



Wertgutachten

über den Verkehrswert eines bebauten Grundstückes

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10, 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 18.10.2023 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Gemeinde Hellenthal,
Ortslage Dickerscheid,**

gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Hellenthal,
Flur 35,
Flurstück 210,
Lagebezeichnung „Dickerscheid 71“,**

;
:

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 14.11.2023 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 14. November 2023

Das Objekt konnte nicht von Innen besichtigt werden. Die Bewertung erfolgt somit nach dem äußeren Anschein und den verfügbaren Unterlagen.

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 eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Garage bebauten Grundstücks „Dickerscheid 71“ in 53940 Hellenthal – Dickerscheid zum Wertermittlungsstichtag 14. November 2023 ermittelt.

Grundstücksdaten

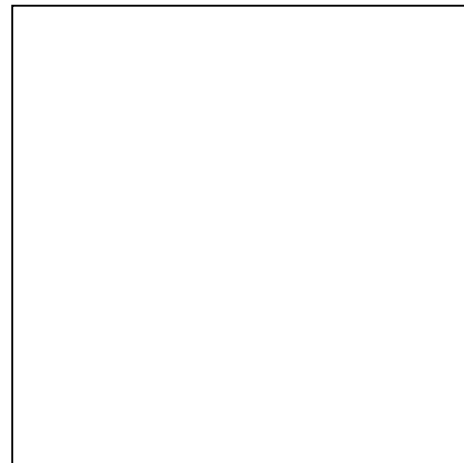
Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Hellenthal	35	210	831 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

1.1 Lage und Zuschnitt

Skizze ohne Maßstab:

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsrandbereich des im Gemeindegebiet Hellenthal gelegenen Ortsteils Dickerscheid. Bei dem Grundstück Nr. 210 handelt es sich um ein rechteckig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches auf einer Länge von rd. 16,0 m an die Erschließungsstraße „Dickerscheid“ angrenzt. Die Grundstückstiefe liegt im Mittel bei rd. 50,5 m, die Grundstücksbreite im Mittel bei rd. 16,5 m. Das Grundstück ist rückwärtig augenscheinlich leicht abfallend. Details zur Lage und Gestalt des Grundstückes können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.



Die äußere Verkehrserschließung der Ortschaft „Dickerscheid“ erfolgt über die K 68 (Hellenthal – Rescheid), von der aus die Zielstraße „Dickerscheid“ abzweigt und durch den Ort „Dickerscheid“ führt. Das Bewertungsobjekt liegt in der Ortsrandlage und grenzt direkt an einen ruhigen Seitenarm der Straße „Dickerscheid“ an. Die Verkehrsbelastung ist aufgrund der ländlichen Struktur gering.

Die direkte Wohnumgebung ist von ein- bis zweigeschossiger offener ländlicher Mischbebauung geprägt. Rückwärtig grenzen aufgrund der Ortsrandlage landwirtschaftliche Flächen an.

Die Gemeinde Hellenthal umfasst auf einer Fläche von 138 Quadratkilometern 61 Ortschaften und Weiler mit insgesamt ca. 7.800 Einwohnern. Das Gemeindegebiet liegt zwischen 384 m ü. NN und 690 m ü. NN (Weißer Stein, Skibegünstigtes Gebiet). Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schulen etc.) sind im Gemeindegebiet Hellenthal vorhanden. Es stehen 6 Kindertagesstätten, der Grundschulverbund Hellenthal mit 2 Standorten und eine Hauptschule im Gemeindegebiet zur Verfügung. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie weiterführende Schulen sind in Schleiden und Dahlem in ca. 10 bzw. 17 km Entfernung vorhanden.

Die Autobahnanschlussstelle „Blankenheim“ an der A1 ist von Dickerscheid aus in ca. 26 Kilometer Entfernung erreichbar. Bahnhöfe an der Bahnstrecke Köln – Trier befinden sich in Dahlem (ca. 17 km) und in Kall (17 km).

Der Hauptort Hellenthal liegt ca. 5 km und die Kreisstadt Euskirchen ca. 47 km von Dickerscheid entfernt. Dickerscheid hat etwa 80-90 Einwohner. Im Ort befindet sich ein größerer Campingplatz mit Gaststätte.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 210 nach Auskunft der Gemeinde Hellenthal vom 25.10.2023 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es ist überwiegend (ca. 786 m²) von der Satzung der Gemeinde Hellenthal über die Abgrenzung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dickerscheid erfasst. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit für diesen Bereich nach § 34 BauGB (Bauen im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Die übrige Grundstücksfläche (ca. 45 m²) befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich (§ 35 BauGB - Bauen im Außenbereich).

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hellenthal stellt den vorderen Grundstücksbereich mit rd. 546 m² als „Dorfgebiet“ (MD) dar. Rückwärtig wird eine Fläche von rd. 285 m² als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

1.3 Entwicklungszustand

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag bei der im Innenbereich gelegenen Teilfläche von rd. 786 m² um eine Fläche des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV). Die Restfläche von rd. 45 m² liegt planungsrechtlich im Außenbereich und ist als Fläche der Landwirtschaft einzuordnen (§3 (1) 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.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sind nach Auskunft der Gemeinde Hellenthal vom 10.11.2023 nicht zu entrichten. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind zurzeit nicht zu entrichten. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind abgegolten (Vollanschluss).

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

Nach Auskunft des Wasserverbandes Oleftal stehen keine Wasseranschlussgebühren offen.

1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Grundstück Nr. 210, "Dickerscheid 71" wie folgt bebaut:

- Eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss (Wochenendhaus gemäß Bauakte)
- Seitlich angebaute Garage

1.6 Baurecht

Gemäß der beim Bauamt des Kreises Euskirchen geführten Bauakte Nr. xxxxx bestehen die folgenden Genehmigungsvorgänge:

Aktenzeichen xxxxxxxx: Bauantrag zur Errichtung eines Wochenendhauses mit Garage vom 06.12.1989. Baugenehmigung vom 06.04.1990. Rohbauabnahme 25.06.1991. Endabnahme 03.07.1997.

In wie weit die ausgeführten Bauvorhaben mit der genehmigten Planung übereinstimmen, konnte nicht geprüft werden.

Es wird bei der Wertermittlung von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Soweit 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.

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 18.10.2023 sind in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 3:

„
“

Die Bewilligungsurkunde liegt nicht vor.

Das Recht ist somit ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

Abteilung II, lfd. Nr. 4:

„
“

Das Recht ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 31.10.2023 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 27.10.2023 liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz vor.

1.7.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 02.11.2023 bestehen keine Wohnungsbindungen.

1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 03.11.2023 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. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

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 Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ vom Januar 2016 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, WoFIV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.1 Einfamilienwohnhaus

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem Gebäude handelt es sich gemäß Bauunterlagen um ein in Massivbauweise errichtetes Wohnhaus (Wochenendhaus gemäß Bauantrag). Dieses wurde eingeschossig auf dem Bewertungsgrundstück errichtet. Das Wohnhaus ist gemäß Bauunterlagen nicht unterkellert, das Dachgeschoss wurde ausgebaut. Es ist ein Satteldach vorhanden, welches mit Ziegel eingedeckt wurde.

Gemäß den Unterlagen in der Bauakte wurde das Wohnhaus zwischen 1990-1995 errichtet.

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. 50 Jahren.

2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: Baujahr zwischen 1990 – 1995 gemäß Bauakte

Restnutzungsdauer: ca. 50 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Wohnfläche (nach Bauakte): rd. 141 m²

Bruttogrundfläche (nach Vermessungsunterlagen): rd. 245 m²

Angaben zum Innenausbau entstammen der Bauakte. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Rohbau

Fundamente:	Beton
Mauerwerk:	Massivmauerwerk
Decken:	Betondecke im Erdgeschoss
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegel gedeckt
Treppen:	nicht feststellbar
Fassade:	Klinkerverblendung
Isolierung:	nicht feststellbar

Ausbau

Installation:	Abfluss: nicht feststellbar Wasser: nicht feststellbar Elektro: nicht feststellbar
Sanitäre Einrichtungen:	WC im Erdgeschoss, Bad im Dachgeschoss, separates Dusch-WC im Dachgeschoss
Heizung:	Gaszentralheizung gemäß Bauakte; Flüssiggastank wird gemäß Bauakte im Garten aufgestellt
Warmwasserversorgung:	über Durchlauferhitzer gemäß Bauakte
Fußböden:	Erdgeschoss: Steinmaterial Dachgeschoss: Teppichboden, Steinmaterial
Wandbehandlung:	Wandfliesen im Bad, Putz
Fenster:	augenscheinlich Holzfenster mit Isolierverglasung (1993), Dachflächenfenster
Türen:	Hauseingangstür aus Holz mit Isolierverglasung (1993) Innentüren: nicht feststellbar
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

Zustand

- Gemäß äußerem Anschein normal gepflegter Zustand.
- Die Pfettenköpfe zeigen Witterungsspuren.
- Die Außenanlagen befinden sich, soweit von der Straße aus sichtbar, in einem leicht vernachlässigten Zustand.
- Tlw. Pflasterflächen, tlw. Grünflächen, zweiflügliges Holztor, Holzunterstand, Mauer mit schmiedeeiserner Türe.
- Inwieweit im Gartenbereich wertrelevante Aufbauten vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden.

2.1.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche des Gebäudes nach Bauakte:

Die Flächenangaben entstammen der in der Bauakte vorliegenden Flächenberechnung des Architekten Strauch vom November 1989

Die Flächenaufstellung wurde durch die Terrassenflächen im Erd- und Dachgeschoss ergänzt.

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Wohnen/Essen	44,9 m ²	n. m.
Küche	9,8 m ²	n. m.
Abst. Raum	1,5 m ²	n. m.
Besenkammer	1,6 m ²	n. m.
Diele	10,9 m ²	n. m.
WC	2,3 m ²	n. m.
Garderobe	1,5 m ²	n. m.
Terrasse, zu ¼	5,3 m ²	
Wohnfläche	77,8 m²	
Treppe	5,3 m ²	
Summe	83,1 m²	

Dachgeschoss	Fläche	Höhe
Eltern	20,9 m ²	n. m.
Abst. Raum	2,6 m ²	n. m.
Bad	10,1 m ²	n. m.
Gast	14,5 m ²	n. m.
WC	4,5 m ²	n. m.
Galerie	8,0 m ²	n. m.
Dachterrasse, zu ¼	2,1 m ²	
Wohnfläche	62,7 m²	
Treppe	4,5 m ²	n. m.
Summe	67,2 m²	

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

2.2 Seitlich angebaute Garage

2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das massive Garagengebäude wurde seitlich neben dem Wohnhaus grenzständig zum Nachbargrundstück 203 errichtet. Es ist ein Flachdach mit augenscheinlicher Asphalteindeckung vorhanden. Die Zufahrt erfolgt über ein Metallschwingtor. Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren.

2.2.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: 1990er Jahre (gemäß Bauakte)

Restnutzungsdauer: ca. 30 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche der Garage inkl. Geräteraum (nach Bauakte): rd. 25 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 26 m²

Rohbau

Fundamente:	Beton
Mauerwerk:	Massivbauweise
Decken/Dach:	Flachdach mit Asphaltbahneindeckung
Fassade:	Klinkerverblendung
Isolierung:	nicht feststellbar

Ausbau

Fußboden:	nicht feststellbar
Wandbehandlung:	nicht feststellbar
Fenster:	nicht feststellbar
Türen:	nicht feststellbar
Tor:	Metallschwingtor
Anschlüsse:	nicht feststellbar
Entwässerung:	nicht feststellbar

Zustand

- Nach äußerem Anschein normal gepflegter Zustand.

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

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Zufahrt und Zuwegung, Pflaster	
Terrasse, Platten	
Zaun mit zweiflügligem Holztor	
Mauer mit schmiedeeisener Türe	
Holzunterstand	
Einfriedungen etc.	
Pauschal	6.700,- €

Inwieweit im Gartenbereich wertrelevante Aufbauten vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden.

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 bei der im Innenbereich gelegenen Teilfläche von rd. 786 m² um den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV).

Die rückwärtige Restfläche von rd. 45 m² liegt im planungsrechtlichen Außenbereich und weist den Entwicklungszustand „Fläche der Landwirtschaft“ (§3 (1) ImmoWertV) auf.

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 **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**, mit dem Zusatz „erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG“.

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 210			
Bauland	573	36,00	20.628,00
Garten- und Hinterland	258	8,00	2.064,00
Summe	831		22.692,00

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 Wertermittlungstichtag 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)	=	973,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	245,00 m²	26,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	5.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	243.385,00 €	12.610,00 €
Baupreisindex (BPI) 14.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	433.955,45 €	22.483,63 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	433.955,45 €	22.483,63 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre	30 Jahre
• prozentual		37,50 %	50,00 %
• Faktor	x	0,625	0,5
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	271.222,16 €	11.241,81 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		282.463,97 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.700,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	289.163,97 €
beitragsfreier Bodenwert Bauallnd (vgl. Bodenwertermittlung)	+	20.628,00 €
vorläufiger Sachwert	=	309.791,97 €
Sachwertfaktor	x	0,88
Marktangepasster Sachwert Baulandbereich	=	272.616,93 €
Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland	+	2.064,00 €
Sachwert Gesamtgrundstück	=	274.680,93 €
	rd.	274.700,00 €

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	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus		Wohnung	141,00		5,75	810,75	9.729,00
Garage		Garage	25,00		-	25,00	300,00
Summe			166,00	-		835,75	10.029,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	10.029,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.206,38 €
jährlicher Reinertrag	= 7.822,62 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,80 % von 20.628,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 371,30 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 7.451,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,787
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 244.306,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 20.628,00 €
Ertragswert Baulandbereich	= 264.934,43 €
Zzgl. Bodenwert Garten- und Hinterland	+ 2.064,00 €
Ertragswert Gesamtgrundstück	= 266.998,43 €
	rd. 267.000,00 €

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 eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer angebauten Garage bebaute Grundstück Gemarkung Hellenthal, Flur 35, Flurstück 210, „Dickerscheid 71“ in 53940 Hellenthal - Dickerscheid zum Wertermittlungsstichtag 14. November 2023 mit:

274.700,00 €

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

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 07.02.2024

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)

Erbbaurecht:

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 Anlagentechnik 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 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

Anlagen