



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 18/24

Datum: 10. März 2026

GUTACHTEN (Internetversion)

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

Hüttenstraße 4, 53925 Kall



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
29. Januar 2026 ermittelt mit rd.

136.000,00 €

(in Worten: einhundertsechundsunddreißigtausend Euro)

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten inkl. 3 Anlagen mit insgesamt 3 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.2	Angaben zu Auftraggeber/in	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage	12
3.1.2	Kleinräumige Lage	13
3.2	Gestalt und Form.....	14
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
3.4	Privatrechtliche Situation/Grundbuchangaben.....	16
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz etc.....	17
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	18
3.5.3	Bauordnungsrecht	19
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	20
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	21
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	21
4.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Zweifamilienhaus)	21
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr, Nutzungssituation und Außenansicht.....	21
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	22
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	23
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	24
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	24
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
4.3	Nebengebäude	25
4.4	Außenanlagen	25
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	27
5.1	Grundstücksdaten	27
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	27
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	27
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	27
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	27
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	28
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	28

5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	28
5.2.3	Würdigung	29
5.3	Bodenwertermittlung	30
5.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	31
5.4	Sachwertermittlung	32
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	32
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
5.4.3	Sachwertberechnung	35
5.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	36
5.5	Ertragswertermittlung.....	41
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
5.5.3	Ertragswertberechnung	44
5.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	45
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	48
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	48
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	48
5.7	Verkehrswert	49
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	51
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung gem. Wertermittlungsstichtag.....	51
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	51
6.3	Verwendete fachspezifische Software	52
7	Verzeichnis der Anlagen	53

1 Tabellarische Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Objekt:	
Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Zweifamilienhaus)
Objektanschrift	Hüttenstraße 4, 53925 Kall
Grundbuch	Gemarkung Kall, Blatt 3117, Flur 25, Flurstück 500
Grundstücksgröße	380 m ²
Auftrag:	
Auftraggeber	Amtsgericht Schleiden AZ: 21 K 18/24
Datum des Auftrags	29. Dezember 2025
Ortstermin	29. Januar 2026
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	29. Januar 2026
Gebäude:	
Baujahr	1960 / 1997 (Ausbau DG)
Brutto-Grundfläche	339 m ²
Wohnfläche	172,59 m ²
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer	17 Jahre
Nutzungssituation	EG unvermietet, OG+DG eigengenutzt
Rechtliches:	
Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB Innenbereich, Ortslagenabgrenzungssatzung
Baugenehmigung	Konformität mit Baurecht wird unterstellt
Erschließungszustand	beitragsfrei
Baulasten	nicht vorhanden
Altlasten	nicht vorhanden
Verkehrswertermittlung:	
Ergebnis der Bodenwertberechnung	39.000,00 €
Ergebnis der Sachwertberechnung	136.000,00 €
Ergebnis der Ertragswertberechnung	136.000,00 €
Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	136.000,00 €
Kennzahlen zur Verkehrswertermittlung:	
Sachwertfaktor	1,07
Liegenschaftszinssatz	2,2 %
Barwertfaktor	14,06
Rohertragsvervielfältiger (Verkehrswert/Rohertrag)	10,801
Reinertragsvervielfältiger (Verkehrswert/Reinertrag)	14,823
Verkehrswert pro m ² Wohnfläche (Verkehrswert/Wohnfläche)	788,00 €

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 vollunterkellerten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, 2 Garagen
Objektadresse:	Hüttenstraße 4, 53925 Kall
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Schleiden (Eifel) Grundbuch von Kall Blatt 3117 Lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kall Flur 25 Flurstück 500 Grundstücksgröße 380 m ² Grundstückstiefe 30 m (sachverständig ausgemessen über Tim-Online NRW)
Nutzungssituation	Wohnung im EG: leerstehend, unvermietet Wohnung OG und DG: bewohnt, eigengenutzt

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 29. Dezember 2025, AZ: 21 K 18/24)
--------------------------------	---

Auftragsdatum: 29. Dezember 2025

Qualität- und Wertermittlungstichtag: 29. Januar 2026

Tag und Uhrzeit der Ortsbesichtigung: 29. Januar 2026, 09:00 Uhr bis 09:45 Uhr

Umfang der Besichtigung: 100% Außen- und 50% Innenbesichtigung

Es konnten lediglich das Kellergeschoss, das Erdgeschoss, Schlafzimmer und Badezimmer im Dachgeschoss und die Außenanlagen besichtigt werden.

Zu den Räumen im OG, sowie im DG Küche und Wohnraum und Spitzboden, wurde der Sachverständigen kein Zutritt gewährt.

Die Sichtverhältnisse waren in den Innenräumen und außen weitestgehend gut.

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

Teilnehmer am Ortstermin:



Eigentümer:



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 24. September 2024, letzte Änderung 23. September 2024

Von der Auftragnehmerin wurden die folgenden Unterlagen und Angaben eingeholt:

- Beschreibung Gemeinde Kall:
Fahrländer Partner AG Raumentwicklung; www.kall.de
- Demografische Angaben
Online-Abfrage vom 21. Januar 2026:
www.wegweiser-kommune.de
- Kartenmaterial
Online-Abfrage vom 21. Januar 2026:
www.openstreetmap.de
- Flurkarte
Online-Abfrage vom 21. Januar 2026:
www.tim-online.nrw
- Hochwasserrisikokarte
Online-Abfrage vom 03. Februar 2026:
www.hochwasserkarten.nrw.de
- Starkregengefahrenkarte
Online-Abfrage vom 03. Februar 2026:
<https://starkregengefahrenkarten-kreis-euskirchen.de>

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreis Euskirchen, Online-Abfrage vom 02. Februar 2026
- Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen
Online-Abfrage vom 03. Februar 2026:
<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de>
- Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Kall zur planungsrechtlichen Situation
E-Mail vom 20. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Kall über den erschließungs- und beitragsrechtlichen Zustand
E-Mail vom 20. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft der Gemeindeverwaltung Kall zum Denkmalschutz
E-Mail vom 20. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen zu Wohnungsbindung vom 27. Februar 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen aus dem Baulastverzeichnis
E-Mail vom 16. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft des Kreis Euskirchen aus dem Altlastenkataster
E-Mail vom 12. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung
E-Mail vom 27. Januar 2026
- Unterlagen aus der Bauakte
Einsicht (E-Mail) vom 29. Januar 2026
- Auskünfte aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 des GAA [9]
- Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen) [10]
- Bodenrichtwert
Onlineabfrage am 21. Januar 2026
www.boris.nrw.de
- Mietspiegel Mechernich, Stand 01. August 2025
- Ladesäulenregister der Bundesnetzagentur,
Online-Abfrage vom 03. Februar 2026
www.bundesnetzagentur.de

- Mietpreisangaben aus Immobilienportalen zur Auswertung des Mietwohnungsmarktes Kall
(vgl. Kapitel 5.5 Ertragswertverfahren)

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

Die Gemeinde Kall liegt im Westen Deutschlands, im südwestlichen Nordrhein-Westfalen am Rand der Nordeifel und gehört zum Kreis Euskirchen.

Der Kreis Euskirchen mit rd. 200.000 Einwohnern (2024) grenzt u.a. an den Rhein-Erft-Kreis, den Rhein-Sieg-Kreis und den Landkreis Ahrweiler. Er gehört zum Regierungsbezirk Köln. Verwaltungssitz ist die namensgebende Stadt Euskirchen.

Topografisch liegt der tiefste Punkt im Kreis Euskirchen bei ca. 108 m über NHN in Weilerswist, der höchste Punkt am sog. Weißen Stein bei ca. 690 m über NHN. Das Kreisgebiet umfasst ca. 1.249 km².

Zum Kreisgebiet gehören insgesamt 11 kreisangehörige Kommunen, zu denen fünf Städte (Bad Münstereifel, Euskirchen, Mechernich, Schleiden und Zülrich) und sechs Gemeinden gehören, zu denen auch Kall zählt.

Rund 20 km von der Stadt Euskirchen entfernt liegt die Gemeinde im Dreieck der Städte Köln, Aachen und Trier. Geografisch liegt es südwestlich von Köln und nordöstlich der belgischen Grenze und erstreckt sich auf 399 – 538 m über NHN und umfasst ein stark gegliedertes Mittelgebirgsrelief mit Tälern, Hügeln und Plateaus. Kall liegt im Urfttal und ist von ausgedehnten Waldgebieten und Höhenzügen umgeben. Die walddreiche Umgebung ist geprägt von Heiden, Bachtälern und Moorbereichen und prägt das Landschaftsbild der Gemeinde.

Das Gemeindegebiet besteht aus 23 Ortsteilen, wobei das Bewertungsobjekt im Hauptort der Gemeinde Kall liegt. Verkehrlich ist Kall gut angebunden: Es liegt an der Bahnstrecke Köln-Trier und nahe der Bundesstraße B 266, die Verbindungen in die umliegenden Eifelorte sowie in Richtung Euskirchen und den Großraum Köln/Bonn schafft.

Quelle: www.kreis-euskirchen.de; www.wegweiser-kommune.de; www.nordeifel-Tourismus.de

Wirtschaftsstandort:

Im Kreis Euskirchen sind rund 7.000 Unternehmen mit 60.079 Angestellten angesiedelt. Darunter sind ca. 3.000 Handwerksbetriebe mit etwa 12.000 Beschäftigten.

Zu den großen Arbeitgebern gehören u.a. die Procter & Gamble Manufacturing GmbH, Miele & Cie. KG, Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG, dm-drogerie markt GmbH & Co. KG, die Smurfit Kappa Zülrich Papier GmbH sowie die Firma Takasago Europe GmbH.

Rund 80% der Unternehmen gehören zu den sog. KMU (klein- und mittelständische Unternehmen) mit ein bis neun Beschäftigten.

Kall ist ein kleiner, aber durchaus bedeutender Wirtschaftsstandort in der Nordeifel mit mehreren Gewerbegebieten, in denen u.a. die europaweit tätige Firma Papstar (Einmalgeschirr/Verpackungen) mit rund 500 Beschäftigten und einem großen Logistikzentrum angesiedelt ist. Weitere überregionale Betriebe sind das Möbelhaus Brucker, die Firma Theo Hillers GmbH (Kunststoff- und Metallfertigung), Müller & Sohn GmbH & Co. KG (Stahlbauspezialist), die KKT Kaller-Kunststofftechnik GmbH und die Hilger Holz GmbH (Holzgroßhändler).

Darüber hinaus ist die Region durch eine starke mittelständische Handwerkslandschaft in den Bereichen Bau, Elektro, Heizung/Sanitär und KFZ geprägt.

Es gibt aber auch noch zur Verfügung stehende Gewerbeflächen für Existenzgründer und expandierende Betriebe. Von der naturnahen Lage im Naturpark Nordeifel profitieren darüber hinaus auch Unternehmen aus Gastronomie, Einzelhandel und Tourismus.

Der Kaufkraftindex 2025 für Kall liegt mit 96,0 etwas unter dem Bundesdurchschnitt (=100), wobei er gegliedert nach Sortimenten in den Bereichen Nahversorgungsrelevante Sortimente (102,3), Baumarktspezifische Sortimente, Schnittblumen und Pflanzen (104,1) sowie KFZ-Ersatzteile und Zubehör (105,2) über dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die positive Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Kall führt dazu, dass Kall „von Konsumenten als attraktiver Standort wahrgenommen“ wird.

Die Arbeitslosenquote lag 2025 bei 5,5 % in der Gemeinde Kall und ist damit gegenüber 5,7 % im Jahr 2024 leicht rückläufig. Sie liegt unter der Arbeitslosenquote des Kreis Euskirchen mit 5,9 % und auch unter dem Wert für Nordrhein-Westfalen mit 7,8 % im Jahr 2025 (zum Vergleich Deutschland 2025: 6,3 %).

Dies spricht dafür, dass die Gemeinde Kall ein stabiler wachsender Wirtschaftsstandort ist und eine gute Beschäftigungssituation aufweist.

Um diese positive Entwicklung zu stärken, hat der Kreis Euskirchen ein Wirtschaftliches Entwicklungskonzept namens „Modellregion Nachhaltiger Wirtschaftsstandort“ veröffentlicht, das den „strategische Überbau der Aktivitäten der Wirtschaftsförderung im Kreis Euskirchen bis 2023“ bildet. Die zentralen Ziele des Entwicklungskonzeptes sind u.a. die Attraktivierung des Wirtschaftsstandortes im Standortwettbewerb, die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsstandorts, der Aufbau eines wiedererkennbaren Kompetenzprofils und die aktive Gestaltung des Strukturwandels. Dieses Konzept soll die wirtschaftliche Entwicklung aller zugehörigen Kommunen weiter stärken.

Quelle: www.kreis-euskirchen.de; Jahresbericht 2024, Stabstelle Struktur- und Wirtschaftsförderung Kreis Euskirchen; Kölner Stadtanzeiger: „So ist es um die Wirtschaft im Kreis Euskirchen bestellt“ vom 19. April 2025; „Wirtschaftsstandort Kall“ über www.kall.de; „Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025 Kreis Euskirchen“ der IHK Aachen; Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2025; „Arbeitsmarkt 2015-2025“ der Arbeitsagenturen Aachen, Düren, Euskirchen, IHK Aachen; „Sozialbericht Kall“ der Bertelsmann Stiftung, abgerufen über www.wegweiser-kommune.de; „Kommunalprofil Kall“ der Landesdatenbank NRW / Information und Technik Nordrhein-Westfalen Statistisches Landesamt, Stand 15. Januar 2026

Immobilienmarkt:

Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Informationen zu Zweifamilienhäusern standen zum Auskunftszeitraum nicht zur Verfügung. Dennoch geben die folgenden Angaben einen ausreichenden Überblick über den örtlichen Immobilienmarkt der Gemeinde Kall und sind im Hinblick auf die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsobjekts durchaus von Interesse.

Die Gemeinde Kall verfügte 2023 über einen Wohnungsbestand von rund 5.697 Einheiten, wozu ca. 3.193 Einfamilienhäuser gehören. Der Wohnungsbestand ist gegenüber dem Jahr 2018 um 4,1 % gewachsen. Der Bestand der Einfamilienhäuser zeigt gegenüber 2018 ein Wachstum in Höhe von 2,1 %.

Im Jahr 2022 betrug die Leerstandsquote im Bereich Wohnen 5,2%, was 294 Wohnungen entspricht.

Der Immobilienmarkt Kall zeigt zu Beginn des Jahres 2026 eine steigende Tendenz in der Entwicklung der Kaufpreise für Wohnungen und Häuser.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen liegt zwischen 2.129 € bis 2.155 €, wobei die niedrigsten Kaufpreise bei rund 1.350 €/m² und die höchsten Kaufpreise bei rund 3.665 €/m² liegen.

Das bedeutet einen Preisanstieg in Höhe von 7,7% gegenüber dem Vorjahr.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Häuser beträgt 1.827 € bis 1.833 €. Die niedrigsten Kaufpreise werden mit rund 730 €/m², die höchsten Kaufpreise mit rund 3.180 €/m² verzeichnet.

Die Preise für Wohnhäuser sind damit um 3,7% gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Die Mietpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser lagen im Jahr 2024, in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer zwischen 5,97 €/m² ± 0,62 und 7,16 €/m² ± 1,17 (Grundstücksmarktbericht 2025 [9]).

Einen Überblick über die Wohnungsmieten in Abhängigkeit von Bezugsfertigkeit und Wohnungsgröße bietet der Mietpiegel Mechernich. Dieser gilt nach Übereinstimmung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes Euskirchen und Umgebung e.V. und des Mietervereins Köln e.V. auch für den Zuständigkeitsbereich des Amtsgerichtes Schleiden uneingeschränkt.

Wohnungen (Mieten in EURO pro m²)	01.08.2025
-----------------------------------	------------

A = mit Heizung, Bad/WC
B = mit besonderer Ausstattung

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

	um 40 m² Größe		um 60 m² Größe		um 80 m² Größe		um 100 m² 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 m² Größe		um 60 m² Größe		um 80 m² Größe		um 100 m² 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								

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

	um 40 m² Größe		um 60 m² Größe		um 80 m² Größe		um 100 m² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	5,93 € - 6,93 €	6,25 € - 7,35 €	5,62 € - 6,72 €	5,83 € - 7,04 €	5,41 € - 6,72 €	5,62 € - 6,93 €	5,30 € - 6,51 €	5,51 € - 6,72 €
B	6,14 € - 7,25 €	6,25 € - 7,46 €	6,04 € - 7,14 €	6,25 € - 7,25 €	6,04 € - 7,14 €	6,14 € - 7,35 €	5,83 € - 6,83 €	6,04 € - 7,04 €

Gruppe IV Wohnungen in Gebäuden, die von 1990 bis 2004 bezugsfertig wurden

	um 40 m² Größe		um 60 m² Größe		um 80 m² Größe		um 100 m² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	6,14 € - 7,46 €	6,35 € - 7,77 €	5,72 € - 7,04 €	5,93 € - 7,25 €	5,51 € - 7,14 €	5,83 € - 7,35 €	5,41 € - 6,93 €	5,62 € - 7,14 €
B	6,35 € - 7,56 €	6,56 € - 7,88 €	6,25 € - 7,56 €	6,46 € - 7,98 €	6,14 € - 7,56 €	6,35 € - 7,77 €	5,93 € - 7,25 €	6,14 € - 7,46 €

Gruppe V Wohnungen in Gebäuden, die von 2005 bis 2017 bezugsfertig wurden

	um 40 m² Größe		um 60 m² Größe		um 80 m² Größe		um 100 m² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	6,35 € - 7,56 €	6,56 € - 7,88 €	5,93 € - 7,14 €	6,14 € - 7,35 €	5,72 € - 7,25 €	6,04 € - 7,46 €	5,62 € - 7,04 €	5,83 € - 7,25 €
B	6,56 € - 7,67 €	6,77 € - 7,98 €	6,46 € - 7,67 €	6,67 € - 8,09 €	6,35 € - 7,67 €	6,56 € - 7,88 €	6,14 € - 7,35 €	6,35 € - 7,56 €

Gruppe VI Wohnungen in Gebäuden, die ab 2018 bezugsfertig wurden

	um 40 m² Größe		um 60 m² Größe		um 80 m² Größe		um 100 m² Größe	
	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
A	7,09 € - 8,30 €	7,30 € - 8,61 €	6,67 € - 7,88 €	6,88 € - 8,09 €	6,46 € - 7,98 €	6,77 € - 8,19 €	6,35 € - 7,77 €	6,56 € - 7,98 €
B	7,30 € - 8,40 €	7,51 € - 8,72 €	7,19 € - 8,40 €	7,40 € - 8,82 €	7,09 € - 8,40 €	7,30 € - 8,61 €	6,88 € - 8,09 €	7,09 € - 8,30 €

Quelle: Mietspiegel Mechernich, Stand 01. August 2025

Im Vergleich zum Kreisgebiet Euskirchen steigt in der Gemeinde Kall seit dem Jahr 2022 der Anteil der neu erstellten Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand an. Das führt dazu, dass in der Gemeinde vermehrt qualitativ neuwertiger Wohnraum zur Verfügung steht.

Insgesamt zeigt der Wohnimmobilienmarkt in Kall eine stabile Entwicklung auf und ist sowohl für ältere Paare als auch für Familien mit Kindern als Wohnort interessant.

Quelle: Fahrländer Partner AG Raumentwicklung: Gemeindecheck Wohnen für die Gemeinde Kall, Stand 4. Quartal 2025; Immobilienpreise in Kall abgerufen über <https://www.immowelt.de/immobilienpreise/kall/>; Immobilienpreise in Kall abgerufen über <https://www.immonet.de/immobilienpreise/>; Mietspiegel im Januar 2026 für Kall abgerufen über <https://immoreport.de/mietspiegel/kall/>; Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen

3.1.1 Großräumige Lage

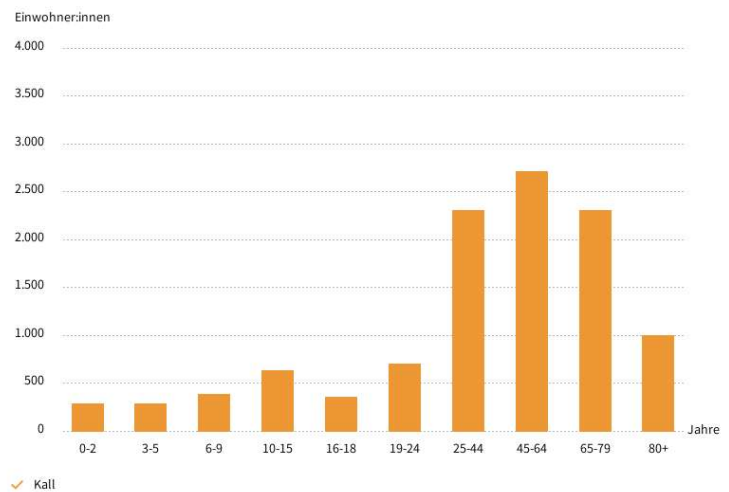
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Euskirchen
Stadt:	Schleiden
Gemeinde und Einwohnerzahl:	Kall mit 11.089 Einwohnern
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Schleiden ca. 5,0 km Euskirchen ca. 23,2 km Monschau ca. 34,0 km Aachen ca. 60,4 km Köln ca. 63,8 km <u>Bundesstraßen:</u> B 266 ca. 2,5 km B 258 ca. 6,0 km B 477 ca. 9,0 km <u>Autobahnzufahrt:</u> A 1 Eifelautobahn ca. 15,0 km <u>Bahnhof:</u> Kall ca. 1,2 km Euskirchen ca. 24,0 km <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn ca. 67,7 km

Demografische Angaben	Einwohnerzahl Kall:	11.089
Quelle: <i>www.wegweiser-kommune.de</i>	Durchschnittliches Alter:	45,8 Jahre
	Einwohnerzahl Kreis Euskirchen:	191.856
	Bevölkerungsentwicklung seit 2016:	-2,2%
	Bevölkerungsentwicklung seit 2021:	-1,6%
	Geburten je 1.000 EW	+8,2
	Sterbefälle je 1.000 EW	+11,9
	Familienwanderung je 1.000 EW	+ 11,8
	Alterswanderung je 1.000 EW	-4,2
	Jugendquotient	
	(unter 20-jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	31,6
	Altenquotient	
	(ab 65-jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	40,6
	Prognose Bevölkerungsentwicklung:	
	2020: 11.100 EW	
	2030: 11.250 EW	
	2035: 11.190 EW	
	2040: 11.100 EW	

Wegweiser Kommune

Altersstruktur - Prognose - Kall - 2040

Bevölkerung nach Altersgruppen



Quelle: FDZ der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder, Deenst GmbH, eigene Berechnungen

Lizenz: Creative Commons Zero 1.0 (CC0 1.0)

| Bertelsmann Stiftung

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Nahe Ortskern in 2. Reihe
parallel verlaufenden Hauptverkehrsstraße

Wohnlage:

Einfache Wohnlage

Unmittelbare Nachbarschaft überwiegend gewerbliche Nutzung:

- ambulante Pflege- & Betreuungseinrichtung (Curanus GmbH)
- Autohändler
- Kindergarten mit Familienzentrum
- Studio für Wellnessmassagen und Kreativ-Workshops
- Lebenshilfe Kreisvereinigung Euskirchen e.V.

Erweiterte Nachbarschaft Wohnbebauung

mit überwiegend freistehenden Ein- und Mehrfamilienhäusern

Infrastruktur:

Nahversorgungszentrum in ca. 1,5 km Entfernung (Siemensring) mit Geschäften des täglichen Bedarfs (u.a. Lebensmittel, Drogerie, Tier-nahrung, Bekleidung)

Arztpraxen zur medizinischen Grundversorgung in ca. 0,8 km Ent-fernung

Kindergarten, Grundschule, Berufskolleg, in naher Umgebung

Weiterführende Schulen in ca. 5 km (Schleiden)

Freizeit- und Sportangebote vor Ort und in benachbarten Ortschaften

Fazit: Die Versorgungssituation rund um das Bewertungsobjekt ist da-mit insgesamt als gut und vielfältig zu bezeichnen.

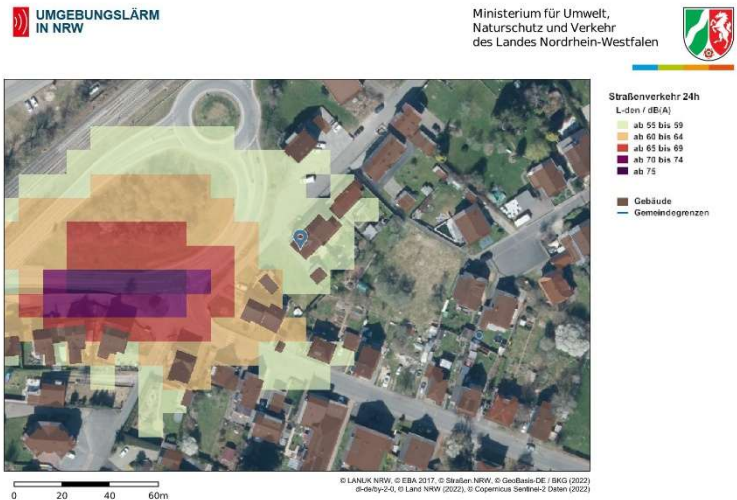
Parkplätze:

keine öffentlichen Parkplätze vorhanden

Verkehrsimmissionen:

Stark befahrene Hauptverkehrsstraße (Kölner Straße) in unmittelbarer Umgebung

Die offizielle Lärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, abgerufen am 03. Februar 2026, gibt einen Überblick über die tatsächliche Lärmbelastung am Bewertungsobjekt. Sie weist insgesamt eine Lärmbelastung von 55-59 dB(A) für das Bewertungsgrundstück aus.



Anmerkung: Gemäß Ziffer 6.1 der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz sind für diese Werte keine wertrelevanten Auswirkungen in der weiteren Wertermittlung zu berücksichtigen.

Sonstige Immissionen und Emissionen:

Gemäß Wahrnehmung im Ortstermin nicht vorhanden

Öffentliche Ladeinfrastruktur:

8 Ladesäulen im Umkreis von 1,5 km
Online-Abfrage vom 03. Februar 2026, www.bundesnetzagentur.de

Breitbandversorgung:

Downloadgeschwindigkeiten bis zu 1.000 Mbit/s.
Online-Abfrage vom 03. Februar 2026, www.breitbandmessung.de

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 12,50 m
Mittlere Tiefe: ca. 30,0 m

Rechteckige Grundstücksform, gleichmäßig geschnitten

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

Topografie:

Nach hinten leicht ansteigend

Einfriedung des Grundstücks:

Straßenseite: Einfriedungsmauer und Holzzaun
Nachbargrundstück: Einfriedungsmauer und Maschendrahtzaun.
Die Einfriedung im hinteren Bereich ist aufgrund des Bewuchses nicht eindeutig erkennbar gewesen.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart und -ausbau:	ausgebaute asphaltierte Anliegerstraße mit Wendehammer vor dem Grundstück einseitiger Gehweg, Straßenbeleuchtung vorhanden gegenüberliegende Straßenseite nicht befestigt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Gas-Anschluss, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Bewertungsobjekts (siehe auch Nachbarschaftsvereinbarungen in Kapitel 3.4)
Altlasten, schädliche Bodenveränderungen:	Nicht vorhanden Anmerkung: In Altlastenauskunft heißt es weiter: <i>„Das o. g. Grundstück liegt innerhalb der Mechernicher-Kaller Bleibelastungszone, so dass von einer Belastung des Bodens mit Blei auszugehen ist. Nach der uns vorliegenden Bodenbelastungskarte des Geologischen Landesamtes NRW von 1986 liegen Ihre Grundstücke im (Stadtgebiet Mechernich/Gemeindegebiet Kall) in einem Bereich in dem eine Belastung des Bodens durch Blei zu erwarten ist. Dabei wird ein Wertebe- reich von 500 bis 1000 mg/kg Blei im Boden angegeben. Allerdings liegen hier keine grundstücksbezogenen Erkenntnisse zur Höhe der Bleibelastung auf dem in Rede stehenden Grundstück vor, so dass zur Frage, ob und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesun- der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer Hausgartennutzung erfor- derlich sind, keine Aussagen möglich sind.“</i> Weitergehende Untersuchungen sind vom Auftraggeber nicht ge- wünscht. Die Sachverständige unterstellt in diesem Gutachten Altlas- tenfreiheit und weist darauf hin, dass diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet der Sachverstän- digen fallen und nur von einem entsprechenden Fachgutachter vorge- nommen werden können. Die Sachverständige übernimmt bezüglich eventueller Bodenverunrei- nigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung. Vorgenannter Hinweis zu einer möglichen Bleibelastung im Boden fin- det in den Bodenrichtwerten ausreichende Berücksichtigung (gem. te- lefonischer Auskunft des Gutachterausschuss des Kreis Euskirchen vom 04. Februar 2026)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Augenscheinlich normal tragfähig gewachsener Baugrund, keine Grundwasserschäden erkennbar Dementsprechend wird in diesem Gutachten eine standortübliche Bo- denbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unter- stellt. Auftragsgemäß wurden keine weiteren Untersuchungen und Aus- künfte zur Bodenbeschaffenheit eingeholt. Diesbezügliche Untersu- chungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Bergbau:	Auskunftsbereich liegt über einem zwischenzeitlich erschlossenem Bergwerksfeld: Kein Bergbau für diese Fläche dokumentiert, keine bergbaulichen Einwirkungen (gem. schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 27. Januar 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 24. September 2024 (letzte Änderung 23. September 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 02. Februar 2026.

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

Grundbuchamt (Amtsgericht):	Schleiden (Eifel)
Grundbuch von:	Kall
Blatt Nr.:	3117
Lfd. Nr. BV:	1
Flur:	25
Flurstück:	500
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Hüttenstraße 4
Fläche:	380 m ²

Anmerkung:

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

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

Art des Eigentums:	Je Eigentümer 1/2 Anteil
Abt. II (Lasten und Beschränkungen):	Zwangsversteigerungsvermerk vom 23. September 2024
Abt. III (Hypotheken, Grundschulden etc.):	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gesondert berücksichtigt werden.
Nachbarschaftsvereinbarungen	Zustimmung des Nachbarn vom 25. April 1957: <i>„Ich, unterzeichneter, erlaube hiermit, dass er auf seinem Grundstück in Kall-Hüttenstraße gelegene Flur 25, Flurstück 17 zu erbauende Wohnhaus auf die Grenze des nebenanliegenden Grundstücks Flur 25, Flurstück 18 bauen darf. Dieser Vertrag beruht auf</i>

Gegenseitigkeit.“ (Ur.Nr. 567/1957 vom 25. April 1957, Notar Dr. jur. Carl Schroeder)

Zustimmung des Nachbarn vom 17. August 1957:

*„Ich, , erlaube hiermit der in Kall, dass ich mit der Bebauung auf dem Grundstück in Kall, Flur 25. Parzelle 17, einverstanden bin. Das heißt mit anderen Worten, dass ich es dulde, dass die **Giebelseite wie gezeichnet, zur Straße hin errichtet wird**. Bei einer Bebauung meines Grundstücks, werde ich mein Haus mit der Dachseite zur Straße errichten und an das Dach von anschließen.“ (Quelle: Schriftstück aus Bauakte)*

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. Januar 2026

Wohnungsbindung:

vorhanden

Mit Förderzusage vom 22. April 2010 sind Fördermittel nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) bewilligt worden. Damit unterliegt das Bewertungsobjekt grundsätzlich den in der Förderzusage bestimmten Bindungen.

„Bei einer Zwangsversteigerung endet die Zweckbindung des Förderobjektes mit dem Zuschlag, wenn die aufgrund der Förderung eingetragene Hypothek mit dem Zuschlag erlischt.“

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Euskirchen vom 27. Februar 2026

Mit Bezug auf den vorgenannten Hinweis wird die Bindung im Rahmen der Zwangsversteigerung wertneutral angesetzt.

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz, kein Bodendenkmal

Gemäß E-Mail-Auskunft vom 20. Januar 2026

Naturschutz/Landschaftsschutz:

Das Objekt liegt in keinem Landschafts-, Naturschutz- und Wasserschutzgebiet.

Gemäß Online-Auskunft vom 23. Februar 2026 Quelle: Kreis Euskirchen, Bezirksregierung Köln

Gewässerschutz/Hochwassergefährdung:

Kein Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet

Gemäß Online-Auskunft aus der Hochwasserkarte NRW vom 03. Februar 2026

Starkregengefährdung:

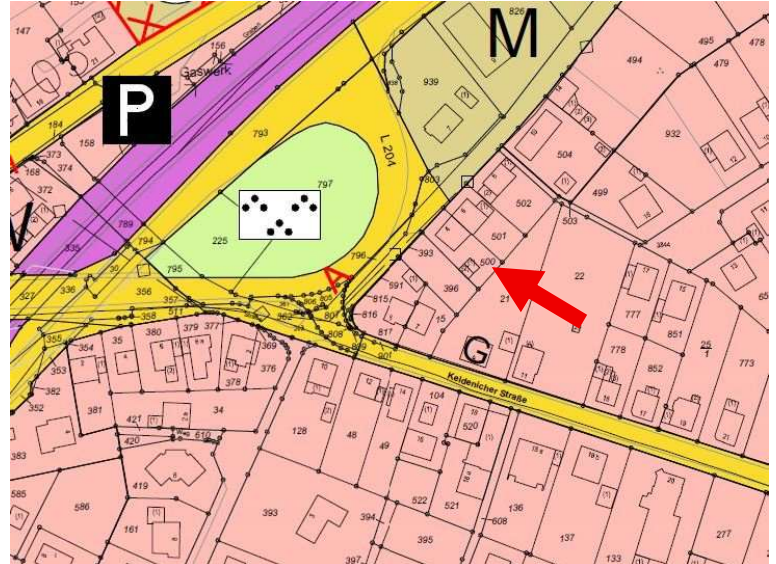
Kein Starkregengefährdungsbereich

Gemäß Online-Auskunft aus der Starkregengefahrenkarte des Kreis Euskirchen vom 03. Februar 2026

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche (W)



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 wurde.

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

Innenbereichssatzung:

nicht vorhanden
(gem. E-Mail-Auskunft Baamt Kall vom 10. März 2026)

Ortslagenabgrenzungssatzung:

Das Objekt liegt im Bereich der erlassenen Ortslagenabgrenzungssatzung. Auf eine tiefergehende Bewertung wird in diesem Gutachten verzichtet.
Gemäß E-Mail-Auskunft vom 20. Januar 2026

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

nicht vorhanden
(gem. E-Mail-Auskunft Bauamt Kall vom 10. März 2026)

Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht vorhanden (gem. E-Mail-Auskunft Bauamt Kall vom 10. März 2026)
Bodenordnungsverfahren:	nicht vorhanden (gem. E-Mail-Auskunft Bauamt Kall vom 10. März 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. 1192/1957 (Neubau eines Wohnhauses) vom 28. August 1957
- Befreiungsbeschluss der Kreisverwaltung Schleiden, Abt. Kreisbauamt, zur Grenzbebauung vom 28. August 1957
- Rohbauabnahmeschein vom 14. Dezember 1960
- Zustimmung Grundstücksnachbar zur Grenzbebauung, beglaubigt, vom 17. August 1957
- Bauantrag für ein Zweifamilienhaus vom 25. Mai 1957
- Zustimmung Grundstücksnachbar zur Grenzbebauung vom 25. April 1957, Urkunden Rolle Nr. 567/1967 des Notars Dr. jur. Carl Schroeder
- Zusatz-Bauschein Nr. 315/1963 (Errichtung einer Garage)
- Bauantrag über die Errichtung einer Garage vom 09. Januar 1963
- Zusatz-Bauschein Nr. 377/1964 (Anbau einer Garage und Errichtung einer Grundstückseinfriedung) vom 10. April 1964
- Bauantrag über den Anbau einer Garage und Errichtung einer Grundstückseinfriedung vom 13. November 1963
- Bauantrag über die Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in ein Dreifamilienhaus vom 09. Mai 1997
- Wärmebedarfsausweis nach § 12 Wärmeschutzverordnung für den Ausbau des Dachgeschosses vom 09. Mai 1997
- Baugenehmigung AZ 10649-97-07 vom 26. Juni 1997 zur Nutzungsänderung
- Abgeschlossenheitsbescheinigung zu AZ 10648-97-07 vom 26. Juni 1997
- Bauantrag (Nutzungsänderung eines Dreifamilienhauses in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung) vom 18. März 2010
- Baugenehmigung AZ 00386-10-10 vom 15. April 2010 über die Nutzungsänderung eines Dreifamilienhauses in ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Bescheinigung über die abschließende Fertigstellung zu AZ 00386-10-10 vom 08. März 2012

Darüberhinausgehend konnten keine weiteren Genehmigungen und Abnahmescheine vorgefunden werden.

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

Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Wertermittlung 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:

Beitragsfrei für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG
Erschließungsgebühren wurden erhoben und entrichtet.
Die E-Mail-Auskunft enthält den Hinweis, dass eine mögliche spätere
Erneuerung bzw. Verbesserung der Hüttenstraße nach dem KAG NRW
(Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen) zu beurteilen wäre.
Es gibt auskunftsgemäß derzeit keine Angabe, ob und wann mit einem
Ausbau zu rechnen ist.

Nachfolgender Hinweis ist in die Anliegerbescheinigung der Gemeinde
Kall mit aufgenommen:

*„Nach derzeitiger Rechtslage dürfen nach Inkrafttreten des Gesetzes
zur ‚Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im
Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz
Nordrhein-Westfalen – KAG-ÄG NRW) zum 01.1.2024 für Straßenaus-
baumaßnahmen, die erst ab diesem Zeitpunkt durch den Rat der Ge-
meinde Kall beschlossen werden, keine Anliegerbeiträge mehr erhoben
werden.“*

Kanalanschlussbeitrag (Vollanschluss) erhoben und entrichtet.
Gem. E-Mail-Auskunft der Gemeinde Kall vom 20. Januar 2026

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

durchgeführt wurden.

4.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Zweifamilienhaus)

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr, Nutzungssituation und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Zweifamilienhaus) Zweigeschossig, unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr:	ca. 1960
Erweiterung:	1997 Ausbau DG
Nutzungssituation:	EG leerstehend, teilweise eigengenutzt, nicht vermietet OG und DG augenscheinlich bewohnt, nicht vermietet
Flächen und Rauminhalte: (siehe Anlage 8)	Die Wohnfläche beträgt rd. 172,59 m ² ; Die Wohnflächenberechnung wurde stichprobenartig im Vor-Ort-Termin überprüft; Die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 339 m ² und wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne und Flächenberechnungen aus der Bauakteinsicht sowie der Katasterkarte (Prüfmaße) ermittelt.
Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	Keine Gemäß Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung

Energieeffizienz:	Energieausweis konnte nicht eingesehen werden. Nach Angabe der Eigentümer 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 nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nicht möglich. Anmerkung: Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf eine Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine der Sachverständigen erkennbaren
Außenansicht:	straßenseitige Fassade und die Gebäuderückseite: Strukturputz, grau gestrichen. Sockel verputzt Seitenansicht: Faserzementplatten (Eternitplatten) 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). <u>Die Sachverständige empfiehlt bzgl. der o.g. Thematik entsprechende Untersuchungen und Gutachten von Bausachverständigen und Fachunternehmen einholen zu lassen.</u>

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Kellergeschoss:</u>	Keine Aufenthaltsqualität, Waschküche, Abstellräume, Kelleraußentreppe
<u>Erdgeschoss:</u>	2 Zimmer, Küche, Spind, Bad
<u>Obergeschoss:</u>	Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde der Sachverständigen der Zutritt verwehrt.

Gemäß den Unterlagen aus der Bauakte sollten folgende Räume vorhanden sein:

3 Zimmer, Abstellraum, Bad

Dachgeschoss:

Das Dachgeschoss war im Rahmen der Ortsbesichtigung nur teilweise zugänglich.

Gemäß den Unterlagen aus der Bauakte sollten folgende Räume vorhanden sein:

2 Zimmer, Küche, Bad

Anmerkungen:

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

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

Da die Räume im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vollumfänglich besichtigt werden konnten, wird für die weiteren Betrachtungen vorausgesetzt, dass die abgebildeten Pläne mit der heutigen Situation übereinstimmen und die Aufteilung der einzelnen Etagen im Wesentlichen richtig wiedergeben.

Die Sachverständige übernimmt keine Haftung für eventuelle Abweichungen.

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

Konstruktionsart:

Massivbauweise

Fundamente:

Gussbeton 10 cm

Frostfreie Tiefe von 80 cm auf tragfähigem Grund,

Umfassungswände:

Kellermauerwerk aus Zementsteinen 45 cm;

Obere Geschosse aus Mauerwerksstein 24cm, beidseitig verputzt, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz;

Wand an der Nachbargrenze als Brandmauer mind. 24 cm ohne jede Öffnung bis unter die Dachhaut

Innenwände:

Bimsstein

Geschossdecken:

Kellerdecke: Stahlbeton mit Stahlgewebematten gegossen

Übrige Geschossdecken mit Milzdecken verlegt

OG/DG 0,16 m Betondecke mit 4 cm schwimmendem Zementestrich auf Dämmstoffen

Treppen:

Geschosstreppen: sachverständige Einschätzung Beton

Kelleraußentreppe: Beton

Hauseingangsbereich:

Überdacht, Zugang über Stufen, Eingangstür mit Glaselementen

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Betondachziegel

Dachentwässerung:

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 Abwassernetz Gemäß Angaben im Ortstermin Hebeanlage im Keller, war nicht zugänglich
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert je Raum ein Lichtauslass, je Raum 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:	Gas-Zentralheizung, Baujahr unbekannt
Lüftung:	keine mechanischen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentrale Warmwasserversorgung über Gasheizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Fliesenbodenbelag in Treppenhaus, Flur, Wohnbereich und Bädern Im Dachgeschoss teilweise Laminat
Wandbekleidungen:	Räume tapeziert und gestrichen, Treppenhaus und Keller verputzt und gestrichen
Deckenbekleidungen:	Verputzt und gestrichen
Fenster:	Holzfenster, 2-fach verglast, Baujahr nicht erkennbar, manuelle Rollläden (teilweise defekt)
Türen:	Innentüren: Holzfülltüren, braun Terrassen-/Balkontür: Holz braun, zweifach verglast
Sanitäre Installation:	Sanitärräume beider Wohnungen gefliest, einfache Ausstattung und Qualität. Erdgeschoss: Waschbecken, Dusche, ein stehendes WC Obergeschoss: keine Angabe Dachgeschoss: Waschbecken, Dusche, ein stehendes WC
Grundrissgestaltung:	Für die vorgesehene Wohnnutzung zweckmäßig

Anmerkung:

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

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	- Treppe Hauszugang - Vordach Hauseingangstür - Kelleraußentreppe (nicht zugänglich gewesen)
besondere Einrichtungen	- Kaminofen (Baujahr unbekannt, keine Inbetriebnahme lt. Eigentümer, nicht wertrelevant) - Gartenlaube (nicht wertrelevant aufgrund des Zustands)
Besonnung und Belichtung:	Gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen augenscheinlich notwendig EG Küche: Unrenovierter Brandschaden aus dem Jahr 2025 (gem. Eigentümer) KG: unrenovierter Wasserschaden auf 30 cm (aufgrund des Hochwassers von 2021) Weitere Mängel und Bauschäden sind nicht auszuschließen, waren aber aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit der Mieträume nicht erkennbar.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Die baulichen Anlagen befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Insgesamt entsprechen die baulichen Anlagen nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Wohnverhältnisse. Die Sachverständige empfiehlt umfangreiche Sanierungen/Modernisierungen mit Schwerpunkt auf einer energetischen Sanierung.

Anmerkung:

Den Bauakten konnte entnommen werden, dass für das Bewertungsobjekt eine Nutzungsänderung von einem Dreifamilienhaus zu einem Zweifamilienhaus im Jahr 2010 genehmigt wurde.

Die baulichen Gegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag spiegeln diese vorhergegangene Nutzung wider.

4.3 Nebengebäude

2 Garagen in Massivbauweise, Baujahr ca. 1963

Anmerkung:

Die Garagen waren der Sachverständigen nicht zugänglich. Aus diesem Grund wird den weiteren Betrachtungen die Beschaffenheit gemäß der Baubeschreibung aus der Bauakte zugrunde gelegt.

Die Garagen bilden 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 Garagenzufahrt mit Betonverbundpflaster
- Einfriedungsmauer, ca. 50 cm hoch, straßenseitig mit Zaunelementen; an der rechten Grundstücksgrenze mit Maschendrahtzaun. Im hinteren Grundstücksbereich aufgrund von Bewuchs nicht eindeutig erkennbar.

- Garten überwiegend Rasenflächen sowie Baum- und Strauchbewuchs, ungepflegter Zustand
- Rückwärtige befestigte Terrasse mit Betonsteinen
- 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 Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 53925 Kall, Hüttenstraße 4 zum Wertermittlungsstichtag 29. Januar 2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kall	3117	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kall	25	500	380 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** (Kall, Bodenrichtwertnummer 240207) beträgt durchschnittlich **90,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Beschreibung des Bodenrichtwertgrundstücks

Stichtag	=	01.01.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Bauweise	=	Keine Angabe
Anzahl der Geschosse	=	I-II
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	630 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	29. Januar 2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei
Bauweise	=	offen
Anzahl der Geschosse	=	II
Grundstückstiefe	=	30
Grundstücksfläche	=	380 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29. Januar 2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	90,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	90,00 €/m²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	29.01.2026	× 1,00	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	90,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	630	380	× 1,09	E3
Grundstückstiefe	35 m	30 m	× 1,05	E4
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert rd.		=	103,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		–	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert rd.		=	103,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert rd.		=	103,00 €/m²	
Fläche		×	380 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	39.140,00 €	
rd.			39.000,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29. Januar 2026 insgesamt **39.000 €**.

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. Januar 2026.

E2

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

E3

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

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

**Umrechnungskoeffizienten bei unterschiedlicher Grundstücksgröße
bei einer nicht weiter teilbaren Einheit**

Auf Grundlage von Kauffällen aus dem Zeitraum von 2015 bis 2021 wurde die Abhängigkeit der Grundstückspreise für baureifes Land hinsichtlich der Grundstücksgrößen mit folgendem Ergebnis untersucht:

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

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

Interpolation			
	Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3
	350	380	400
Zeile 1	110	108,8	108

Berechnung: $108,8 / 100 = 1,088$, rd. **1,09**

E4

Da die Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks von der Tiefe des Richtwertgrundstücks (30 m vs. 35 m) abweicht, erfolgt eine Anpassung des Bodenrichtwertes. Der Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen [9] veröffentlicht dazu die nachfolgenden Umrechnungskoeffizienten:

Messziffern auf der Basis:

Richtwert bei 35 m Grundstückstiefe = 100

Grundstückstiefe in m	Umrechnungs- koeffizient
26	110
28	107
30	105
32	103
34	101
35	100
36	98
38	94
40	91

Berechnung: $105 / 100 = 1,05$, rd. **1,05**

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,

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

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

Durchschnittliche Herstellungskosten

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

Regionalfaktor

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Restnutzungsdauer

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor

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

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

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Garagen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	712 €/m²	174 €/m²
x Baupreientwicklung	1,905	1,905
Normalherstellungskosten	1.356,36 €/m²	313,47 €/m²
Bezugseinheit (Brutto-Grundfläche)	339 m²	34 m²
Herstellungskosten des Wohngebäudes und der Garage rd.	459.806,04 €	11.269,98 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	10.000 €	./.
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	469.806,04 €	11.269,98€
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung (Prozent)	78,8 %	78,8 %
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	99.598,88 €	2.389,24 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	=	101.988,12 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 5%	+	5.099,00 €
Bodenwert	+	39.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	146.087,12 €
Sachwertfaktor	×	1,07
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	156.313,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	20.000,00 €
Sachwert	=	136.313,22 €
	rd.	<u>136.000,00 €</u>

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026 mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

5.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Geschoss	Brutto-Grundfläche
UG	84,64 m ²
EG	84,64 m ²
I.OG	84,64 m ²
DG	84,64 m ²
gesamt	338,56 m ²
Summe BGF	rd. 339 m²

Herstellungskosten

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

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus (Typ 2.11)

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Dachgeschoss voll ausgebaut
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsan- teil [%]	Standardstufen					Anteile an den Kosten- kennwerten
		1	2	3	4	5	
		615	685	785	945	1180	
Außenwände	23,0 %		1,0				158
Dach	15,0 %		1,0				103
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0				75
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0				75
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0				75
Fußböden	5,0 %		1,0				34
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,5	0,5				59
Heizung	9,0 %		1,0				62
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0					37
							678 €/m²

Die Einordnung des Bewertungsobjekts in das Tabellensystem des Gebäudestandards und der Kostenkennwerte ergibt für die Wertermittlung Normalherstellungskosten in Höhe von **678 €/m²** und eine gewogene **Standardstufe von 1,90**.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrekturfaktoren:

Gemäß dem Sachwertmodell der AGVGA NRW ist der Korrekturfaktor in Höhe von 1,05, den die Anlage 4 der ImmoWertV (Kostenkennwerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser) für freistehende Zweifamilienhäuser vorgibt, generell auf Zweifamilienhäuser zu übertragen.

Daraus ergibt sich eine Korrektur des Kostenkennwertes wie folgt:

Normalherstellungskosten 678 €/m² x Korrekturfaktor 1,05 = rd. **712 € / m²**

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

NHK 2010 für die Garage**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für die Garagen:**

Nutzungsgruppe: Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

Ermittlung des Gebäudestandards

14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen				
Standardmerkmal	Standardstufe			Wägungs- anteil	Anteil am Kostenkennwert
	3	4	5		
Außenwände	1			23 %	56
Konstruktion	1			15 %	37
Dach	1			11 %	27
Fenster und Außentüren	1			11 %	27
Fußböden	1			11 %	27
Sonstige technische Ausstattung				5 %	0
Sanitäreinrichtungen				9 %	0
Heizung				9 %	0
Sonstige technische Ausstattung				6 %	0
					174 €/m²

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,- € = 200,00 €
- 1 Treppe als Hauszugang, 7 Stufen x 400,- € = 2.800,00 €
- Geländer Treppe Hauszugang, sachverständige Schätzung = 500,00 €
- 1 Kaminofen, sachverständige Schätzung: = 500,00 €
- 1 Kelleraußentreppe = 6.000,00 €
- Gesamtsumme: = **10.000,00 €**

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 **1,905**.

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 2025 für den Kreis Euskirchen [9] ist der Regionalfaktor mit **1,0** anzusetzen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Vorgabe des Grundstücksmarktberichtes 2025 für den Kreis Euskirchen [9] bestimmt. Demnach wird u.a. bei Ein- und Zweifamilienhäusern grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** vorgegeben. Modellkonform wird damit eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in die Wertermittlung aufgenommen.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nach Angaben im Ortstermin im Laufe der Nutzungszeit nicht wesentlich modernisiert.

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

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

Berechnung:

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

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

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

Die GND wird mit 80 Jahren eingesetzt, das Alter beträgt 66 Jahre.

Nach Einsetzen der Werte in die o. g. Formel ergibt sich eine Restnutzungsdauer von gerundet **17 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 Garagen eine wirtschaftliche Einheit bilden, wird für die Garagen die gleiche Alterswertminderung wie für das Wohngebäude herangezogen. Der Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1997 wird aufgrund des Zustands am Tag der Ortsbesichtigung und der nur teilweisen Besichtigungsmöglichkeit nicht gesondert berücksichtigt.

Berechnung: $17 \text{ (RND)} / 80 \text{ (GND)} = 0,2125 - 1 = -0,7875$, entspricht **rd. 78,8%**

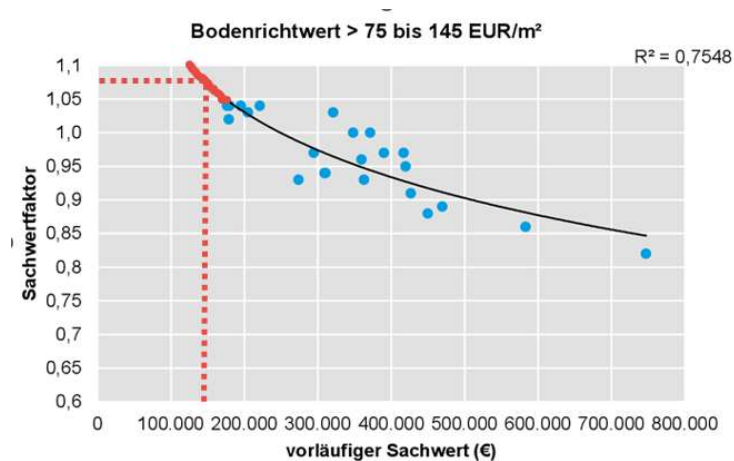
Außenanlagen

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. 101.988,12 €	5.099,41 €
Summe rd.	5.099,00 €

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben aus dem Grundstücksmarktbericht 2025 [9] für den Kreis Euskirchen bestimmt.



Demnach wurde der Sachwertfaktor gemäß den Lageklassen der Bodenrichtwerte aus dem Grundstücksmarktbericht

2025 für den Kreis Euskirchen [9] ermittelt. Der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück beträgt 103,00 €/m². Der vorläufige Sachwert beträgt 146.061 €.

In dieser Lageklasse gibt die Sachwertanpassungstabelle für den vorliegenden Fall keine Anpassungsfaktoren vor. Nach sachverständiger Einschätzung und einer **vorsichtiger** Verlängerung (Annäherung) der Linie wird ein Sachwertfaktor von **1,07** für angemessen und als geeignet erachtet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Es gehen folgende objektspezifische Grundstücksmerkmale in die Berechnung ein:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<u>Abschläge:</u>	
Kosten für die Wiederherstellung des Fußbodens in der Küche EG nach einem Brandschaden, sachverständige Schätzung	- 1.500,00 €
Risikoabschlag für die Entsorgung der Faserzementplatten und Renovierung der Hausfassade i. H. v. 7,5% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts: 156.285,27 x 7,5%	- 11.721,40 €
Risikoabschlag für nichtbesichtigte Räume i. H. v. 5% des marktangepassten vorläufigen Sachwerts: 156.285,27 x 5%	- 7.814,26 €
<u>Zuschläge:</u>	
Terrasse	+ 1.000,00 €
Summe	- 20.035,66 €
	rd. 20.000,00 €

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 Bodenreinertragsanteil 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 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.

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 marktgerechten 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 (€)
Zweifamilienhaus	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)			
	Wohnen	172,59		5,50	949,25	11.390,94
	Garagen	22,50	2		50,00	1.200,00

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)		12.590,94 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)		
Differenziert:	—	3.416,00 €
• Verwaltungskosten:	463,00 €	
• Instandhaltungskosten:	2.701,00 €	
• Mietausfallwagnis:	252,00 €	
jährlicher Reinertrag	=	9.174,94 €
Reinertragsanteil des Bodens (2,2 % von 39.000,00 €) (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	—	858,00 €
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	8.316,94 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,2 % objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,06
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	116.936,18 €
Bodenwert	+	39.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	155.936,18 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	155.936,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	—	20.000,00 €
Ertragswert	=	135.936,18 €
		<u>rd. 136.000,00 €</u>

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 29.01.2026 mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

5.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorhandenen Grundrisse aus der Bauakteneinsichtnahme in Anlehnung an die einschlägigen Vorschriften (hier: Wohnflächenverordnung) ermittelt.

Ein Aufmaß des Gebäudes war nicht Auftragsgegenstand.

Die Wohnfläche ergibt sich gemäß der in den Bauakten enthaltenen Flächenberechnung zur Nutzungsänderung aus dem Jahr 2010, AZ 00386-10-10, mit 172,59 m². Die detaillierte Wohnflächenberechnung ist der Anlage 8 zu entnehmen.

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.

Da weder die Einliegerwohnung noch die Obergeschosswohnung derzeit vermietet ist (vgl. Kapitel 4.2.1), stehen keine tatsächlich erzielbaren Mieten zur Verfügung.

Ein Mietspiegel für die Gemeinde Kall 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 Grundeigentümerverein 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 des im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellten baulichen Zustands, der bestehenden Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstände (vgl. Kapitel 4.2.6) sowie einer damit verbundenen eingeschränkten Marktgängigkeit wird ein Mietpreis in Höhe von **5,50 €/m²** (angelehnt an die untere Spanne) für angemessen erachtet und als Rohertrag angesetzt.

Die Erzielung eines höheren Mietpreises wäre nach sachverständiger Einschätzung nur durch Realisierung umfassender Modernisierungsmaßnahmen möglich.

Für die Garagen wird ein monatlicher erzielbarer Mietpreis in Höhe von **50 € pro Garage** angesetzt, basierend auf den üblichen Marktpflogenheiten in Verbindung mit persönlicher Marktkenntnis 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 2025 für den Kreis Euskirchen [9] die dort veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dort sind die Bewirtschaftungskostenansätze für das Jahr 2025 aufgeführt. Im Jahr 2025 unterlagen die Bewirtschaftungskosten unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex einem Anstieg von ca. 2,3 %. So gelten für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag die nachfolgenden Bewirtschaftungskostenansätze:

Bewirtschaftungskosten p.a.			
Verwaltungskosten Zweifamilienhaus	367,00 €	je Wohngebäude	367,00 €
Verwaltungskosten je Garage	48,00 €	x 2	96,00 €
Summe Verwaltungskosten			463,00 €
Instandhaltungskosten pro m ² Wohnfläche	14,40 €	x 172,59 m ²	2.485,30 €
Instandhaltungskosten je Garage	108,00 €	x 2	216,00 €
Summe Instandhaltungskosten			2.701,30 €
Mietausfallwagnis	2% des Rohertrags		252,00 €

Somit gehen die jährlichen Bewirtschaftungskosten mit einem Betrag in Höhe von rund **3.416,00 €** in die Wertermittlung ein.

Liegenschaftszinssatz

Der dieser Wertermittlung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz wurde modellkonform nach der Modellbeschreibung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen aus den Grundstücksmarktbericht 2025 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)

2024 (ausschließlich Weiterverkäufe)

Gebäudetyp	Liegen- schafts- zinssatz Mittelwert mit Stan- dardabwei- chung (%)	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- schaf- tungs- kosten (%)	Ø Rest- nut- zungs- dauer (Jahre)	Ø Ge- samt- nut- zungs- dauer (Jahre)
<u>Einfamilienhäuser</u>									
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	1,6 ± 0,3	34	1	153 ± 75	2.961 ± 821	7,16 ± 1,17	22 ± 3	62 ± 10	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	1,8 ± 0,3	33	1	143 ± 40	1.766 ± 609	6,25 ± 1,02	25 ± 4	32 ± 5	80 ± 0
<u>Zweifamilienhäuser</u>									
Restnutzungsdauer > 40 Jahre	2,0 ± 0,6	9	2	225 ± 45	1.939 ± 519	6,03 ± 0,69	24 ± 2	55 ± 12	80 ± 0
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre	2,2 ± 0,4	9	2	155 ± 28	1.790 ± 530	5,97 ± 0,62	26 ± 4	34 ± 4	80 ± 0
<u>Historie</u>									
Gebäudetyp			2020	2021	2022	2023			
<u>Einfamilienhäuser</u>									
Restnutzungsdauer > 40 Jahre			2,3 %	1,9 %	1,7 %	1,6 %			
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre			2,6 %	2,3 %	1,9 %	1,8 %			
<u>Zweifamilienhäuser</u>									
Restnutzungsdauer > 40 Jahre			2,7 %	2,4 %	2,3 %	2,3 %			
Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre			3,4 %	3,1 %	2,6 %	2,6 %			

So liegt der im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen [9] angegebene Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer ≤ 40 Jahre bei **2,2 %**.

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:

$$\frac{1,022^{17} - 1}{1,022^{17} \times 0,022} = 14,056, \text{ rd. } \mathbf{14,06}.$$

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 die Wohnungen des Bewertungsobjekts grundsätzlich vermietbar sind, 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. **136.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **136.000,00 €**.

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

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung** bebaute Grundstück Hüttenstraße 4 in 53925 Kall wird zum Wertermittlungstichtag 29. Januar 2026 auf rund

136.000,00€

in Worten: einhundertsechsdreißigtausend 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 10. März 2026

Dipl.-Betrw. Andrea Perkuhn

Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift



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 2025 für den Kreis Euskirchen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen, aufgestellt und ausgefertigt am 18. Februar 2025

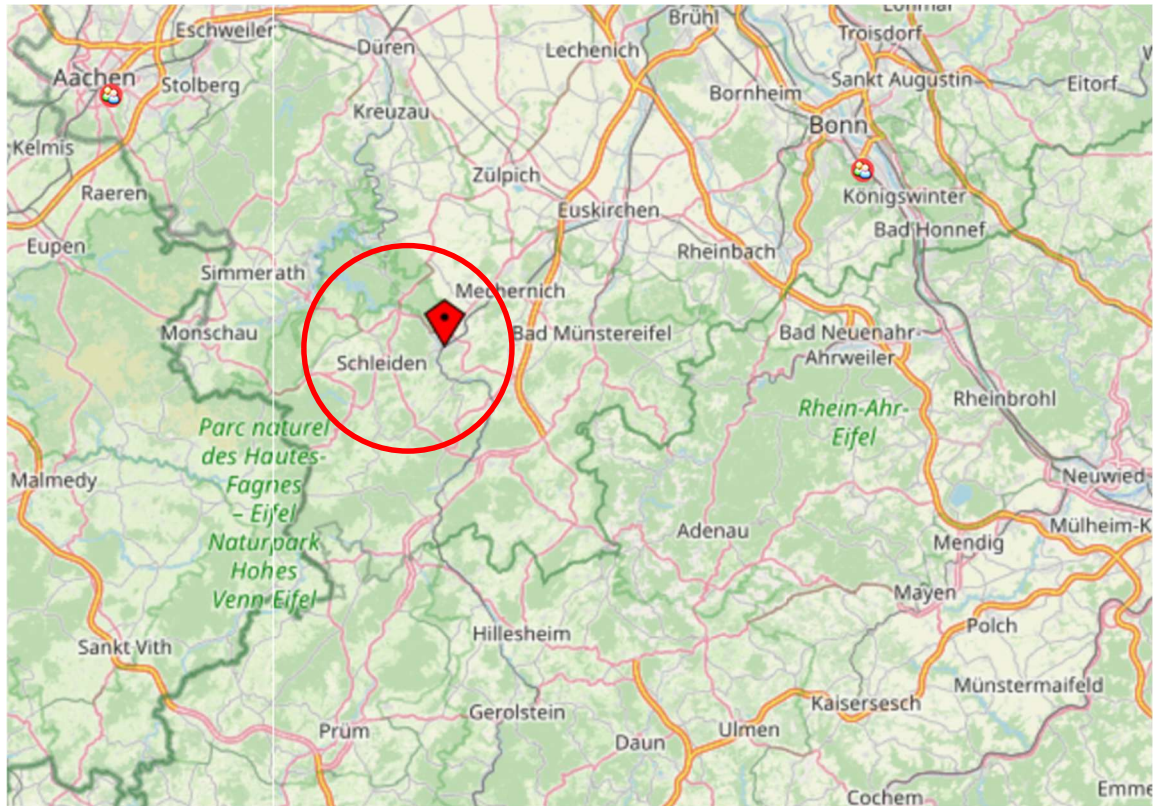
[10] Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren, AGVGA.NRW, Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Stand 11. Juli 2017 (redaktionelle Anpassungen Juni 2018)

6.3 Verwendete fachspezifische Software

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

7	Verzeichnis der Anlagen	Seite
Anlage 1:	Auszug aus der Übersichtskarte mit Markierung des Ortes	54
Anlage 2:	Auszug aus der Straßenkarte	55
Anlage 3:	Auszug aus Straßenkarte ÖPNV	56
Anlage 4:	Auszug aus der Flurkarte	57
Anlage 5:	Abbildung zu Ansicht und Schnitt	58
Anlage 6:	Abbildung der Grundrisse von Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss	59
Anlage 7:	Baubeschreibung zu Bauschein 1192/1957	60
Anlage 8:	Wohnflächenberechnung	61
Anlage 9:	Fotos	62

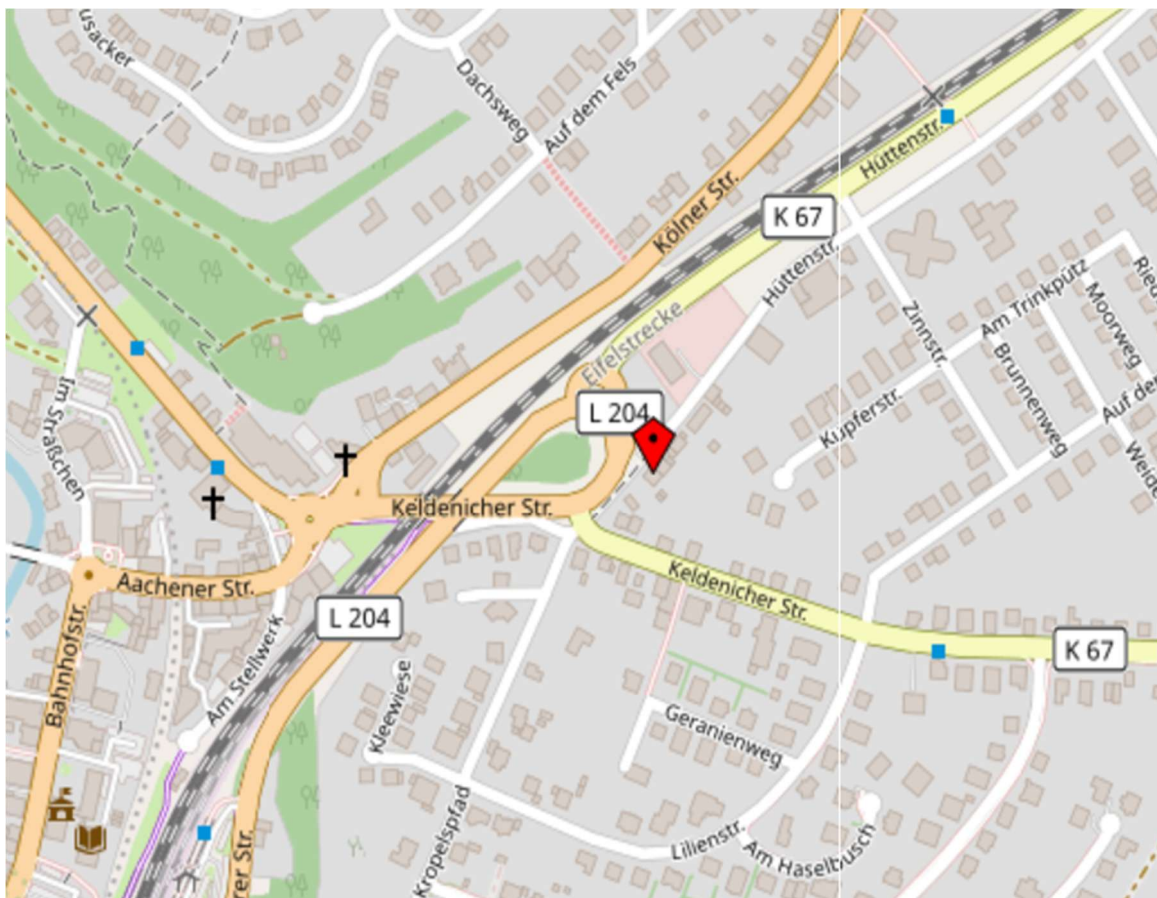
Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte mit Markierung des Ortes Kall



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Aktualität: 21. Januar 2026

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte Kall



Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Aktualität: 21. Januar 2026



Aktualität: 21. Januar 2026