



Wertgutachten

über den Verkehrswert von bebauten Grundstücken

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10 in 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 28.11.2024 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Gemeinde Blankenheim,
Ortslage Blankenheim,**

gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Blankenheim,
Flur 34,
Flurstück 460,
Lagebezeichnung „Ahrstraße 29“,
und**

**Flurstück 459,
Lagebezeichnung „Ahrstraße 31“,**

als Eigentümer im Grundbuch
eingetragen:

zu ermitteln.

Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 05.11.2025 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.



Flurstück 460 (Ahrstraße 29)



Flurstück 450 (Ahrstraße 31)

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 05. November 2025

Internetversion:

Aus Datenschutzgründen ist die Internetversion gekürzt. Das vollständige Gutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Schleiden eingesehen werden.



1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks „Ahrstraße 29“ sowie des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstücks „Ahrstraße 31“ in 53945 Blankenheim zum Wertermittlungstichtag 05. November 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Blankenheim	34	460	633 m ²
				Blankenheim	34	459	56 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug):

Flurstück 460: Wohnbaufläche

Flurstück 459: Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Mischnutzung mit Wohnen

Wie im Verlauf des Gutachtens erläutert wird, bilden die Flurstücke 459 und 460 aufgrund der gemeinschaftlichen Nutzung eine wirtschaftliche Einheit. Auftragsgemäß sind nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) dennoch die Einzelwerte für die beiden Flurstücke zu ermitteln. Zusätzlich wird in diesem Gutachten ein Gesamtwert für die Bewertungsgrundstücke 459 und 460 als Einheit ausgewiesen.

1.1 Lage und Zuschnitt

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in zentraler Lage des Ortskerns von Blankenheim.

Kartenausschnitt ohne Maßstab:

Bei dem Flurstück 460 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück mit einer mittleren Tiefe von rd. 41 m. Die Grundstücksbreite variiert zwischen rd. 10,9 m und 17,4 m.

Das Grundstück befindet sich in einer starken Hanglage, so dass das Erdgeschoss 4 Stufen über dem Straßenniveau liegt und das Obergeschoss ebenerdig zum Garten führt.

An der hinteren Grundstücksgrenze liegt das Gelände nach den vorliegenden topografischen Karten ca. 500 m ü. NHN. Die Ahrstraße liegt vor dem Bewertungsobjekt auf rd. 475 m über NHN. Der hintere Grundstücksbereich ist terrassenförmig angelegt.

Das vollständig bebaute Flurstück 459 ist ebenfalls unregelmäßig geschnitten und wird an zwei Seiten von dem Flurstück 460 eingefasst. Die Breite beträgt im Mittel rd. 6,3 m, die durchschnittliche Tiefe liegt bei rd. 8,7 m.

Details zur Lage und Gestalt der Grundstücke können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.

Die äußere Verkehrserschließung von Blankenheim erfolgt aus den Richtungen Nürburgring und Bundesstraße B 51 bzw. der Autobahn A1 über die B 258. Im Bereich der Ortslage Blankenheim ist die B 258 mit „Koblenzer Straße“ und „Kölner Straße“ bezeichnet. Die „Ahrstraße“ ist von dort aus über den „Rathausplatz“ unmittelbar erreichbar. Außerdem ist der Ortskern von Blankenheim von der B 51 aus über die Abfahrten „Blankenheim“ sowie „Blankenheimerdorf“ zu erreichen.

Bei der Ahrstraße handelt es sich um eine durchfahrtsbeschränkte Einbahnstraße mit Fahrtrichtung in Richtung Nordwesten in einer Tempo-20-Zone mit einem Verbot für LKW und Busse. Die maximale Durchfahrtshöhe beträgt 3,2 Meter.

Trotz der vorgenannten Beschränkungen ist das Verkehrsaufkommen in der Ahrstraße zeitweise als vergleichsweise erhöht zu bezeichnen.

Die direkte Umgebung ist von einer ortskerntypischen, überwiegend geschlossenen Mischbebauung geprägt.

In der Gemeinde Blankenheim leben in 17 Ortschaften insgesamt etwa 8.400 Menschen.

Der Hauptort Blankenheim hat etwa 1.850 Einwohner. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind unmittelbar im Ortskern von Blankenheim bzw. im Gewerbegebiet Blankenheim (ca. 2 km) ausreichend vorhanden. Im Gemeindegebiet stehen 7 Kindergärten, 2 Grundschulen im Grundschulverband Blankenheim sowie ein Schulzentrum mit der Gesamtschule Blankenheim-Nettersheim zur Verfügung. Die Autobahnanschlussstelle „Blankenheim“ der A1 ist vom Bewertungsobjekt aus in ca. 5 km Entfernung gelegen. Der Bahnhof in Blankenheim-Wald (Strecke Trier – Köln) liegt ebenfalls etwa 5 km entfernt, die Kreisstadt Euskirchen befindet sich in etwa 32 km Entfernung.

Blankenheim ist seit 1983 ein staatlich anerkannter Erholungsort und hat seine Hauptattraktion durch die Quelle der Ahr und die alte Grafenburg. Rund 1/3 der Gemeindefläche ist dem Wald vorbehalten. Weite und unberührte Natur sowie ein heilsames Reizklima sind für den Erholungssuchenden Positivfaktoren.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungstichtag

Zum v. g. Wertermittlungstichtag liegen die Flurstücke 460 und 459 nach Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 06.03.2025 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4P „Ahrstraße“.

Für das Plangebiet werden ausschließlich textliche Festsetzungen getroffen:

1. Das Plangebiet wird als Mischgebiet festgesetzt.
2. Gemäß §1 Absatz 5 und Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBL. 1. S. 1763) werden für dieses Mischgebiet folgende Arten von Vergnügungstätten ausgeschlossen:
 - Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos
 - Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Da Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht getroffen werden, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB). Folglich richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 BauGB.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim ist der betreffende Bereich als Kerngebiet (MK) dargestellt.

Das zu bewertende Objekt ist selbst kein Baudenkmal. Allerdings befinden sich die Grundstücke im rechtskräftigen Denkmalbereich „Blankenheim“, also im historischen Ortskern. Äußere bauliche oder sonstige Veränderungen sind somit nach dem Denkmalschutzgesetz NRW erlaubnispflichtig.

1.3 Entwicklungszustand

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei den Bewertungsgrundstücken am Wertermittlungstichtag um Flächen des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV).

1.4 Erschließung

Am Wertermittlungstichtag werden die Flurstücke 459 und 460 verkehrstechnisch von der Ahrstraße erschlossen.

Aus den vorliegenden Planauskünften geht hervor, dass für beide Flurstücke je ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (Schmutzwasser) in der Ahrstraße besteht. Das Wasserwerk der Gemeinde Blankenheim teilte mit, dass die Grundstücke nicht an den Regenwasserkanal angeschlossen sind. Vermutlich wird das Oberflächenwasser ebenfalls in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

Zur tatsächlichen Anschlusssituation liegen keine weiteren Informationen vor. Wie unter 1.7 aufgeführt, besteht zugunsten des Flurstücks 460 ein Kanalleitungsrecht an dem Flurstück 459.

Ein Trinkwasseranschluss ist nur für das Flurstück 459 (Ahrstraße 31) vorhanden. Das Flurstück 460 (Ahrstraße 29) wird offensichtlich von dort aus mitversorgt.

Ebenso verfügt nach der Planauskunft der e-regio nur das Flurstück 459 über einen direkten Stromanschluss. Das Flurstück 460 ist nach der Plandarstellung an dieser Hausanschlussleitung mit angeschlossen.

Ein Erdgasanschluss ist ebenfalls nur für das Flurstück 459 vorhanden. Die gemeinsame Zentralheizung für die Häuser 29 und 31 befindet sich im Gebäude Ahrstraße 31 auf dem Flurstück 459.

Nach Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 07.03.2025 ist die Ahrstraße endgültig ausgebaut (sog. vorhandene Straße). Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. des Baugesetzbuches fällt somit nicht mehr an.

Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW sind zurzeit nicht zu entrichten. Der Kanalanschlussbeitrag sowie der Wasseranschlussbeitrag sind abgegolten.

Unberührt bleibt das Recht der Gemeinde Blankenheim, für Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern. Für Straßenausbaumaßnahmen, deren Durchführung ab dem 01.01.2024 beschlossen wurde, werden aktuell Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 (3) KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben.

1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungstichtag war das Flurstück 460, "Ahrstraße 29", wie folgt bebaut:

- Zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- Rückwärtiger Kelleranbau im Hang auf Erdgeschossniveau
- Wintergartenanbau im Obergeschoss

Im Übrigen ist das stark hängige Grundstück hinter dem Wohnhaus aufwendig mit mehreren Stützmauern terrassenförmig als Garten gestaltet und über Treppenanlagen zugänglich. Der nördliche Grundstücksteil ist bewaldet bzw. mit Bäumen und Sträuchern bewachsen.

Das Flurstück 459, "Ahrstraße 31", war zum Wertermittlungstichtag wie folgt bebaut:

- Teilunterkellertes zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

1.6 Baurecht

Der Kreis Euskirchen teilte am 04.04.2025 mit, dass dort zu den Bewertungsobjekten keine Bauakte im Archiv vorhanden ist. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung vom 13.05.2025 wurde im dortigen Archiv ebenfalls keine Bauakte zu den Bewertungsobjekten gefunden.

Ob eine Baugenehmigung vorliegt und inwieweit das ausgeführte Bauvorhaben mit der genehmigten Planung sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, konnte somit nicht geprüft werden. Bei der Wertermittlung wird von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Sofern keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandsschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht.

Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass zur bauordnungsrechtlichen Absicherung der derzeitigen, im Gutachten näher erläuterten baulichen Nutzung der Grundstücke mit einem Durchgang zwischen den Gebäuden untereinander, Fensteröffnungen in der Grenzwand, dem Überbau durch den Kelleranbau sowie der gemeinsamen Hausanschlüsse und Zentralheizung entsprechende Baulasteintragungen fehlen.

1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 02.09.2025 sind in **Abteilung II** des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag folgende Eintragung vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 4 (lastet auf Flurstück 460):

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 28 Nr. 459 ist berechtigt, bei im rückwärtigen Bereich des herrschenden Grundstückes durchzuführenden Reparaturarbeiten den Zugang durch das Haus auf dem dienenden Grundstück zu benutzen.

Abteilung II, lfd. Nr. 6 (lastet auf Flurstück 459):

Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blankenheim Flur 34 Flurstück 460.

Abteilung II, lfd. Nr. 7 (lastet auf Flurstück 459):

Grunddienstbarkeit (Kanalleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blankenheim Flur 34 Flurstück 460.

Die zugrundeliegenden Bewilligungsurkunden liegen dem Gutachter nicht vor und können nach dem Hochwasser vom Juli 2021 auch nicht beim Grundbuchamt beschafft werden. Somit liegen keine näheren Informationen zu den Eintragungen vor.

Aufgrund der Anforderung den Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren unbelastet (frei von Belastungen im Grundbuch) zu ermitteln, werden die Werteeinflüsse der Dienstbarkeiten in gesonderten Anlagen ermittelt.

Abteilung II, lfd. Nr. 10 (lastet auf Flurstück 460 und 459):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Der Zwangsversteigerungsvermerk ist ohne Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie.

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 10.03.2025 ist auf den Bewertungsgrundstücken keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen.

1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf den Grundstücken befindliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen können keine Aussagen getroffen werden.

Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 06.03.2025 liegt in dem dort gemäß §8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Eintragung vor.

1.7.4 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 24.03.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegen die Grundstücke über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

1.7.5 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 14.03.2025 bestehen keine Wohnungsbindungen.

1.7.6 Überbauten

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegt durch den Wohnhausanbau auf dem Nachbartflurstück 328 (Ahrstraße 27) auf einer Länge von ca. 5,9 m ein Überbau zwischen ca. 0,23 m und ca. 0,31 m (ca. 1,6 m²) auf das Bewertungsflurstück 460 vor.

Der Werteinfluss des Überbaus auf den Verkehrswert des Grundstückes wird unter Punkt 4.1.1.1 ermittelt.

Darüber hinaus besteht ein Eigengrenzüberbau durch den dem Flurstück 460 zuzuordnenden Kelleranbau (Waschküchenanbau) unter der Terrasse auf das Flurstück 459 von geschätzten ca. 2,5 m². Ohne eine örtliche Grenzvermessung kann keine genaue Aussage zu dem Ausmaß des Überbaus getroffen werden.

Der Werteinfluss des Eigengrenzüberbaus auf den Verkehrswert der Grundstücke ist bei einer Einzelbetrachtung zu berücksichtigen und wird unter den Punkten 4.1.1.2 und 4.2.1.1 ermittelt.

Darstellung der Überbauten (Skizze ohne Maßstab)

1.7.7 Sonstiges

Sonstige Lasten oder Rechte, welche von Einfluss auf den Wert des Grundstückes sein könnten, sind dem Wertermittler nicht bekannt.

1.8 Allgemeines / Hinweise

Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit bzw. der bauliche Zustand können ggf. nur durch einen Sondersachverständigen überprüft werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden keine Untersuchungen zu energetischen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes vorgenommen. Eine genaue energetische Prüfung des Objektes ist bei Bedarf durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.

Bezüglich der energetischen Anforderungen von Bestandsgebäuden wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verwiesen. Für Bestandswohngebäude gelten beispielsweise u.a. folgenden Vorschriften:

- Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind
- Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden
- Dämmung der obersten Geschossdecke von beheizten Räumen
- Einhaltung der vorgegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten bei Änderungen an Außenbauteilen

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten Gesamt- und Restnutzungsdauern sowie die veranschlagten Normalherstellungskosten, werden für das Bewertungsobjekt der vorhandenen Ausstattung und Ausführung entsprechend abgeleitet. Somit sind ggf. fehlende bzw. noch auszuführende energetische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung, Austausch der Heizung) bereits im Verkehrswert berücksichtigt, so dass hierfür ein zusätzlicher Abschlag nicht erfolgt.

Der Abschlag für Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz frei geschätzt. Es können möglicherweise Abweichungen zu tatsächlich entstehenden Investitionskosten auftreten, die durch Folgeschäden oder nicht sichtbare Schäden verursacht werden. Für einen anzubringenden Abschlag ist letztendlich nicht die tatsächliche Kostenhöhe entscheidend, sondern eher der Wert, wie ihn die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer einschätzen würde.

2 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, soweit nicht anders vermerkt, die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Berechnung des umbauten Raums sowie der Grund-, Geschäfts- und Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau“ vom August 2021 sowie an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom November 2003. Da die Berechnungen durch wertbezogene Modifizierungen teilweise von den entsprechenden Vorschriften (DIN 277, WoFlV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.1 Wohnhaus Ahrstraße 29 (Flurstück 460)

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Gebäude Ahrstraße 29 handelt es sich um ein zweigeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist zum einen seitlich grenzständig an das Nachbarhaus Nr. 27 (Flurstück 328) angebaut. Zum anderen wurde es direkt an der Ahrstraße errichtet, von der aus die Hauseingangstreppe (4 Stufen) unmittelbar zugänglich ist. Des Weiteren schließt sich das ebenfalls zu bewertende Nachbargebäude auf dem Flurstück 459 (Ahrstraße 31) an, zu dem im Erdgeschoss auch ein Durchgang besteht. Außerdem ist die gemeinsame Gasheizung im Nachbargebäude Ahrstraße 31 untergebracht. Die Strom- und Wasserversorgung erfolgt offensichtlich ebenfalls von dort.

Aufgrund der Hanglage liegt das Erdgeschoss 4 Stufen über der Ahrstraße, während die gartenseitige Terrasse auf Höhe des Obergeschosses liegt.

Ein Keller ist unter dem Wohngebäude nicht vorhanden. Es wurden jedoch rückwärtig zwei Räume in den Hang hinein errichtet, die sich auf Erdgeschossniveau unterhalb der Terrasse befinden. Auf der Terrasse ist ein Wintergarten in Aluminiumkonstruktion an das Obergeschoss angebaut.

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt und konnte nicht näher ermittelt werden. Nach Eigentümerangaben erfolgte zwischen 2021 und 2023 eine umfangreiche Sanierung.

2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: unbekannt

Restnutzungsdauer: ca. 46 Jahre (unter Berücksichtigung der ImmoWertV, vgl. 4.1.2.1)

Wohnfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 167 m²
Bruttogrundfläche Wohnhaus (nach Vermessungsunterlagen): rd. 242 m²

Rohbau

Fundamente: Nicht feststellbar
Mauerwerk: Massivbauweise
Decken: Vermutlich Holzbalkendecken
Treppen: Alte Holztreppe zum Ober- und Dachgeschoss mit Holzgeländer, in 2021-2023 saniert
Dach: Satteldach mit Blechziegeln neu gedeckt
Fassade: Rauputz mit Anstrich neueren Datums
Sockel straßenseitig mit Natursteinplatten
Isolierung / Dämmung: Nicht feststellbar

Ausbau

Installation: Abfluss: PVC-Rohre (soweit feststellbar)
Wasser: Soweit ersichtlich Kunststoffleitungen
Elektro: Nach Eigentümerangaben 2021-2023 vollständig erneuert,
Installation Unterputz
Heizung: Gaszentralheizung, Erdgasherme aus 2021/23 im Nachbarhaus Ahrstraße 31
Fußbodenheizung im Erdgeschoss, ansonsten neue Heizkörper
Kaminofen im Wohnzimmer (Obergeschoss)
Warmwasser-
versorgung: Über Gaszentralheizung im Nachbarhaus Ahrstraße 31,
Warmwasserspeicher für 197 Liter Wasser
Sanitäre Einrichtungen: In 2021-2023 saniert:
Gäste-WC im Erdgeschoss mit WC und Waschtisch, Boden und Wände mit Anstrich
Bad im Obergeschoss mit WC, Waschtisch, Duschtasse mit Kabine, Badheizkörper, großformatige Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch
Bad im Dachgeschoss mit WC, zwei Waschtischen, Duschtasse mit Kabine, freistehende Wanne, Badheizkörper, großformatige Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch
Fußböden: In 2021-2023 erneuert:
Erdgeschoss: Bodenfliesen (großformatig)
Obergeschoss: Laminat
Dachgeschoss: Laminat
Wandbehandlung: Erdgeschoss: Glatte Wände mit Putz oder Vlies
Obergeschoss: Glatte Wände mit Putz oder Vlies
Dachgeschoss: Glatte Wände mit Putz oder Vlies
Fenster: Holzfenster älteren Datums mit Doppelverglasung (vor 1995)
Holzfenster mit Sprossen und Einfachverglasung zwischen Flur 2 und Waschküche (Kelleranbau)
3 Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Ober- und Dachgeschoss
Zweiflügelige Balkontüren zum Wintergarten und zum Balkon aus Kunststoff mit Doppelverglasung neueren Datums

Türen:	Hauseingangstür aus Holz mit Seitenteil und Oberlicht älteren Datums Innentüren aus Holz (von 2021/2023) Holztür älteren Datums zum Gewölbekeller
Hausanschlüsse:	Über Haus Nr. 31
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz (vermutlich über das Nachbarflurstück 459, vgl. Punkt 1.4)
Wintergarten:	Auf der Terrassenfläche (Fliesen) errichteter Anbau an Wohnhaus und Nachbargebäude, Aluminiumkonstruktion, zwei verglaste Außenwände und verglaste Dachfläche (Flachdach), zwei Infrarot-Heizstrahler auf der Wand
Kelleranbau:	<u>Gewölbekeller</u> in Bruchsteinmauerwerk, Estrichboden mit Anstrich <u>Waschküche</u> (im Ausbau), Massive Wände, Holzbalkendecke mit OSB-Platten vermutlich ca. 2021 errichtet, Fliesenboden
Balkon:	Betonkragplatte mit neuem Fliesenbelag und neuem Metallgeländer

Zustand

- Das Gebäude befindet sich in einem normal gepflegten, den Modernisierungsjahren entsprechenden Zustand.
- Es ist teilweise ein eher gehobener Ausstattungsstandard vorzufinden.
- Im Waschküchenanbau sind im Deckenbereich größere Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Darüber hinaus finden sich an den Wänden einige Ablaufspuren.
- Die Unterseite der Balkonplatte ist feucht.
- Feuchtigkeitsspuren sind auch am Fassadenputz und im Türsturzbereich der Terrassentür vorhanden.
- Die Außenanlagen befinden sich in einem normal gepflegt Zustand.
- Inwieweit die Versorgungsleitungen für die Wohnhäuser Nr. 29 und Nr. 31 getrennt verlegt sind oder Zähler vorhanden sind, konnte nicht abschließend festgestellt werden.

2.1.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche nach örtlichem Aufmaß

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Flur 1	7,6 m ²	2,58 m
Küche	23,9 m ²	2,62 m
Zimmer 1	11,5 m ²	2,54 m
Flur 2	8,5 m ²	2,58 m
WC	1,9 m ²	2,58 m
Wohnfläche	53,4 m²	
Treppe 1	2,2 m ²	
Waschküche	10,5 m ²	2,36 m
Gewölbekeller	27,7 m ²	1,2 m - 1,9 m
Summe	93,8 m²	

Obergeschoss	Fläche	Höhe
Flur 1	4,1 m ²	2,31 m
Bad 1	4,3 m ²	2,31 m
Zimmer 1	11,7 m ²	2,42 m
Zimmer 2	11,7 m ²	2,31 m
Wohnzimmer	24,5 m ²	2,27 m
Wintergarten (zu 1/2)	8,6 m ²	2,37 m
Wohnfläche	64,9 m²	
Treppe 1	3,6 m ²	
Summe	68,5 m²	

Dachgeschoss	Fläche	Höhe
Zimmer 1	36,5 m ²	0,88 - 2,24 m
Bad 1	11,3 m ²	2,17 m
Balkon (zu 1/4)	0,7 m ²	
Wohnfläche	48,5 m²	
Treppe 1	3,1 m ²	
Summe	51,6 m²	

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

2.2 Wohnhaus Ahrstraße 31 (Flurstück 459)

2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Gebäude Ahrstraße 31 handelt es sich um ein zweigeschossiges ehemaliges Wohn- und Geschäftshaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befindet sich ein kleines Ladenlokal mit einem Schaufenster zur Ahrstraße. Die Wohnräume befinden sich im Ober- und Dachgeschoss und sind nur über das Ladenlokal erreichbar. Das Gebäude ist in Massivbauweise unmittelbar an der Ahrstraße errichtet. Der Hauseingang führt direkt in den Laden und ist über eine sechsstufige Treppe zugänglich. Seitlich ist das Gebäude grenzständig an das Nachbarhaus Nr. 33 (Flurstück 458) angebaut. Außerdem schließt sich das ebenfalls zu bewertende Nachbargebäude Ahrstraße 29 (Flurstück 460) an, zu dem im Erdgeschoss auch ein Durchgang besteht. In dem hier beschriebenen Wohn- und Geschäftshaus ist die gemeinsame Gasheizung für die Häuser Nr. 29 und 31 untergebracht. Wie beschrieben, erfolgt die Strom- und Wasserversorgung des Nachbargebäudes Nr. 29 offensichtlich ebenfalls von hier aus.

Das Gebäude ist nur teilunterkellert. Unterhalb des Ladenlokals ist ein Kellerraum vorhanden, in dem sich die Hausanschlüsse und ein alter Heizöltank (Stahltank, Herstellungsjahr 1965) befinden. Ob darin noch Heizöl lagert, kann nicht gesagt werden.

Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt und konnte nicht näher ermittelt werden. Nach Eigentümerangaben erfolgten zwischen 2021 und 2023 umfangreiche Sanierungen.

2.2.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: unbekannt

Restnutzungsdauer: ca. 46 Jahre (unter Berücksichtigung der ImmoWertV, vgl. 4.2.2.1)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 20 m²

Wohnfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 70 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 182 m²

Rohbau

Fundamente: Nicht feststellbar

Mauerwerk: Massivbauweise

Decken: Holzbalkendecken,
Stahlträgerdecke mit Betonfüllung im Keller

Treppen: Alte Holztreppen zum Ober- und Dachgeschoss mit Holzgeländer, in 2021-2023 saniert

Dach: Satteldach mit Blechziegeln neu gedeckt
Zur Straße 2 Dachgauben

Fassade: Rauputz mit Anstrich neueren Datums
Sockel straßenseitig mit Natursteinplatten

Isolierung / Dämmung: Nicht feststellbar

Ausbau

Installation: Abfluss: PVC-Rohre (soweit feststellbar)

Wasser: Soweit ersichtlich Kunststoffleitungen

Elektro: nach Eigentümerangaben 2021-2023 erneuert,

	Installation Unterputz, Sicherungs- und Zählerkasten älteren Datums
Heizung:	Gaszentralheizung, Erdgasherme aus 2021/23 Neue Heizkörper
Warmwasser- versorgung:	Über Gaszentralheizung, Warmwasserspeicher für 197 Liter Wasser
Sanitäre Einrichtungen:	Bad im Obergeschoss 2021-2023 erneuert, mit WC, Waschtisch und Wanne, Badheizkörper, großformatige Bodenfliesen, Wandfliesen raumhoch
Fußböden:	<u>Keller:</u> alter Betonboden <u>Erdgeschoss:</u> Laminat im Ladenlokal, Bodenfliesen (in 2021-2023 erneuert) <u>Obergeschoss:</u> Laminat, Bodenfliesen in der Küche (in 2021-2023 erneuert) <u>Dachgeschoss:</u> Laminat (in 2021-2023 erneuert)
Wandbehandlung:	<u>Keller:</u> Putz mit Anstrich <u>Erdgeschoss:</u> Glatte Wände mit Putz oder Vlies <u>Obergeschoss:</u> Glatte Wände mit Putz oder Vlies, Fliesenspiegel in der Küche <u>Dachgeschoss:</u> Glatte Wände mit Putz oder Vlies
Fenster:	Schaufenster mit Einfachverglasung in Metallrahmen Holzfenster älteren Datums mit Doppelverglasung (vor 1995) 1 neueres Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Dachgeschoss
Türen:	Alte Hauseingangstür aus Metall mit Einfachverglasung Neue FH-Türen vom Laden zum Treppenaufgang und zum Flur Innentüren aus Holz (von 2021/2023) Bodenluke als Kellerzugang Terrassentür aus Kunststoff mit Doppelverglasung neueren Datums
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon, Erdgas
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz (vermutlich Schmutzwasserkanal)

Zustand

- Das Gebäude befindet sich in einem normal gepflegten, den Modernisierungsjahren entsprechenden Zustand.
- Es ist im Ober- und Dachgeschoss teilweise ein eher gehobener Ausstattungsstandard vorzufinden.
- Die Schaufensterscheibe ist gebrochen.
- In einem Dachgeschosszimmer ist ein Wasserfleck an der Decke vorhanden.
- Inwieweit die Versorgungsleitungen für die Wohnhäuser Nr. 29 und Nr. 31 getrennt verlegt sind oder Zähler vorhanden sind, konnte nicht abschließend festgestellt werden.

2.2.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche nach örtlichem Aufmaß

Keller	Fläche	Höhe
Kellerraum	rd. 14 m ²	ca. 1,97 m

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Ladenlokal	19,8 m ²	2,42 m
Nutzfläche	19,8 m²	
Flur 3	4,7 m ²	2,36 m
Flur 4	3,7 m ²	2,39 m
Heizung	3,9 m ²	2,30 m
Treppe 2	2,1 m ²	
Summe	34,2 m²	

Obergeschoss	Fläche	Höhe
Flur 2	3,5 m ²	2,24 m
Bad 2	4,4 m ²	2,31 m
Zimmer 3	13,9 m ²	2,27 m
Küche	12,6 m ²	2,26 m
Wohnfläche	34,4 m²	
Treppe 2	3,5 m ²	
Summe	37,9 m²	

Dachgeschoss	Fläche	Höhe
Zimmer 2	19,9 m ²	1,16 - 2,20 m
Zimmer 3	13,7 m ²	1,93 - 2,19 m
Flur 2	2,0 m ²	2,16 m
Wohnfläche	35,6 m²	
Treppe 2	3,6 m ²	
Summe	39,2 m²	

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

3 Außenanlagen

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

3.1 Flurstück 460

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse (Kanal) Terrassenfläche, Fliesen, ca. 25 m ² Treppe hinter den Häusern, Stufen mit Fliesenbelag, massive Stützwand verputzt und mit Fliesenabdeckung Fliesenfläche hinter Haus Nr. 31, ca. 8 m ² Aufwendige terrassenförmige Gestaltung der Gartenfläche, mehrere Stützmauern aus Natursteinen, bis zu 3,4 m hoch, insgesamt ca. 75 lfd. m und Treppenanlagen aus Beton, Stufen mit Fliesenbelag	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 80.000,00 €

3.2 Flurstück 459

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 5.000,00 €

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Verkehrswert Flurstück 460

4.1.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt für eine vergleichbare Lage **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

Aufgrund der Größe und des Zuschnittes des Bewertungsgrundstückes sowie der topografischen Gegebenheiten auf dem Grundstück ist, wie in der nachstehenden Skizze dargestellt, das Grundstück bis zu einer Tiefe von ca. 23 m als Bauland zu bewerten. Diese **Baulandfläche** wird grafisch mit **ca. 343 m²** ermittelt und entspricht der örtlich angelegten Gartenanlage.

Die Restfläche mit **ca. 290 m²** ist als **Garten- und Hinterland** einzustufen, welches nach dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Euskirchen durchschnittlich mit einem Wertanteil von 0,23 des Baulandwertes gehandelt wird. Die Standardabweichung ist mit +/- 0,14 angegeben. Sachverständig wird hier aufgrund der starken Hanglage ein Wertanteil im unteren Bereich der genannten Wertspanne in Höhe von 0,10 angesetzt. Der Bodenwert für das Garten- und Hinterland ergibt sich somit zu: $80,00 \text{ €/m}^2 \times 0,10 = 8,00 \text{ €/m}^2$

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 460			
Bauland	343	80,00	27.440,00
Garten- und Hinterland	290	8,00	2.320,00
Summe (informativ)	633		29.760,00

Skizze zur Bodenwertermittlung (ohne Maßstab)

4.1.1.1 Berücksichtigung des Überbaus - Wohnhausanbau Ahrstraße 27

Wirtschaftlicher Nachteil / Berücksichtigung des Überbaus

Werteinfluss aufgrund des Überbaus	=	- 37,29 €
(Wirtschaftlicher Nachteil)		<u>rd. - 37,00 €</u>

4.1.1.2 Berücksichtigung des Überbaus - Eigengrenzüberbau

Aufgrund des vorliegenden und unter Punkt 1.7.6 beschriebenen Eigengrenzüberbaus von geschätzten ca. 2,5 m² durch den dem Stammgrundstück 460 zuzuordnenden Kelleranbau (Waschküche) auf das Flurstück 459, ergibt sich ein zu berücksichtigender Werteinfluss im Rahmen der vorzunehmenden Einzelwertermittlung. Dieser beläuft sich für das Flurstück 460 in Höhe des Barwertes der Überbaurente, welche gemäß der gesonderten Ermittlung einer angemessenen Überbaurente mit **rd. 124,00 €** ermittelt wird.

4.1.2 Sachwert Flurstück 460

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung“ an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus Ahrstraße 29 (Flurstück 460)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	804,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	242,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	194.568,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.900,93 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	368.900,93 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 46 Jahre 42,50 % 0,575
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	212.118,03 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	39.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	251.618,03 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		251.618,03 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	80.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	331.618,03 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.440,00 €
vorläufiger Sachwert	=	359.058,03 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung gemäß Grundstücksmarktbericht)	×	0,96
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	344.695,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Feuchtigkeit im Kelleranbau (Waschküche), Balkon und Fassade	-	5.000,00 €
- Herstellung separater Hausanschlüsse, Einbau einer eigenen Heizung und Verlegung / Anpassung der Leitungen sowie schließen des Durchgangs zu Haus Nr. 31 (anteilig)	-	50.000,00 €
+ Bodenwert Garten- und Hinterland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.320,00 €
+ Werteinfluss Überbau Wohnhausanbau Flurstück 328 (vgl. 4.1.1.1)	+	37,00 €
- Werteinfluss Eigengrenzüberbau (vgl. 4.1.1.2)	-	124,00 €
Sachwert Flurstück 460	=	291.928,71 €
	rd.	292.000,00 €

4.1.3 Ertragswert Flurstück 460

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

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

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

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

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

Die derzeit zu erwartenden Mieten welche bei der Bewertung in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

Ertragswertberechnung:

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.026,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.995,98 €
jährlicher Reinertrag	=	10.030,02 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 27.440,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	439,04 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.590,98 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	×	32,386
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	310.613,48 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	27.440,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	338.053,48 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Feuchtigkeit im Kelleranbau (Waschküche), Balkon und Fassade	–	5.000,00 €
- Herstellung separater Hausanschlüsse, Einbau einer eigenen Heizung und Verlegung / Anpassung der Leitungen sowie schließen des Durchgangs zu Haus Nr. 31 (anteilig)	–	50.000,00 €
+ Bodenwert Garten- und Hinterland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.320,00 €
+ Werteinfluss Überbau Wohnhausanbau Flurstück 328 (vgl. 4.1.1.1)	+	37,00 €
- Werteinfluss Eigengrenzüberbau (vgl. 4.1.1.2)	–	124,00 €
Ertragswert Flurstück 460	=	285.286,48 €
	rd.	285.000,00 €

4.2 Verkehrswert Flurstück 459

4.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV).

Für das Flurstück 459 ist zuvor unter Punkt 4.1.1 abgeleitete Bodenrichtwert für Bauland in Höhe von 80,00 €/m² anzusetzen.

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit für das Flurstück 459 zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 459			
Bauland	56	80,00	4.480,00
Summe			4.480,00

4.2.1.1 Berücksichtigung des Überbaus - Eigengrenzüberbau

Wirtschaftlicher Nachteil / Berücksichtigung des Überbaus

Werteinfluss aufgrund des Überbaus (Wirtschaftlicher Nachteil)	=	- 20,40 €
		<u>rd. -20,00 €</u>

4.2.2 Sachwert Flurstück 459

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung“ an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

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

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus Ahrstraße 31 (Flurstück 459)
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	739,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	182,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	140.498,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	266.384,21 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	266.384,21 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 46 Jahre 42,50 % 0,575
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	153.170,92 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		153.170,92 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	158.170,92 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.480,00 €
vorläufiger Sachwert	=	162.650,92 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung gemäß Grundstücksmarktbericht)	×	1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	170.783,47 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Instandsetzung Schaufenster und Ladeneingang	-	5.000,00 €
- Schließen des Durchgangs zu Haus Nr. 29 (anteilig)	-	2.500,00 €
+ Werteinfluss Eigengrenzüberbau (vgl. 4.2.1.1)	+	20,00 €
Sachwert Flurstück 459	=	163.303,47 €
	rd.	163.000,00 €

4.2.3 Ertragswert Flurstück 459

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

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

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

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

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

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

Die derzeit zu erwartenden Mieten welche bei der Bewertung in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

Ertragswertberechnung:

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		6.900,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.759,50 €
jährlicher Reinertrag	=	5.037,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 4.480,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	71,68 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.965,32 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer	×	32,386
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	160.806,85 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	4.480,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	165.286,85 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Instandsetzung Schaufenster und Ladeneingang	–	5.000,00 €
- Schließen des Durchgangs zu Haus Nr. 29 (anteilig)	–	2.500,00 €
+ Werteinfluss Eigengrenzüberbau (vgl. 4.2.1.1)	+	20,00 €
Ertragswert Flurstück 459	=	157.806,85 €
	rd.	158.000,00 €

5 Verkehrswerte

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für das vorbezeichnete Grundstück sind nach § 6 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1 Unbelasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag - Flurstück 460

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den unbelasteten* Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Gemarkung Blankenheim, Flur 34, Flurstück 460, Lagebezeichnung „Ahrstraße 29“ in 53945 Blankenheim zum Wertermittlungsstichtag 05. November 2025 mit:

rd. 292.000,00 €

5.2 Unbelasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag - Flurstück 459

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den unbelasteten* Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück Gemarkung Blankenheim, Flur 34, Flurstück 459, Lagebezeichnung „Ahrstraße 31“ in 53945 Blankenheim zum Wertermittlungsstichtag 05. November 2025 mit:

rd. 163.000,00 €

* *unbelastet* bezieht sich auf Eintragungen in Abt. II des Grundbuches

5.3 Unbelasteter Verkehrswert Flurstück 459 und 460 als Einheit (Gesamtwert)

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt.

Insofern ergibt sich der Gesamtverkehrswert für die Flurstücke 459 und 460 aus der Summe der unter 4.1.2 und 4.2.2 ermittelten Einzelwerte. Da die Grundstücke an dieser Stelle als wirtschaftliche Einheit betrachtet werden, bleiben die Zu- und Abschläge für die Herstellung separater Hausanschlüsse, den Einbau einer eigenen Heizung (Haus Nr. 29), die Leitungsanpassungen sowie das Schließen des Durchgangs unberücksichtigt. Gleiches gilt für den Werteeinfluss aufgrund des Eigengrenzüberbaus.

Der unbelastete* Gesamtwert der Flurstücke ergibt sich somit zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Sachwert Flurstück 460 (vgl. 4.1.2)		344.695,71 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert Flurstück 459 (vgl. 4.2.2)	+	170.783,47 €
	=	515.479,18 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Feuchtigkeit im Kelleranbau (Waschküche), Balkon und Fassade (Haus Nr. 29)	-	5.000,00 €
- Instandsetzung Schaufenster und Ladeneingang (Haus Nr. 31)	-	5.000,00 €
+ Bodenwert Garten- und Hinterland (vgl. Bodenwertermittlung Flurstück 460)	+	2.320,00 €
+ Werteeinfluss Überbau Wohnhausanbau Flurstück 328 (vgl. 4.1.1.1)	+	37,00 €
Gesamtwert Flurstücke 460 u. 459 als Einheit (Sachwert)	=	507.836,18 €
	rd.	508.000,00 €

* *unbelastet* bezieht sich auf Eintragungen in Abt. II des Grundbuches

Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden die Grundsätze des Persönlichkeits- und Urheberrechts beachtet.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, weitergeben oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Ahrstraße 54
53945 Blankenheim

Telefon: 0 24 49 / 95 25-0
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20

E-Mail: info@diefenbach-geo.de
Internet: www.diefenbach-geo.de

Blankenheim, den 02.02.2026

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [7] Kröll Hausmann Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage
- [8] Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10. Auflage

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.10.2024) erstellt.

Anlagen