



DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Geschäftsbuchnummer
2025/053

Wertgutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstückes

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10, 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 23.01.2025 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahren den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Stadt Schleiden,
Ortslage Olef,**

gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Schleiden,
Flur 35,
Flurstück 240,
Lagebezeichnung „Lützenberg 7“,**



zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 08.04.2025 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 08. April 2025

Internetversion:

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

1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem unterkellerten eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie einem Garagen- und Abstellgebäude bebauten Grundstücks „Lützenberg 7“ in 53937 Schleiden – Olef zum Wertermittlungsstichtag 08. April 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Schleiden	35	240	1.752 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

1.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück liegt in dem im Stadtgebiet Schleiden gelegenen Ortsteil Olef, in einem älteren Neubaugebiet.

Bei dem Grundstück Nr. 240 handelt es sich um ein leicht unregelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches auf einer Länge von rd. 30,4 m an die Straße „Lützenberg“ angrenzt. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt rd. 71,5 m, die mittlere Grundstücksbreite rd. 26 m. Rückwärtig verschmälert sich das Grundstück auf eine Breite von rd. 13,7 m.

Das Grundstück befindet sich in einer leicht geneigten Lage.

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

Skizze ohne Maßstab:



Die äußere Verkehrserschließung der Ortschaft „Olef“ erfolgt von Schleiden über die B 265 (Schleiden – Zülpich), von der aus die Zielstraße „Lützenberg“ über den „Amselweg“ und die Straße „Bruchheck“ direkt erreichbar ist. Die Verkehrsbelastung ist als gering einzustufen.

Die direkte Wohnumgebung ist von eingeschossiger offener Wohnbebauung geprägt. Seitlich grenzt ein Spielplatz an das Bewertungsgrundstück an.

Das heutige Stadtgebiet von Schleiden umfasst ca. 122 km² Fläche auf der zurzeit rd. 13.500 Menschen leben. Die Stadt Schleiden setzt sich aus 18 Ortslagen zusammen. Die Flächen sind zum großen Teil bewaldet, ca. ¼ der Stadt Schleiden wird durch den Nationalpark Eifel abgedeckt.

Olef hat etwa 1.050 Einwohner. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen (verschiedene Schulen, Kindergärten, Ärzte, Krankenhaus usw.) sind im Hauptort Schleiden in ca. 2 km Entfernung ausreichend vorhanden. Eine Kindertagesstätte ist im Ort vorhanden. Die A1-Anschlussstelle „Nettersheim-Zingsheim“ ist in ca. 21 km zu erreichen. Der nächstgelegene Bahnhof (Strecke Trier – Köln) befindet sich im ca. 10 km entfernten Kall. Die Entfernung zur Kreisstadt Euskirchen beträgt rd. 31 km, Aachen ist rd. 51 km entfernt.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Grundstück 240 nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 11.03.2025 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Durchführungsplanes Nr. 4 „Olef-Auf der Ley“, ergänzt um die 1. Änderung. Der Durchführungsplan (Fluchlinien und Bauzonen) trifft für das Bewertungsgrundstück die folgenden Festsetzungen:

- Wohngebiet (W)
- I – geschossig
- offene Bauweise

Der vollständige Durchführungsplan sowie die textlichen Festsetzungen können bei der Stadt Schleiden eingesehen werden.

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

1.3 Entwicklungszustand

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

1.4 Erschließung

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

In der Straße „Lützenberg“ besteht eine Erdgasversorgungsleitung, das Bewertungsgrundstück ist jedoch nicht an diese angeschlossen.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sind nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 05.03.2025 nicht zu entrichten. Ausbaubeuräge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind zurzeit nicht zu entrichten. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind abgegolten (Vollanschluss).

Nach Auskunft des Wasserverbandes Oleftal stehen keine Wasseranschlussgebühren offen.

1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Grundstück Nr. 240, "Lützenberg 7" wie folgt bebaut:

- Unterkellertes eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie rückwärtigem eingeschossigen Anbau mit Flachdach [2.1]
- Garagen- und Abstellgebäude [2.2]

1.6 Baurecht

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

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 05.11.2024 ist in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag folgende Eintragung vorhanden:

Abteilung II, Ifd. Nr. 6:

"
."

Die Eintragung ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis:

„Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht).“

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 26.02.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder umweltschädliche Bodenverunreinigungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 25.02.2025 liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz vor.

1.7.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 14.03.2025 bestehen keine Wohnungsbindungen.

1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 11.03.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert.

1.7.6 Überbauten

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

1.7.7 Sonstiges

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

1.8 Allgemeines / Hinweise

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

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

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

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

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

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

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

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

2 Gebäudebeschreibung

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

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

2.1 Einfamilienwohnhaus

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden, welches freistehend in Massivbauweise auf dem Grundstück errichtet wurde. Das Baujahr wurde mit ca. 1953 angegeben. Das Satteldach in Holzkonstruktion wurde mit Ziegel eingedeckt. Es sind zwei Dachgauben vorhanden. Rückwärtig wurde ein eingeschossiger Anbau mit Flachdach zur Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss errichtet. Seitlich ist eine Kelleraußentreppe vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 23 Jahren.

2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: ca. 1953 (Hauptgebäude), rückwärtiger Anbau ca. 1973

Restnutzungsdauer: ca. 23 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Wohnfläche des Wohnhauses (nach örtlichem Aufmaß): rd. 189 m²

Bruttogrundfläche des Hauptgebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 359 m²

Bruttogrundfläche des Anbaus (nach Vermessungsunterlagen): rd. 24 m²

Rohbau

Fundamente: vermutlich Beton

Mauerwerk: Massivbauweise

Decken: Betondecke im Keller- und Erdgeschoss, sonst wohl Holzbalkendecke

Dach:	Hauptgebäude: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegel gedeckt, Dachgauben mit Ziegeleideckung Anbau: Flachdach mit Asphaltdeckung
Treppen:	Betontreppe zum Keller, aufgehend Holztreppen
Fassade:	Sockel: Putz gestrichen, Beton beim Anbau
Isolierung:	Aufgehend: Putz gestrichen, Holzverkleidung beim Anbau keine besonderen Feststellung getroffen

Ausbau

Installation:	Abfluß: Gussrohr, Pumpensumpf Wasser: Zinkrohr Elektro: Leitungen verlaufen tlw. „Auf Putz“ und tlw. „Unter Putz“, Älterer Sicherungskasten im Treppenhaus (Dachgeschoss)
Sanitäre Einrichtungen:	<u>Erdgeschoss</u> : Gäste-WC mit WC, Waschtisch und Dusche <u>Dachgeschoss</u> : Bad mit Wanne, WC und Waschtisch <u>Spitzboden</u> : Bad mit WC, Waschtisch und Dusche (älterer Standard)
Heizung:	Ölzentralheizung, Elektroheizgebläse, Rippen- und Flachheizkörper
Öltank:	Stahltank aus 1969, 8.000 l Fassungsvermögen
Warmwasserversorgung:	Warmwasserspeicher ca. 160 l, Durchlauferhitzer
Fußböden:	<u>Kellergeschoss</u> : Estrich mit Anstrich <u>Erdgeschoss</u> : Parkett, Fliesen, Holzdielen <u>Dachgeschoss</u> : Laminat, Fliesen <u>Spitzboden</u> : Holzdielen, Laminat
Wandbehandlung:	<u>Kellergeschoss</u> : Putz gestrichen, Mauerwerk gestrichen <u>Erdgeschoss</u> : Tapete, Wandfliesen im Gäste-WC $\frac{1}{2}$ bis $\frac{3}{4}$ hoch, Wandfliesen im Arbeitsbereich der Küche <u>Dachgeschoss</u> : Putz gestrichen, Tapete, Vliestapete gestrichen, Wandfliesen im Bad $\frac{1}{2}$ hoch <u>Spitzboden</u> : Holzpaneele, Tapete, Wandfliesen im Bad $\frac{1}{2}$ bis raumhoch
Fenster:	Kunststofffenster mit Sprossen und Isolierverglasung (2020), Kunststofffenster mit Isolierverglasung (2006), Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster aus Holz mit Einfachverglasung
Türen:	Hauseingangstüre: massive Holztüre Innentüren: Holztüren, 2 zweiflügige Terrassentüren mit Sprossen und Isolierverglasung, Balkontüre mit Sprossen und Isolierverglasung, FH-Türe, Kelleraußentüre aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz
Besonderheiten:	vereinzelt elektronisch gesteuerte Rollläden, Kachelofen (Sauerstoffregulator ist defekt), tlw. Holzklappläden, ein Fenster mit Metallaußengitter

Zustand

Das Wohnhaus befindet sich zum Wertermittlungsstichtag in einem normal gepflegten Zustand mit einem gegebenen in Teilen höheren Modernisierungs- und Reparaturrückstau. So wurden die Auswirkungen durch einen Wasserschaden im Dachgeschoss-Bad nur notdürftig behoben.

Die Isolierverglasung der Fenster entspricht überwiegend dem Jahr 2020.

Von der Erschließungsstraße führt eine Zuwegung mit zweiflügigen Holztor zur Hauseingangstüre im Erdgeschoss. Durch eine augenscheinlich aus dem Baujahr stammende massive Holzeingangstüre erreicht man den Erdgeschossflur. Hier ist der Boden mit älteren Fliesen ausgelegt, die Wände sind

tapeziert und gestrichen. Es ist ein älterer Rippenheizkörper installiert sowie 2 kleine neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingesetzt.

Über den Flur bestehen Zugänge zur Küche, zum Wohnzimmer, zum Gäste-WC sowie zur Keller- und Dachgeschosstreppe. Der Küchenboden ist mit alten Holzdielen ausgelegt, die Wände sind mit Tapete sowie im Arbeitsbereich mit Wandfliesen versehen. Es ist ein älterer Rippenheizkörper installiert. Die zweiflügige Terrassentüre sowie das Fenster verfügen über Sprossen und Isolierverglasung und sind neueren Standards. Im Gäste-WC sind Bodenfliesen vorhanden sowie ½ bis ¾ hoch Wandfliesen angebracht. Es ist ein alter Rippenheizkörper installiert sowie zwei neuere kleine Kunststofffenster mit Sprossen und Isolierverglasung eingesetzt. Das Gäste-WC verfügt neben einem WC und Waschtisch auch über eine bodentiefe Dusche.

Die Türzarge zum großen Wohnbereich (Wohnzimmer) ist defekt. Der Boden wurde mit Parkett ausgelegt, die Wände sind tapeziert. Die zweiflügige neuere Terrassentüre verfügt über Sprossen und eine Isolierverglasung, zeigt außen aber leichte Schäden (Anstrich blättert ab). Die neueren Fenster verfügen ebenfalls über Sprossen und eine Isolierverglasung sowie elektronisch gesteuerte Rollladen. Die Heizkörper entsprechen einem älteren Standard. Es ist ein Kachelofen vorhanden. Sämtliche Innentüren entsprechen einem älteren Standard. Die Auswirkungen eines Wasserschadens im Dachgeschossbad sind im Wohnzimmer sowohl im Deckenbereich als auch im Parkett sichtbar. An der Decke ist tlw. der Putz abgefallen und das Bodenparkett wellt sich stellenweise. Der rückwärtige eingeschossige Anbau mit Flachdach dient der Wohnflächenerweiterung des Wohnzimmers. Hier ist augenscheinlich eine Holzbalkendecke (als Flachdach mit Asphaltbahnen) vorhanden. Das Dach ist stellenweise undicht.

Über eine alte Holztreppe mit Holzgeländer ist das ausgebauten Dachgeschoss erreichbar. Im Dachgeschoss wurden die Böden überwiegend mit Laminat ausgelegt sowie im Bad mit Bodenfliesen. Die Wände sind tlw. tapeziert (tlw. Vliestapete) und gestrichen, tlw. verputzt und gestrichen sowie im Bad ½ hoch mit Wandfliesen versehen. Das Bad verfügt über eine Wanne, ein WC und einen Waschtisch und entspricht einem älteren Ausstattungsstandard. Die Wand zum Flur wurde aufgrund des Wasserschadens aufgestemmt und nicht wieder verschlossen. Die Fenster im Dachgeschoss entsprechen einem neueren Standard und verfügen über Sprossen und eine Isolierverglasung. Die Heizkörper und Innentüren sind älter.

Der mit Holzdielen ausgelegte Balkon ist über eine mit Sprossen und Isolierverglasung versehene Balkontüre zugänglich. Dieser verfügt über ein Holzgeländer.

Im Bereich der Treppe ist auch noch ein kleiner Abstellraum zugänglich. Dieser liegt im Bereich der Dachschrägen. Das Dach wurde hier gedämmt. Ein weiterer kleiner Abstellspeicher ist über das „Zimmer 2“ zugänglich. Hier wurden nur provisorisch Dämmplatten angebracht.

Des Weiteren befindet sich im Treppenbereich der Sicherungskasten. Dieser ist älteren Datums, ebenso die Sicherungen. Vom Sicherungskasten verlaufen tlw. Elektroleitungen auf der Wand.

Die Holztreppe führt im weiteren Verlauf in den ebenfalls ausgebauten Spitzboden. Hier sind die Böden überwiegend mit Holzdielen ausgelegt sowie im Bad mit Laminat. Die Wände sind tlw. mit Holzpaneelen versehen sowie tlw. tapeziert und im Bad tlw. gefliest. Im Bad sind ein WC, ein Waschtisch und eine Dusche vorhanden. Es ist ein Elektroheizgebläse installiert. Ein Durchlauferhitzer für Warmwasser befindet sich im Flur. Die Innentüren und Heizkörper entsprechen einem älteren Standard, während die Kunststofffenster mit Sprossen und Isolierverglasung neuer sind. Die Dachflächenfenster entsprechen unterschiedlichen Standards, verfügen bis auf 2 jedoch über eine Isolierverglasung.

Über eine Betontreppe mit Anstrich erreicht man vom Erdgeschossflur das Kellergeschoss. Hier sind Beton-/Estrichböden mit Anstrich vorzufinden, die Wände sind verputzt und gestrichen oder nur gestrichen. Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen „Auf Putz“ oder unter der Decke. Die Abflussleitungen sind soweit sichtbar in Gussrohr gehalten. Es ist ein Pumpensumpf vorhanden. Die Elektroarmaturen entsprechen im Kellergeschoss einem älteren Standard. Es ist ein neuerer Heizkörper installiert, tlw. sind auch neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung eingesetzt. Die Kelleraußentüre aus Kunststoff verfügt ebenfalls über Isolierverglasung. Die Kelleraußentreppen befindet sich seitlich am Wohnhaus.

Zum Heizungsraum ist eine FH-Türe eingesetzt. Hier befindet sich die Ölzentralheizung. Diese stammt augenscheinlich unter Berücksichtigung der Seriennummer aus dem Jahr 2000. Der Warmwasserspeicher fasst 160 l. Zur Versorgung der Heizung steht ein Stahlöltank aus dem Jahr 1969 zur Verfügung.

Die Außenfassade befindet sich in einem normal gepflegten Zustand. Das Hauptgebäude verfügt im Sockelbereich über einen glatten Zementputz mit Anstrich, aufgehend ist ein gestrichener Kratzputz vorhanden. Tlw. sind Holzklappläden angebracht. Das Satteldach wurde mit Ziegel eingedeckt, die Gauben sind seitlich mit Schieferplatten verkleidet.

Beim rückwärtigen Anbau ist im Sockelbereich der Beton sichtbar, aufgehend besteht eine Holzverkleidung. Das Flachdach ist augenscheinlich in einer Holzkonstruktion mit Asphaltbahnen errichtet.

Die Außenanlagen befanden sich in einem normal gepflegten Zustand. Die Grundstückszufahrt ist tlw. geschottert und geht dann in eine teilweise gepflasterte und tlw. mit Natursteinplatten angelegte Hoffläche über. Es ist ein zweiflügeliges Holztor an zwei Bruchsteinposten vorhanden. Seitlich bestehen kleine Holztörchen. Das Grundstück ist mit einem Staketen- und Maschendrahtzaun eingefasst.

An der Hausrückseite ist eine Terrasse errichtet. Diese ist von einer kleinen Mauer eingefasst und mit Holzdielen ausgelegt. Es ist eine Markise installiert.

Seitlich des Wohnhauses befindet sich ein weiterer Freisitz, welcher mit Betonplatten ausgelegt und mit Wellblechplatten eingefasst ist. Die seitlich gepflasterte Zuwegung wurde mit einer kleinen Bruchsteinmauer eingefasst.

Das überwiegende Grundstück ist als Rasenfläche angelegt und mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

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

Kellergeschoss	Fläche	Höhe
Keller 1	15,1 m ²	1,94 m
Keller 2	11,9 m ²	1,90 m
Keller 3	12,9 m ²	1,89 m
Keller 4	24,1 m ²	1,94 m
Öltank	8,4 m ²	1,94 m
Treppe	3,4 m ²	
Summe	75,8 m²	

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Flur	12,5 m ²	2,66 m
WC	2,6 m ²	2,66 m
Küche	12,9 m ²	2,66 m
Zimmer	69,7 m ²	2,66 m
Terrasse, zu ¼	3,8 m ²	
Wohnfläche	101,5 m²	
Treppe	2,8 m ²	
Summe	104,3 m²	

Dachgeschoss	Fläche	Höhe
Flur	8,1 m ²	2,06-2,49 m
Bad	6,3 m ²	2,06-2,44 m
Zimmer 1	14,2 m ²	1,64-2,47 m
Zimmer 2	10,3 m ²	1,65-2,48 m
Zimmer 3	20,2 m ²	~2,44 m
Balkon, zu ¼	1,9 m ²	
Wohnfläche	61,0 m²	
Abstellkammer	3,8 m ²	0,6-2,40 m
Treppe	3,5 m ²	
Summe	68,3 m²	

Spitzboden	Fläche	Höhe
Flur	4,0 m ²	1,22-2,03 m
Zimmer 1	10,7 m ²	0,22-3,29 m
Zimmer 2	9,8 m ²	0,22-3,29 m
Bad	1,8 m ²	0,68-2,02 m
Wohnfläche	26,3 m²	
Treppe	3,4 m ²	
Summe	29,7 m²	

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

2.2 Garagen- und Abstellgebäude

2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Garagen- und Abstellgebäude mit einer Dachgeschossnutzung, welches freistehend in Massivbauweise auf dem Grundstück errichtet wurde. Das Baujahr wurde mit ca. 1953 angegeben. Das Satteldach in Holzkonstruktion wurde mit Ziegel eingedeckt.

Unter Berücksichtigung der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV) ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 9 Jahren.

2.2.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: ca. 1953

Restnutzungsdauer: ca. 9 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche Erdgeschoß (nach örtlichem Aufmaß): rd. 35 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 87 m²

Rohbau

Fundamente: Nicht feststellbar, vermutlich Beton

Mauerwerk: Massivbauweise

Decken: Betondecke

Treppen: Außen liegende Holztreppe zum Dachgeschoß

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeln gedeckt

Fassade: Sockel mit glattem Zementputz gestrichen, Aufgehend Kratzputz gestrichen

Isolierung: keine Feststellungen zu treffen

Ausbau

Heizung: Ofenheizung

Fußböden: Estrich im Erdgeschoß, Holzdielen im Speicher

Wandbehandlung: Putz gestrichen, Holzpaneelle

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung, Dachflächenfenster mit Einfachverglasung

Türen: Zweiflügeliges Holztor zur Garage, Holztür zum Abstellraum, Kunststofftür mit Isolierverglasung zum Speicher

Hausanschlüsse: über Wohnhaus, Leitungen verlaufen „Auf Putz“

Zustand

Normal gepflegter, der wirtschaftlichen Nutzung entsprechender Zustand.

2.2.3 Raumaufteilung und Nutzfläche nach örtlichem Aufmaß

Erdgeschoß	Fläche	Höhe
Garage	19,1 m ²	2,21 m
Abstellraum	16,2 m ²	2,21 m
Nutzfläche Erdgeschoß	35,3 m²	
Dachgeschoß Speicher	20,6 m ²	0,25-3,27 m
Summe	55,9 m²	

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

3 Außenanlagen

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

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Zufahrt, Schotter	
Zweiflügiges Tor	
Hoffläche, Pflaster und Natursteinplatten	
Terrasse, Holzdielen + Mauer	
Freisitz, Platten	
Einfriedungen, Wege, Zäune	
Holzunterstand	
Pauschal	11.500,- €

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Bodenwert

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

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

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

Der **Bodenrichtwert für WohnbauLand** beträgt für eine vergleichbare Lage **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

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

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 240			
Bauland	1.021	49,00	50.029,00
Garten- und Hinterland	731	14,00	10.234,00
Summe	1.752		rd. 60.263,00

4.2 Sachwert

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

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

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

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	838,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	383,00 m ²	87,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.200,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	329.154,00 €	42.195,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.04.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	607.947,44 €	77.934,16 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	607.947,44 €	77.934,16 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		23 Jahre	9 Jahre
• prozentual		71,25 %	85,00 %
• Faktor	x	0,2875	0,15
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	174.784,89 €	11.690,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	186.475,01 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 11.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 197.975,01 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 50.029,00 €
vorläufiger Sachwert	= 248.004,01 €
Sachwertfaktor	× 0,93
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	= 230.643,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster Reparaturrückstau „Wasserschaden“ rd. 10 % des vorläufigen Sachwertes	- 18.647,50 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“	= 211.996,23 €
Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland	+ 10.234,00 €
Sachwert Gesamtgrundstück	= 222.230,23 €
	rd. 222.300,00 €

4.3 Ertragswert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Ifd. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokalmtiete		
					(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	189,00		5,50	1.039,50	12.474,00
Garage		Garage mit Abstellraum	35,00		-	60,00	720,00
Summe			224,00	-		1.099,50	13.194,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalmtieten) **13.194,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokalmtiete) **= 3.430,44 €**

jährlicher Reinernertrag **= 9.763,56 €**

Reinertragsanteil des Bodens
1,80 % von 50.029,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **= 900,52 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 8.863,04 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = **1,80 %** Liegenschaftszinssatz
und RND = **23** Jahren Restnutzungsdauer **× 18,698**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 165.721,12 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 50.029,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 215.750,12 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; geschätzter erster
Reparaturrückstau „Wasserschaden“ gemäß 4.2** **- 18.647,50 €**

Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „Bauland“ **= 197.102,62 €**

Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland **+ 10.234,00 €**

Ertragswert Gesamtgrundstück **= 207.336,62 €**

rd. 207.400,00 €

5. Verkehrswert

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

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

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den Verkehrswert für das mit einem unterkellerten eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Spitzboden sowie einem Garagen- und Abstellgebäude bebaute Grundstück Gemarkung Schleiden, Flur 35, Flurstück 240, „Lützenberg 7“ in 53937 Schleiden-Olef zum Wertermittlungsstichtag 08. April 2025 mit:

222.300,00 €

Versicherung

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

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

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

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

Blankenheim, den 19.09.2025

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

Verwendete fachspezifische Software

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

Anlagen