



Andrea Perkuhn
Speckelsteinstraße 78
53881 Euskirchen

DEKRA zertifizierte Sachverständige D1
Geprüfte Immobilienbewerterin
(Sprengnetterakademie)

Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
(Stadtteil Gemünd)

53937 Schleiden

Telefon: 0176 / 23584326
E-Mail: perkuhn@ap-immoconsult.de

AZ: 21 K 2/26

Datum: 09. Juli 2026

GUTACHTEN (Internetversion)

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

Lindenstraße 43, 53945 Blankenheim-Dollendorf



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
15. Juni 2026 ermittelt mit rd.

74.000,00 €

(in Worten: vierundsiebzigttausend Euro)

Die Internetversion des Gutachtens besteht aus 46 Seiten.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen handelt es sich bei dieser Fassung um eine gekürzte Internetversion des Gutachtens. Das vollständige Gutachten kann in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schleiden eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zu Auftraggeber/in	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage	10
3.2	Gestalt und Form.....	11
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
3.4	Privatrechtliche Situation/Grundbuchangaben.....	12
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz etc.....	13
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	14
3.5.3	Bauordnungsrecht	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Einfamilienhaus	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Nutzungssituation und Außenansicht.....	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	20
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	21
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
4.3	Nebengebäude	23
4.4	Außenanlagen	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
5.1	Grundstücksdaten	24
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	24
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	24
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	25
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	25

5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	25
5.2.3	Würdigung	25
5.3	Bodenwertermittlung	27
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	28
5.4	Sachwertermittlung	29
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29
5.4.3	Sachwertberechnung	32
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
5.5	Vergleichswertverfahren	38
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	40
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	40
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	40
5.7	Verkehrswert	41
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	43
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung gem. Wertermittlungsstichtag.....	43
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	43
6.3	Verwendete fachspezifische Software	44
7	Verzeichnis der Anlagen	45

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt:	
Objektart	Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Objektanschrift	Lindenstraße 43, 53945 Blankenheim-Dollendorf
Grundbuch	Gemarkung Dollendorf, Blatt xx, Flur 7, Flurstücke 92 + 93
Grundstücksgröße	494 m ²
Auftrag:	
Auftraggeber	Amtsgericht Schleiden AZ: 21 K 2/26
Datum des Auftrags	14. April 2026
Ortstermin	15. Juni 2026
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	15. Juni 2026
Gebäude:	
Baujahr	ca. 1974 (fiktives Baujahr)
Brutto-Grundfläche	ca. 384,20 m ²
Wohnfläche	ca. 145,91 m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	28 Jahre
Nutzungssituation	eigengenutzt
Rechtliches:	
Bau- und Planungsrecht	Bebauungsplan Nr. 6 A Dollendorf
Baugenehmigung	Konformität mit Baurecht wird unterstellt
Erschließungszustand	beitragsfrei
Baulasten	nicht vorhanden
Altlasten	nicht vorhanden
Verkehrswertermittlung:	
Ergebnis der Bodenwertberechnung	22.896,90 €
Ergebnis der Sachwertberechnung	73.850,00 €
Ergebnis der Vergleichswertberechnung	70.450,00 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	74.000,00 €
Kennzahlen zur Verkehrswertermittlung:	
Sachwertfaktor	0,93
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche (Verkehrswert/Wohnfläche)	507,16 €

2 Allgemeine Angaben

Vorbemerkungen:

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021 erstellt, mit der Gültigkeit 01. Januar 2022.

Um den wichtigsten Grundsatz marktkonformer Wertermittlung – Grundsatz der Modellkonformität (vgl. § 10 ImmoWertV 21) – einzuhalten, kann es im Einzelfall geboten sein, von den Modellvorgaben der ImmoWertV 21 abzuweichen. Dies tritt immer dann ein, wenn sich die Ermittlungsmethode der in diesem Gutachten verwendeten Marktdaten (z.B. Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren etc.) von denen in der ImmoWertV 21 beschriebenen unterscheiden.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV 21, Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der **Modellkonformität** erforderlich ist.“

Gemäß § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Die Wertermittlungsverfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, begründet zu wählen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 21).

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Objektadresse:	Lindenstraße 43, 53945 Blankenheim-Dollendorf
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Schleiden (Eifel) Grundbuch von xx Blatt xx Lfd. Nr. x und x
Katasterangaben:	Gemarkung Dollendorf Flur 7 Flurstück 92 Grundstücksgröße 490 m ² Grundstückstiefe ca. 22 m (sachverständig ausgemessen über Tim-Online NRW) Gemarkung Dollendorf Flur 7 Flurstück 93 Grundstücksgröße 4 m ² Grundstückstiefe ca. 0,45 m (sachverständig ausgemessen über Tim-Online NRW)
Nutzungssituation	Das Gebäude ist voll möbliert, aber seit mehreren Jahren unbewohnt (gem. Angaben im Ortstermin)

2.2 Angaben zu Auftraggeber/in

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Schleiden Marienplatz 10 (Stadtteil Gemünd), 53937 Schleiden
------------------	--

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung (gemäß Beschluss des Amtsgerichts Schleiden (Eifel) vom 30. Januar 2026, AZ: 21 K 2/26)
Auftragsdatum:	14. April 2026
Qualität- und Wertermittlungstichtag:	15. Juni 2026
Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung:	15. Juni 2026, 09:00 Uhr bis 09:45 Uhr
Umfang der Besichtigung:	30% Außen- und 70% Innenbesichtigung

Die Gartenfläche konnte nicht in Augenschein genommen werden, da der Bewuchs ein Betreten nicht zugelassen hat. Aus diesem Grund konnten lediglich die nicht zugewachsenen Teile der Terrasse besichtigt werden. Der darüberliegende Gartenbereich war nicht erreichbar.

Aufgrund des Zustands des Gebäudes (insbesondere herumstehendes Baumaterial) sowie der teilweise fehlenden Beleuchtung konnten von der Sachverständigen nicht alle Räume betreten werden. Für diese Räume war lediglich eine Inaugenscheinnahme von dem Türrahmen aus möglich.

Nicht besichtigt werden konnten der Heizungsraum, zwei nicht fertiggestellte Räume im Erdgeschoss (rechter Gebäudeteil), die Garage, der Anbau sowie der Spitzboden.

Für diese Verkehrswertermittlung unterstellt die Sachverständige eine für das Baujahr und das vom Türrahmen aus erkennbare Erscheinungsbild übliche Ausstattung.

Es handelt sich insgesamt um von der Sachverständigen nach bestem Wissen und Gewissen unterstellte Ansätze.

Eine Würdigung mit entsprechenden Risikoabschlägen erfolgt über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in den Wertermittlungsverfahren (vgl. Kapitel 5.4.4).

Die Sichtverhältnisse waren in den Innenräumen weitestgehend ausreichend. Außen waren sie weitestgehend gut.

Die Erstellung von Innen-Aufnahmen wurde der Sachverständigen gestattet.

Teilnehmer am Ortstermin: xx

Eigentümer: xx

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

- Grundbuchauszug, amtlicher Ausdruck, vom 05. Februar 2026, letzte Änderung 05. Februar 2026

Von der Auftragnehmerin wurden die folgenden Unterlagen und Angaben eingeholt:

- Beschreibung Gemeinde Blankenheim:
Fahrländer Partner AG Raumentwicklung; www.blankenheim.de

- Demografische Angaben
Online-Abfrage vom 18. Juni 2026:
www.wegweiser-kommune.de
- Kartenmaterial
Online-Abfrage vom 21. Mai 2026:
www.openstreetmap.de
- Flurkarte
Online-Abfrage vom 20. Mai 2026:
www.tim-online.nrw
- Hochwasserrisikokarte
Online-Abfrage vom 21. Mai 2026:
www.hochwasserkarten.nrw.de
- Starkregengefahrenkarte
Online-Abfrage vom 21. Mai 2026:
www.hochwasserkarten.nrw.de
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreis Euskirchen,
Online-Abfrage vom 20. Mai 2026
- Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz
und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Online-Abfrage vom 21. Mai 2026:
<https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Blankenheim zur planungsrechtlichen Situation
E-Mail vom 01. Juni 2026
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Blankenheim über den erschließungs- und beitragsrechtlichen Zustand vom 02. Juli 2026
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Blankenheim zum Denkmalschutz
E-Mail vom 21. Mai 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen zu Wohnungsbindung vom 11. Juni 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen aus dem Baulastenverzeichnis
E-Mail vom 16. Juni 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen aus dem Altlastenkataster
E-Mail vom 21. Mai 2026
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
E-Mail vom 08. Juli 2026

- Unterlagen aus der Bauakteneinsicht bei der Kreisverwaltung Euskirchen, Amt 63 (Bauen und Wohnen) vom 19. Juni 2026
- Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 des GAA [9]
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) [10]
- Bodenrichtwert
Onlineabfrage am 21. Mai 2026
www.boris.nrw.de

Hinweis:

Die Inhalte der vorgenannten Unterlagen und Auskünfte werden als richtig unterstellt und sind die Grundlage dieser Wertermittlung.

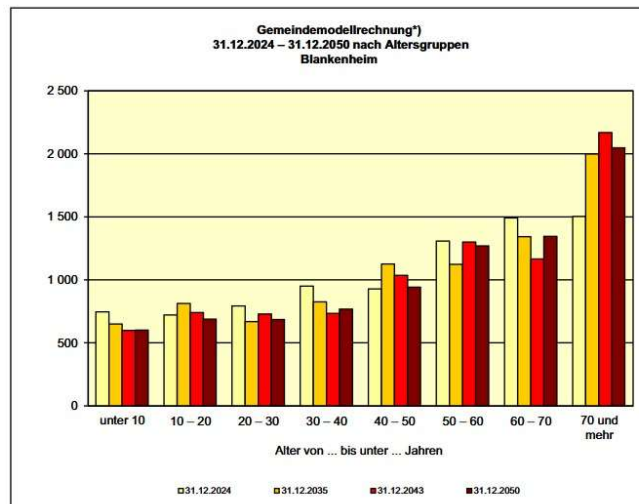
Es wird angenommen, dass die aufgeführten dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	
Kreis:	Euskirchen	
Gemeinde und Einwohnerzahl:	Blankenheim mit 8.435 Einwohnern	
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Adenau ca. 23,7 km Bad Münstereifel ca. 29,6 km Euskirchen ca. 40,8 km Köln ca. 76,8 km Koblenz ca. 86,1 km Aachen ca. 84,5 km <u>Bundesstraßen:</u> B 258 ca. 3,4 km B 421 ca. 11,4 km B 51 ca. 16,7 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 1 Eifelautobahn ca. 14,2 km <u>Bahnhof:</u> Nettersheim ca. 24,1 km Euskirchen ca. 40,8 km <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn ca. 86,6 km	
Demografische Angaben	Einwohnerzahl Blankenheim:	8.435
Quelle: <i>www.wegweiser-kommune.de</i>	Durchschnittliches Alter:	47,1 Jahre
	Einwohnerzahl Kreis Euskirchen:	191.856
	Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	- 2,0%
	Geburten je 1.000 EW	+ 8,5
	Sterbefälle je 1.000 EW	+ 17,4
	Familienwanderung je 1.000 EW	+ 26,1
	Alterswanderung je 1.000 EW	+ 5,2
	Jugendquotient	
	(unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,9
	Altenquotient	
	(ab 65-jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	45,1
	Prognose Bevölkerungsentwicklung:	
	2024: 8.441 EW	
	2035: 8.549 EW	
	2050: 8.355 EW	



*) Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für kreisangehörige Gemeinden - Die absoluten Werte wurden aus methodischen Gründen auf die 10-er Stelle gerundet.

IT.NRW, Landesdatenbank, Stand: 15.01.2026

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

im Ortskern an der Ortsdurchfahrtsstraße

Wohnlage:

Einfache Wohnlage

Unmittelbare Nachbarschaft überwiegend Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend geschlossene Bauweise

Infrastruktur:

Penny-Discountmarkt in ca. 3,3 km Entfernung; Rewe Lebensmittel-Vollsortimentmarkt und Rossmann-Drogeriemarkt in ca. 11,8 km Entfernung (Jünkerath); Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs (u.a. Lebensmittel, Drogerie, Tiernahrung, Bekleidung) in ca. 24,7 km Entfernung (Bad Münstereifel)

Arztpraxen zur medizinischen Grundversorgung in ca. 10 km Entfernung (Lüssendorf) bzw. 11,9 km (Gönnersdorf)

Kindergarten und Grundschule in naher Umgebung

Weiterführende Schulen in ca. 10 km (Blankenheim) und 24,9 km (Bad Münstereifel) sowie 28,6 km (Schleiden)

Freizeit- und Sportangebote in benachbarten Ortschaften

Fazit: Die Versorgungssituation rund um das Bewertungsobjekt ist damit insgesamt als eingeschränkt zu bezeichnen.

Parkplätze:

keine öffentlichen Parkplätze vorhanden

Verkehrsimmissionen:

mäßig befahrene Ortsdurchfahrtsstraße

Die offizielle Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, abgerufen am 21. Mai 2026, gibt einen Überblick über die tatsächliche Lärmbelastung am Bewertungsobjekt. Sie weist insgesamt keine Lärmbelastung (Straße, Schiene, Flugverkehr, Industrie) für das Bewertungsgrundstück aus.

Sonstige Immissionen und Emissionen:

Gemäß Wahrnehmung im Ortstermin nicht vorhanden

Breitbandversorgung: Downloadgeschwindigkeiten bis zu 1.000 Mbit/s.
Online-Abfrage vom 21. Mai 2026, www.breitbandmessung.de

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 30,0 m
Mittlere Tiefe: ca. 22,0 m

Rechteckige Grundstücksform, weitestgehend gleichmäßig geschnitten

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

Topografie: Nach hinten stark ansteigend
Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass dieser Umstand in den dieser Bewertung zugrunde liegenden Daten, insbesondere den Bodenrichtwerten, bereits ausreichend berücksichtigt ist.

Einfriedung des Grundstücks: Aufgrund des Bewuchses nicht erkennbar

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau: ausgebaute asphaltierte Ortsdurchfahrtsstraße
beidseitiger Gehweg, Straßenbeleuchtung vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss;
Gas-Anschluss nicht erkennbar, nach Angaben im Ortstermin befindet sich im oberen Gartenbereich ein Flüssiggastank.
Eine Besichtigung der Heizungsanlage sowie des vermutlichen Flüssiggastanks waren im Vororttermin nicht möglich, da der jeweilige Aufstellort nicht zugänglich war.
Der Bauakte konnte keine Schlussabnahmebescheinigung zur Heizungsanlage entnommen werden.
Angaben zu Alter, Art und Zustand der Heizungsanlage können somit nicht getätigt werden.
Im Rahmen des dieses Gutachtens erfolgt eine wertrelevante Betrachtung über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (vgl. Kapitel 5.4.4).

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- Grenzbebauung des Bewertungsobjekts zur linken Seite
- Außentreppe als Zugang zum Garten liegt gem. Katasterplan auf Nachbargrundstück; eine nachbarschaftliche Vereinbarung wurde der Sachverständigen nicht übergeben, weshalb diese Außentreppe in der Wertermittlung nicht als besonderes Bauteil erfasst wird.

Altlasten,
schädliche Bodenveränderungen: Nicht vorhanden
Gemäß schriftlicher E-Mail-Auskunft des Kreis Euskirchen vom 21. Mai 2026

Weitergehende Untersuchungen sind vom Auftraggeber nicht gewünscht. Die Sachverständige unterstellt in diesem Gutachten Altlastenfreiheit und weist darauf hin, dass diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet der Sachverständigen fallen und nur von einem entsprechenden Fachgutachter vorge-

nommen werden können.

Die Sachverständige übernimmt bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Augenscheinlich normal tragfähig gewachsener Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar
Dementsprechend wird in diesem Gutachten eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.
Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen und Auskünfte zur Bodenbeschaffenheit eingeholt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Bergbau:

Auskunftsbereich liegt über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern:
In den vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.
(gem. schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 08. Juli 2026)

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation/Grundbuchangaben

Vorbemerkung:

Es wird an dieser Stelle nicht der vollständige Inhalt des Grundbuchs angegeben, sondern lediglich die bewertungsrelevanten Informationen für das Grundstück, das Gegenstand der angestellten Wertermittlung ist.

Die Angaben basieren auf dem Grundbuchauszug vom 05. Februar 2026 (letzte Änderung 05. Februar 2026) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 20. Mai 2026.

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

Grundbuchamt (Amtsgericht):	Schleiden (Eifel)
Grundbuch von:	Dollendorf
Blatt Nr.:	xx
Lfd. Nr. BV:	x
Flur:	7
Flurstück:	92
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Lindenstraße 43, Mischnutzung mit Wohnen
Fläche:	490 m ²

Grundbuchamt (Amtsgericht):	Schleiden (Eifel)
Grundbuch von:	Dollendorf
Blatt Nr.:	xx
Lfd. Nr. BV:	x

Flur:	7
Flurstück:	93
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Lindenstraße 43, Mischnutzung mit Wohnen
Fläche:	4 m ²

Anmerkung:

Neben den zuvor aufgeführten Angaben aus dem vorliegenden Grundbuchauszug sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herrschervermerke) vorhanden.

Die Fläche gemäß Liegenschaftskataster stimmt mit der Fläche aus dem Grundbuch überein. Somit wird die o. g. Fläche für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Art des Eigentums:	Je ½ Anteil in Erbengemeinschaft
Abt. II (Lasten und Beschränkungen):	Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 05. Februar 2026, lastend auf dem Anteil des xxx
Abt. III (Hypotheken, Grundschulden etc.):	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gesondert berücksichtigt werden.
Nachbarschaftsvereinbarungen	Zustimmung des Nachbarn, Flurstück 94, vom 07. Oktober 1988: <i>„[...] erklären uns als Nachbarn – Eigentümer des Grundstücks Gem. Dollendorf, Flur 7, Flurstück 94 – mit der vorgesehenen Baumaßnahme, insbesondere der Nutzungsänderung einverstanden.“</i> Quelle: Bauakteneinsicht
Sonstige nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Mietbindungen o. ä. sind gemäß Angabe im Ortstermin nicht vorhanden bzw. nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen als die in Abschnitt 2 beschriebenen angestellt. Derartige Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz etc.

Eintragungen Baulastenverzeichnis:	Keine Baulasten eingetragen Gemäß E-Mail-Auskunft vom 16. Juni 2026
Wohnungsbindung:	Nicht vorhanden Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Euskirchen vom 11. Juni 2026
Denkmalschutz:	Kein Denkmalschutz, kein Bodendenkmal Gemäß E-Mail-Auskunft vom 21. Mai 2026
Naturschutz/Landschaftsschutz:	Das Objekt liegt in keinem Landschafts-, Naturschutz- und Wasserschutzgebiet. Gemäß Online-Auskunft vom 30. Juni 2026 Quelle: https://www.geoportal.nrw

Gewässerschutz/Hochwassergefährdung:

Kein Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet
Gemäß Online-Auskunft aus der Hochwasserkarte NRW vom 21. Mai 2026

Starkregengefährdung:

Kein Starkregengefährdungsbereich
Gemäß Online-Auskunft aus der Hochwasserkarte NRW vom 30. Juni 2026

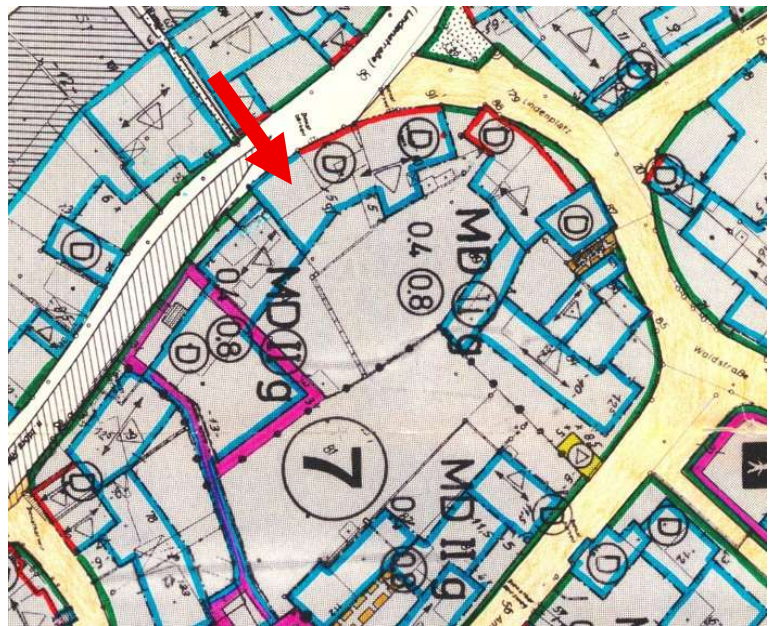
3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6 A Dollendorf, 29. Juli 1982 Rechtskraft

Der Bebauungsplan enthält für das Bewertungsobjekt die folgenden Festsetzungen:

- Dorfgebiet (MD)
- Anzahl der Geschosse: II zwingend
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl: 0,8
- Geschlossene Bauweise



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

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

Innenbereichssatzung:

nicht vorhanden
(gem. E-Mail-Auskunft Gemeinde Blankenheim vom 01. Juni 2026)

Ortslagenabgrenzungssatzung:

nicht vorhanden
(gem. E-Mail-Auskunft Gemeinde Blankenheim vom 01. Juni 2026)

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden (gem. E-Mail-Auskunft Gemeinde Blankenheim vom 01. Juni 2026)
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht vorhanden (gem. E-Mail-Auskunft Gemeinde Blankenheim vom 01. Juni 2026)
Bodenordnungsverfahren:	nicht vorhanden (gem. E-Mail-Auskunft Gemeinde Blankenheim vom 01. Juni 2026)

Anmerkungen:

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks wird auf der Grundlage der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass der Bewertungsgegenstand nicht von weiteren, gegebenenfalls einschränkenden, Festsetzungen betroffen ist (u.a. Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet; Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet; Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen).

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

- Zustimmung Grundstücksnachbar vom 07. Oktober 1988
- Baugenehmigung AZ 63/671 20140 965 vom 23. November 1988 (Sanierung Wohnhaus und Umbau Wirtschaftsgebäude)
- Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 09. Dezember 1992
- Baugenehmigung AZ 63/671 20140 965 vom 15. März 1990 (Errichtung und Aufstellung Satellitenantenne)

Darüberhinausgehend konnten keine weiteren Genehmigungen und Abnahmescheine vorgefunden werden.

Da das Bewertungsobjekt im Rahmen der Ortsbesichtigung für die Sachverständige nicht vollständig zugänglich war, konnte kein vollständiger Abgleich der Unterlagen aus der Baugenehmigung mit dem tatsächlichen Zustand der Immobilie erfolgen. Die Sachverständige übernimmt keine Haftung für evtl. Abweichungen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden bauliche Anlagen festgestellt, die nach den vorliegenden Bauakten nicht Gegenstand der genehmigten Planung sind. Es handelt sich hierbei um:

- ein nicht fertiggestelltes Treppenhaus im ehemaligen Wirtschaftsgebäude (rechter Gebäudeteil)
- eine Hauseingangstür im rechten Gebäudeteil, links neben Garagentor
- ein Anbau mit Hauseingangstür und Fenster rechts an dem rechten Gebäudeteil
- Flüssiggastank (nach Angaben im Ortstermin) im Gartenbereich

Die Beurteilung, inwieweit eine formelle oder materielle Legalität besteht und/oder ob eine Nachgenehmigung der nicht genehmigten baulichen Anlagen möglich ist, ist nicht Auftragsgegenstand.

Im vorliegenden Gutachten werden zur Berücksichtigung einer evtl. Rückbauverpflichtung pauschale Risikoabschläge in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angesetzt. Die Wertansätze erfolgen vorbehaltlich einer evtl. nachträglichen Genehmigungsfähigkeit, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht geprüft werden konnte.

Die Sachverständige empfiehlt die Überprüfung durch einen Architekten/Architektin.

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

Es handelt sich hierbei ausdrücklich um Annahmen der Sachverständigen und nicht um bauplanungs- oder bauord-

nungsrechtliche Aussagen.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand	baureifes Land (B) (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
Abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff BauGB (Baugesetzbuch) fällt nicht an Kanalanschlussbeitrag gem. § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) ist abgegolten Wasseranschlussbeitrag gem. § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) ist abgegolten Gemäß schriftlicher E-Mail-Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 02. Juli 2026

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

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

durchgeführt wurden.

4.2 Einfamilienhaus mit integrierter Garage

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Nutzungssituation und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit integrierter Garage Zweigeschossig, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut; Das Erdgeschoss des Gebäudes ist rückwärtig in den Hang gebaut. Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass dieser Umstand in den der Wertermittlung zugrunde liegenden Daten (insbesondere den Bodenrichtwerten) ausreichend berücksichtigt ist.
Baujahr:	ca. 1900 nach Angaben im Ortstermin, Sanierung und Umbau ca. 1992 gem. Bauakte; fiktives Baujahr 1974 Eine urkundliche oder anderweitig gesicherte Dokumentation des Baujahres liegt der Sachverständigen nicht vor. Nach Aktenlage (Bauakten-einsicht) sowie den Angaben im Rahmen des Ortstermins ist für das Gebäude ein Errichtungsjahr von 1900 überliefert. Im Jahr 1992 erfolgten gem. Bauakten bauliche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Darüber hinaus weist das Gebäude zum Wertermittlungstichtag Merkmale von Instandhaltungen auf, dessen genaues Ausführungsjahr nicht dokumentiert ist. Anhaltspunkte hierfür liefert insbesondere die vorhandene Fensterkonstruktion, die eine Herstellerbezeichnung bzw. Datierung mit Jahr 1992 trägt und damit als Indiz für eine Baumaßnahme in diesem Zeitraum gewertet werden kann.

	Unter Würdigung der vorstehend beschriebenen Sachverhalte wird für die Sachwertermittlung ein fiktives Baujahr im Wege einer sachverständigen Schätzung angesetzt. Dieses berücksichtigt den im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellten baulichen und technischen Gesamtzustand des Gebäudes. Das für die Wertermittlung maßgebliche fiktive Baujahr wird auf 1974 geschätzt (vgl. Kapitel 5.4.4).
Erweiterung:	ca. 1992 Umbau Wirtschaftsgebäude, EG nicht fertiggestellt ca. 1992 Umbau Erdgeschoss linker Gebäudeteil, EG nicht fertiggestellt
Nutzungssituation:	Eigengenutzt; nach Angaben im Ortstermin seit mehreren Jahren unbewohnt, aber noch vollständig möbliert Die Erdgeschossfläche des linken Gebäudeteils ist in der Vergangenheit augenscheinlich als Ladenfläche/Verkaufsfläche genutzt worden. Unterlagen über eine etwaige Genehmigung lagen der Sachverständigen nicht vor. Da im Bereich dieser Fläche ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Handwaschbecken erkennbar war und diese Fläche gem. Bauakten vormals als Wohnräume gekennzeichnet waren, wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass eine Nutzung zu Wohnzwecken bzw. als Nutzflächen im Rahmen der Wohnnutzung möglich ist. Gemäß Bauakte sollte diese Fläche zu Vorratsraum, Abstellraum und Waschküche umgebaut werden. Die Sachverständige empfiehlt die Beauftragung eines Architekten/Architektin um die mögliche Nutzung und Zulässigkeit abschließend zu prüfen.
Flächen und Rauminhalte: (siehe Anlage 7)	Die Wohnfläche im Erdgeschoss wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakteneinsicht mit ca. 22,49 m² angenommen. Die Wohnfläche im Obergeschoss beträgt gem. Bauakte ca. 123,42 m². Die Gesamtwohnfläche wird mit 145,91 m² angenommen. Die Wohnflächenberechnung (Bauakte) wurde stichprobenartig im Vor-Ort-Termin auf Plausibilität überprüft. Ein Aufmaß war nicht Auftragsgegenstand. Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt ca. 384,20 m² und wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakteneinsicht sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) ermittelt.
Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Keine Gemäß Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung
Energieeffizienz:	Energieausweis konnte nicht eingesehen werden. Nach Angaben im Ortstermin liegt ein Energieausweis aus dem Jahr 2016 vor, der zum Wertermittlungsstichtag keine Gültigkeit mehr hat. Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass kein Energieausweis zur Verfügung steht. Für die Wertermittlung wird von einer den Baujahren und dem Modernisierungsgrad entsprechenden üblichen energetischen Qualität ausgegangen, die durch die der Wertermittlung zugrunde liegenden Eingangsgrößen (z.B. Normalherstellungskosten und Restnutzungsdauer) ausreichend abgebildet wird und keine zusätzliche Wertrelevanz auslöst.

Anmerkung:

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

Barrierefreiheit

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Um zur Eingangstür zu gelangen, müssen vier Stufen überwunden werden.

Eine barrierefreie Nachrüstung ist augenscheinlich nicht möglich.

Anmerkung:

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

Erweiterungsmöglichkeiten:

Keine der Sachverständigen erkennbaren

Außenansicht:

straßenseitige Fassade, Seitenansicht und die Gebäuderückseite: Strukturputz, weiß gestrichen.

Sockel verputzt, braun gestrichen

Fensterrahmen/Eingangstürumrandung verputzt, braun gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Linker Gebäudeteil: 2 Zimmer, Bad

Aufgrund von augenscheinlicher Schimmelbildung im Eingangsbereich und nicht ausreichender Beleuchtung keine Besichtigung des Lager- und Heizungsraums (Nutzungsangabe gem. Auskunft im Ortstermin)

Rechter Gebäudeteil: Garage, nicht fertiggestellter Raum, Anbau mit dahinterliegendem Raum

Aufgrund von Baumaterialien und Unrat sowie teilweise fehlender Beleuchtung konnten ein nicht fertiggestellter Raum, die Garage, der dahinterliegende Raum und der Anbau nicht besichtigt werden.

Eine Würdigung durch entsprechende Risikoabschlägen erfolgt über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) in den Wertermittlungsverfahren (vgl. Kapitel 5.4.4).

Obergeschoss:

Linker Gebäudeteil: 2 Räume, Bad

Rechter Gebäudeteil: 2 Räume, Küche

Spitzboden:

War im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht zugänglich

Anmerkungen:

Die Aufteilung der einzelnen Etagen kann den Anlagen 5 und 6 entnommen werden.

Die Abbildungen zeigen nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der im Rahmen der Bauakteneinsicht zur Verfügung gestellten Baupläne.

Da die Räume im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vollumfänglich besichtigt werden konnten, wird für die weiteren

Betrachtungen vorausgesetzt, dass die abgebildeten Pläne mit der heutigen Situation übereinstimmen und die Aufteilung der einzelnen Etagen im Wesentlichen richtig wiedergeben.

Die Sachverständige übernimmt keine Haftung für eventuelle Abweichungen.

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

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Keine Angabe gem. Bauakteneinsicht
Umfassungswände:	Keine Angabe gem. Bauakteneinsicht Augenscheinlich Mauerwerk, innen mit Holzverkleidung, vermutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz;
Innenwände:	Keine Angabe gem. Bauakteneinsicht
Geschossdecken:	Keine Angabe gem. Bauakteneinsicht Augenscheinlich Holzbalkendecke <u>Hinweis:</u> Die einzelnen Räume weisen teilweise unterschiedliche Deckenhöhen auf. Die im Ortstermin stichprobenartig von der Sachverständigen aufgenommen Raumhöhen variieren im Erdgeschoss und Obergeschoss zwischen 1,90 m und 2,49. Da Fußbodenaufbau und Deckenbeschaffenheit der einzelnen Räume nicht ersichtlich gewesen sind, kann auf Grundlage der im Ortstermin gewonnen Erkenntnisse keine Aussage dazu getroffen werden, inwieweit die Raumhöhe verändert werden kann. Die stichprobenartig aufgenommenen Raumhöhen sind als baujahrestypisch anzusehen, weshalb kein gesonderter Wertansatz erfolgt. Ein Aufmaß war nicht Auftragsgegenstand. Die Messungen der sachverständigen erfolgten stichprobenartig, weshalb Abweichungen an anderen Stellen innerhalb der Räume nicht auszuschließen sind. Die Sachverständige übernimmt hierfür keine Haftung und empfiehlt die Überprüfung durch ein Fachunternehmen oder einen Architekten/Architektin.
Treppen:	Geschosstreppe linker Gebäudeteil: Holztreppe Geschosstreppe rechter Gebäudeteil: augenscheinlich Beton, nicht fertiggestellt, gem. Bauakte nicht genehmigt
Hauseingangsbereich:	Zugang über Stufen, Eingangstür mit Glaselementen Der rechte Gebäudeteil weist einen eigenen Hauszugang auf, der jedoch gem. Bauakte nicht genehmigt ist.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> augenscheinlich Betondachziegel <u>Dachentwässerung:</u> außenliegend; Dachrinnen und Fallrohre

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung der Abwässer in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache-mittlere Ausstattung, technisch überaltert je Raum ein, teilweise auch mehrere Lichtauslässe, je Raum mehrere Steckdosen, einfache bis gehobene Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen,
Heizung:	Gem. Angaben im Ortstermin Flüssiggas-Zentralheizung, Baujahr unbekannt Weder Heizungsanlage noch Flüssiggastank konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen werden. Eine Abnahmebescheinigung lag im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht vor.
Lüftung:	keine mechanischen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Vermutlich zentrale Warmwasserversorgung über Heizungsanlage

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<u>Linker Gebäudeteil:</u> Fliesenbodenbelag in EG-Raum rechts und Badezimmern Holzplatten im übrigen EG, augenscheinlich aufgrund der nicht fertiggestellten Bauarbeiten Vermutlich Betonboden im Lager-/Heizungsraum Parkett und Teppichboden im OG <u>Rechter Gebäudeteil:</u> Augenscheinlich Betonboden im Erdgeschoss Fliesenbodenbelag im Obergeschoss (Fliesen weisen stellenweise Risse auf)
Wandbekleidungen:	<u>Linker Gebäudeteil:</u> Holzverkleidung Badezimmer EG Fliesen und Holzverkleidung Badezimmer OG raumhoch gefliest <u>Rechter Gebäudeteil:</u> Verputzt und weiß gestrichen Küche verputzt, gestrichen, ¾ hoch Fliesen Im rechten Gebäudeteil EG aufgrund fehlender Fertigstellung keine Wandbekleidung
Deckenbekleidungen:	Holzverkleidung
Fenster:	Holzfenster, 2-fach verglast, Baujahr 1992, manuelle Rollläden (vermutlich teilweise defekt) Arbeitszimmer OG Aluminium, 2-fach verglast, Baujahr unbekannt
Türen:	Innentüren: Edelholz gem. Bauakte, braun Terrassen-/Balkontür: Holz braun, zweifach verglast

Sanitäre Installation:	Sanitärräume gefliest, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität.
Erdgeschoss:	Waschbecken, Badewanne, ein stehendes WC
Obergeschoss:	Waschbecken, Dusche, Badewanne, ein stehendes WC
Grundrissgestaltung:	Für die vorgesehene Wohnnutzung zweckmäßig

Anmerkung:

Die von der Sachverständigen getätigten Aussagen zu Raumausstattungen und Ausbauzustand beziehen sich ausschließlich auf die besichtigten Räume. Für die nicht zugänglichen Räume werden Ausstattung und Zustand gemäß Baujahr bzw. gemäß Eindruck vom Türrahmen aus angenommen.

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	- Garagentor
besondere Einrichtungen	- Kaminofen (Baujahr unbekannt, keine Inbetriebnahme gem. Bauakte, Wertrelevanz s. Kapitel 5.4.4)
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend, mit Ausnahme von Lager-/Heizungsraum und EG rechter Gebäudeteil (dort keine ausreichende Beleuchtung)
Bauschäden und Baumängel:	Instandhaltungsmaßnahmen augenscheinlich notwendig EG Lager-/Heizungsraum: Schimmelbildung im Eingangsbereich erkennbar; Zustand des übrigen Raumes nicht erkennbar gewesen vom Türrahmen EG Raum links: Putz-Abplatzung, vermutlich aufgrund von Feuchtigkeit im Wandbereich Beide Räume liegen mit der Gebäuderückwand zur Hangseite. Mögliche Einwirkungen von Feuchtigkeit können darauf zurückzuführen sein. Weitere Mängel und Bauschäden sind nicht auszuschließen, waren aber aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der Räume und der Wand- und Deckenverkleidung in den übrigen Räumen nicht erkennbar. <u>Die Sachverständige empfiehlt bzgl. der o.g. Thematik entsprechende Untersuchungen und Gutachten von Bausachverständigen und Fachunternehmen einholen zu lassen.</u>
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Insgesamt entsprechen die baulichen Anlagen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Die Sachverständige empfiehlt umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen mit Schwerpunkt auf einer energetischen Sanierung.

4.3 Nebengebäude

- 1 Garage im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Die Garage war der Sachverständigen nicht zugänglich. Den Bauakten sind keine näheren Angaben zu entnehmen. Aus diesem Grund wird in den weiteren Betrachtungen eine dem Baujahr und Gesamterhaltungszustand des Bewertungsobjekts entsprechende Beschaffenheit unterstellt.

Die Garage bildet eine wirtschaftliche Einheit mit dem Wohngebäude. Aus diesem Grund wird in den nachfolgend abgebildeten Verfahren zur Verkehrswertermittlung die gleiche Alterswertminderung angesetzt.

- Anbau

Der in Kapitel 3.5.3 aufgeführte Anbau ist gem. Bauakte nicht genehmigt. Den Bauakten ist zu entnehmen, dass es neben der ins Haus integrierten Garage einen weiteren Stellplatz geben soll. Dieser wird vermutlich im Bereich des Anbaus vorgesehen gewesen sein und entfällt durch den Anbau. Damit verfügt das Bewertungsobjekt nicht über die bauordnungsrechtlich vorgegebene Stellplatzanzahl (2). Vor diesem Hintergrund wird in Kapitel 5.4.4 ein Kostenansatz für den Rückbau dieses Anbaus angesetzt. Es handelt sich hierbei ausdrücklich um Annahmen der Sachverständigen und nicht um bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen. Die Sachverständige empfiehlt die Prüfung durch einen Architekten/Architektin.

Anmerkung:

Dem Katasterplan ist ein weiteres Gebäude im Gartenbereich des Bewertungsobjekts zu entnehmen. Vor Ort war von der Terrasse aus ein kleiner Teil eines gemauerten Raumes erkennbar. Es konnte aufgrund des Bewuchses nicht festgestellt werden, ob dieser Bereich noch zum Bewertungsobjekt gehört und der Aufbau tatsächlich auf diesem Grundstück steht. In den Bauakten ist keine Genehmigung für ein solches Gebäude erkennbar. Im vorliegenden Gutachten erfolgt kein Wertansatz, da nicht feststellbar ist, ob der Aufbau tatsächlich auf dem Bewertungsgegenstand steht. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Abbruchkosten entstehen. Eine Beurteilung kann erst nach Rodung des Grundstücks erfolgen. Eventuell anfallende Abbruchkosten können den Verkehrswert beeinflussen.

4.4 Außenanlagen

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

- Seitlich des Gebäudes Betonverbundpflaster
- Garten augenscheinlich überwiegend Strauchbewuchs, ungepflegter Zustand
- Rückwärtige befestigte Terrasse vermutlich mit Betonsteinen, aufgrund des Bewuchses nicht eindeutig erkennbar
- Versorgungs- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz
- Hauszugang und Garagenzufahrt über Gehweg
- Einfriedung im hinteren und seitlichen Grundstücksbereich aufgrund von Bewuchs nicht erkennbar

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit integrierter Garage bebaute Grundstück in 53945 Blankenheim-Dollendorf, Lindenstraße 34 zum Wertermittlungsstichtag 15. Juni 2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dollendorf	xxx	xx	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dollendorf	7	92 + 93	494 qm

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

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

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

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

5.2.3 Würdigung

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (Blankenheim, Bodenrichtwertnummer 80501) beträgt durchschnittlich **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Stichtag	=	01.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Bauweise	=	Keine Angabe
Anzahl der Geschosse	=	I-II
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksbreite	=	18 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15. Juni 2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Geschosse	=	II
Grundstückstiefe	=	ca. 22 m
Grundstücksbreite	=	ca. 22,45 m (im Mittel)

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15. Juni 2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	45,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	45,00 €/m²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	15.06.2026	× 1,00	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	45,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	630	494	× 1,03	E3
Grundstückstiefe	35 m	22 m	× 1,00	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert rd.		=	46,35 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert rd.		=	46,35 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert rd.		=	46,35 €/m²	
Fläche		×	494 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	22.896,90,00 €	
rd.			22.900,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15. Juni 2026 insgesamt **22.900,- €**.

5.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Der Ausweis eines geeigneten Bodenrichtwerts für das Bewertungsgrundstück erfolgt gemäß Bodenrichtwertübersicht der Online-Auskunft Boris-NRW, vom 21. Mai 2026.

E2

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

E3

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwerts-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt mittels der vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht [9] veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten:

Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße für
Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke bei einer nicht weiter teilbaren Einheit

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2015 bis 2025 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land hinsichtlich der Grundstücksgrößen mit folgendem Ergebnis untersucht:

Die Umrechnungstabelle ist nicht anwendbar bei Grundstücken in Gewerbe- und Industriegebieten, in Geschäftszentren oder z. B. bei einer gebietstypischen Reihenhausbauweise oder bevorzugten Wohnlagen.

Fläche in m²	Umrechnungs- koeffizient	Fläche in m²	Umrechnungs- koeffizient
300	111	650	98
350	110	700	95
400	108	750	93
450	105	800	91
500	103	850	89
550	102	900	86
600	101	950	84
630	100	1000	82

Berechnung: $103 / 100 = 1,03$

E4

Gemäß telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen vom 29. Juni 2026 erfolgt eine Anpassung nur über die Grundstücksgröße. Eine zusätzliche Anpassung der Grundstückstiefe erfolgt nicht.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Normalherstellungskosten

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

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile, be-

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

Regionalfaktor

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

Alterswertminderungsfaktor

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Sie wird über das Verhältnis RND/GND als Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt (vgl. § 38 ImmoWertV 21).

Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor

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

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit integrierter Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)		656 €/m ²
x Baupreisentwicklung		1,934
Normalherstellungskosten		1.268,70 €/m ²
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)		384,20 m ²
Herstellungskosten des Wohngebäudes und der Garage		487.436,08 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile		1.500,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen		488.936,08 €
Regionalfaktor		1,00
Alterswertminderung (Prozent)		65,00 %
Alterswertminderung		317.808,45 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		171.127,63 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	=	171.127,63 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 5%	+	8.556,38 €
Bodenwert	+	22.900 €
vorläufiger Sachwert	=	202.584,01 €
Sachwertfaktor	×	0,93
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	188.403,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	114.561,35 €
Sachwert	=	73.841,78 €
	rd.	<u>73.850,00 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 15. Juni 2026 mit rd. **73.850,00 €** ermittelt.

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Geschoss	Brutto-Grundfläche
EG	192,10 m ²
OG	192,10 m ²
Summe BGF	384,20 m²

Herstellungskosten

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

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus (Typ 2.32)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert Dachgeschoss nicht ausgebaut
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen					Anteile an den Kosten- kennwerten
		1	2	3	4	5	
		580	645	745	895	1.120	
Außenwände	23,0 %		1				148
Dach	15,0 %		1				97
Fenster und Außentüren	11,0 %		1				71
Innenwände und -türen	11,0 %		1				71
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1				71
Fußböden	5,0 %			1			37
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1				58
Heizung	9,0 %		1				58
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1			45
							rd. 656 €/m²

Die Einordnung des Bewertungsobjekts in das Tabellensystem des Gebäudestandards und der Kostenkennwerte ergibt für die Wertermittlung Normalherstellungskosten in Höhe von **656 €/m²** und eine gewogene **Standardstufe von 2,11**.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren:

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

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

Ansatz:

- | | |
|--|----------------------------------|
| • Außentreppe Hauseingang, 4 Stufen | aufgrund Zustand ohne Wertansatz |
| • Garagator (sachverständig geschätzt) | = 1.500,00 € |
| Gesamtsumme: | = 1.500,00 € |

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Dieser beträgt **1,934**.

Baunebenkosten

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

Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Euskirchen [9] ist der Regionalfaktor mit **1,0** anzusetzen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Vorgabe des Grundstücksmarktberichtes 2026 für den Kreis Euskirchen [9] bestimmt. Demnach wird bei Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** vorgegeben. Modellkonform wird damit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in die Wertermittlung aufgenommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 1900 errichtete und ca. 1992 umgebaute und sanierte Gebäude (gem. Bauakte) wurde nach Angaben im Ortstermin im Laufe der Nutzungszeit nicht wesentlich modernisiert. Damit weist das Bewertungsobjekt eine uneinheitliche Altersstruktur auf. Eine exakte, flächenmäßig gewichtete Ermittlung des fiktiven Baujahres ist im vorliegenden Fall nicht mit hinreichender Genauigkeit durchführbar, da die vorgenommenen Umbauten flächenmäßig nicht hinreichend abgrenzbar sind.

Für die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist daher ein fiktives Baujahr im Wege einer sachverständigen Schätzung zu ermitteln.

Der weiteren Wertermittlung wird unter Berücksichtigung der im Ortstermin und aus der Bauakte gewonnenen Erkenntnisse ein **fiktives Baujahr von 1974** zugrunde gelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine sachverständige Schätzung handelt und nicht um eine exakte flächenmäßig gewichtete Berechnung.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster gemäß Anlage 2, I Punkt 1. ImmoWertV (Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden dann auf Basis der Formel gem. Anlage 2, Punkt II ImmoWertV ermittelt:

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

Berechnung:

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

Modernisierungspunkte	a	b	c	ab einem relativen Alter von
0	1,2500	2,6250	1,5250	60%
1	1,2500	2,6250	1,5250	60%

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

Die GND wird mit 80 Jahren eingesetzt, das fiktive Alter beträgt 52 Jahre.

Nach Einsetzen der Werte in die o. g. Formel ergibt sich eine Restnutzungsdauer von gerundet **28 Jahren**.

Es handelt sich um sachverständige Einschätzungen, die auf den im Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen beruhen. Die Sachverständige übernimmt ausdrücklich keine Haftung für mögliche Abweichungen. Für eine genaue Beurteilung, auch unter Berücksichtigung der verwendeten Baumaterialien, ist ein Bausachverständiger oder ein Fachunternehmen hinzuziehen. Daraus gewonnene Erkenntnisse können den Verkehrswert beeinflussen.

Alterswertminderungsfaktor

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

Da das Wohngebäude und die Garage eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird für die Garage die gleiche Alterswertminderung wie für das Wohngebäude herangezogen.

Berechnung: $28 \text{ (RND)} / 80 \text{ (GND)} = 0,350 - 1 = -0,650$ entspricht **rd. 65,0%**

Außenanlagen

Der Wertansatz der Außenanlagen wird aufgrund des unterdurchschnittlichen und ungepflegten Zustands mit einem prozentualen Ansatz in Höhe von 5 % angesetzt. Dies entspricht den vorgegebenen Modellparametern für die Ermittlung der Sachwertfaktoren des Grundstücksmarktberichts 2026 für den Kreis Euskirchen [9], wonach eine pauschalisierte Schätzung nach Erfahrungswerten erfolgt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte insg. 171.127,63 €	8.556,38 €
Summe	8.556,38 €

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 [9] für den Kreis Euskirchen bestimmt.

Sachwertanpassungstabelle (Marktanpassung) (durchschnittliche Anpassungsfaktoren für das Verhältnis Sachwert/Kaufpreis)					
Vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenrichtwert ≤ 50 EUR/m²	Bodenrichtwert > 50 bis 75 EUR/m²	Bodenrichtwert > 75 bis 145 EUR/m²	Bodenrichtwert > 145 bis 240 EUR/m²	Bodenrichtwert > 240 EUR/m²
50.000			1,16		
75.000	1,04	1,07	1,12		
100.000	1,01	1,04	1,08		
125.000	0,98	1,01	1,06		
150.000	0,96	0,99	1,04	1,08	1,12
175.000	0,95	0,97	1,02	1,06	1,10
200.000	0,93	0,96	1,00	1,05	1,08
225.000	0,92	0,94	0,99	1,03	1,07
250.000	0,91	0,93	0,98	1,02	1,06
275.000	0,89	0,92	0,97	1,01	1,05
300.000	0,88	0,91	0,96	1,00	1,04
325.000	0,88	0,90	0,95	0,98	1,03
350.000	0,87	0,89	0,94	0,98	1,02
375.000	0,86	0,88	0,93	0,97	1,01
400.000	0,85	0,88	0,92	0,96	1,01

Demnach wurde der Sachwertfaktor gemäß den Lageklassen der Bodenrichtwerte aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Euskirchen [9] ermittelt. Der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück beträgt 45,00 €/m². Der vorläufige Sachwert beträgt 202.584,01 €.

In dieser Lageklasse gibt die Sachwertanpassungstabelle für den vorliegenden Fall einen Sachwertfaktor von **0,93** vor. Dieser wird für angemessen und als geeignet erachtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es gehen folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Berechnung ein:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<u>Abschläge:</u>	
Kosten für die Renovierung der Wohnfläche und Fertigstellung der Erdgeschossräume (200 € x 232,81 m² Wohn- und Nutzfläche)	- 46.562,00 €
Risikoabschlag aufgrund augenscheinlich festgestellter Feuchtigkeit im EG i. H. v. 7,0% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts: 188.403,13 x 7,0%	- 13.188,22 €
Risikoabschlag für nichtbesichtigte Räume i. H. v. 4% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts: 188.403,13 x 4%	- 7.536,13 €
Pauschaler Abschlag Räumungskosten Mobiliar (sachverständig geschätzt)	- 5.000,00 €
Abschlag für die Rodung des Grundstücks (35 € x ca. 265 m²)	- 9.275,00 €
Pauschaler Abschlag für den Rückbau des Anbaus und die damit verbundene Wiederherstellung von Fassade und Pflaster (sachverständig geschätzt)	- 7.000,00 €
Pauschaler Abschlag für die fehlende Genehmigung des Flüssiggastanks/fehlende Abnahme der Heizungsanlage (sachverständig geschätzt)	- 15.000,00 €
Pauschaler Abschlag für die fehlende Abnahme des Kamins (sachverständig geschätzt)	- 6.000,00 €
Pauschaler Abschlag für die nicht genehmigte Treppe sowie den nicht genehmigten Hauszugang	- 5.000,00 €
Summe	- 114.561,35 €
	114.561,35 €

Die aufgeführten Wertminderungen beruhen auf einer sachverständigen Schätzung der voraussichtlich erforderlichen Kosten und basieren auf den zum Wertermittlungstichtag erkennbaren bzw. mitgeteilten Umständen. Eine bauteilöffnende Untersuchung, eine statische Prüfung, eine feuchtetechnische Messung sowie eine rechtliche Prüfung der formellen und materiellen Genehmigungsfähigkeit der festgestellten Merkmale waren nicht Gegenstand des Auftrags und wurden nicht durchgeführt. Für eventuelle Kostenabweichungen wird keine Haftung übernommen. Die Sachverständige empfiehlt die Untersuchung durch einen Bausachverständigen und entsprechende Fachunternehmen. Hieraus gewonnene Erkenntnisse können den Verkehrswert beeinflussen.

5.5 Vergleichswertverfahren

Eine Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts kann mit Hilfe, der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen veröffentlichten Immobilienrichtwerte erfolgen. Dies erfolgt insbesondere dann, wenn ein Auszug aus der Kaufpreissammlung aufgrund unzureichender Datenlage nicht möglich ist. Gemäß telefonischer Auskunft vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Euskirchen vom 08. Juli 2026 liegen für das Bewertungsobjekt in Quantität und Qualität keine ausreichenden Daten vor. Aus diesem Grund hat eine Plausibilisierung über die zur Verfügung stehenden Immobilienrichtwerte zu erfolgen.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in nachfolgender Immobilienrichtwertzone:

Immobilienrichtwert

Der **Immobilienrichtwert** (Dollendorf, Immobilienrichtwertnummer 2008117) beträgt durchschnittlich **1.610,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Immobilienrichtwert ist wie folgt definiert:

Erläuterung zum Immobilienrichtwert	
Lage und Wert	
Gemeinde	Blankenheim
Gemarkungsname	Dollendorf
Ortsteil	Dollendorf
Gebietsgliederung	Blankenheim
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	2008117
Immobilienrichtwert	1610 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2026
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1967
Wohnfläche	157 m ²
Keller	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	750 m ²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet
Berechnungsverfahren Umrechnungskoeffizienten	multiplikativ

Tabelle 1: Richtwertdetails

Quelle: www.boris.nrw.de, abgerufen am 07. Juli 2026

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	15. Juni 2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Dorfgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Geschosse	=	II
Grundstückstiefe	=	ca. 22 m (mittlere Tiefe)
Grundstücksfläche	=	494 m ²

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

Auf Seite 3 der vorgenannten Fachinformationen wird für eventuelle Umrechnungen die Verwendung des Immobilien-Preis-Kalkulators bei www.boris.nrw.de empfohlen. Das Ergebnis der Umrechnung, Stand 08. Juli 2026, wird nachfolgend abgebildet:

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):			
Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	1610 €/m ²		
Gemeinde	Blankenheim		
Immobilienrichtwertnummer	2008117		
Wohnlage	mittel	einfach - mittel	-2.0 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad	nicht modernisiert	-13.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	Reihenendhaus	-3.0 %
Baujahr	1967	1974	3.9 %
Wohnfläche	157 m ²	146 m ²	1.8 %
Keller	vorhanden	nicht vorhanden	-6.0 %
Grundstücksgröße	750 m ²	494 m ²	-5.1 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.250 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		185.000 €	

Eine Überprüfung der ermittelten Werte der Sachverständigen hat stattgefunden.

Die Anpassung des Immobilienrichtwerts an das Bewertungsobjekt ergibt einen Wert in Höhe von rd. 1.250,- €/m² Wohnfläche. Das entspricht einem Immobilienpreis von rd. 185.000,- €. Modellkonform sind von diesem Wert die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von 114.561,35 € gem. Kapitel 5.4.4 abzuziehen. Die Berechnung des Immobilienpreises (185.000,- € abzgl. 114.561,35 €) führt zu einem Ergebnis in Höhe von 70.438,65 €.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 15. Juni 2026 mit rd. **70.450,00 €** ermittelt.

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

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

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

5.7 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **73.850,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **70.450,00 €**.

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit integrierter Garage** bebaute Grundstück Lindenstraße 43 in 53945 Blankenheim-Dollendorf wird zum Wertermittlungstichtag 15. Juni 2026 auf rund

74.000,00€

in Worten: vierundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Euskirchen, den 09. Juli 2026



Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift

(Dipl.-Betrw. Andrea Perkuhn)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen (z. B. Zwischen-) Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Die Auftragnehmerin haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer genehmigten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen der Auftragnehmerin beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet die Auftragnehmerin nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht).

In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt hiervon unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen der Auftragnehmerin für von ihr durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. für den Einzelfall auf maximal 1.000.000,- € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild o.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von sechs Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung gem. Wertermittlungstichtag

BauGB: Baugesetzbuch

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

BetrKV: Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

DSchG: Denkmalschutzgesetz NRW

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

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

ImmoWertA: Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

LBauO: Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung

WoFlV: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

ZVG: Zwangsversteigerungsgesetz

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr 2023, Sprengnetter (Hrsg.)

[2] Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr 2023, Sprengnetter (Hrsg.)

[3] Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022, Kleiber

[4] Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Reguvis Fachmedia GmbH, Köln 2022, Kleiber, Fischer, Werling

[5] Immobilien & Bewerten – Zeitschrift für Immobilienbewertung, Sprengnetter (Hrsg.)

[6] Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Luchterhand Verlag, München (u. a.) 2005, Rössler, Langner et al.

[7] Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, Bauverlag BV GmbH, Gütersloh (u. a.) 2000, Vogels

[8] Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Sommer, 6. Auflage, Werner Verlag 2022, Dr. Goetz Sommer, Ralf Kröll

[9] Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Euskirchen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen, aufgestellt und ausgefertigt am 24. Februar 2026

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

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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7 Verzeichnis der Anlagen

Seite

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Markierung des Ortes
- Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 3: Auszug aus Straßenkarte ÖPNV
- Anlage 4: Auszug aus der Flurkarte
- Anlage 5: Abbildung zu Ansicht und Schnitt
- Anlage 6: Abbildung der Grundrisse von Erdgeschoss, Obergeschoss
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung

Anlage 7: Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohnfläche		
Vorratsraum	4,45 x 3,40	15,13 m ²
Abstellraum	4,45 x 1,81	8,06 m ²
Diele	1,685 x 2,55	4,30 m ²
Eltern	3,45 x 4,40 i.M. + 0,8 x 1,0	15,98 m ²
Kind	4,05 x 2,65	10,73 m ²
Bad	2,88 x 2,65	7,63 m ²
Flur	5,46 x 0,9 + 2,30 x 1,00 + 1,20 x 1,60	9,13 m ²
Küche	3,58 x 3,76 – 1,10 x 0,43	12,99 m ²
Essen	3,365 x 6,705 i.M.	22,56 m ²
Kamin	3,10 x 3,76	11,66 m ²
Wohnen	4,455 x 7,24	32,26 m ²
Summe		150,43 m²
Abzgl. 3% Putzabschlag		4,51 m ²
Summe Wohnfläche		145,91 m²
Berechnung der Nutzfläche		
Waschraum	4,45 x 2,83	12,59 m ²
Heizung/Öltank	3,44 x 9,49	32,65 m ²
Brennstoffe	4,39 x 9,49	41,66 m ²
Summe Nutzfläche		86,90 m²

Quelle: Baugenehmigung AZ 63/671 20140 965 vom 23. November 1988 über die „Sanierung des bestehenden Wohnhauses und den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes“ sowie anhand der Grundrisspläne aus der Bauakte