



Vorlage Rechtspflegerin
17.07.2026, Kaiser (Justizhauptsekretärin)

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 5/26

Datum: 16. Juli 2026

GUTACHTEN (Internetversion)

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

Im Kirschseiffen 15, 53940 Hellenthal



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag
08. Juni 2026 ermittelt mit rd.

77.000,00 €

(in Worten: siebenundsiebzigtausend Euro)

Die Internetversion des Gutachtens besteht aus 51 Seiten.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zu Auftraggeber/in	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage	9
3.1.1	Großräumige Lage	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 mit Scheune	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 Scheune	23
4.4	Außenanlagen	24
5	Ermittlung des Verkehrswerts	25
5.1	Grundstücksdaten	25
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	25
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	25
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	25
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	26
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	26

5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	26
5.2.3	Würdigung	27
5.3	Bodenwertermittlung	28
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	29
5.4	Sachwertermittlung	30
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.4.3	Sachwertberechnung	33
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	34
5.5	Ertragswertermittlung	39
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
5.5.3	Ertragswertberechnung	43
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	44
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	47
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	47
5.7	Verkehrswert	48
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	50
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung gem. Wertermittlungsstichtag	50
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	50
6.3	Verwendete fachspezifische Software	51

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt:	
Objektart	Einfamilienhaus mit ehem. Scheune
Objektanschrift	Im Kirschseiffen 15, 53940 Hellenthal
Grundbuch	Gemarkung Hellenthal, Blatt 1432A, Flur 63, Flurstück 222
Grundstücksgröße	226 m ²
Auftrag:	
Auftraggeber	Amtsgericht Schleiden AZ: 21 K 5/26
Datum des Auftrags	11. Mai 2026
Ortstermin	08. Juni 2026
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	08. Juni 2026
Gebäude:	
Baujahr	ca. 1708 / ca. 1961 (Umbau / Sanierung)
Brutto-Grundfläche	Wohngebäude: ca. 173,60 m ² Scheune.: ca. 98,34 m ²
Wohnfläche	ca. 132,44 m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	44 Jahre
Nutzungssituation	eigengenutzt
Rechtliches:	
Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB Innenbereich
Baugenehmigung	Konformität mit Baurecht wird unterstellt
Erschließungszustand	beitragsfrei
Baulasten	nicht vorhanden
Altlasten	nicht vorhanden
Denkmalschutz	vorhanden
Verkehrswertermittlung:	
Ergebnis der Bodenwertberechnung	9.040,00 €
Ergebnis der Sachwertberechnung	76.570,00 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung	78.000,00 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	77.000,00 €
Kennzahlen zur Verkehrswertermittlung:	
Sachwertfaktor	0,95
Liegenschaftszinssatz	1,95 %
Barwertfaktor	29,358
Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert/Rohertrag)	9,27
Reinertragsvervielfältiger (Verkehrswert/Reinertrag)	13,49
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche (Verkehrswert/Wohnfläche)	581,40 €

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 teilunterkellerten Einfamilienhaus und einer ehemaligen Scheune
Objektadresse:	Im Kirschseiffen 15, 53940 Hellenthal
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Schleiden (Eifel) Grundbuch von Hellenthal Blatt 1432A Lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Hellenthal Flur 63 Flurstück 222 Grundstücksgröße 226 m ² Grundstückstiefe ca. 10 m (sachverständig ausgemessen über Tim-Online NRW)
Nutzungssituation:	eigengenutzt
Besonderheit:	Auf dem Grundbuchblatt sind zwei weitere Flurstücke eingetragen (lfd. Nr. 3 – Flurstück 98, lfd. 5 – Flurstück 223). Das Flurstück Nr. 223 liegt unmittelbar hinter dem Bewertungsobjekt und ist nur über dieses zugänglich. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Amtsgericht Schleiden vom 20. Mai 2026 sollen die Flurstücke 223 und 98 nicht in der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Zwangsversteigerung ist somit zu berücksichtigen, dass, um die Zugänglichkeit des Flurstücks 223 zu wahren, vermutlich ein Wegerecht einzutragen und nach Erfordernis über eine Baulast einzutragen wäre (vgl. Kapitel 3.4 und Kapitel 5.4.4).



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 11. Mai 2026, AZ: 21 K 5/26)

Auftragsdatum: 11. Mai 2026

Qualität- und Wertermittlungstichtag: 08. Juni 2026

Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung: 08. Juni 2026, 10:30 Uhr bis 11:45 Uhr

Umfang der Besichtigung: auftragsgemäß Außen- und Innenbesichtigung

Die Sichtverhältnisse waren in den Innenräumen und außen weitestgehend gut.

Die Erstellung von Innen-Aufnahmen wurde der Sachverständigen nicht gestattet.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Obergeschoss der Scheune aufgrund fehlender Zugangsmöglichkeit nicht besichtigt werden konnte. Es war lediglich eine Inaugenscheinnahme vom Eingangsbereich im Erdgeschoss aus möglich. Für diese Verkehrswertermittlung unterstellt die Sachverständige eine für das Baujahr und das äußere (für die Sachverständige vom Eingangsbereich aus erkennbare) Erscheinungsbild übliche Ausstattung.

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

Teilnehmer am Ortstermin: xxx

Eigentümer: xxx

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 06. Februar 2026, letzte Änderung 12. September 2025

Von der Eigentümerin wurden die folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszüge aus der Bauakte
- Schreiben der Gemeinde Hellenthal vom 25. März 2002 (Denkmalschutz)
- Wohnflächenberechnung handschriftlich, ohne Angabe des Verfassers und undatiert

Von der Auftragnehmerin wurden die folgenden Unterlagen und Angaben eingeholt:

- Beschreibung Gemeinde Hellenthal:
Fahrländer Partner AG Raumentwicklung; www.hellenthal.de
- Demografische Angaben
Online-Abfrage vom 22. Mai 2026:
www.wegweiser-kommune.de
- Kartenmaterial
Online-Abfrage vom 21. Mai 2026:
www.openstreetmap.de
- Flurkarte
Online-Abfrage vom 22. 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 Hellenthal zur planungs-
rechtlichen Situation; E-Mail vom 28. Mai 2026
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Hellenthal über den er-
schließungs- und beitragsrechtlichen Zustand; E-Mail vom
28. Mai 2026
- Schriftliche Auskunft der Gemeinde Hellenthal zum Denk-
malschutz; E-Mail vom 28. Mai 2026
- Schriftliche Auskunft des LVR-Amts für Denkmalpflege im
Rheinland vom 15. Juli 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen zu Wohnungsbin-
dung vom 11. Juni 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen aus dem Baulas-
tenverzeichnis; E-Mail vom 27. Mai 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen aus dem Altlasten-
kataster; E-Mail vom 20. Mai 2026

- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung E-Mail vom 14. Juli 2026
- Bodenrichtwert
Onlineabfrage am 21. Mai 2026
www.boris.nrw.de
- Unterlagen aus der Bauakteneinsicht bei der Kreisverwaltung Euskirchen, Amt 63 (Bauen und Wohnen) vom 19. Juni 2026
- Mietspiegel Mechernich, Stand 01. August 2025
- Mietpreisangaben aus Immobilienportalen zur Auswertung des Mietwohnungsmarktes Hellenthal (vgl. Kapitel 5.5 Ertragswertverfahren)
- 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]

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:	Hellenthal mit rd. 8.000 Einwohnern

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

Schleiden	ca. 5,7 km
Monschau	ca. 23,2 km
Euskirchen	ca. 45,7 km
Aachen	ca. 57,9 km
Köln	ca. 84,6 km

Bundesstraßen:

B 265	ca. 0,1 km
B 258	ca. 5,7 km

Autobahnzufahrt:

A 1 Eifelautobahn	ca. 25,0 km
-------------------	-------------

Bahnhof:

Kall	ca. 13,7 km
Euskirchen	ca. 37,8 km

Flughafen:

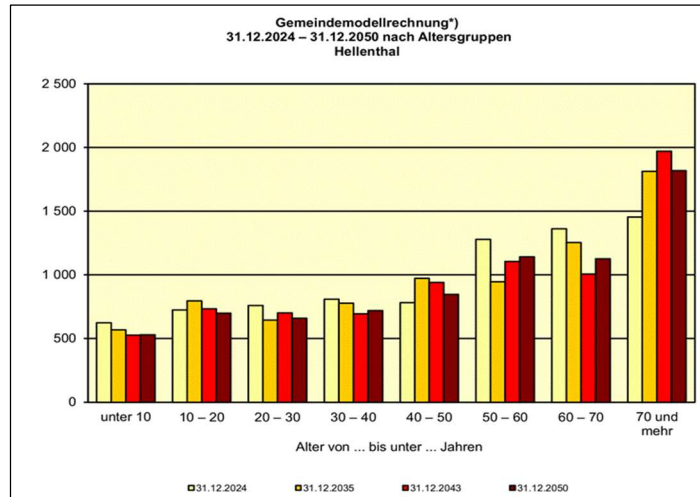
Köln/Bonn	ca. 90,2 km
-----------	-------------

Demografische Angaben
 Quelle: www.wegweiser-kommune.de;
 Kommunalprofil Hellenthal

Einwohnerzahl Hellenthal:	8.013
Durchschnittliches Alter:	47,8 Jahre
Einwohnerzahl Kreis Euskirchen:	191.856
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	-2,4%
Bevölkerungsentwicklung seit 2021:	+1,5%
Geburten je 1.000 EW	+7,0
Sterbefälle je 1.000 EW	+14,3
Familienwanderung je 1.000 EW	+ 28,1
Alterswanderung je 1.000 EW	+2,1
Jugendquotient	
(unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	30,5
Altenquotient	
(ab 65-jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	46,8

Prognose Bevölkerungsentwicklung:

2024:	7.790 EW
2035:	7.770 EW
2050:	7.539 EW



Quelle: *Kommunalprofil Hellenthal, Landesdatenbank NRW, Stand 15.01.2026*

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Nahe Ortskern in ruhiger Durchfahrtsstraße

Wohnlage:

Einfache Wohnlage

Unmittelbare Nachbarschaft überwiegend Wohn- und gewerbliche Nutzung:

- Schoeller Werk GmbH & Co. KG
- Evangelische Kirche Hellenthal
- Papierrecycling
- Motorenzentrum Eifel

Erweiterte Nachbarschaft ebenfalls Wohn- und gewerbliche Bebauung mit überwiegend freistehenden Gebäuden

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discountmarkt in ca. 550 m Entfernung (Norma) bzw. 1,2 km Entfernung (Aldi). Bäckerei und Tiernahrungsmarkt in ca. 550 m Entfernung. Lebensmittel-Vollsortiment, Drogerie, und Bekleidung in ca. 4 km (Schleiden)

Arztpraxen zur medizinischen Grundversorgung in ca. 0,5 km Entfernung

Kindergarten, Grundschule und Hauptschule in ca. 1 km Entfernung

Weiterführende Schulen in ca. 5,5 km (Schleiden)

Freizeit- und Sportangebote vor Ort und in benachbarten Ortschaften

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

Parkplätze:

keine öffentlichen Parkplätze vorhanden

Verkehrsimmissionen:

ruhige Wohnstraße

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 keine Lärmbelastung (Straßenverkehr, Schiene, Flugverkehr, Industrie) für das Bewertungsgrund-

stück aus.

Sonstige Immissionen und Emissionen: gemäß Wahrnehmung im Ortstermin nicht vorhanden

Breitbandversorgung: Downloadgeschwindigkeiten bis zu 50 Mbit/s.
Online-Abfrage vom 21. Mai 2026, www.breitbandmessung.de

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 24,5 m
Mittlere Tiefe: ca. 10,0 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: weitestgehend eben, die Nutzung nicht beeinträchtigend

Einfriedung des Grundstücks: Straßenseite: Holzzaun
Nachbargrundstück: Heckenbepflanzung

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss; gem. Angaben im Ortstermin kein Gas-Anschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Grenzbebauung des Bewertungsobjekts im hinteren Grundstücksbereich

Altlasten, schädliche Bodenveränderungen: Nicht vorhanden
(gem. schriftlicher E-Mail-Auskunft des Kreis Euskirchen vom 20. 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 vorgenommen werden können.

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

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

durchgeführt werden.

Bergbau:	Auskunftsbereich liegt über einem zwischenzeitlich erloschenem Bergwerksfeld; Kein Bergbau für diese Fläche dokumentiert, keine bergbaulichen Einwirkungen (gem. schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 14. 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 06. Februar 2026 (letzte Änderung 12. September 2025) 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:	Hellenthal
Blatt Nr.:	1432A
Lfd. Nr. BV:	4
Flur:	63
Flurstück:	222
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Gebäude- und Freifläche, Im Kirschseiffen 15
Fläche:	226 m ²

Anmerkung:

Zwei weitere auf dem Grundbuchblatt eingetragene Flurstücke (Flurstücke Nr. 98 und 223) sind gem. telefonischer Auskunft des Amtsgerichts Schleiden vom 20. Mai 2026 auftragsgemäß nicht Bewertungsgegenstand (vgl. Kapitel 5.4.4). Darüber hinaus sind keine weiteren Eintragungen (Herrschermerke) 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:	Volleigentum
Abt. II (Lasten und Beschränkungen):	keine Eintragungen
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

keine

In der Bauakte wurden Nachbarschaftsvereinbarungen vorgefunden, die aufgrund der Aktenlage (zurückgezogene bzw. abgelehnte Bauanträge) gemäß sachverständiger Einschätzung gegenstandslos geworden sind, da der ursprüngliche Regelungsgegenstand zwischenzeitlich entfallen ist. Aus diesem Grund bleiben sie in diesem Gutachten ohne Ansatz.

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 vom 11. Juni 2026

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist ein eingetragenes Denkmal gem. § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG): erstmalige Eintragung vom 11. März 1980; Überarbeitung der Begründung vom 25. März 2002 (GV NW 1980 S. 126/SGV NW 224)

Gemäß schriftlicher Auskunft des LVZ-Amts für Denkmalpflege im Rheinland vom 15. Juli 2026 (siehe Anlage 8)

Hieraus können sich bauordnungsrechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an Maßnahmen am Bewertungsobjekt ergeben, soweit diese das äußere Erscheinungsbild der geschützten Umgebung und auch den Innenbereich des Objekts beeinflussen. Die Sachverständige weist darauf hin, dass sich die denkmalschutzrechtliche Situation im Zuge künftiger Baumaßnahmen am Bewertungsobjekt oder an den benachbarten Denkmälern ändern kann.

Im Rahmen des Ortstermins war nicht erkennbar, inwieweit die Innenräume den Denkmalschutzvorgaben entsprechen. Inwiefern diesen Auflagen nachträglich entsprochen werden kann, bleibt offen, da der Erhaltungszustand der Originalsubstanz unklar ist. Folglich kann ein (teilweiser) künftiger Rückbau nicht ausgeschlossen werden.

Eine pauschale Berücksichtigung dieses Risikos im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist auf Basis des aktuellen Kenntnisstands nicht sachgerecht. Ein pauschaler Abschlag vom Boden- oder Gebäudewert unterbleibt daher zum jetzigen Zeitpunkt.

Zur genauen Klärung des Sachverhalts wird dringend die Hinzuziehung eines Denkmalschutz-Sachverständigen und der Unteren Denkmalschutzbehörde empfohlen. Eine abschließende rechtliche Klärung der aus der Denkmalschutzeintragung resultierenden Anforderungen obliegt der zuständigen Denkmalbehörde und war nicht Auftragsgegenstand.



Naturschutz/Landschaftsschutz:	Das Objekt liegt in keinem Landschafts-, Naturschutz- und Wasserschutzgebiet. Gemäß Online-Auskunft vom 17. Juni 2026 Quelle: www.geoportal.nrw.de
Gewässerschutz/Hochwassergefährdung:	Kein Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet Gemäß Online-Auskunft aus der Hochwasserkarte NRW vom 21. Mai 2026
Starkregengefährdung:	Im Bereich der Straße „Im Kirschseiffen“ wird ein seltenes Starkregenereignis mit einer möglichen Überflutungstiefe von 10 bis < 30 cm dargestellt. In der Darstellung wird von 36 – 50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m ²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren ausgegangen. Gemäß Online-Auskunft aus der Starkregenhinweiskarte NRW vom 21. Mai 2026 Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass das ausgewiesene Starkregenrisiko in den dieser Wertermittlung zugrundeliegenden Markdaten bereits berücksichtigt ist. Eine darüberhinausgehende Wertrelevanz wird aus diesem Grund nicht berücksichtigt.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche (M) Gemäß schriftlicher Auskunft vom 28. Mai 2026
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. “Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.” Für das vorliegende Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Gebäude in Übereinstimmung mit den einschlägigen Gesetzen im Rahmen einer rechtsgültigen Baugenehmigung errichtet und umgebaut bzw. erweitert wurde. Vom Sachverständigen wurde nicht überprüft, ob rechtsgültige Baugenehmigungen vorliegen bzw. ob mögliche Auflagen der Baugenehmigung erfüllt wurden.
Innenbereichssatzung:	nicht vorhanden (gem. tel. Auskunft Gemeinde Hellenthal vom 30. Juni 2026)
Ortslagenabgrenzungssatzung:	nicht vorhanden (gem. tel. Auskunft Gemeinde Hellenthal vom 30. Juni 2026)
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden (gem. tel. Auskunft Gemeinde Hellenthal vom 30. Juni 2026)



Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht vorhanden (gem. tel. Auskunft Gemeinde Hellenthal vom 30. Juni 2026)
Bodenordnungsverfahren:	nicht vorhanden (gem. tel. Auskunft Gemeinde Hellenthal vom 30. 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:

- Bauschein Nr. 1125/1958 vom 08. September 1958 über den Umbau und die Instandsetzung des Wohnhauses
- Fertigstellungsanzeige vom 19. Januar 1961
- Bauantrag zur Errichtung einer Kleinkläranlage, Heizungsanlage, Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses vom 05./08. September 1973
- Zurücknahme des Bauantrags vom 05./08. September 1973 vom 22. April 1973
- Bauantrag über den Umbau einer Scheue zu einer Wohnung vom 15. November 1983
- Bauantrag über den Umbau einer Scheune zu einer Wohnung vom 02. September 1985
- Ablehnung des Bauantrags vom 08. Oktober 1986

Darüberhinausgehend konnten keine weiteren Genehmigungen und Abnahmescheine vorgefunden werden.

Anmerkungen:

Die vorliegenden Unterlagen, Auskünfte und Angaben aus dem Ortstermin sind augenscheinlich nicht ausreichend, um das Baujahr, den genauen Zustand und die verwendeten Baumaterialien zum Wertermittlungsstichtag mit hinreichender Genauigkeit zu erfassen.

Abweichungen in den vorliegenden Grundrisszeichnungen aus dem Jahr 1958 gegenüber dem Zustand am Wertermittlungsstichtag (vgl. Anlage 6). deuten darauf hin, dass weitere Umbauten erfolgt sind.

Die Sachverständige empfiehlt die Überprüfung durch einen Bausachverständigen und/oder einen Architekten/Architektin. Hieraus gewonnene Erkenntnisse können den Verkehrswert beeinflussen.

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

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

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



3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

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

Abgabenrechtlicher Zustand:
Gem schriftlicher Auskunft der Gemeinde
Hellenthal vom 28. Mai 2026

Beitragsfrei für Erschließungseinrichtungen nach BauGB, da es sich „bei der Erschließungsstraße „Im Kirschseiffen“ vor dem Bewertungsobjekt um eine sog. vorhandene Straße i.S.d. § 242 Abs. 1 (BauGB) handelt“.

Kanalanschlussbeiträge sind in voller Höhe erhoben worden. Am Grundstück liegt auskunftsgemäß ein Schmutzwasserkanal. Die Kanalanschlussbeiträge wurden in voller Höhe bezahlt.

Die schriftliche Auskunft enthält den Hinweis, dass seit dem Jahr 2024 durch das Land Nordrhein-Westfalen die Erhebung von Straßenbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NW für Grundstückseigentümer abgeschafft worden ist, so dass für Erneuerungsmaßnahmen aktuell keine Beiträge nach dem KAG erhoben werden. Sollten diese durch den Landesgesetzgeber jedoch irgendwann wieder eingeführt werden, behält sich die Gemeinde Hellenthal vor für entsprechende Sanierungsmaßnahmen, die nach einer entsprechenden Gesetzesänderung durch das Land Nordrhein-Westfalen durchgeführt werden, Beiträge nach dem KAG NW zu erheben.

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 Scheune

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Nutzungssituation und Außenansicht

Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Scheune
zweigeschossig, teilunterkellert, Spitzboden ausgebaut

Baujahr: ca. 1708, Umbauten / Sanierung ca. 1961
Eine urkundliche oder anderweitig gesicherte Dokumentation des Baujahres liegt der Sachverständigen nicht vor. Nach Aktenlage (Bauakten-einsicht, eingeholte Auskünfte) sowie den Angaben im Rahmen des Ortstermins ist für das Gebäude ein Errichtungsjahr von **1708** überlie-fert. Im Jahr **1961** erfolgten gem. Bauakten bauliche Sanierungs-, Um-bau- und Anbaumaßnahmen, die zu einer teilweisen Veränderung der Gebäudesubstanz geführt haben.
Darüber hinaus weist das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag Merkmale von Instandhaltungen/Modernisierungen auf, dessen ge-naues 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 sachver-ständigen Schätzung angesetzt. Dieses berücksichtigt den im Rahmen

	der Ortsbesichtigung festgestellten baulichen und technischen Gesamtzustand des Gebäudes und trägt dem Umstand Rechnung, dass maßgebliche Bauteile und Konstruktionen auf unterschiedliche Baujahre zurückgehen. Das für die Wertermittlung maßgebliche fiktive Baujahr wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Schilderungen sachverständig auf 1961 geschätzt (vgl. Kapitel 5.4.4).
Erweiterung:	Anbau des heutigen Wohnzimmers und Hauswirtschaftsraums im Erdgeschoss sowie des heutigen Badezimmers und Schlafzimmers im Obergeschoss, vermutlich 1961 (gem. Bauakte)
Nutzungssituation:	eigengenutzt
Flächen und Rauminhalte:	Die Wohnfläche beträgt ca. 132,44 m² Die von der Eigentümerin übergebene Wohnflächenberechnung wurde stichprobenartig im Vor-Ort-Termin überprüft. Ein Aufmaß war nicht Auftragsgegenstand. Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Abweichungen der tatsächlichen von der angesetzten Fläche zu einer Änderung des ermittelten Verkehrswerts führen können. Eine Haftung für die Richtigkeit der zugrunde gelegten Flächenangaben wird insoweit nicht übernommen. Die Sachverständige übernimmt hierfür keine Haftung und empfiehlt die Überprüfung durch ein Fachunternehmen oder einen Architekten/Architektin. Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses beträgt ca. 173,60 m² und wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakteinsicht sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) ermittelt. Die Bruttogrundfläche der Scheune beträgt ca. 98,34 m² und wurde ebenfalls anhand der vorliegenden Grundrisspläne aus der Bauakteinsicht sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) ermittelt.
Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	- Badezimmer im OG im Jahr 2022 - Pellet-Einzelöfen im Jahr 2025 (Inbetriebnahme vom Schornsteinfeger lag der Sachverständigen nicht vor) Gemäß Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung
Energieeffizienz:	Energieausweis konnte nicht eingesehen werden. Nach Angabe der Eigentümerin liegt kein Energieausweis vor. 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 barrierefrei.

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:**Wohnhaus****straßenseitige Fassade / Seitenansicht:**

- Sockel verputzt und grau gestrichen, stellenweise mit Abplatzungen
- Fassade EG Holz-Fachwerk, Fenster mit grünen Holz-Fensterläden
- Fassade OG: dunkelgraue Fassadenverkleidung, vermutlich Kunstschiefer (Auskunft Denkmalschutz)

Rückansicht:

- Fassadenverkleidung, vermutlich Faserzementplatten (Eternit)

Scheune:**Straßenseitige Fassade**

- Sockel verputzt und grau gestrichen, stellenweise mit Abplatzungen
- Fassade EG: Holz-Fachwerk, grünes Holztor als Garagentor
- Fassade OG: Fassadenverkleidung, augenscheinlich mit Dachpfannen

Seitenansicht:

- Sockel verputzt und grau gestrichen
- Wandfläche verputzt, grau und weiß gestrichen; stellenweise mit Abplatzungen, längsverlaufender Riss

Anmerkung:

Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich nicht erkennen bzw. entnehmen, dass Schadstoffbelastungen (z.B. Asbest) und entsprechende Materialien verbaut worden sind.

Aufgrund der Möglichkeit des Bestehens von Asbest in den Eternitplatten wird ein Risikoabschlag berücksichtigt (Entsorgung und Renovierung der Hauswand vgl. Kapitel 5.4.4).

Die Sachverständige empfiehlt bzgl. der o.g. Thematik entsprechende Untersuchungen und Gutachten von Bausachverständigen und Fachunternehmen einholen zu lassen.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung**Kellergeschoss:**

Teilweise Unterkellerung, Bruchstein, keine Aufenthaltsqualität, Hausanschlüsse

Erdgeschoss:

Stube, Diele, Küche, Dusche, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Wohnzimmer

<u>Obergeschoss:</u>	Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Kammer
<u>Spitzboden:</u>	ausgebaut mit Dachflächenfenster, augenscheinlich genutzt als Arbeitszimmer (gem. Bauakteneinsicht Ausbau nicht genehmigt)

Anmerkungen:

Gemäß § 46 Landesbauordnung NRW müssen Aufenthaltsräume im Dachraum eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,20 m über mindestens der Hälfte ihrer Netto-Raumfläche vorweisen. Im Vor-Orttermin wurde eine Raumhöhe von ca. 2,15 m gemessen. Es wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Raumhöhe nicht erreicht wird und damit eine Baugenehmigung für den Ausbau vermutlich nicht erteilt werden kann.

Die Sachverständige nimmt hiermit keine rechtliche Beurteilung der bauordnungsrechtlichen Situation vor. Die vorstehenden Ausführungen dienen der vollständigen Sachverhaltsdarstellung im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Eine Haftung für behördliche Maßnahmen oder sonstige rechtliche Folgen aus dem vorgefundenen Zustand wird ausdrücklich ausgeschlossen (Wertrelevanz s. Kapitel 5.4.4).

Die Aufteilung der einzelnen Etagen kann der Anlage 6 entnommen werden.

Die Abbildungen zeigen nicht maßstabsgerechte Verkleinerungen der im Rahmen der Bauakteneinsicht zur Verfügung gestellten Baupläne. Die Sachverständige hat die zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich erkennbaren Abweichungen zu den Grundrissen aus der Bauakte farblich gekennzeichnet. Diese Kennzeichnungen dienen ausschließlich der besseren Nachvollziehbarkeit der im Gutachten vorgenommenen Beschreibungen.

Die Sachverständige übernimmt keine Haftung für eventuelle Abweichungen.

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

Konstruktionsart:	teilw. Holz-Fachwerkbauweise, teilw. Massivbauweise
Fundamente:	nicht ersichtlich, Anbau Bruchsteinmauerwerk oder Stampfbeton, gem. Baubeschreibung zu Bauschein Nr. 1125/1958
Umfassungswände:	Kellermauerwerk augenscheinlich aus Bruchstein; Obere Geschosse teilw. Holz-Fachwerk mit Lehmausfachung, teilw. Mauerwerk; Wand an der Nachbargrenze als Brandmauer mind. 24 cm bis unter Dach aus Bimshohlblocksteinen gem. Bauakte
Innenwände:	Holz-Fachwerk, Anbau: Bimshohlblocksteine 17,5 cm bis unter die Decke des Obergeschosses gem. Bauakte
Geschossdecken:	Keller: unbekannt Übrige Decken: Holzbalkendecken gem. Bauakte

Hinweis:

Die einzelnen Räume weisen teilweise unterschiedliche Deckenhöhen auf. Die im Ortstermin stichprobenartig von der Sachverständigen aufgenommen Raumhöhen variieren im Erdgeschoss zwischen 1,87 m und 2,38. Die im Ortstermin stichprobenartig von der Sachverständigen aufgenommen Raumhöhen im Obergeschoss variieren zwischen 1,93 m und 2,12 m. 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 baujahres-typisch 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 zu OG: vermutlich Stahl Geschosstreppe zu Spitzboden: Holz	
Hauseingangsbereich:	Holzeingangstür mit Glaselementen	
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u>	Holzkonstruktion
	<u>Dachform:</u>	Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u>	augenscheinlich Tondachziegel
	<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 Ausstattung, technisch überaltert je Raum ein Lichtauslass, je Raum teilw. mehrere Steckdosen, einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen Zählerschrank war nicht zugänglich, es wird in diesem Gutachten aufgrund des Gesamtzustands der Haustechnik davon ausgegangen, dass dieser nicht erneuert worden ist.
Heizung:	Pellet-Einzelöfen pro Etage; nach Angaben im Ortstermin kein Gasanschluss (eine Abnahmebescheinigung durch den Schornsteinfeger lag der Sachverständigen nicht vor)
Lüftung:	keine mechanischen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	EG im Eingangsbereich, Dusche, Gäste-WC, Wohnzimmer und Hauswirtschaftsraum gefliest, Küche Linoleum
	OG teilw. Korkboden, teilw. Holzdielen, Badezimmer Feuchtraum-Korkboden gem. Angabe im Ortstermin
	Spitzboden mit Holzboden
Wandbekleidungen:	EG teilw. Holzverkleidung, teilw. tapeziert; Wohnzimmer Strukturputz gestrichen, Hauswirtschaftsraum glatt verputzt und gestrichen; Küche Fliesenpiegel bis ca. 1,50 m Höhe

	OG überwiegend Holzverkleidung, teilw. tapeziert; Badezimmer raumhoch gefliest
	Spitzboden mit Holzverkleidung
	Treppenhaus mit Holzverkleidung
Deckenbekleidungen:	überwiegend Holzverkleidung; Flur OG mit Korkverkleidung
Fenster:	Holzfenster, überwiegend 2-fach verglast, wo erkennbar Baujahr 1992; Schlafzimmer OG 2020; manuelle Rollläden (teilweise defekt); einige Holzfenster 1-fach verglast, Baujahr unbekannt Spitzboden mit Dachflächenfenster Velux, Baujahr unbekannt Wohnzimmer EG mit elektrischem Rollladen (defekt)
Türen:	Innentüren: augenscheinlich Holzfülltüren Balkontür: Aluminiumtür, 1-fach verglast, Baujahr unbekannt
Sanitäre Installation:	Sanitärräume gefliest, einfache Ausstattung und Qualität. Erdgeschoss: Dusche; Nebenraum mit stehendem WC und Handwaschbecken Obergeschoss: Badewanne, Waschbecken, ein stehendes WC, Durchlauferhitzer
Grundrissgestaltung:	Für die vorgesehene Wohnnutzung zweckmäßig

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	- Vordach Eingangsbereich
besondere Einrichtungen	- Pelletöfen (Baujahr 2025 lt. Eigentümerangaben; Inbetriebnahme lag zum Ortstermin nicht vor) Da es sich vermutlich um die einzige Heizmöglichkeit des Gebäudes handelt, erfolgt kein besonderer Wertansatz - Einbauschrank im OG (nicht wertrelevant aufgrund des Zustands)
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Umfangreiche Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen augenscheinlich notwendig

Obergeschoss Wohnhaus:

- unrenovierter Wasserschaden im Schlafzimmer aufgrund Dachundichtigkeit; gem. Angaben im Ortstermin ist die Ursache behoben. Zur Berechnung des Verkehrswertes wird eine vorweggenommene Modernisierung angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass die Behebung des durch den Wasserschaden entstandenen Schadensbilds im Rahmen der Modernisierung mit beseitigt wird. Aus diesem Grund erfolgt kein gesonderter Wertansatz.
- drei sichtbare Rissbildungen in dem Raum „Eltern“ (Lage des Raums s. Anlage 6): ein Riss in der Ecke rechts angrenzend an den Kaminschacht; ein Riss in der rechten Ecke neben Durchgang zum Flur, ein Riss in der linken Ecke neben dem Fenster. Die Risse ver-

laufen vertikal (Wertrelevanz vgl. Kapitel 5.4.4).

Scheune:

- Rissbildung an der Außenseite der verputzten Seitenwand, senkrecht verlaufend

Anmerkungen:

Eine Berücksichtigung der vorgenannten Punkte erfolgt durch einen pauschalen Abschlag in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (vgl. Kapitel 5.4.4). Der Abschlag stellt eine Schätzung dar. Eine Haftung der Sachverständigen für aus den Rissbildungen womöglich entstehende Folgeschäden oder Sanierungskosten ist ausgeschlossen.

Für eine Beurteilung der festgestellten Schäden und Rissbildungen empfiehlt die Sachverständige eine Untersuchung durch einen Bau-sachverständigen oder ein Fachunternehmen. Eventuelle sich daraus ergebende Kostenansätze beeinflussen den Verkehrswert.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt.

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 Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Im vorliegenden Gutachten wird eine vorweggenommene Modernisierung des Bewertungsobjekts angenommen, da ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer den bestehenden Modernisierungsaufwand in die Kaufpreisfindung einbeziehen und entsprechende Kosten vom Kaufpreis in Abzug bringen wird (vgl. Kapitel 5.4.4).

4.3 Nebengebäude

Scheune, zweigeschossig, genutzt als Garage und Abstellfläche

Den Bauakten und Angaben im Ortstermin nach ist auch die Scheune ca. 1708 errichtet worden. Augenscheinlich ist mindestens die Seitenwand gegenüber dem Wohnhaus aus Mauerwerk neu erstellt worden. Der Boden ist betoniert. Stromanschluss ist vorhanden.

Anmerkung:

Die obere Etage der Garage war der Sachverständigen nicht zugänglich. Aus diesem Grund wird den weiteren Betrachtungen die Beschaffenheit gemäß dem Gesamteindruck des Gebäudes zugrunde gelegt.

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

4.4 Außenanlagen

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

- Hauszugang und Scheunenzugang mit Betonverbundpflaster
- straßenseitig Holz-Zaunelemente; an der rechten Grundstücksgrenze Heckenbepflanzung
- Garten überwiegend Rasenflächen, Wege augenscheinlich Betonplatten sowie Baum- und Strauchbewuchs, ungepflegter Zustand
- Versorgungs- und Entwässerungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz

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



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Scheune bebaute Grundstück in 53940 Hellenthal, Kirschseiffen 15 zum Wertermittlungsstichtag 08. Juni 2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hellenthal	1432A	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hellenthal	63	222	226 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 dem Ertragswertverfahren, für dessen Verwendung hinreichende Daten, wie u.a. Liegenschaftszinssätze für das Bewertungsobjekt, vorliegen.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (Hellenthal, Bodenrichtwertnummer 200144) beträgt durchschnittlich **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Stichtag	=	01.01.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Mischgebiet
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Bauweise	=	Keine Angabe
Anzahl der Geschosse	=	I-II
Grundstückstiefe	=	Keine Angabe
Grundstücksfläche	=	Keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08. Juni 2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Geschosse	=	II
Grundstückstiefe	=	ca. 10 m
Grundstücksfläche	=	ca. 226 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08. Juni 2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	40,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	40,00 €/m²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	08.06.2026	× 1,00	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	40,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	k. A.	226	× 1,00	E3
Grundstückstiefe	k. A.	10 m	× 1,00	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert rd.		=	40,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert rd.		=	40,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert rd.		=	40,00 €/m²	
Fläche		×	226 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	9.040,00 €	
rd.			9.040,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08. Juni 2026 insgesamt **9.040 €**.

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 2025) 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.

Für das Richtwertgrundstück ist keine Grundstücksgröße vorgegeben. Aus diesem Grund erfolgt keine Anpassung der Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks.

E4

Es ist keine Tiefe für das Richtwertgrundstück angegeben. Aus diesem Grund erfolgt keine Anpassung der Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks.

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 miteinbezogen 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	Scheune
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	817,00 €/m ²	-- €/m ²
x Baupreisentwicklung	1,934	--
Normalherstellungskosten	1.580,08 €/m ²	-- €/m ²
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	173,60 m ²	98,34 m ²
Herstellungskosten des Wohngebäudes und der Scheune rd.	274.301,89 €	20.000,00 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	225,00 €	./.
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	274.526,89 €	20.000,00 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung (Prozent)	45,00 %	45,00 %
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	150.989,79 €	11.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	=	161.989,79 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 5%	+	8.099,49 €
Bodenwert	+	9.040,00 €
vorläufiger Sachwert	=	179.129,28 €
Sachwertfaktor	×	0,95
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	170.172,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	93.606,50 €
Sachwert	=	76.566,32 €
	rd.	<u>76.570,00 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag 08. Juni 2026 mit rd. **76.570,00 €** 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
Wohnen EG	86,80 m ²
Wohnen I.OG	86,80 m ²
Summe BGF Wohnen	173,60 m²
Scheune EG	49,17 m ²
Scheune I.OG	49,17 m ²
Summe BGF Wohnen	98,34 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.

Im vorliegenden Fall bleibt der Keller aufgrund seiner Beschaffenheit nach sachverständiger Einschätzung ohne Wertrelevanz. Das ausgebaute Dachgeschoss/Spitzboden bleiben ebenfalls ohne Wertansatz, da eine Baugenehmigung den Bauakten nicht entnommen werden konnte.

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus (Typ 1.32)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Erdgeschoss, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Anbauweise:	freistehend

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen					Anteile an den Kostenkennwerten
		1	2	3	4	5	
		620	690	790	955	1190	
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5				151
Dach	15,0 %			0,5	0,5		131
Fenster und Außentüren	11,0 %				1		105
Innenwände und -türen	11,0 %			0,5	0,5		96
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1				76
Fußböden	5,0 %				1		48
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			0,5	0,5		79
Heizung	9,0 %			0,5	0,5		79
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5		52
							rd. 817 €/m²

Für die Ermittlung des Gebäudestandards wird eine vorweggenommene Modernisierung des Bewertungsobjekts angenommen, da ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer den bestehenden Modernisierungsaufwand in die Kaufpreisfindung einbeziehen und entsprechende Kosten vom Kaufpreis in Abzug bringen wird. Das bedeutet, dass der Gebäudestandard im Sachwertverfahren auf Grundlage eines modernisierten Zustandes bewertet wird, obwohl die entsprechenden Maßnahmen zum Wertermittlungsstichtag noch nicht durchgeführt sind.

Die zu investierenden Kosten werden als besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Die Einordnung des Bewertungsobjekts in das Tabellensystem des Gebäudestandards und der Kostenkennwerte ergibt für die Wertermittlung Normalherstellungskosten in Höhe von **rd. 817,00 €/m²** und eine gewogene **Standardstufe von 2,96**.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren:

Gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA NRW sind im vorliegenden Fall keine Korrekturen vorzunehmen.

NHK 2010 für das Nebengebäude

Für die ehemalige Scheune, die zum Wertermittlungsstichtag als Garage und Abstellraum genutzt wird, ist aufgrund des ursprünglichen Baujahres (ca. 1708) die Anwendung der Normalherstellungskosten nicht möglich. Vergleichspreise für Objekte vergleichbarer Art sind aufgrund der Seltenheit derartiger Gebäude nicht in ausreichendem Umfang verfügbar. Aus diesem Grund wird der Wert des Scheunengebäudes auf Grundlage der zum Wertermittlungsstichtag gewonnenen Erkenntnisse und unter Berücksichtigung der nicht erfolgten Besichtigung des Obergeschosses, sachverständig auf **20.000,- €** geschätzt. Für eine genaue Beurteilung empfiehlt die Sachverständige die Überprüfung durch einen Bausachverständigen und/oder Architekten/Architektin.

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:

- Vordach Eingangsbereich: 1,5 m² x 150,- € = 225,00 €
- Gesamtsumme: = **225,00 €**

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 u.a. bei Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** vorgegeben. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für den Kreis Euskirchen vom 22. Juni 2026 ist auch für denkmalgeschützte Gebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren anzusetzen.

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:

Im vorliegenden Gutachten wird eine vorweggenommene Modernisierung angenommen (siehe „Ermittlung des Gebäudestandards“).

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, unter Berücksichtigung der angenommenen vorweggenommenen Modernisierung, 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden dann auf Basis der Formel gem. Anlage 2, Punkt II ImmoWertV ermittelt:

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

Folgende vorweggenommene Modernisierungen werden für das vorliegende Gutachten angenommen:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Einschätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung der Fenster und Aussentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung Außenwände	4	1
Modernisierung von Bädern	2	2
Modernisierung des Innenbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
	Summe:	12

Es handelt sich um sachverständige Einschätzungen, die auf den im Ortstermin gewonnenen Erkenntnissen beruhen. Die Sachverständige übernimmt ausdrücklich keine Haftung für mögliche erforderliche Abweichungen. Für eine genaue Beurteilung, auch unter Berücksichtigung der verwendeten Baumaterialien und eventueller Denkmalschutzaufla-

gen, ist ein Bausachverständiger oder ein Fachunternehmen hinzuziehen. Daraus gewonnene Erkenntnisse können den Verkehrswert beeinflussen.

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%
2	1,0767	2,2757	1,3878	55%
3	0,9033	1,9263	1,2505	55%
4	0,7300	1,5770	1,1133	40%
5	0,6725	1,4578	1,0850	35%
6	0,6150	1,3385	1,0567	30%
7	0,5575	1,2193	1,0283	25%
8	0,5000	1,1000	1,000	20%
9	0,4660	1,0270	0,9906	19%
10	0,4320	0,9540	0,9811	18%
11	0,3980	0,8810	0,9717	17%
12	0,3640	0,8080	0,9622	16%
13	0,3300	0,7350	0,9528	15%

Es gelten bei 12 Modernisierungspunkten die folgenden Werte: a = 0,3640, b = 0,8080, c = 0,9622.

Die GND wird mit 80 Jahren eingesetzt, das fiktive Gebäudealter beträgt 65 Jahre.

Nach Einsetzen der Werte in die o. g. Formel ergibt sich eine Restnutzungsdauer von gerundet **44 Jahren**.

Alterswertminderungsfaktor

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

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

Berechnung: $44 \text{ (RND)} / 80 \text{ (GND)} = 0,55 - 1 = -0,45$, entspricht **rd. 45,0%**

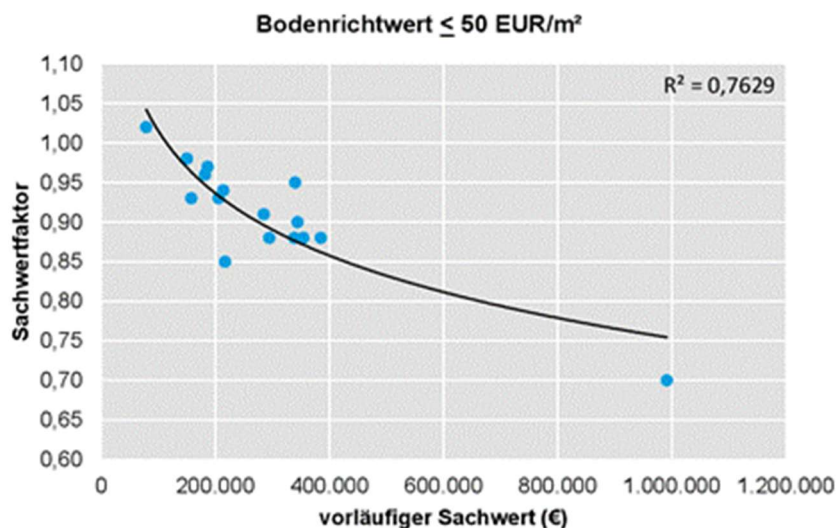
Außenanlagen

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 2025 für den Kreis Euskirchen [9], wonach eine pauschalisierte Schätzung nach Erfahrungswerten erfolgt.

	Sachwert (inkl. BNK)
Außenanlagen	
prozentuale Schätzung: 5 % der Gebäudesachwerte insg. 161.989,79 €	8.099,49 €
Summe	8.099,49 €

Sachwertfaktor

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



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 40,00 €/m². Der vorläufige Sachwert beträgt 179.129,28 €.

Der Grundstücksmarktbericht gibt folgende Sachwertfaktoren vor:

Vorl. Sachwert: 175.000,- € -> 0,95

Vorl. Sachwert: 200.000,- € -> 0,93

Eine Interpolation anhand der vorgenannten Werte ergibt einen gerundeten Sachwertfaktor in Höhe von 0,947, also rund **0,95**. 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 den möglichen Rückbau des nicht genehmigten Dachgeschossausbau, sachverständige Schätzung	- 4.000,00 €
Risikoabschlag für die Entsorgung der Faserzementplatten und Renovierung der Hausfassade i. H. v. 7,0% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts: 170.172,82 x 7,0%	- 11.912,10 €
Risikoabschlag für die Sanierung der im Ortstermin erkennbaren Rissbildungen, sachverständige Schätzung	-10.000,00 €
Kostenansatz für die angenommene vorweggenommene Modernisierung in Anlehnung an die Sprengnetter Markt- und Praxishilfen, 3.02.02.2/2 *	- 67.544,40 €
Fiktives Wegerecht zugunsten Flurstück 223**	-150,00 €
Summe	- 93.606,50 €

*Kostenansatz für die angenommene vorweggenommene Modernisierung:

In Anlehnung an die von Sprengnetter veröffentlichten Markt- und Praxishilfen, 3.02.2, Kapitel 2 ist bei 8-12 Modernisierungspunkten ein Kostenansatz in der Größenordnung von 585 € bis 850 €/m² Wohnfläche vorzusehen. Im vorliegenden Fall wird ein Kostenansatz in Höhe von 750 €/m² Wohnfläche für angemessen erachtet.

Sofern die angenommene Modernisierung zu einem zukünftigen Gebäudestandard 3 führt, sind die Kostenansätze mit einem Faktor in Höhe von 0,68 anzupassen. Im vorliegenden Fall wird ein Gebäudestandard von 2,96 angestrebt, gerundet 3.

Eine Umrechnung des Kostenansatzes in Höhe von 750 €/m² mit dem Koeffizienten 0,68 ergibt einen Modernisierungskostenansatz in Höhe von 510,00 €/m². Dieser ist mit der Wohnfläche zu multiplizieren, woraus sich folgende Berechnung ergibt:

$$510 \text{ €} \times 132,44 \text{ m}^2 = \underline{\underline{67.544,40 \text{ €}}}$$

Sie Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den angegebenen Kostensätzen um Annahmen handelt und keine Haftung für Abweichungen übernommen wird. Die Sachverständige empfiehlt das Hinzuziehen eines Bausachverständigen oder eines Fachunternehmens. Hieraus gewonnene Erkenntnisse können den Verkehrswert beeinflussen.

**fiktives Wegerecht zugunsten des Flurstücks 223:

Um den Zutritt zu vorgenanntem Flurstück auch nach Versteigerung des Bewertungsobjekts gewährleisten zu können, wird in diesem Gutachten ein unentgeltliches Gehrecht entlang der seitlichen Hauswand des Bewertungsobjekts angenommen. Das Gehrecht verläuft dann durch die Gartenfläche des Bewertungsobjekts (ca. 15 m²) und wäre zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Flurstücks 223 im Grundbuch einzutragen. Aufgrund der möglichen regelmäßigen Inanspruchnahme des Gehrechts sowie der damit verbundenen Geräuschentwicklung auf dem Bewertungsgrundstück wird ein Ansatz in Höhe von 25% für angemessen erachtet.

Berechnung:

belastete Grundstücksfläche:	ca. 15 m ²
bereinigter Bodenrichtwert:	40,00 €/m ²
vertretbare Nutzungseinschränkung:	25 %

$$\text{Dienstbarkeit: } 15 \text{ m}^2 \times 40,00 \text{ €/m}^2 \times 25 \% = \underline{\underline{150,00 \text{ €}}}$$

Quelle Lehrbuch „Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar“, sowie bestätigt durch Kleiber: mittlere Einschränkung = Wertminderungsquote 15 – 30 %

Es wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls auch eine Baulast zugunsten des Flurstücks 223 einzutragen ist, damit die Erschließung dieses Flurstücks als gesichert gelten kann.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) oder aufgrund geeigneter Bodenrichtwerte grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmelmöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(-anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können (§ 32 ImmoWertV 21).

Ertragswert / Rentenbarwert

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und

Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente) (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21).

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (§ 21 Abs. 2 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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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) (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

Baumängel und Bauschäden

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 Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21).

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)			
	Wohnen	132,44		5,00	662,20	7.946,40
	Garage		1		30,00	360,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird vorausgesetzt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete der marktüblich erzielbaren Miete entspricht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.306,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	
Differenziert:	— 2.596,27 €
• Verwaltungskosten: 415,00 €	
• Instandhaltungskosten: 2.015,14 €	
• Mietausfallwagnis: 166,13 €	
jährlicher Reinertrag	= 5.710,13 €
Reinertragsanteil des Bodens (1,95 % von 9.040,00 €) (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	— 176,28 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 5.533,85 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,95 % objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	× 29,358
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 162.462,77 €
Bodenwert	+ 9.040,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 171.502,77 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 171.502,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	— 93.606,50 €
Ertragswert	= 77.896,27 € <u>rd. 78.000,00 €</u>

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 08. Juni 2026 mit rd. **78.000,00 €** ermittelt.

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Eine Wohnflächenberechnung konnte den Bauakten nicht entnommen werden. Die Eigentümerin des Bewertungsobjekts hat eine eigene handschriftliche Wohnflächenberechnung zur Verfügung gestellt, die von der Sachverständigen im Ortstermin stichprobenartig überprüft worden ist.

Ein Aufmaß des Gebäudes war nicht Auftragsgegenstand.

Geschoss	Brutto-Grundfläche
Wohnen EG	66,86 m ²
Wohnen I.OG	65,58 m ²
Summe Wohnfläche	132,44 m²

Die Wohnfläche wird demnach mit ca. 132,44 m² angenommen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Gemäß § 31 ImmoWertV sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich erzielbar sind.

Das Bewertungsobjekt ist gemäß Angaben im Ortstermin nicht vermietet, so dass keine tatsächlich erzielbaren Mieten zur Verfügung stehen.

Ein Mietspiegel für die Gemeinde Hellenthal ist nicht vorhanden. Es wird daher Mietspiegel der benachbarten Gemeinde Mechernich vom 01. August 2025 für die weitere Betrachtung herangezogen.

Hinweis: Der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Euskirchen und Umgebung e.V. und der Mieterverein Köln e.V. stimmen überein, dass dieser Mietspiegel auch für den Zuständigkeitsbereich des Amtsgerichtes Schleiden uneingeschränkt gilt.

Der Mietspiegel zeigt folgende Mieten auf:

Wohnungen (Mieten in EURO pro m ²)		01.08.2025
--	--	------------

A = mit Heizung, Bad/WC

B = mit besonderer Ausstattung

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

	um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	4,57 € - 5,57 €	4,67 € - 5,67 €	4,46 € - 5,57 €	4,67 € - 5,78 €	4,46 € - 5,57 €	4,67 € - 5,67 €	4,25 € - 5,36 €	4,46 € - 5,46 €
B								

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

	um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	5,51 € - 6,51 €	6,04 € - 6,83 €	5,51 € - 6,41 €	6,04 € - 6,51 €	5,41 € - 6,41 €	5,72 € - 6,51 €	5,20 € - 6,30 €	5,51 € - 6,41 €
B								

Für das Bewertungsobjekt sind die Mietpreise für den Wohnungstyp A relevant.

Aufgrund der in diesem Gutachten unterstellten vorweggenommenen Modernisierung und unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsobjekts wird ein Mietpreis in Höhe von **5,00 €/m²** (angelehnt an die untere Spanne) für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt.

Für die Garage wird ein monatlich erzielbarer Mietpreis in Höhe von **30 € monatlich** angesetzt, basierend auf den üblichen Marktgepflogenheiten in Verbindung mit persönlicher Marktkennntnis der Sachverständigen.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden gemäß der Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aus dem Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Euskirchen [9] die dort veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dort sind die Bewirtschaftungskostenansätze für das Jahr 2026 aufgeführt. So gelten für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag die nachfolgenden Bewirtschaftungskostenansätze:

Bewirtschaftungskosten p.a.			
Verwaltungskosten Einfamilienhaus	367,00 €	je Wohngebäude	367,00 €
Verwaltungskosten je Garage	48,00 €	x 1	48,00 €
Summe Verwaltungskosten			415,00 €
Instandhaltungskosten pro m ² Wohnfläche	14,40 €	x 132,44 m ²	1.907,14 €
Instandhaltungskosten je Garage	108,00 €	x 1	108,00 €
Summe Instandhaltungskosten			2.015,14 €
Mietausfallwagnis	2% des Rohertrags		166,13 €

Somit gehen die jährlichen Bewirtschaftungskosten mit einem Betrag in Höhe von rund **2.596,27 €** in die Wertermittlung ein.

Liegenschaftszinssatz

Der dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz wurde modellkonform nach der Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aus den Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Euskirchen [9] abgeleitet.

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben aus dem vorgenannten Grundstücksmarktbericht [9] bestimmt.

5.1.5 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser

(vgl. Modellbeschreibung Pkt. 8.1)

2025 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwe- ichung (%)	Anzahl der Fälle	Anzahl Ge- schäfts- jahre	Ø Wohn- fläche (m²)	Ø Kauf- preis (€/m² Wohn- fläche)	Ø mtl. Netto- kalt- miete (€/m² Wohn- fläche)	Ø jähr- liche Bewirt- schafts- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jahre)
<u>Einfamilienhäuser</u>	1,7 ± 0,3	58	1	143 ± 51	2.394 ± 816	7,00 ± 1,07	22 ± 3	46 ± 18	80 ± 0
<u>Zweifamilienhäuser</u>	2,2 ± 0,4	22	2	169 ± 38	1.736 ± 591	6,38 ± 0,96	26 ± 4	39 ± 13	80 ± 0

So liegt der im Grundstücksmarktbericht 2026 für den Kreis Euskirchen [9] angegebene Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser bei **1,7 % ± 0,3**.

Objekte in der Art des Bewertungsobjekts weisen im regionalen Markt strukturell eine unterdurchschnittliche Marktgängigkeit auf. Die Sachverständige hält für das Bewertungsobjekt deshalb einen Liegenschaftszinssatz von 1,95 für angemessen. Dieser Wert liegt innerhalb der veröffentlichten Standardabweichung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Barwertfaktor zur Kapitalisierung

Der Kapitalisierungsfaktor berechnet sich wie folgt:

$$\text{Berechnung: } \frac{(1+LZ)^{RND} - 1}{(1+LZ)^{RND} \times LZ}$$

Die Abkürzungen in den Formeln bedeuten:

LZ = Liegenschaftszinssatz

RND = Restnutzungsdauer

Der Liegenschaftszinssatz von 2,2 % und die Restnutzungsdauer mit 17 Jahren werden wie folgt in die Formel eingesetzt:

$$\frac{1,0195^{44} - 1}{1,0195^{44} \times 0,0195} = 29,358$$

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen zur Sachwertberechnung (Abschnitt 5.4.4)

Restnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen zur Sachwertberechnung (Abschnitt 5.4.4)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Erläuterungen zur Sachwertberechnung (Abschnitt 5.4.4)

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.

Da gem. telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses für den Kreis Euskirchen vom 09. Juli 2026 Vergleichskaufpreise nicht vorliegen und das Objekt grundsätzlich vermietbar ist, wird zur Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses das Ertragswertverfahren stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet. Für eine marktkonforme Ertragswertermittlung liegen ebenfalls alle erforderlichen Daten vor.

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. **76.570,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **78.000,00 €**.

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus und einer ehemaligen Scheune** bebaute Grundstück Im Kirschseiffen 15 in 53940 Hellenthal wird zum Wertermittlungstichtag 08. Juni 2026 auf rund

77.000,00€

in Worten: siebenundsiebzigtausend 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 16. Juli 2026



Geprüfte Fachkompetenz
Geprüfte Immobilienbewerterin
(Sprengnetter Akademie)

Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift

(Dipl.-Betw. 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)

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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