



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im
Kreis Euskirchen**

**Stellungnahme über den Grundstückswert im Sinne des
§ 47 Abs. 4 GrundWertVO NRW eines land- und forstwirtschaftlich genutzten Grund-
stücks gelegen in der Gemeinde Blankenheim, In der Auelbach**



Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart	Größe		
				ha	ar	m ²
Freilingen	4	135	Landwirtschaft/Grünland, Naturnahe Fläche		3	17

Grundbuch von XX Blatt XX

Eigentümer: XX

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.10.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren	
1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.2 Sonstige Grundlagen	Seite 3
1.3 Verfahren der Wertermittlung	Seite 3
2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag	Seite 3
3. Grundstücksbeschreibung	
3.1 Lage und Zuschnitt	Seite 4
3.2 Aufwuchs	Seite 4
3.3 Planungsrechtliche Ausweisung und Erschließung	Seite 4
3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	Seite 4
4. Wertermittlung	
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 5
4.2 Bodenwertermittlung	Seite 5
5. Verkehrswert (Marktwert)	Seite 6

Anlagen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Fotos

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

1.2 Sonstige Grundlagen

Sachwertrichtlinie (SW-RL) inkl. Anlage 1 (NHK 2010)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 277

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtszeitraum 2024) online unter www.boris.nrw.de abrufbar

Bodenrichtwertinformationssystem NRW (www.boris.nrw.de)

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Örtliche Ermittlungen

Fachliteratur:

a) Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

b) Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

c) Sprengnetter-Bibliothek

1.3 Verfahren der Wertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

Antragsteller: Amtsgericht Schleiden, Az: 21 K 12/2025

Zweck der Wertermittlung: Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 24.09.2025

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Euskirchen besteht keine Altlastenverdachtsfläche.

Hinweis: Pflichten und Regelungen zu Haftungsfragen u.ä. hierzu sind dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 entnehmbar.

3. Grundstücksbeschreibung:

3.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstück liegt in der Gemeinde Blankenheim, rd. 1 km nordöstlich von Freilingen in leicht östlich geneigtem Gelände, rd. 470 m über NHN. Das Umfeld ist von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Das in Dreieckform geschnittene Grundstück grenzt mit rd. 35 m Front südwestlich an einen asphaltierten Wirtschaftsweg, östlich verläuft ein wassergebunden befestigter Forstweg. Die Grundstückstiefe beträgt bis zu 14 m, die östliche Grundstücksgrenze misst etwa 47 m.

Weitere Einzelheiten zur Grundstückslage und -gestalt können dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen werden.

Freilingen mit seinen rd. 720 Einwohnern ist Ortsteil der Gemeinde Blankenheim. Man erreicht den Ort über die Landesstraße Nr. 115 und die Kreisstraße Nr. 41. Im ca. 1,5 km entfernten Nachbarort Lommersdorf befindet sich eine Kindertageseinrichtung.

Das Zentrum von Blankenheim erreicht man nach 8 km, das der Kreisstadt Euskirchen nach 34 km und die Großstadt Köln liegt etwa 70 km entfernt.

Freilingen liegt in hügeliger und landwirtschaftlich genutzter Umgebung. In nördlicher Ortsrandlage befindet sich ein Stausee, sowie ca. 1 km vom Ort entfernt ein Ferienhausgebiet.

3.2 Bonität/Aufwuchs

Bodenschätzung: 67 m², Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 7,9°-7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 33, Ertragsmesszahl 22

Aufwuchs: 250 m², tlw. undurchforsteter, minderwertiger Laubaufwuchs.

3.3 Planungsrechtliche Ausweisung und Erschließung

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Ferner unterliegt das Flurstück dem Naturschutz. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Landschaftsplan der Gemeinde Blankenheim zu entnehmen.

Das Grundstück wird südwestlich und östlich jeweils über asphaltierte bzw. wassergebunden befestigte Wirtschafts- oder Forstwege erschlossen. Infolge der Außenbereichslage sind bislang keine Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge erhoben worden.

3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches besteht folgende Eintragung:

Die Zwangsversteigerung ... ist angeordnet (AG Euskirchen, 21 K 12/25). Eingetragen am 08.04.2025.

Vorgenannter Eintragung wird kein wertbestimmender Einfluss beigemessen.

Im Baulastenverzeichnis ist keine Eintragung vermerkt.

4. Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, 22.10.2025

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Da sich der Wert von unbebauten Grundstücken auf dem Immobilienmarkt regelmäßig an Vergleichswerten orientiert, wird das Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zur Wertermittlung herangezogen.

4.2 Bodenwertermittlung

Im Allgemeinen ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln. Liegen aus der näheren Nachbarschaft keine zeitnahen Kaufpreise vor, so sind und können die Kaufpreise von anderen Gebieten herangezogen werden. Zu beachten ist, dass eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Merkmalen Beachtung findet.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021, auch geeignete Richtwerte herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
 - der Lage und
 - dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung
 - dem erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (§ 26 Abs.2 ImmoWertV 2021).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2025 beträgt im gesamten Kreisgebiet Euskirchen 0,50 €/m² für forstwirtschaftliche Nutzflächen ohne Aufwuchs.

Der durchschnittliche Bodenwert für forstwirtschaftliche Nutzflächen inkl. vorhandenem Aufwuchs beträgt im Gemeindegebiet Blankenheim 1,63 €/m² +/- 0,67 €/m² Standardabweichung (Erkenntnisse aus 2024), bzw. 1,37 €/m² +/- 0,69 €/m² Standardabweichung (Erkenntnisse aus 2022-2024), vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2025, Pkt. 4.4.1.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen zum Stichtag 01.01.2025 beträgt in der Gemarkung Freilingen 1,50 €/m² bei einer durchschnittlichen Bodengüte von 32 Punkten in der Gemarkung.

Zusätzlich lagen Kaufpreise über entsprechende Flächen aus der Umgebung zum Vergleich vor.

Soweit der herangezogene Bodenrichtwert sich hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von dem zu bewertenden Objekt unterscheidet, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, wird dies nachfolgend angemessen berücksichtigt.

Der Bodenwert wird demnach, aufgrund der vorgenannten Werte sowie unter Berücksichtigung der Lage, der Größe, des Aufwuchses, der Bodenqualität (tatsächlich 33 Punkte für 67 m² bzw. ansonsten Unland), des Grundstückszuschnitts und unter Beachtung des bestehenden Naturschutzes durchgehend mit 1,50 €/m² geschätzt.

Demzufolge ermittelt sich ein Bodenwert wie folgt:

Ermittlung des Bodenwerts insgesamt:	
317 m ² x 1,50 €/m ² = 475,50 €;	rd. 500 €

Hinweis: Die statistische Wertableitung aus tatsächlichen Kauffällen für eine Verkehrs-/ Marktwertbestimmung kann ggf. von einer forstwirtschaftlichen Begutachtung und Wertableitung laut Waldbewertungsrichtlinie abweichen.

5. Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Die Wertermittlung wurde nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wird demnach aufgrund des Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

500 €

in Worten: fünfhundert Euro festgestellt.

Euskirchen, 22.10.2025

Pützer
(Vorsitzender)

Ausgefertigt: Euskirchen, 04.11.2025