



DIPL.-ING. FRANK DIEFENBACH

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

**SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE**

*Geschäftsbuchnummer
2025/235*

Wertgutachten

über den Verkehrswert eines unbebauten forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes

Das Amtsgericht Euskirchen, Kölner Straße 40 - 42, 53879 Euskirchen hat mit dem Schreiben vom 03.06.2025 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahren die Verkehrswerte (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Stadt Mechernich,
Ortsrandlage Bergheim,**

gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz



**Gemarkung Vussem-Bergheim,
Flur 2,
Flurstück 114,
Lagebezeichnung „Bergwerkstraße“,**



zu ermitteln.

Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 21.07.2025 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 21. Juli 2025

Internetversion:

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

1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes Gemarkung Vussem-Bergheim, Flur 2, Flurstück 114 „Bergwerkstraße“ in 53894 Mechernich – Bergheim (Ortsrandlage) zum Wertermittlungsstichtag 21.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten

| Grundbuch | Band | Blatt | Lfd. Nr. | Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
|-----------|------|-------|----------|-----------------|------|-----------|----------------------|
| | | | | Vussem-Bergheim | 2 | 114 | 3.780 m ² |

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Wald / Laub- und Nadelholz

1.1 Lage und Zuschnitt

Skizze ohne Maßstab:

Das zu bewertende Grundstück liegt im nördlichen Ortsrandbereich der im Stadtgebiet von Mechernich gelegenen Ortschaft Bergheim.

Bei dem Grundstück Nr. 114 handelt es sich um ein regelmäßig zugeschnittenes Reihengrundstück, welches östlich auf einer Länge von rd. 52,5 m an ein in öffentlicher Hand befindliches Wegegrundstück angrenzt. Bei dem Wegegrundstück handelt es sich um die geschotterte Verlängerung der „Bergwerkstraße“.

Das Bewertungsgrundstück Nr. 114 verfügt über eine mittlere Grundstückstiefe von rd. 92 m. An der rückwärtigen Grenze verschmälert sich das Grundstück auf eine Breite von rd. 30,5 m. Die durchschnittliche Grundstücksbreite liegt bei rd. 41 m.

Aus den topografischen Karten ergibt sich für das Grundstück eine Höhenlage zwischen ca. 399 m ü. NN an der westlichen Grundstücksecke und ca. 395 m ü. NN an der östlichen Grundstücksecke.

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

Die äußere Verkehrserschließung der Ortschaft Bergheim erfolgt von der L 115 (Zingsheim-Mechernich) aus über die „Bleibergstraße“, welche auf Höhe der Ortschaft Weyer nach Bergheim führt. Eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zur Ortschaft Bergheim erfolgt ebenfalls über die „Bleibergstraße“ von Mechernich aus. Die „Bleibergstraße“, innerorts von Bergheim auch unter „Eifelstraße“ geführt, ist die Hauptdurchfahrtsstraße von Bergheim. Von der „Eifelstraße“ zweigt im nördlichen Ortsteil die „Bergwerkstraße“ ab, welche zum Bewertungsgrundstück führt. Die Verkehrsbelastung ist als gering einzustufen.

Die direkte Umgebung ist aufgrund der Ortsrandlage von land- und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt. Südlich und südöstlich grenzt eine aufgelockerte Wohnbebauung an.

Der Ort Bergheim hat ca. 360 Einwohner. Ein Kindergarten ist fußläufig erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind in Mechernich (3 km) ausreichend vorhanden.

Ein Bahnanschluss an der Strecke Trier – Köln besteht in Mechernich (3 km). Die A1-Anschlussstellen „Bad Münstereifel / Mechernich“ und „Nettersheim / Zingsheim“ sind in ca. 5 km bzw. 7 Kilometer Entfernung zu erreichen.

Die Stadt Mechernich mit mehr als 29.000 Einwohnern befindet sich in zentraler Lage im Kreis Euskirchen (Reg. Bez. Köln). Sie grenzt im Norden an die Stadt Zülpich sowie an die Stadt Euskirchen. Das Stadtgebiet erstreckt sich über eine Fläche von ca. 136 km². Die Eifelrandlage wird durch die Höhenlage deutlich, welche von rd. 188 Meter im Bereich Floisdorf bis zu 525 Meter im Süden des Stadtgebietes reicht. In der landwirtschaftlichen Umgebung am Rande der Kölner Bucht gelegen, bildet Mechernich aufgrund der

guten verkehrlichen Anbindungen zu den nahegelegenen Zentren Köln und Bonn ein regionales Mittelzentrum.

Zahlreiche Behörden, Wirtschafts- und Industriebetriebe, vier Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium, mehrere Sportplätze, Turn- und Sporthallen, Hallenbad und Tennisplätze sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf sind im Stadtgebiet vorhanden.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegt das Grundstück 114 nach Auskunft der Stadt Mechernich vom 30.06.2025 im Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Im Flächennutzungsplan der Stadt Mechernich wird das Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Gemäß dem Landschaftsplan 28 „Mechernich“, Stand Dezember 2004 liegt das Bewertungsgrundstück Nr. 114 in dem Landschaftsschutzgebiet „Kalkeifel bei Weyer und Waldbereiche“. Die zur Erreichung der Schutzzwecke geltenden Festsetzungen und Verbote des Landschaftsplans sind zu beachten.

Der Landschaftsplan (Textliche Darstellungen, Festsetzungskarte und Entwicklungskarte) kann bei der Kreisverwaltung Euskirchen, Abt. 60 Umwelt und Planung, eingesehen werden.

1.3 Entwicklungszustand

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei dem Bewertungsgrundstück am Wertermittlungsstichtag um eine Fläche der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 (1) ImmoWertV).

1.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück Nr. 114 wird von der „Bergwerkstraße“ aus erschlossen. Es grenzt dabei an die geschotterte Verlängerung, der bis zum Ortsrand asphaltierten „Bergwerkstraße“.

1.5 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.5.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 28.04.2025 ist in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag das folgende Recht eingetragen:

Abt. II, lfd. Nr. 2:
..“

1.5.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Mechernich vom 03.07.2025 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

1.5.3 Altlasten

Über ggf. auf dem Grundstück befindliche Altlasten oder umweltschädliche Bodenverunreinigungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen liegen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen im Altlastenkataster gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz vor.

Das Bewertungsgrundstück liegt jedoch innerhalb der Mechernich-Kaller Bleibelastungszone, so dass von einer Belastung des Bodens mit Blei auszugehen ist.

Nach der der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Bodenbelastungskarte des Geologischen Landesamtes NRW von 1986 liegt das Bewertungsgrundstück in einem Bereich in dem eine Belastung des Bodens durch Blei zu erwarten ist. Dabei wird ein Wertebereich von 500-1000 mg/kg Blei im Boden angegeben.

Allerdings liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine grundstücksbezogenen Erkenntnisse zur Höhe der Bleibelastung auf dem Bewertungsgrundstück vor, so dass zur Frage, ob und welche Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer Hausgartennutzung erforderlich sind, keine Aussagen möglich sind.

Diese konkreten grundstücksbezogenen Aussagen können erst nach Vorlage einer entsprechenden Bodenuntersuchung erfolgen.

1.5.4 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 22.07.2025 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Bewertungsgrundstückes kein Bergbau dokumentiert.

1.5.5 Sonstiges

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

1.6 Pachtverhältnis

Gemäß den Angaben beim Ortstermin besteht kein Pachtverhältnis für das Bewertungsgrundstück.

1.7 Drainage

Gemäß den vorliegenden Drainageplänen sollen sich auf dem Bewertungsgrundstück Drainageleitungen befinden. Ob diese aufgrund der forstwirtschaftlichen Nutzung noch intakt sind, kann nicht festgestellt werden.

1.8 Grundstücksbeschreibung

1.8.1 Anlagen

Auf dem Grundstück wurden keine wertrelevanten Anlagen festgestellt.

Über den zwischen Weg und Bewertungsgrundstück verlaufenden Graben wurde eine Zufahrt mit Holz und Schotter geschaffen.

1.8.2 Dauerkulturen, Bewuchs / Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mischwald bewachsen. Hier finden sich Kiefern, Fichten, Tannen, Birken, Eichen, Kirschbäume. Zudem ist ein starker Brombeerstrauchbewuchs vorhanden. Im Allgemeinen ist ein erheblicher Durchforstungsrückstau gegeben. Zudem wurde tlw. ein Käferbefall festgestellt.

2 Ermittlung des Bodenwertes

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 „Fläche der Land- oder Forstwirtschaft“ (§3 (1) ImmoWertV).

Gemäß 4.4.3, Seite 21, des Grundstücksmarktberichtes 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen ergeben sich für Waldflächen inklusive des Aufwuchswertes die nachfolgenden Durchschnittswerte.

Für forstwirtschaftliche Nutzflächen im Stadtgebiet Mechernich wird im Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen unter 4.4.1, Seite 17, ein Wert von **1,26 €/m²** inkl. Aufwuchs angegeben (Durchschnittswerte aus 2022-2024).

Der **Bodenrichtwert** für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs wird im Grundstücks-marktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen mit **0,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** angegeben.

Gemäß Grundstücksmarktbericht sind Normierungen in Bezug auf eine Rückemöglichkeit (mindestens einseitige Erschließung mittels Wirtschaftsweg) und die Topographie (keine Steilhänge, Abschläge bei Steilhängen ca. 20-40%) anzubringen.

2.1 Bodenwert Grundstück 114

Auf dem Bewertungsgrundstück steht ein Mischwald auf. Eine gepflegter Durchforstungszustand ist nicht gegeben, zudem ist stellenweise ein Käferbefall vorhanden. Ausgehend von einem Mittelwert von 1,69 €/m² für Mischwald wird daher nach sachverständigem Ermessen ein Bodenrichtwert im Bereich der unteren Standardabweichung, also **rd. 1,10 €/m²** angesetzt.

Rückemöglichkeiten sind gegeben, eine Hanglage ist nicht vorhanden, sodass keine weiteren Abschläge diesbezüglich vorgenommen werden müssen.

Der Grundstückswert ergibt sich wie folgt:

| Bezeichnung des Flurstückes | Fläche [m ²] | Bodenwert relativ [€/m ²] | Bodenwert [€] |
|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------------|--|
| Wald / Mischwald | 3.780 | 1,10 | 4.158,00 |
| Summe | 3.780 | | 4.158,00 rd. 4.200,00 |

3. **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.

Der Verkehrswert des forstwirtschaftlich genutzten Grundstückes Gemarkung Vussem - Bergheim, Flur 2, Flurstück 114, Lagebezeichnung „Bergwerkstraße“ in 53894 Mechernich - Bergheim (Ortsrandlage Bergheim) wird aufgrund der vorliegenden Vergleichspreise bzw. des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag 21. Juli 2025 wie folgt ermittelt:

rd. 4.200,00 €

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
Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 08.09.2025

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)

ErbbauRG:

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 Anlagetechnik 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