

Dipl.-Ing. Joachim Löw

**Von der Industrie und Handelskammer
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke,
Mieten und Pachten**

Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
53937 Schleiden (Stadtteil Gemünd)

Niedertiefenbacher Weg 11d
65594 Runkel-Dehrn
Telefon: 06431 / 97 38 57
Fax: 06431 / 97 38 58
eMail: j.loew@buero-loew.de
Datum: 15.01.2026

Az. des Gerichts: 21 K 11/25

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 53937 Schleiden, Holgenbach 23**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 19.11.2025 ermittelt mit rd.

221.000,00 €

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG!!!

Dieses verkürzte Gutachten besteht aus 25 Seiten.

1. Allgemeine Angaben

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Garage

Objektadresse: 53937 Schleiden
Holgenbach 23

Grundbuchangaben: Grundbuch von Schleiden
Blatt 574B
Ild. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Schleiden
Flur 5, Flurstück 76
Fläche: 1.255 m²

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
53937 Schleiden (Stadtteil Gemünd)

Auftrag vom 29.10.2025
(Datum des Auftragsschreibens)

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 19.11.2025

Qualitätsstichtag: 19.11.2025, entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 19.11.2025

Umfang der Besichtigung: **keine Innenbesichtigung**

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

**herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen,
Informationen:**

Mit diversen Schreiben und Telefonaten wurden die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert.

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.03.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Bodenrichtwert
- Auskünfte von Behörden

1.1 Zum Auftrag

1.1.1 Zu der privatrechtlichen und öffentlichen-rechtlichen Situation

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden teilweise mündlich eingeholt. Da diese Angaben letztendlich nicht abschließend auf ihre Richtigkeit überprüft werden können, muss aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, vor einer vermögenswirksamen Disposition von der jeweils zuständigen Stelle und von den Eigentümern schriftliche Bestätigungen einzuholen.

1.2 Zu den Ausführungen in diesem Gutachten

Die textlichen (und tabellarischen) Ausführungen sowie die in der Anlage abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit.

1.3 Besonderheiten des Auftrages

- Das Grundstück liegt in steiler Hanglage am östlichen Stadtrand von Schleiden.
- Die Erschließungsstraße ist schmal und erlaubt kaum Gegenverkehr.
- Die Gebäude konnten trotz mehrfacher Versuche einer Terminvereinbarung nicht von innen besichtigt werden.
- Es wird ein mittlerer, dem Baujahr 1973 entsprechender Ausstattungsstandard unterstellt.
- Modernisierungen wurden nicht bekannt.
- Das Wohnhaus ist gemäß den Bauunterlagen teilunterkellert.
- Der Eingang des Wohnhauses wird über eine Außentreppe mit 42 Stufen von der Erschließungsstraße aus erreicht.
- Es ist von außen an den Gebäuden ein Unterhaltungsstau erkennbar. Zudem sind teilweise Bauschäden sichtbar.

- Es ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass es sich bei einer Wertermittlung gemäß § 194 BauGB um eine Marktwertermittlung handelt. Das heißt, es ist zu ermitteln, was zum jeweiligen Wertermittlungstichtag ein Marktteilnehmer vermutlich unter Berücksichtigung des Objektzustandes bereit gewesen wäre, für ein solches Objekt zu zahlen. Bei einer solchen Wertermittlung kommt es im Wesentlichen darauf an, den Ausstattungsstandart und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) zutreffend zu ermitteln. Der Ausstattungsstandart bestimmt die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK) und die Gesamtnutzungsdauer (GND). Dabei kommt es bei dem Ausstattungsstandart nicht auf die tatsächlich vorhandene Ausstattung an, sondern um vergleichbare oder ähnliche Ausstattung. Diese wird anhand der Gebäudeteile in einfach, mittel, gehoben, stark gehoben und Luxus unterteilt. Die „boG“ sind als Wertminderungen zu verstehen und keinesfalls als Kosten im Einzelfall. So kommt es bei der Wertermittlung in der Regel nicht darauf an, einzelne Kostenwerte detailliert zu bestimmen, zu addieren und in Abzug zu bringen. Vielmehr ist einzuordnen, mit welchen Abschlägen ein wirtschaftlich vernünftiger Marktteilnehmer auf vorhandene boG's reagiert. Wird über Kaufpreise von Objekten mit vorhandenen boG's verhandelt, so holt in der Regel ein Kaufinteressent vorab keine detaillierten Kosten- voranschläge ein, sondern nimmt für einen abweichenden Objektzustand Abschläge vor. Dabei ist sicherlich zwischen unabwendbaren Reparaturen (z.B. defekte Heizung, undichtes Dach), Restbauarbeiten und Unterhaltungsstau/Modernisierungen zu unterscheiden. Ohne eine funktionierende Heizung ist ein Gebäude nur eingeschränkt nutzbar. Also wird ein Marktteilnehmer eine unabwendbare und sofortige Erneuerung der Heizungsanlage in voller Höhe berücksichtigen. Eine veraltete, aber noch nutzbare Ausstattung, die aber den Gebrauch des Objektes noch möglich macht, wird in der Regel mit einem Abschlag berücksichtigt und nicht mit tatsächlich aufzuwendenden Kosten (die ohnehin je nach Standard unterschiedlich hoch sein können).
- Bei einer Wertermittlung wird zunächst der Wert des Normalobjektes (ohne boG) im Sinne eines Substitutionsgebäudes mittels NHK in einem Wertermittlungsmodell ermittelt (da nur Normalobjekte untereinander vergleichbar sind). Das angewendete Modell bestimmt die anzuwendenden Parameter. Das Korrekturglied zwischen dem Normalobjekt und dem jeweiligen Bewertungsobjekt sind die boG. Daher werden diese gemäß ImmoWertV auch zwingend nach der Marktanpassung (Sachwertfaktor) berücksichtigt. Nur so kann sich dem Marktwert genähert werden.

- Es ist auch insbesondere darauf hinzuweisen, dass ein Verkehrswert keinen „Absolutwert“ darstellt. Vielmehr ist hinzunehmen, dass er allenfalls den wahrscheinlichsten Wert darstellt, aber immer in einer Bandbreite. So liegen Wertermittlungsergebnisse mit Differenzen von ± 10 bis 15% noch immer in einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Vertrauensrahmen.
- **Grundsätzlich gilt: Kosten $\neq$ Wert.**
- Die Außenanlagen sind ungepflegt und verwildert.
- Belange des Brandschutzes sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.
- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Die Energieeffizienz dürfte nach den Bauunterlagen und dem äußeren Augenschein nicht zeitgemäß sein.
- Die Wohnfläche konnte nicht durch ein Aufmaß ermittelt werden. Über Umrechnungskoeffizienten (Verhältnis Brutto-Grundfläche / Wohnfläche) könnte die vorhandene Wohnfläche ca. 257 m^2 betragen. Eine Garantie für die Wohnfläche kann nicht übernommen werden.
- Der nördliche Steilhangbereich ist baulich nicht nutzbar. Der Steilhang Richtung Süden zur Straße hin hat keinen Freizeitwert.
- Eine Ertragswertermittlung wurde wegen dieser Unsicherheit daher nicht vorgenommen.
- Der ermittelte Verkehrswert ist aufgrund fehlender Innenbesichtigung und fehlender Informationen zu den Bauwerken mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderungen eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde (Risikoabschlag). Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiter ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

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

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundstücksdaten

Ort:	53937 Schleiden
Straße und Hausnummer:	Holgenbach 23
Amtsgericht:	Schleiden
Grundbuch von:	Schleiden Blatt 574B
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Schleiden lfd. Nr. 1 Flur 5 Flurstück 76 Größe: 1.255 m ²
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche, Wohnen

2.2 Tatsächliche Eigenschaften

Gesamtstadt Schleiden:	Einwohnerzahl:	ca. 13.500
Kernstadt Schleiden:	Einwohnerzahl:	ca. 2.300

2.2.1 Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage:	Stadtrandlage
Entfernungen:	Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 500 m Entfernung zu einer Hauptstraße (B 265): ca. 400 m Entfernung zum Bahnhof Kall: ca. 9 km
Verkehrslage des Grundstücks:	mittelgute Verkehrslage
Wohn- und Geschäftslage:	gute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet
Nachbarschaft:	Wohnen, Außenbereich
Ausblick:	Es ist kein außergewöhnlicher Ausblick vorhanden.

2.2.2 Lage der Stadt

Städteregion: Euskirchen

Regierungsbezirk: Köln

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Entfernungen:	zur Kreisstadt Euskirchen	ca. 32 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca. 100 km
	nach Gemünd	ca. 7 km
	nach Kall	ca. 9 km
	nach Mechernich	ca. 21 km
	nach Simmerath	ca. 21 km
	nach Bonn	ca. 60 km
	nach Köln	ca. 65 km

**nächste Anschlüsse
an eine Bundesautobahn:**

A 1 von Oldenburg nach Saarbrücken	
Anschluss Nettersheim	ca. 20 km
Anschluss Wißkirchen	ca. 27 km

2.2.3 Infrastruktur

Sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus¹, Bankzweigstellen und eine Postfiliale sind in ausreichendem Angebot in Schleiden vorhanden.

Weitere Krankenhäuser befinden sich in Mechernich und Simmerath.

Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Euskirchen, Bonn und Köln.

2.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Flächennutzungsplan

Darstellung: W – Wohnbaufläche

¹ Chirurgie

2.3.2 Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 8 „Holgenbach“ vom 06.05.1983

Art der baulichen Nutzung: WR – reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl	GRZ	0,4
Geschossflächenzahl	GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	II	

Anmerkung: Bezüglich weiterer, evtl. verkehrswertbeeinflussender Festsetzungen ist der rechtsgültige Bebauungsplan bei der Stadt Schleiden einzusehen.

2.3.3 Bodenordnung

Das zu bewertende Grundstück ist gemäß Grundbuchauszug vom 07.03.2025 in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.3.4 Entwicklungsstufe und Erschließungszustand (Grundstücksqualität)

**Zustand und Entwicklung
von Grund und Boden
gemäß § 3 ImmoWertV 21:** baureifes Land

Erschließungszustand: erschlossen

Erschließungsbeitrag: Soweit hier bekannt, ist der Zustand des Grundstückes als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass noch Beiträge oder Gebühren anfallen können, die nicht bekannt geworden sind. Insofern muss eine Haftung für die Erschließungssituation ausdrücklich ausgeschlossen werden.

2.3.5 Bauordnungsrechtliche Gegebenheiten

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.4 Grundstücksbeschaffenheit

topografische

Grundstückslage: starke Hanglage

Gestalt und Größe: Straßenfront: ca. 29 m
mittlere Tiefe: ca. 45 m
Grundstücksgröße: 1.255 m²

Grundstücksform: regelmäßige, rechteckige Grundstücksform

Höhenlage zur Straße: von der Straße ansteigend

Grundstückslage: Grundstück in Straßenreihe

2.5 Erschließung

Straßenart: Anliegerstraße

Verkehrsbelastung: zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung kein nennenswerter Verkehr

Straßenausbau: ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, keine Gehwege, keine Parkstreifen oder Parkbuchten

Straßenbeleuchtung: vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom, Wasser und Gas (nicht bekannt) aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

2.6 Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung: Grenzbebauung der Garage

Grundstückseinfriedung: keine wesentliche Grundstückseinfriedung vorhanden

2.7 Baugrund und Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

nicht bekannt, vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Es besteht vermutlich keine Gefahr von Grundwasserschäden, Hochwasserschäden und Bergsenkungsschäden.

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt.

2.8 Immissionen und störende nachbarliche Betriebe; Altlasten

Immissionen: Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen feststellbar.

Altlasten: Altlasten sind nicht bekannt.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt.

2.9 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des Grundbuchs besteht folgende, nicht bewertete Eintragung:

Nießbrauch (♂, geboren am 14.12.1952)

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht vorhanden. Es wurden vom Sachverständigen diesbezüglich auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

3. Exemplarische Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur 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 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.

3.2 Wohnhaus

Nutzung:	Wohnnutzung
Gebäudestellung:	freistehend
Ausbau:	Das Gebäude ist teilunterkellert.
Vollgeschosszahl:	2
Geschosse:	Souterrain, Erdgeschoss und Obergeschoss
Baujahr:	soweit bekannt, um 1973
Modernisierungen:	nicht bekannt

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	gemäß Baubeschreibung Streifenfundamente aus Beton
Kellerwände:	gemäß Baubeschreibung Beton Kellerwandstärke: 30 cm
Außenwände:	gemäß Baubeschreibung aufgehendes Mauerwerk: KSV und MZ Außenwandstärke: 30 cm gemäß Bauzeichnungen
Innenwände:	gemäß Baubeschreibung tragende Wände: KSV und MZ
Geschossdecken:	gemäß Baubeschreibung Stahlbeton
<u>Treppen:</u>	nicht bekannt, gemäß Bauzeichnungen massiv
<u>Dach</u>	
Dachkonstruktion:	nicht bekannt, vermutlich Beton
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	nicht bekannt
Wärmedämmung:	nicht bekannt, gemäß Baubeschreibung Warmdach
Dachentwässerung:	nicht bekannt, vermutlich innenliegend
<u>Außenansicht:</u>	dreiseitig Sichtmauerwerk, weiß angelegt, gemäß Baubeschreibung Vorsatzsteine, geschlämmt, Rückseite verputzt und gestrichen
<u>Heizung:</u>	nicht bekannt, gemäß Baubeschreibung Zentralheizung, Brennstoff: Öl
Heizkessel Fabrikat:	nicht bekannt
Baujahr:	nicht bekannt
Brennstofflagerung:	nicht bekannt, gemäß Baubeschreibung Lagerung im Stahltank, Tankgröße: nicht bekannt, Baujahr: nicht bekannt, vermutlich 1973
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

Elektroinstallation: nicht bekannt

Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallation, etc.) vorgenommen wurden.

Besondere Bauteile:

- einfache Eingangsüberdachung
- zwei Balkone
- Terrasse
- Kamin

Zustand des Gebäudes von außen

Bau- und Unterhaltungszustand: mäßig
Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau.

Grundrissgestaltung: gemäß Bauzeichnungen zweckmäßig

Belichtung / Besonnung: gemäß Bauzeichnungen ausreichend

Baumängel / Bauschäden / Unterhaltungs- und Modernisierungsbesonderheiten:

- teilweise kleinere Feuchtigkeitsschäden
- Fenster und Eingangstüre in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- vermutlich ältere Dacheindeckung, in absehbarer Zeit erneuerungsbedürftig
- Fassade überarbeitungsbedürftig
- Wärmedämmung erforderlich
- Kaminkopf Bruchsteinkamin schadhaft, neuerer Außenwandkamin ohne Verputz
- Überarbeitung der gesamten Außenanlagen erforderlich

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertminderung: nicht bekannt

Nebengebäude (von außen):

Garage

- konventionell errichtet
- Flachdach
- Fenster: Glasbausteine
- Sektionaltor
- Unterhaltungsstau, Feuchtigkeitsschäden

Außenanlagen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen bestehen vermutlich vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz (nicht bekannt).
- Die Außenanlagen sind vernachlässigt.
- keine wesentliche Einfriedung vorhanden
- Wegebefestigung
- Treppenanlage mit 42 Stufen
- Terrasse
- keine Gartenanlagen, Baum- und Strauchpflanzungen

3.2.1 Exemplarische Beschreibung der Ausstattung**Fußböden:**

nicht bekannt

Innenansichten:

nicht bekannt

Fenster:

soweit ersichtlich, Fenster aus Holz mit Isolierverglasung (aus dem Baujahr), überwiegend mit Einbruchsisicherung

Türen:

nicht bekannt

Eingangstüre:

Türe aus Holz ohne Lichtausschnitt (aus dem Baujahr)

Sanitäre Installationen:

nicht bekannt

sonstige Ausstattung**Küchenausstattung:**

nicht in der Wertermittlung enthalten

Beheizung:

nicht bekannt

Elektroinstallation:

nicht bekannt

Kommunikationstechnik:

nicht bekannt

Besondere Einrichtungen:

nicht bekannt

**Ausstattung des Objekts /
Gesamtbeurteilung:**

nicht bekannt

Stellplatz / Garage:

Zum Objekt gehört eine Garage.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 53937 Schleiden, Holgenbach 23 zum Wertermittlungstichtag 19.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schleiden	574B	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schleiden	5	76	1.255 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - bebaute Fläche	Einfamilienhaus und Garage	655 m ²
B - nicht bebaubare Hangfläche	Unland	600 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.255 m²

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

4.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - bebaute Fläche“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **70,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	630 m ²
Topografie	=	lageüblich

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	19.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.255 m ² Bewertungsteilbereich = 655 m ²
Topografie	=	starke Hanglage

4.2.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Ermittlung des Bodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	65,49 €/m ²
Fläche	×	655 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	42.895,95 € <u>rd. 43.000,00 €</u>

4.3 Sachwert des Bewertungsteilbereichs „A - bebaute Fläche“

Hinweis für Interessenten

Die hier geschätzte Wertminderung bezieht sich ausschließlich auf die im Gutachten angegebene Interpretation des Bauschadens und stellt damit lediglich auf das erkennbare äußere Schadensbild ab. Ausgehend von diesen Vorgaben wurde die Wertminderung pauschal so geschätzt und angesetzt, wie sie auch vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr angenommen wird. Sie ist deshalb nicht unbedingt mit den auf dem vermuteten Schadensbild basierenden Schadensbeseitigungskosten identisch.

Deshalb wird vor einer vermögensrechtlichen Disposition (dringend) empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens und der Schadenshöhe durch einen Bauschadensgutachter in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre u.a. augenscheinlich i.d.R. nicht abschließend in ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert beurteilt werden können bzw. sich zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

Hinweise auf Schadstoffrisiken

Risikoeinstufung	Zeitraum
fast immer Schadstoffe	1960 - 1980
hohes Risiko	1955 - 1960, 1980 - 1990
mittleres Risiko	1920 - 1955, 1990 - 2000
geringes Risiko	vor 1920, nach 2000

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört nach Auffassung des OLG Schleswig (Urteil vom 06.07.2007, 14 U 61/06) nicht zu der Sachverständigenpflicht. Diese sind zwar gemäß § 21 Abs. 3 der WertV zu berücksichtigen. Bedeutung haben sie jedoch lediglich für die Feststellung des Verkehrswertes. Sie haben keine eigenständige Außenwirkung dergestalt, dass sich der Erwerber auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung gerufen kann. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass es sich bei der Verkehrswertermittlung um eine Schätzung handelt und auch Baumängel und Bauschäden danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis potentieller Erwerber haben. So wirken sich geringfügige Mängel zum einen gar nicht auf den Verkehrswert aus, zum anderen sind Mängel auch in der allgemeinen Einschätzung des Objektes stillschweigend enthalten. Denn ein Verkehrswertgutachten soll lediglich den Immobilienmarkt widerspiegeln, also aus dem Marktverhalten Rückschlüsse auch bezüglich der Beurteilung von Baumängeln und Bauschäden ziehen. In der Regel werden Abschläge gebildet, die sich nicht auf die Höhe der Kosten, die tatsächlich entstehen können, belaufen.

4.3.2 Sachwert

marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - bebaute Fläche“	=	297.680,76 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	77.500,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A - bebaute Fläche“	=	220.180,76 €
	rd.	220.000,00 €

4.4 Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Hang“

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B - Hang“	
relativer Bodenwert (€/m ²)	1,50 €/m ²
Fläche (m ²)	× 600 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= <u>900,00 €</u>

4.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Hang“

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Hang“ (vgl. Bodenwertermittlung)		900,00 €
Wert der Außenanlagen	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Hang“	=	<u>900,00 €</u>

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert einer Immobilie kann nicht exakt mathematisch errechnet werden, letztendlich handelt es sich um eine Schätzung. Diese Feststellung trifft bei Objekten, die nicht in allen wertrelevanten Bereichen dem Standard entsprechen oder über dem Standard liegen, in erhöhtem Maße zu. Auch ist jeweils die bauliche Beschaffenheit zu berücksichtigen.

Wertveränderungen, die nach dem Wertermittlungstichtag eingetreten sind, bleiben unberücksichtigt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück in 53937 Schleiden, Holgenbach 23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schleiden	574B	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schleiden	5	76

wird zum Wertermittlungstichtag 19.11.2025 mit rd.

221.000,00 €

in Worten: zweihunderteinundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

!!! KEINE INNENBESICHTIGUNG !!!

Die Verfahrenswerte (Sachwert und Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Sachwert
A - bebaute Fläche		220.000,00 €
B - Hang	900,00 €	
Summe	900,00 €	220.000,00 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers 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 der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.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 6 Monaten.

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.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir von außen besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Runkel-Dehrn, 15.01.2026

Dipl.-Ing. Joachim Löw

Urhaberschut, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich daraufhin, dass ich einer Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nicht zustimme.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6. Fotos



Bild 1: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsgrundstück



Bild 2: Blick in die Erschließungsstraße mit Bewertungsgrundstück



Bild 3: Gebäudeansicht



Bild 4: Gebäudeansicht



Bild 5: Gebäudeansicht



Bild 6: Gebäudeansicht



Bild 7: Gebäudeansicht



Bild 8: Gebäudeansicht



Bild 9: Gebäudeansicht



Bild 10: Gebäudeansicht



Bild 15: Gebäudeansicht



Bild 16: Gebäudeansicht



Bild 11: Gebäudeansicht



Bild 12: Gebäudeansicht



Bild 13: Gebäudeansicht



Bild 14: Gebäudeansicht



Bild 15: Außenanlagen (Beispiel)

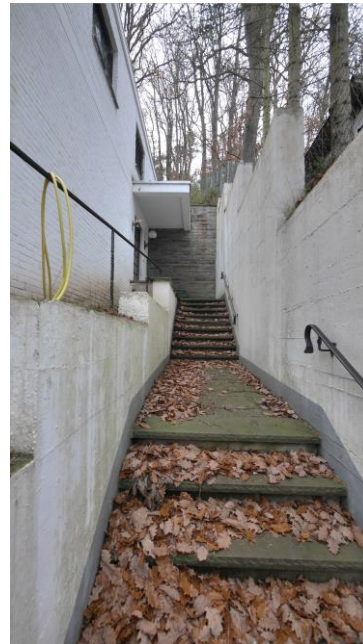


Bild 16: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 17: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 18: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 19: Außenanlagen (Beispiel)



Bild 20: Außenanlagen (Beispiel)