höhe von **723 €/m²** und eine gewogene **Standardstufe von 1,96**.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren:

Gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA NRW ist für den ausgebauten Spitzboden ein Zuschlag anzusetzen. Da der Spitzboden nur zur Hälfte ausgebaut ist, wird auch der Zuschlag nur hälftig angesetzt. Es ergibt sich ein Faktor in Höhe

von **1,045**.

Der im Sachwertmodell der AGVGA NRW vorgegebene Korrekturfaktor in Höhe von 1,05, den die Anlage 4 der ImmoWertV (Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) für freistehende Zweifamilienhäuser vorgibt, ist generell auf Zweifamilienhäuser zu übertragen.

Daraus ergibt sich eine Korrektur des Kostenkennwertes wie folgt:

Normalherstellungskosten 723 €/m² x Korrekturfaktor 1,045 x Korrekturfaktor 1,05 = rd. **793,31 € / m²**

(Weitere Korrekturen, die durch die ImmoWertV und das Sachwertmodell der AGVGA NRW vorgesehen sind, finden im vorliegenden Fall keine Anwendung)

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte, aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in dem Sachwertmodell der AGVGA.NRW veröffentlichten Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt eine Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Unter Verwendung der oben genannten durchschnittlichen Normalherstellungskosten für besondere Bauteile aus dem „Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW“, Seite 30, Stand: 11.07.2017 - angepasst Juni 2018 [10] sowie der Sprengnetter Markt- und Praxishilfen [1] ergeben sich die folgenden Werte:

Ansatz:

• Vordach Eingangsbereich: ca. 1,0 m ² x 150,- €	= 150,00 €
• 1 Treppe als Hauszugang, 10 Stufen x 400,- €	= 4.000,00 €
• Geländer Treppe Hauszugang, sachverständige Schätzung	= 3.000,00 €
• Balkon:	= 7.675,00 €
• 1 Markise Terrasse Wohnzimmer	= 1.000,00 €
• Heizöltankraum	= 2.500,00 €
• Garagentor, Fenster/Tür KG, Fassadenbereich KG	= 5.000,00 €
Gesamtsumme:	= 23.325,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Dieser beträgt **1,905**.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind, gemäß ImmoWertV in den verwendeten NHK 2010 bereits enthalten.

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen [9] ist der Regionalfaktor mit **1,0** anzusetzen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Vorgabe des Grundstücksmarktberichtes 2025 für den Kreis Euskirchen [9] bestimmt. Demnach wird u.a. bei Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren**

vorgegeben. Modellkonform wird damit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in die Wertermittlung aufgenommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in der Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Bewertungsobjekt:

Das ca. 1957 errichtete Gebäude wurde nach Angaben im Ortstermin im Laufe der Nutzungszeit nicht wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster gemäß Anlage 2, I Punkt 1. ImmoWertV (Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente) eingeordnet. Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Dieser wurde dann auf Basis der Formel gem. Anlage 2, Punkt II ImmoWertV ermittelt:

$$a \times \left(\frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} \right) - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Berechnung:

In der Anlage 2 der ImmoWertV werden die nachfolgenden Werte vorgegeben.

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1.2500	2.6250	1.5250	60%
1	1.2500	2.6250	1.5250	60%

Es gelten bei 0 Modernisierungspunkten die folgenden Werte: a = 1,2500, b = 2,6250, c = 1,5250.

Die GND wird mit 80 Jahren eingesetzt, das Alter beträgt 69 Jahre.

Nach Einsetzen der Werte in die o. g. Formel ergibt sich eine Restnutzungsdauer von gerundet **15 Jahren**.

Alterswertminderungsfaktor

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Da das Wohngebäude und die Garagen eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird für die Garagen die gleiche Alterswertminderung wie für das Wohngebäude herangezogen. Der Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1997 wird aufgrund des Zustands am Tag der Ortsbesichtigung und der nur teilweisen Besichtigungsmöglichkeit nicht gesondert berücksichtigt.

Berechnung: $15 \text{ (RND)} / 80 \text{ (GND)} = 0,1875 - 1 = -0,8125$, entspricht **rd. 81,25 %**

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen wird aufgrund des unterdurchschnittlichen und ungepflegten Zustands, unter Berücksichtigung der vorhandenen Stützmauern, mit einem prozentualen Ansatz in Höhe von 6 % angesetzt. Dies ent-

spricht den vorgegebenen Modellparametern für die Ermittlung der Sachwertfaktoren des Grundstücksmarktberichts 2025 für den Kreis Euskirchen [9], wonach eine pauschalisierte Schätzung nach Erfahrungswerten erfolgt.

	Sachwert (inkl. BNK)
Außenanlagen	
prozentuale Schätzung: 6 % der Gebäudesachwerte insg. 57.418,66 €	3.445,12 €
Summe rd.	3.445,12 €

Sachwertfaktor

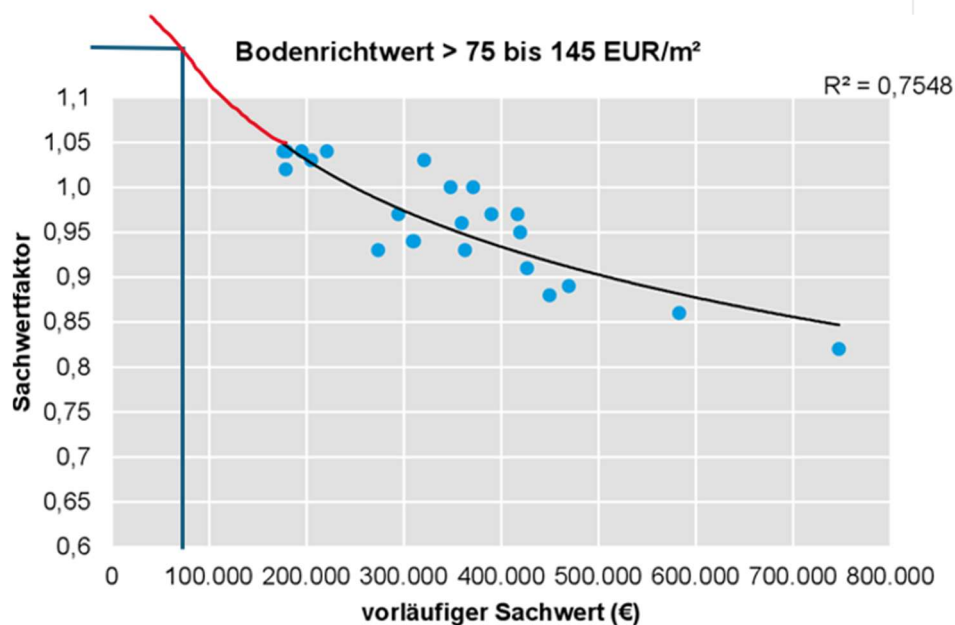
Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 [9] für den Kreis Euskirchen bestimmt. Nachfolgend wird das Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren aus dem Grundstücksmarktbericht [9] abgebildet:

Ableitung der Sachwertfaktoren gem. § 21 (3) ImmoWertV 2021:

Sachwerte ermittelt mit:

- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Baupreisindex "Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer/Einfamiliengebäude" veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt
- Baukostenregionalfaktor (Regionalfaktor gem. § 36 Abs. 3 der ImmoWertV v. 14.07.2021) gutachterlich auf 1,0 geschätzt
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02
- Gesamtnutzungsdauer: grundsätzlich 80 Jahre
- Altersabschreibung linear (nach § 38 ImmoWertV v. 14.07.2021)
- Bodenwertableitung auf Grundlage der Bodenrichtwerte nach § 40 Abs. 2 ImmoWertV v. 14.07.2021
- sonstige Anlagen und bauliche Außenanlagen sowie Hausanschlüsse: nach Erfahrungswerten pauschalisiert geschätzt
- Grundstücksfläche: selbstständig verwertbare Grundstücksteile wurden im Sinne von § 41 ImmoWertV v. 14.07.2021 vorab vom Kaufpreis in Abzug gebracht

Es ist darauf zu achten, bei Benutzung der Sachwertfaktoren das oben beschriebene Modell anzuwenden.



Demnach wurde der Sachwertfaktor gemäß den Lageklassen der Bodenrichtwerte aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen [9] ermittelt. Der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück beträgt 90,00 €/m². Der vorläufige Sachwert beträgt 78.925,66 €.

In dieser Lageklasse gibt die Sachwertanpassungstabelle für den vorliegenden Fall keine Anpassungsfaktoren vor. Nach sachverständiger Einschätzung und einer vorsichtiger Verlängerung (Annäherung) der Linie wird ein Sachwertfaktor von **1,175** für angemessen und als geeignet erachtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, da sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ausreichend berücksichtigen lassen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hat in beiden angewendeten Verfahren identisch zu erfolgen.

Es gehen folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Berechnung ein:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<u>Abschläge:</u>	
• Erschließungskosten	- 5.000,00 €
<u>Zuschläge:</u>	
• Hinterland/Waldfläche	+ 2.600,00 €
Summe	-2.400,00 €
	rd. – 2.400,00 €

Der angesetzte Abschlag für die noch nicht abgerechneten Erschließungskosten entspricht dem in Kapitel 3.6 aufgeführten Risikoabschlag für das Flurstück 72.

Die Position Hinterland/Waldfläche gibt den Wert des in Kapitel 5.3.1 unter Punkt E3 aufgeführten Grundstücksteils mit einer Grundstücksgröße von rund 260 m² wieder. Gemäß telefonischer Auskunft des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen vom 27. Februar 2026 erfolgt die Bewertung dieses Grundstücksteils als „(besondere) Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die einer anderen Nutzung als der reinen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung dienen...“. Für Schleiden liegt der durchschnittliche Wert bei 6,60 €/m² ± 4,92 €/m² Standardabweichung. Im vorliegenden Fall wird ein Quadratmeterpreis in Höhe von 10,00 € für angemessen erachtet, woraus sich folgende Berechnung ergibt: 10 €/m² x 260 m² = 2.600 m². Dieser Wert ist als Zuschlag zu berücksichtigen.

Die Stützmauern weisen an mehreren Stellen Feuchtigkeitsschäden und Risse auf. Da die Mauern augenscheinlich ihre Funktion ausüben, werden mögliche Kosten zur Schadensbeseitigung im vorliegenden Fall wertneutral dem Restwert der Stützmauern gegenübergestellt. Aus diesem Grund findet kein Abzug statt.

Für eine Beurteilung des Zustands der Stützmauern empfiehlt die Sachverständige eine Untersuchung durch einen Bau-sachverständigen oder ein Fachunternehmen. Eventuelle sich daraus ergebende Kostenansätze beeinflussen den Verkehrswert.

Bezüglich des Feuchtigkeitsschadens im Keller empfiehlt die Sachverständige, insbesondere aufgrund der Hanglage des Grundstücks und den damit verbundenen Besonderheiten in Bezug auf mögliche Abdichtungstechniken, ebenfalls die Untersuchung durch einen Bausachverständigen oder ein entsprechendes Fachunternehmen. Ein sich aus dieser Untersuchung ergebender Kostenansatz beeinflusst ebenfalls den Verkehrswert.

5.5 Vergleichswertverfahren

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts kann mit Hilfe der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen veröffentlichten Immobilienrichtwerte erfolgen. Dies erfolgt insbesondere dann, wenn ein Auszug aus der Kaufpreissammlung aufgrund unzureichender Datenlage nicht möglich ist. Gemäß telefonischer Auskunft vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Euskirchen vom 27. Februar 2026 liegen für das Bewertungsobjekt in Quantität und Qualität keine ausreichenden Daten vor. Aus diesem Grund hat eine Plausibilisierung über die zur Verfügung stehenden Immobilienrichtwerte zu erfolgen.

Diese Richtwerte beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. „Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV v. 14.07.2021 dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach §§ 24-26 der ImmoWertV v. 14.07.2021.“ (Quelle: *Grundstücksmarktbericht* [9])

Das Bewertungsobjekt liegt in nachfolgender Immobilienrichtwertzone:

Immobilienrichtwert

Der **Immobilienrichtwert** (Schleiden, Immobilienrichtwertnummer 2036003) beträgt durchschnittlich **1.650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Erläuterung zum Immobilienrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Schleiden
Gemarkungsname	Gemünd
Ortsteil	Gemünd/Nierfeld
Gebietsgliederung	Schleiden
Wohnlage	gut
Immobilienrichtwertnummer	2036003
Immobilienrichtwert	1650 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1966
Wohnfläche	144 m ²
Keller	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	619 m ²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: www.boris.nrw.de, abgerufen am 02. März 2026

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks Flurstück 72

Wertermittlungsstichtag	=	03. Februar 2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	nicht beitragsfrei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Geschosse	=	I
Grundstückstiefe	=	13 m (mittlere Tiefe)
Grundstücksfläche	=	204 m ²

Die Anpassung des Richtwertes an die Merkmale Bewertungsobjekt erfolgt mittels verschiedener Umrechnungskoeffizienten, welche zur Anpassung der folgenden Merkmale dienen: Alter, Wohnfläche, Grundstücksgröße (Baulandfläche), Wohnlage, Modernisierungsgrad, Gebäudestandard, Gebäudeart, Ergänzende Gebäudeart, Mietsituation und Keller (s. Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/Doppel- und Reihenhäuser [11]).

Auf Seite 3 der vorgenannten Fachinformationen wird für eventuelle Umrechnungen die Verwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators bei www.boris.nrw.de empfohlen. Das Ergebnis der Umrechnung, Stand 03. März 2026, wird nachfolgend abgebildet:

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	1650 €/m ²		
Gemeinde	Schleiden		
Immobilienrichtwertnummer	2036003		
Wohnlage	gut	einfach	-9.5 %
Gebäudestandard	mittel	einfach	-10.0 %
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	-13.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	-4.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1966	1957	-4.1 %
Wohnfläche	144 m ²	96 m ²	10.1 %
Keller	vorhanden	vorhanden	0.0 %
Grundstücksgröße	619 m ²	204 m ²	-13.1 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		0 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.030 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		99.000 €	

Eine Überprüfung der ermittelten Werte der Sachverständigen hat stattgefunden.

Die Anpassung des Immobilienrichtwerts an das Bewertungsobjekt ergibt einen Wert in Höhe von rd. 1.030,- €/m² Wohnfläche. Das entspricht einem Immobilienpreis von rund 99.000,- €. Modellkonform sind von diesem Wert die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 2.400,- € gem. Kapitel 5.4.4 abzuziehen.

Die Berechnung des Immobilienpreises (99.000,- € abzgl. 2.400,- €) führt zu einem Ergebnis in Höhe von **96.600,- €**.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren

auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse.

Gegenstand des vorliegenden Bewertungsauftrags ist die Verkehrswertermittlung zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Zum Wertermittlungsstichtag handelt es sich um eine eigengenutzte Immobilie ohne Ertragsorientierung. Für eigengenutzte Wohnimmobilien wird in der Regel das Sachwertverfahren als führendes Verfahren angewandt.

Für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) stehen die erforderlichen Daten in ausreichender Qualität zur Verfügung. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wurde daher aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und das Sachwertverfahren als führendes Verfahren angewendet.

Aufgrund der Gebäudestruktur und des Gebäudezustands wird im vorliegenden Fall eine schwierige Marktgängigkeit im Mietwohnungsbereich unterstellt. Für diesen Fall stehen keine ausreichenden Daten zur Anwendung des Ertragswertverfahrens zur Verfügung. Aus diesem Grund wird als stützendes Verfahren anstelle des Ertragswertverfahrens das Vergleichswertverfahren angewandt. Durch die im Grundstücksmarktbericht [9] veröffentlichten Immobilienrichtwerte sowie die veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten in den örtlichen Fachinformationen [11] stehen die erforderlichen Daten in ausreichender Qualität zur Verfügung.

5.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** des Flurstücks Nr. 72 wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **91.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **96.600,00 €**.

Da der zur Stützung ermittelte Vergleichswert innerhalb der üblichen Schwankungsbreite von 10% liegt, bestätigt dieser den primär ermittelten Sachwert.

Der Verkehrswert für das Flurstück Nr. 72 wird auf rund 91.000,- € geschätzt.

Der Verkehrswert für das Flurstück Nr. 71 wird auf 13.000,- € geschätzt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Zweifamilienhaus mit integrierter Garage** bebaute Grundstück sowie für das unbebaute Grundstück Dehlenbach 24 in 53937 Schleiden wird zum Wertermittlungsstichtag 03. Februar 2026 auf rund

104.000,00€

in Worten: einhundertviertausend 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 10. März 2026

Dipl.-Betrw. Andrea Perkuhn

Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfte Immobilienbewerterin
(Sprengnetter Akademie)

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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung gem. Wertermittlungstichtag

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

6.2 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] Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen, aufgestellt und ausgefertigt am 18. Februar 2025

[10] Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW, Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Stand 11. Juli 2017 (redaktionelle Anpassungen Juni 2018)

[11] Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser / Doppel- und Reihenhäuser des Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen, Stand 24. Februar 2026

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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