



Wertgutachten

über den Verkehrswert eines bebauten und eines unbebauten Grundstücks

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 28,**

Flurstück 929 und 768,

Lagebezeichnung „Ahrstraße“,

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.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 05. November 2025

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist das Flurstück 768 nicht zugänglich und nicht einsehbar und konnte somit nicht besichtigt werden.

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 Garagengebäude bebauten Grundstücks Gemarkung Blankenheim, Flur 28, Flurstück 929, Lagebezeichnung „Ahrstraße“ und des unbebauten Grundstücks Gemarkung Blankenheim, Flur 28, Flurstück 768 Lagebezeichnung „Ahrstraße“ in 53945 Blankenheim zum Wertermittlungstichtag 05. November 2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Blankenheim	28	929	65 m ²
				Blankenheim	28	768	20 m ²

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Flurstück 929: Fläche besonderer Funktionaler Prägung
Flurstück 768: Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten

1.1 Lage und Zuschnitt

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

Kartenausschnitt ohne Maßstab:

Bei dem bebauten Flurstück 929 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück mit einer mittleren Breite von rd. 4,4 m und einer Tiefe von ca. 13,8 m bzw. 15,4 m.

Die Zuwegung erfolgt von der Ahrstraße aus über die Flurstücke 918 und 923, welche sich im Eigentum der Gemeinde Blankenheim bzw. der Anlieger befinden (vgl. 1.4).

Das unbebaute Flurstück 768 grenzt rückwärtig an das Garagenflurstück 929 an und verfügt über einen trapezförmigen Zuschnitt. Die Grundstücktiefe beträgt im Mittel ca. 5,35 m, die Grundstücksbreite bewegt sich zwischen rd. 3,4 m und rd. 4,1 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 Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegen die Flurstücke 929 und 768 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 Vergnügungsstätten 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 Wertermittlungsstichtag um Flächen des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV).

1.4 Erschließung

Am Wertermittlungstichtag wird das mit einer Garage bebaute Flurstück 929 verkehrstechnisch von der Ahrstraße aus über das gemeindliche Wegegrundstück Flurstück 918 sowie über das Grabengrundstück (verrohrt) 923 erschlossen, welches sich im Eigentum der Anlieger befindet. Örtlich bilden diese Grundstücke zusammen mit den angrenzenden Grundstücken teilweise eine gemeinsame Hofffläche, sodass die Nachbargrundstücke augenscheinlich ebenfalls mit als Zufahrt genutzt werden und das Bewertungsgrundstück ebenso als Zufahrt zu den Nachbargrundstücken dient.

Ob hierfür privatrechtliche Vereinbarungen oder öffentlich-rechtliche Absicherungen bestehen, konnte nicht abschließend geprüft werden. Für das Bewertungsgrundstück liegen diesbezüglich keine Eintragungen im Grundbuch oder Baulastenverzeichnis vor.

Das Flurstück 929 hat nach Auskunft des Wasserwerks der Gemeinde Blankenheim einen Anschluss an den Mischwasserkanal. Anschlüsse an die Wasser- und Elektrizitätsnetze bestehen nicht.

Nach Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 07.03.2025 erfolgt die Erschließung von der Ahrstraße aus in Verbindung mit dem Weg. Die Ahrstraße ist nach weiterer Auskunft 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 ist für das Grundstück abgegolten. Der Wasseranschlussbeitrag fällt bei einem tatsächlichen Anschluss noch an.

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 werden, werden aktuell Straßenbaubeiträge gemäß § 8 Absatz 1 (3) KAG NRW in der aktuellen Fassung nicht mehr erhoben.

Das rückwärtig angrenzende unbebaute Flurstück 768 hat keine eigenständige Zuwegung von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus und ist nur über die angrenzenden Flurstücke bzw. theoretisch über das Gargagenflurstück 929 erreichbar. Allerdings verfügt die beidseitig grenzständige Garage über keine Tür in der Gebäuderückseite.

1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungstichtag war das Flurstück 929, "Ahrstraße", wie folgt bebaut:

- Garagengebäude mit Lagerflächen im Obergeschoss sowie im Dachboden

Das Flurstück 768 war zum Wertermittlungstichtag unbebaut und wurde nach den Katasterunterlagen als Garten genutzt und ist nach den vorliegenden Luftbildern mit Bäumen / Sträuchern bewachsen.

Da das Flurstück 768 im Ortstermin nicht zugänglich war und nicht eingesehen werden konnte, kann keine abschließende Aussage über die tatsächliche Nutzung gemacht werden.

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.

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. 1 (lastet auf Flurstück 768):
Grunddienstbarkeit

Abteilung II, lfd. Nr. 2 (lastet auf Flurstück 768):
Grunddienstbarkeit

zu Nr. 1 und 2:

„Die berechtigten Eigentümer haben das Recht, den vor den früheren Stallgebäuden liegenden Teil des dienenden Grundstücks zu befahren und zu begehen, um zu ihren Grundstücken zu gelangen, bzw. zu diesen mit einem Fahrzeug einzufahren und auf dem dienenden Grundstück drehen und wenden zu können. Auf Grund Bewilligung vom 6. Mai 1957 mit gleichem Rang untereinander eingetragen am 30. Januar 1958, mit dem betroffenen Grundstück hierher übertragen am 21. November 1975.“

Abteilung II, lfd. Nr. 3 (lastet auf Flurstück 768):
Grunddienstbarkeit (Duldung Fensteröffnung)

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.

Zwischen den herrschenden Grundstücken und dem Bewertungsgrundstück besteht jedoch kein räumlicher Zusammenhang mehr. Insofern können die Grunddienstbarkeiten nach gutachterlicher Einschätzung als gegenstandslos angesehen werden.

Abteilung II, lfd. Nr. 10 (lastet auf Flurstück 768 und 929):
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 Überbauten

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

1.7.6 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, WoFIV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.1 Garagengebäude

2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das zu bewertende Garagengebäude wurde beidseitig sowie rückwärtig grenzständig in Massivbauweise auf dem Flurstück 929 errichtet. Das Baujahr ist nicht bekannt beziehungsweise konnte nicht ermittelt werden.

Zusammen mit der unmittelbar nordwestlich angrenzenden Nachbargarage verfügt die Garage über ein einheitliches Satteldach und über einheitliche Gebäudefluchten. Im Erdgeschoss befindet sich ein Einstellplatz. Das Obergeschoss sowie der Dachboden werden als Lagerfläche genutzt und sind jeweils über Dachbodentreppen zugänglich. Südwestlich grenzt eine weitere, lediglich eingeschossige Nachbargarage an.

2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: unbekannt

Restnutzungsdauer: ca. 20 Jahre (unter Berücksichtigung der ImmoWertV, vgl. 4.2.1)

Nutzfläche des Gebäudes, EG, OG und DG (nach örtlichem Aufmaß): rd. 81 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 93 m²

Rohbau

Fundamente:	Nicht feststellbar
Mauerwerk:	Massivbauweise, Südöstlicher Giebel in Holzfachwerk
Decken:	Kappendecke im Erdgeschoss, vermutlich Holzbalkendecke im Obergeschoss
Treppen:	Dachbodentreppen zum Ober- und Dachgeschoss (Dachboden) (Klapp- oder Einschubtreppen)
Dach:	Satteldach mit Betonziegeln gedeckt
Fassade:	Hofseitig Rauputz, Sockel mit Natursteinplatten Südöstlicher Giebel mit Kunstschieferverkleidung Rückseite nicht feststellbar
Isolierung:	Keine Feststellungen zu treffen

Ausbau

Heizung:	Unbeheizt
Fußböden:	Erdgeschoss: Estrichboden mit Anstrich Obergeschoss: Estrichboden mit Anstrich Dachboden: Holzboden mit Anstrich
Wandbehandlung:	Putz und Mauerwerk mit Anstrich Dachschrägen mit Verkleidung und Anstrich
Fenster:	2 Fensteröffnungen im Obergeschoss mit Laden verschlossen (keine Fenster eingesetzt) 4 Lichtziegel in der Dachfläche
Türen:	Zweiflügeliges Metalltor zum Hof
Hausanschlüsse:	Vermutlich Anschluss an die Kanalisation

Zustand

- Das Garagengebäude befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, normal gepflegten Zustand.
- Der Anstrich der Böden und der Wände ist neueren Datums.
- Im Erd- und Obergeschoss ist eine Elektroinstallation älteren Datums vorhanden (Aufputz). Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war die Elektroinstallation ohne Funktion. Aktuell besteht kein Anschluss an das Elektrizitätsnetz.
- Kein Wasseranschluss.
- Das Garagentor ist relativ klein. Die Deckenhöhe ist im Erdgeschoss mit ca. 2,07 m niedrig.

2.1.3 Raumaufteilung und Nutzfläche nach örtlichem Aufmaß

Garagengebäude	Fläche	Höhe
Erdgeschoss	25 m ²	2,07 m
Obergeschoss	26 m ²	2,85 m
Dachboden	30 m ²	0,00 - 2,89 m
Summe	81 m²	

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 929

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Kanalanschluss	
Hofffläche, Pflaster, ca. 30 m²	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 1.500,00 €

3.2 Flurstück 768

Soweit aus den verfügbaren Unterlagen hervorgeht, sind auf dem Flurstück 768 keine wertrelevanten Außenanlagen vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Bodenwert

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

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

4.1.1 Bodenwert Flurstück 929

Das Flurstück 929 liegt, wie in dem nachstehenden Kartenausschnitt ersichtlich, in zwei Bodenrichtwertzonen.

Kartenausschnitt ohne Maßstab: Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2025

Aufgrund der tatsächlich vorhandenen, der Ahrstraße zuzuordnenden Bebauung ist nach gutachterlicher Einschätzung für das Flurstück 929 die Bodenrichtwertzone entlang der Ahrstraße maßgeblich. Der **Bodenrichtwert** beträgt in dieser Bodenrichtwertzone **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

Der beitragsfreie Bodenwert ergibt sich somit für das Flurstück 929 zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 929			
Bauland	65	80,00	5.200,00
Summe			5.200,00

4.1.2 Berücksichtigung des Wasseranschlussbeitrages (Flurstück 929)

Wie unter 1.5 erläutert, ist bei einem tatsächlichen Anschluss an die Trinkwasserversorgung noch der Wasseranschlussbeitrag zu zahlen.

Geschätzter Wasseranschlussbeitrag	179,40 €
Diskontierungsfaktor = 0,690 (bei p = 2,5% und n = 15 Jahren)	x 0,690
Geschätzter diskontierter Wasseranschlussbeitrag	123,79 € rd. 124,00 €

4.1.3 Bodenwert Flurstück 768

Das Flurstück 768 liegt, wie in dem Kartenausschnitt unter 4.1.1 dargestellt, in der der Straße Unter dem Heltenbusch zugewandten Bodenrichtwertzone, für die der **Bodenrichtwert 50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** mit dem Zusatz „beitragsfrei“ beträgt.

Aufgrund der Größe, der Lage und der tatsächlichen Nutzung ist das Flurstück 768 als Garten- und Hinterland (hausnah) einzustufen, welches nach dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Euskirchen mit einem Wertanteil von 0,23 des Baulandwertes anzusetzen ist. Die Standardabweichung ist mit +/- 0,14 angegeben. Sachverständig wird hier ein Wertanteil von 0,23 angesetzt. Der Bodenwert für das Garten- und Hinterland ergibt sich somit zu: $50,00 \text{ €/m}^2 \times 0,23 = 11,50 \text{ €/m}^2$

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich somit für das Flurstück 768 zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 768			
Garten- und Hinterland	20	11,50	230,00
Summe			230,00

4.2 Sachwert (Flurstück 929)

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		Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	350,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	93,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	32.550,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	61.714,80 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	61.714,80 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre
• prozentual		66,67 %
• Faktor	x	0,3333
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	20.569,54 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		20.569,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	22.069,54 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.200,00 €
vorläufiger Sachwert	=	27.269,54 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung nach sachverständiger Einschätzung)	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	24.542,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Geschätzter diskontierter Wasseranschlussbeitrag	–	124,00 €
Sachwert Flurstück 929	=	24.418,59 €
	rd.	24.400,00 €

4.3 Ertragswert (Flurstück 929)

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)		1.578,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	418,17 €
jährlicher Reinertrag	=	1.159,83 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 5.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	83,20 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.076,63 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 20 Jahren Restnutzungsdauer	×	17,001
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	18.303,79 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	23.503,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Geschätzter diskontierter Wasseranschlussbeitrag	–	124,00 €
Ertragswert Flurstück 929	=	23.379,79 €
	rd.	23.400,00 €

5. Verkehrswert

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

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

5.1 Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag - Flurstück 929

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Sachwertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Ertragswertes ermittelt der Wertermittler den Verkehrswert für das mit einem Garagengebäude bebaute Grundstück Gemarkung Blankenheim, Flur 28, Flurstück 929, Lagebezeichnung „Ahrstraße“ in 53945 Blankenheim zum Wertermittlungsstichtag 05. November 2025 mit:

rd. 24.400,00 €

5.2 Unbelasteter Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag - Flurstück 768

Der unbelastete* Verkehrswert des unbebauten Grundstücks Gemarkung Blankenheim, Flur 28, Flurstück 768, Lagebezeichnung „Ahrstraße“ in 53945 Blankenheim wird aufgrund der vorliegenden Vergleichspreise bzw. des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag 05. November 2025 wie folgt ermittelt:

rd. 230,00 €

* *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