



## Wertgutachten

### über den Verkehrswert eines bebauten Grundstücks

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10 in 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 31.03.2025 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Gemeinde Blankenheim,  
Ortslage Freilingen,**

gelegenen und im Gutachten näher  
bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Freilingen,**

**Flur 6,**

**Flurstück 69,**

**Lagebezeichnung „Martinusstraße 31“,**

als Eigentümer im Grundbuch von XXXXXX,  
Blatt Nr. XXXXX, eingetragen:

XXXXXX

XXXXXX

zu ermitteln.

Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 28.05.2025 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

**Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:**

**28. Mai 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 Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau und einem Wintergarten bebauten Grundstücks „Martinusstraße 31“ in 53945 Blankenheim - Freilingen zum Wertermittlungsstichtag 28. Mai 2025 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
			1	Freilingen	6	69	1.193 m <sup>2</sup>

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wohnbaufläche

### 1.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Freilingen im Gemeindegebiet von Blankenheim.

#### Kartenausschnitt ohne Maßstab:

Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Eckgrundstück, welches zum einen auf einer Länge von rd. 30,4 m an die Martinusstraße und zum anderen auf einer Länge von rd. 38,6 m an die Steinstraße angrenzt. Ausgehend von der Martinusstraße liegt die Grundstückstiefe zwischen rd. 33 m und rd. 38 m. Von der Steinstraße ausgehend variiert die Grundstückstiefe zwischen rd. 28 m und rd. 44 m. Der Geländeverlauf auf dem Bewertungsgrundstück ist als eben zu bezeichnen, die mittlere Geländehöhe liegt etwa bei 444 m über NHN.



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

Die äußere Verkehrserschließung von Freilingen erfolgt über die B 258 aus den Richtungen Nürburgring und Blankenheim sowie über die L 115 aus Richtung Hillesheim bzw. der Autobahn A1. Bei der Martinusstraße, an der das Bewertungsobjekt gelegen ist, handelt es sich um die Kreisstraße K 41, welche die B 258 und die L115 miteinander verbindet und als Durchfahrtstraße durch die Ortschaft Freilingen führt.

Das Verkehrsaufkommen der Martinusstraße ist im Bereich des zu bewertenden Grundstückes einer dörflichen Durchfahrtstraße entsprechend. Die Steinstraße weist als Anliegerstraße eine geringe Verkehrsbelastung auf.

Die direkte Umgebung ist von einer ortstypischen dörflichen Bebauung geprägt.

Freilingen hat etwa 720 Einwohner. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Ortskern von Blankenheim (ca. 9 km) bzw. im Gewerbegebiet Blankenheim (ca. 11 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. 7 km zu erreichen. Der Bahnhof in Blankenheim-Wald (Strecke Trier – Köln) liegt etwa 16 km entfernt. Die Kreisstadt Euskirchen befindet sich in etwa 35 km Entfernung.

Im Gemeindegebiet leben auf einer Fläche von rund 150 km<sup>2</sup> rd. 8.500 Menschen. 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.

Nördlich der Ortslage Freilingen liegt ein Freizeit- und Erholungsgebiet mit dem „Freilinger See“.

## **1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag**

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Flurstück 69 nach Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 16.04.2025 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Es befindet sich im Bereich der Ortslagenabrundungssatzung Freilingen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim ist der betreffende Bereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Das Gebäude Martinusstraße 31 ist selbst kein Baudenkmal. Allerdings befindet sich in direkter Nachbarschaft das Denkmal Steinstraße 41, sodass äußerliche Veränderungen an Objekten in unmittelbarer Umgebung aufgrund des Denkmalschutzgesetzes NRW ggf. erlaubnispflichtig sind.

## **1.3 Entwicklungszustand**

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag um eine Fläche des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV).

## **1.4 Erschließung**

Am Wertermittlungsstichtag war das Flurstück 69 ortsüblich erschlossen und hat einen Kanal-, Wasser- und Elektrizitätsanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt.

Das Grundstück liegt an 2 öffentlichen Straßen (Martinusstraße und Steinstraße), die nach Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 17.04.2025 endgültig ausgebaut sind. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. des Baugesetzbuches ist somit nicht mehr zu zahlen. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW sind zur Zeit nicht zu entrichten.

Der Kanalanschlussbeitrag sowie der Wasseranschlussbeitrag ist für das Grundstück abgegolten.

## **1.5 Tatsächliche bauliche Nutzung**

Zum Wertermittlungsstichtag war das Flurstück 69, "Martinusstraße 31", wie folgt bebaut:

- Unterkellertes eingeschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss
- Garagenanbau
- Wintergarten
- 2 einfache Holzgardenhäuser

## 1.6 Baurecht

Ob eine Baugenehmigung vorliegt und in wie weit das ausgeführte Bauvorhaben mit der genehmigten Planung sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht geprüft. 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 Bestandschutz 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 19.02.2025 ist in **Abteilung II** des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag folgende Eintragung vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 1:  
*Zwangsversteigerungsvermerk*

### 1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 22.04.2025 ist auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen.

### 1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen können keine Aussagen getroffen werden.

Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 16.04.2025 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 07.05.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

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

### 1.7.5 Wohnungsbindung

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 30.04.2025 bestehen keine Wohnungsbindungen.

### 1.7.6 Überbauten

Nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen liegen keine Überbauten vor.

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

### 2.1 Wohnhaus

#### 2.1.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, welches freistehend in Massivbauweise auf dem Grundstück errichtet wurde. Das Baujahr wurde mit 1952 angegeben. Der mit einem Überdach versehene Hauseingang ist zur Martinusstraße hin gelegen und über eine 4-stufige Eingangstreppe zu erreichen. Es bestehen Zugänge im Erd- und Kellergeschoss zum Garagenanbau.

#### 2.1.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: ca. 1952 (nach Eigentümerangaben)  
Restnutzungsdauer: ca. 21 Jahre (unter Berücksichtigung der ImmoWertV, vgl. 4.2.1)

Wohnfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 101 m<sup>2</sup>  
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 220 m<sup>2</sup>

#### Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar, vermutlich Beton  
Mauerwerk: Massivbauweise  
Decken: Massive Decke im Keller (Trägerdecke), ansonsten Holzbalkendecken  
Treppen: Alte steile Holztreppe zum Keller mit Holzhandlauf, Alte Holztreppe zum Dachgeschoss mit Holzgeländer bzw. Holzbrüstung, Dachbodentreppe zum Speicher



Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Tonziegeln gedeckt
Fassade:	Sockel verputzt, Aufgehend Kratzputz, nordwestliche Giebelseite mit Holzverkleidung, teilweise (Kunst-)Schieferverkleidung an der Südwestseite
Isolierung / Dämmung:	Die Dachflächen sind mit Isolierwolle gedämmt. Die Giebelwände sind im Speicher mit Styroporplatten verkleidet. Ansonsten sind keine besonderen Feststellungen zu treffen.

## Ausbau

Installation:	Abfluss: Überwiegend PVC-Rohre, teilweise Guss-Rohre Wasser: Soweit ersichtlich überwiegend Kupferleitungen Elektro: Zählerschrank und Sicherungskasten aus 1985, wenige Sicherungen, Installation Unterputz
Heizung:	Wärmeluftheizung aus dem Baujahr, mit Heizöl befeuert, Brenner vermutlich aus 1983, Stahltank für ca. 4.600 Liter Heizöl aus dem Gebäudebaujahr
Warmwasser- versorgung:	Über Elektroboiler für 200 Liter für die Bäder (im Keller installiert), ansonsten einzelne Elektrogeräte
Sanitäre Einrichtungen:	Bad im Erdgeschoss nach Auskunft im Ortstermin vor ca. 15 Jahren umgebaut, mit WC, Waschtisch, bodengleicher Dusche (mit Vorhang), Bodenfliesen (tlw. noch alt), Wandfliesen tlw. 1/2 hoch, tlw. 7/8 hoch und Putz  Bad im Dachgeschoss im Standard der Mitte der 1980er Jahre mit WC, Waschtisch, Duschtasse mit Kunststoffkabine, Holzdielenboden, Elektro- heizgebläse, Wände mit Fliesen und Holzpaneele  Einfache Dusche in der Waschküche, Waschtisch in einem DG-Zimmer
Fußböden:	<u>Erdgeschoss:</u> Bodenfliesen im Flur aus dem Baujahr, Holzdielenboden im Wohn- und Esszimmer sowie in der Küche <u>Dachgeschoss:</u> Holzdielenboden <u>Keller:</u> Beton-/ Estrichboden mit Anstrich, teilweise Bodenfliesen in der Waschküche <u>Speicher:</u> Holzdielen
Wandbehandlung:	<u>Erdgeschoss:</u> Tapete, Fliesenspiegel in der Küche, tlw. Holzpaneele im Flur und im Treppenhaus <u>Dachgeschoss:</u> Tapete, Holzpaneele an den Dachschrägen und im Treppenbereich <u>Keller:</u> Putz mit Anstrich, teilweise Holzpaneele und teilweise Wandfliesen in der Waschküche
Fenster:	Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus 1980, teilweise aus 1979 Teilweise Klappläden aus Holz Dachflächenfenster aus Holz älteren Datums mit Doppelverglasung Einfache Metallkellerfenster mit „Mäusegitter“
Türen:	Hauseingangstür aus Holz mit Doppelverglasung aus 1987 Innentüren aus Holz im Keller Brettertüren, FH-Luke zum Öllageraum
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

## Zustand

- Das Gebäude befindet sich in einem normal gepflegten, dem Gebäudealter entsprechenden Zustand mit einem gegebenenfalls Modernisierungsbedarf.
- Die vorhandene Warmluftheizung ist nicht mehr zeitgemäß.
- An den Dachflächenfenstern sind Feuchtigkeitsschäden festzustellen.
- Die Trittschalldämmung der Holzdielenböden ist im gesamten Haus unzureichend.
- Im Dachgeschoss weisen die Türen teilweise Beschädigungen auf.
- Der Kamin zeigt im Wohnzimmer und im Speicher Versottungsspuren.
- Im Estrichboden der Waschküche sind zahlreiche Risse vorhanden.
- An den Kellerwänden sind teils größere Feuchtigkeitsspuren wie Farb- und Putzabplatzungen vorzufinden.
- Die Außenfassade weist Risse auf.
- Die Holzfensterladen zeigen stärkere Witterungsspuren.
- Die Außenanlagen befinden sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand. Die Betonplattenflächen sacken teilweise ab. Das Grundstück / der Garten zeigt sich leicht vernachlässigt.

### 2.1.3 Raumaufteilung, Wohn- und Nutzfläche nach örtlichem Aufmaß

Keller	Fläche	Höhe
Waschküche / Heizung	28,7 m <sup>2</sup>	1,88 m
Keller 1	8,0 m <sup>2</sup>	1,86 m
Keller 2	14,5 m <sup>2</sup>	1,86 m
Öllager	6,5 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>57,7 m<sup>2</sup></b>	

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Flur	4,9 m <sup>2</sup>	2,34 m
Bad	3,5 m <sup>2</sup>	2,39 m
Küche	18,1 m <sup>2</sup>	2,34 m
Wohn- und Esszimmer	29,0 m <sup>2</sup>	2,30 / 2,38 m
<b>Wohnfläche</b>	<b>55,5 m<sup>2</sup></b>	
Treppe	3,7 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>59,2 m<sup>2</sup></b>	

Dachgeschoss	Fläche	Höhe
Flur	4,9 m <sup>2</sup>	0,87 - 2,34 m
Bad	4,4 m <sup>2</sup>	2,34 m
Zimmer 1	13,5 m <sup>2</sup>	0,88 - 2,31 m
Zimmer 2	12,3 m <sup>2</sup>	0,88 - 2,31 m
Zimmer 3	10,5 m <sup>2</sup>	0,88 - 2,31 m
<b>Wohnfläche</b>	<b>45,6 m<sup>2</sup></b>	
Treppe	3,5 m <sup>2</sup>	
<b>Summe</b>	<b>49,1 m<sup>2</sup></b>	

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



## 2.2 Garagenanbau

### 2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Der Garagenanbau wurde etwa 1965 in massiver Bauweise an das Wohnhaus angebaut. Das eingeschossige Gebäude ist mit einem Satteldach versehen und nicht unterkellert. Da der Anbau höhenversetzt zum Wohnhaus errichtet ist, besteht über eine 5-stufige Treppe ein Zugang zum Wohnzimmer. Über einen Treppenabgang ist der Wohnhauskeller erreichbar. Der Spitzboden ist über eine Luke zugänglich, konnte jedoch im Ortstermin nicht besichtigt werden.

Neben dem Verbindungsgang (Flur mit Treppen) sind im Gebäude eine Einzelgarage und ein ausgebauter Raum (kein Wohnraum) vorhanden. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von der Steinstraße aus.

Ein ca. 2 m tiefer, rückwärtiger Dachüberstand (ehem. Freisitz) gehört baulich zum Garagenanbau, dessen Nutzfläche ist jedoch dem Wintergarten zuzurechnen.

### 2.2.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: ca. 1965 (nach Eigentümerangaben)

Restnutzungsdauer: ca. 9 Jahre (unter Berücksichtigung der ImmoWertV, vgl. 4.2.1)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 38 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 61 m<sup>2</sup>

#### Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar, vermutlich Beton

Mauerwerk: Massivbauweise

Decken: Betondecke in der Garage, ansonsten vermutlich Holzbalkendecke

Treppen: Betontreppen mit Fliesen zum Wohnhauskeller und zum Wohnzimmer  
Gemauerte Brüstung mit Holzgeländer

Dach: Satteldach mit Tonziegeln gedeckt

Fassade: Sockel verputzt,  
Aufgehend Kratzputz, Giebelseite mit Eternitplatten verkleidet

Isolierung: keine Feststellungen zu treffen

#### Ausbau

Heizung: unbeheizt

Fußböden: Bodenfliesen, in der Garage Betonboden

Wandbehandlung: Tapete und Holzpaneele, in der Garage Putz

Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung aus 1986  
Dachflächenfenster im Flur

Türen: Holztür mit kleinem Glaseinsatz zum Wintergarten (Außentür aus dem Anbaujahr)  
Innentüren aus Holz, FH-Tür zur Garage  
Metallschwingtor in der Garage mit Elektroantrieb älteren Datums

Hausanschlüsse: Strom, über Wohnhaus

## Zustand

- Der Anbau befindet sich in einem normal gepflegten, dem Baujahr und der wirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Zustand.
- Das Garagentor ist augenscheinlich defekt.
- Die Eternitplatten der Fassadenverkleidung sind teilweise beschädigt und weisen starke Witterungsspuren auf.

### 2.2.3 Raumaufteilung und Nutzfläche nach örtlichem Aufmaß

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Flur	4,0 m <sup>2</sup>	3,0 - 3,65 m
Treppe	2,5 m <sup>2</sup>	
Raum 1	13,7 m <sup>2</sup>	2,48 / 2,61 m
Garage	17,9 m <sup>2</sup>	2,19 m
<b>Summe</b>	<b>38,1 m<sup>2</sup></b>	

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

## 2.3 Wintergarten

### 2.3.1 Art, Bauweise und Baujahr

Der als Holzständerkonstruktion angebaute Wintergarten wurde etwa 1989 rückwärtig im Bereich des ehemaligen Freisitzes am Garagenanbau errichtet.

### 2.3.2 Baubeschreibung

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

Baujahr: ca. 1989 (nach Eigentümerangaben)

Wohnfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß, ½ Anteil): rd. 13 m<sup>2</sup>

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 14 m<sup>2</sup>

#### Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar

Mauerwerk: Holzständerkonstruktion mit Doppelverglasung aus 1989

Dach: Pultdach in Holzkonstruktion mit Doppelverglasung aus 1989  
Sonnenschutz außen auf der Dachfläche, elektr. betrieben

#### Ausbau

Heizung: unbeheizt

Fußböden: Bodenfliesen

Wandbehandlung: Putz mit Anstrich (Außenwand Garagengebäude)

Türen: Holztür mit Doppelverglasung aus 1989 zum Garten

Hausanschlüsse: Strom, über Wohnhaus

### Zustand

- Der Wintergarten befindet sich in einem normal gepflegten Zustand mit einem gegebenen Instandhaltungsbedarf.
- Die Holzkonstruktion weist stellenweise starke Witterungsspuren auf.
- Der Holzanstrich löst sich teilweise.
- Die Holzpaneele im Überdachbereich lösen sich teilweise.

### 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.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Zuwegung Hauseingang, Betonplatten	
Gartenwege / Wege entlang des Hauses, Betonplatten	
Zufahrt Garage / 2 Stellplätze, Betonplatten	
Holzzäune an der Garagenzufahrt, Törchen zum Garten	
Freisitz, Betonplatten	
2 Holzgardenhäuser	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 6.000,00 €

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

Der **Bodenrichtwert** beträgt für eine vergleichbare Lage **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2025**, mit dem Zusatz „beitragsfrei“.

Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise wird in Bodenpreisindexreihen dargestellt. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen werden für Wohnbaulandflächen in der Gemeinde Blankenheim die folgenden Indexwerte (Basis 2010 = 100) angegeben:

Jahr	Index	Differenz zum Vorjahr
2021	139,4	
2022	141,2	+ 1,3 %
2023	141,2	+/- 0,0 %
2024	141,2	+/- 0,0 %

Für die Bodenrichtwertzone ist die folgende Preisentwicklung zu beobachten:

Stichtag	Boden-richtwert	Differenz zum Vorjahr
01.01.2022	50,00 €/m <sup>2</sup>	
01.01.2023	55,00 €/m <sup>2</sup>	+ 10,0 %
01.01.2024	55,00 €/m <sup>2</sup>	+/- 0,0 %
01.01.2025	55,00 €/m <sup>2</sup>	+/- 0,0 %

Nach gutachterlicher Einschätzung ist aufgrund der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag keine Preisänderung zu erwarten. Insofern wird im Folgenden sachverständig der Bodenrichtwert in Höhe von **55,00 €/m<sup>2</sup>** der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt.

Aufgrund der Größe und des Zuschnittes des Bewertungsgrundstückes ist, wie in der nachstehenden Skizze dargestellt, im vorliegenden Fall eine Teilfläche von **ca. 983 m<sup>2</sup> als Bauland** zu bewerten.

Dem Bodenrichtwert liegt ein Richtwertgrundstück mit einer Grundstücksfläche von 630 m<sup>2</sup> zugrunde. Somit ist der Bodenrichtwert an die als Bauland zu bewertende Fläche (983 m<sup>2</sup>) anzupassen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen ist für den vorliegenden Fall ein Abschlag in Höhe von ca. 17 % zutreffend:  $55,00 \text{ €/m}^2 \times 83/100 = \mathbf{45,65 \text{ €/m}^2}$

Die restliche Fläche mit **ca. 210 m<sup>2</sup>** ist 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:  $55,00 \text{ €/m}^2 \times 0,23 = \mathbf{12,65 \text{ €/m}^2}$

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m²]	Bodenwert relativ [€/m²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 69			
Bauland	983	45,65	44.873,95
Garten- und Hinterland	210	12,65	2.656,50
Summe (informativ)	1.193		<b>47.530,45</b> <b>rd. 47.500,00</b>

**Skizze ohne Maßstab:**

## 4.2 Sachwert

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	Garagenanbau	Wintergarten
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=			pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF)	x			
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+			
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=			
<b>Baupreisindex (BPI) 28.05.2025 (2010 = 100)</b>	x			
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=			
<b>Regionalfaktor</b>	x			
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=			
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x			
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	82.771,42 €	9.936,11 €	5.500,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>98.207,53 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>6.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>104.207,53 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>44.874,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>149.081,53 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung nach Grundstücksmarktbericht)	×	<b>1,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>149.081,53 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b>		
Geschätzte Pauschale für Sanierungsbedarf, welcher über die übliche Alterswertminderung hinausgeht	–	<b>15.000,00 €</b>
Bodenwert Garten- und Hinterland (vgl. 4.1)	+	<b>2.657,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>136.738,53 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>137.000,00 €</b>

#### 4.2.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) entnommen.

##### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

##### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

##### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

##### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

##### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart.



### **Restnutzungsdauer**

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

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

### 4.3 Ertragswert

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 Bodenetragsanteil 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:

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnung					
Garagenanbau	2	Garage					
	3	Raum					
Wintergarten	4	Wintergarten					
Summe						688,00	8.256,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>8.256,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (27,50 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>2.270,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.985,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,50 % von 44.874,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>673,11 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>5.312,49 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 21 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>17,900</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>95.093,57 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>44.874,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>139.967,57 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</b> Geschätzte Pauschale für Sanierungsbedarf, welcher über die übliche Alterswertminderung hinausgeht	–	<b>15.000,00 €</b>
Bodenwert Garten- und Hinterland (vgl. 4.1)	+	<b>2.657,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>127.624,57 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>128.000,00 €</b>

#### 4.3.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal,
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

##### Bewirtschaftungskosten

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

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

## 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.

### Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

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 Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau und einem Wintergarten bebaute Grundstück Gemarkung Freilingen, Flur 6, Flurstück 69, Lagebezeichnung „Martinusstraße 31“ in 53945 Blankenheim - Freilingen zum Wertermittlungsstichtag 28. Mai 2025 mit:

**rd. 137.000,00 €**

### 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](mailto:info@diefenbach-geo.de)  
Internet: [www.diefenbach-geo.de](http://www.diefenbach-geo.de)*

Blankenheim, den 07.07.2025

---

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 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [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 11.07.2024) erstellt.



# *Anlagen*