



## Wertgutachten

### über den Verkehrswert zweier gemeinsam als Wohnmobilhafen genutzter Grundstücke

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10 in 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 26.07.2023 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

**Stadt Schleiden,  
im Bereich der ehemaligen Ordensburg Vogelsang,**

gelegenen und im Gutachten  
näher bezeichneten Grundbesitz

**Gemarkung Dreiborn,  
Flur 66,  
Flurstücke 69, 70,  
Lagebezeichnung „Vogelsang“,**

,  
:

,

zu ermitteln.



Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer Ortsbesichtigung am 06.09.2023 erstellt. Den Eigentümern bzw. dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit gegeben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

**Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 06. September 2023**

**Internetversion:**

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

## 1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert der gemeinschaftlich als Wohnmobilhafen genutzten Grundstücke Gemarkung Dreiborn, Flur 66, Flurstücke 69 und 70, Lagebezeichnung „Vogelsang“ in 53937 Schleiden (ehem. Ordensburg Vogelsang), zum Wertermittlungsstichtag 06. September 2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Dreiborn	66	69	14.200 m <sup>2</sup>
				Dreiborn	66	70	9.592m <sup>2</sup>

Nutzung (gemäß Katasterauszug): Flst. 69: Gehölz (1.388 m<sup>2</sup>)  
Landwirtschaft/Grünland (599 m<sup>2</sup>)  
Platz/Parkplatz (2.417 m<sup>2</sup>)  
Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche/Grünanlage (87 m<sup>2</sup>)  
Wald/Laub- und Nadelholz (8.804 m<sup>2</sup>)  
Weg (905 m<sup>2</sup>)  
Flst. 70: Gehölz (910 m<sup>2</sup>)  
Platz/Parkplatz (4.537 m<sup>2</sup>)  
Wald/Laub- und Nadelholz (4.145 m<sup>2</sup>)

**Die Grundstücke 69 und 70 wurden planungsrechtlich für eine gemeinsame Nutzung ausgewiesen und werden örtlich auch gemeinschaftlich genutzt und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die beiden Grundstücke wurden aus den Altgrundstücken 24 und 46 für die Umsetzung des Wohnmobilhafens herausgeteilt. Eine Einzelwertermittlung ist aus wirtschaftlicher und topografischer Sicht nicht sachgerecht. Zudem wäre das Flurstück Nr. 70 bei einer Einzelwertermittlung ohne Zuwegung.**

### 1.1 Lage und Zuschnitt

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Stadtgebiet von Schleiden, im Bereich der ehem. Ordensburg Vogelsang. Es handelt sich um unregelmäßig zugeschnittene Grundstücke. Die Stellplatzfläche für Wohnmobile ist relativ eben, auf einer mittleren Höhe von 489,5 m ü. NN. In nordöstlicher Richtung fällt das Grundstück stark ab, auf ca. 470 m ü. NN. Details zur Lage und Gestalt der Grundstücke können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden. Diese gibt jedoch nicht den aktuellen Gebäudezustand wieder.  
Skizze ohne Maßstab:

Die direkte Umgebung ist von forstwirtschaftlichen Flächen sowie von Nebengebäuden der ehem. Ordensburg Vogelsang geprägt.

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die B 266 (Gemünd – Simmerath). Zwischen den an der B 266 gelegenen Ortschaften Morsbach und Einruhr befindet sich die Zufahrt zur ehem. Ordensburg Vogelsang. Eingangs durch eine Schrankenanlage führt ein asphaltierter Weg „Vogelsang“ zum Burggelände. Auf ca. halber Strecke zweigt ein Privatweg (Flurstück 98, Westumfahrung des Malakoff-Komplexes) zur „Rotkreuz-Akademie“ ab, über den auch die als Wohnmobilhafen genutzten Bewertungsgrundstücke zu erreichen sind.

In der Urkunde Nr. 195/2018 des Notars Dr. Wilhelm Thubauville wurde dahingehend geregelt, dass der jeweilige Eigentümer des Flurstücks Nr. 98 sowie die jeweiligen Rechtsnachfolger dem jeweiligen Grundstückseigentümer die dauerhafte Nutzung gestatten. Auf eine dingliche Sicherung der Nutzung durch Grunddienstbarkeiten wurde trotz Belehrung durch den Notar verzichtet.

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

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegen die Grundstücke 69 und 70 nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 08.08.2023 überwiegend im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 112 „Vogelsang-Wohnmobilhafen“. Der Bebauungsplan trifft für die Bewertungsgrundstücke die folgenden Festsetzungen:

- Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Wohnmobilhafen
- Zwei Baufenster (18,5 m x 16 m und 19 m x 18,3 m) mit GR 300 m<sup>2</sup> (maximal zulässige Grundfläche)
- Es besteht eine festgelegte Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Weg“
- Es bestehen festgelegte Grünflächen mit der Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Eine kleine Spitze im östlichen Grundstücksbereich (im Bereich der Grundstückszufahrt) sowie ein Streifen im westlichen Grundstücksbereich liegen außerhalb der Bebauungsplangrenze.

Der vollständige Bebauungsplan sowie die textlichen Festsetzungen können bei der Stadt Schleiden eingesehen werden.

Die Grundstücke werden im Flächennutzungsplan der Stadt Schleiden überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel/Beherbergungsbetrieb dargestellt. Lediglich eine kleine Spitze im östlichen Grundstücksbereich (im Bereich der Grundstückszufahrt) wird als Grünfläche dargestellt.

## **1.3 Entwicklungszustand**

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei den zu bewertenden Grundstücken für die innerhalb des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksteilbereiche um Sondernutzungsflächen und den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV). Dies betrifft für das Flurstück Nr. 69 eine Fläche von rd. 13.021 m<sup>2</sup> und für das Flurstück Nr. 70 eine Fläche von rd. 8.524 m<sup>2</sup>.

Die jeweiligen Restflächen (Nr. 69 = rd. 1.179 m<sup>2</sup>, Nr. 70 = rd. 1.068 m<sup>2</sup>) liegen im Außenbereich und weisen den Entwicklungszustand „Fläche der Land- oder Forstwirtschaft“ (§3 (1) ImmoWertV) auf.

## **1.4 Erschließung**

Das Grundstück war am Wertermittlungsstichtag nicht ortsüblich erschlossen. Die direkte Zuwegung erfolgt, wie eingangs beschrieben, ausgehend vom asphaltierten Weg „Vogelsang“ über einen Privatweg mit der Flurstücksnummer 98 (siehe beiliegende Flurkarte).

Gemäß der Auskunft der Grundstückseigentümer beim Ortstermin bestehen für die Bewertungsgrundstücke gemäß Kaufvertrag zwischen den jetzigen Eigentümern und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Anschlüsse an die Wasser-, Kanal-, Strom- und Erdgasversorgung. Diese seien gemäß weiterer Angaben der Grundstückseigentümer im Kaufpreis enthalten, wobei der Stromanschluss noch nicht verlegt sei.

Hierzu steht jedoch in der Urkunde Nr. 195/2018 des Notars Dr. Wilhelm Thubauville, dass der Käufer alle etwaigen Erschließungsbeiträge nach BauGB und Anliegerbeiträge nach KAG zu tragen hat. Weiter wird in der Urkunde ausgeführt, dass dem Käufer bekannt ist, dass der Kaufgegenstand noch nicht an die Strom-, Gas- und Wasserversorgung angeschlossen ist. Beim Anschluss des benachbarten Grundstückes mit der Rotkreuz-Akademie wurden die Leitungen so dimensioniert, dass eine Versorgung für eine Hotelnutzung und damit auch für den Betrieb eines Wohnmobilparks auf dem Kaufgegenstand gewährleistet ist. Der Käufer verpflichtet sich, Zähler einbauen zu lassen und die Kosten für Gas und Strom direkt mit den Versorgungsträgern und für Wasser direkt mit der Verkäuferin abzurechnen.

Die Anschlüsse bzw. Zähler für Strom und Gas bestehen gemäß Auskunft der Versorgungsträger nicht.

Der Wasserverband Oleftal teilte mit, dass für die Bewertungsgrundstücke kein eigenständiger Wasseranschluss vorhanden sei. Die Zuständigkeit des Wasserverband Oleftal endet für den Bereich Vogelsang an einem Wasserübergabeschacht vor dem Gesamtgelände der Burg Vogelsang. Somit ist die Wasserversorgung auf dem Gelände der Burg Vogelsang durch die Eigentümerin der Bundesanstalt für Immobilien zu regeln.

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben teilt hierzu mit:

*„Zur Zeit ist die Bundesanstalt noch Eigentümerin der Hauptwasserleitung auf dem Gelände Vogelsang, deshalb gibt es vom Wasserverband nur einen Wasserübergabeschacht für das gesamte Areal.*

*Im Kaufvertrag über die Fläche für den Wohnmobilpark wurde vereinbart, dass Herr Aust als Käufer den Wasserverbrauch mit der Bundesanstalt direkt abzurechnen hat. Dazu wurde ein Wasserzähler installiert. Die Abrechnung erfolgt jährlich.*

*Weitere Versorgungsanschlüsse musste er selber herstellen und mit den Versorgungsträgern abrechnen. Ob solche vorhanden sind, ist der Bundesanstalt nicht bekannt“.*

Vor Ort war eine durch den Eigentümer errichtete Ver- und Entsorgungsanlage (Wasser, Abwasser) im Bereich der Grundstückszufahrt für die Wohnmobile errichtet.

Ob für die Beseitigung der Schmutzwässer ein Kanalanschluss besteht, konnte nicht festgestellt.

Die Stromversorgung erfolgte zum Ortstermin über ein provisorisches Stromkabel von der Rotkreuz-Akademie aus.

Weitere Anlagen waren soweit feststellbar nicht vorhanden.

Im Bereich der Grundstückszufahrt verlaufen eine Erdgasversorgungsleitung und eine Stromleitung, sodass eine Anschlussmöglichkeit gegeben ist. Zudem verläuft in unmittelbarer Nähe der Grundstückszufahrt eine Kanalleitung mit Endschacht auf dem Grundstück Nr. 79.

Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB sind nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 09.08.2023 nicht zu entrichten. Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind zurzeit nicht zu entrichten. Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) sind nicht zu entrichten.

Unberührt bleibt das Recht der Stadt Schleiden für zukünftige Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern.

Nach Auskunft des Wasserverbandes Oleftal fallen bei einem Anschluss der Bewertungsgrundstücke an die Trinkwasserversorgung Wasseranschlussgebühren nach Satzung des WVO an.

## 1.5 Tatsächliche (bauliche) Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag wurden die Grundstücke Nr. 69 und 70 "Vogelsang" gemeinsam als Wohnmobilhafen genutzt. Auf den Grundstücken standen zum Ortstermin auf:

- Großes Holzgartenhaus mit Vorplatz (Versorgungs- und Verkaufskiosk mit Sitzmöglichkeiten)
- Kleines Abstellgebäude/Container
- Überdachter Mülltonnenstellplatz in Holzkonstruktion
- Bus (als Anmeldebüro)
- Metallgitterbox für Gasflächen
- Zelt und Zeltgestänge
- Imbisswagen (Eigentum des Pächters)

Die Wohnmobilstellplatzfläche ist mit einem Schotterbelag versehen. Die Zufahrt ist auf den ersten Metern asphaltiert und dann ebenfalls geschottert. Im Bereich der Ver- und Entsorgungsanlage wurde Pflaster verlegt. Hier ist zudem eine Betonplatte mit einem Einlauf vorhanden.

Die restliche Grundstücksfläche ist tlw. als Wiese/Grünfläche sowie überwiegend als Waldfläche angelegt. Zudem verläuft ein Pfad des Eifelsteigs/Wildnis-Trails über das Grundstück.

## 1.6 Baurecht

Weder beim Bauamt der Stadt Schleiden noch beim Bauamt des Kreises Euskirchen liegt eine Bauakte zu den Bewertungsgrundstücken 69 und 70 vor. Daher konnte nicht geprüft werden, ob für das Holzgartenhaus und den Abstellraum eine Baugenehmigung vorliegt.

Es wird bei der Wertermittlung von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Soweit keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind.

## 1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

### 1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 26.07.2023 sind in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 1 (betroffen ist nur das Grundstück Nr. 69):  
*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht)“*

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs zu ermitteln.

Abteilung II, lfd. Nr. 2 (Flst. 69 und 70):

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, Gasleitungen nebst Nebenanlagen zu betreiben“*

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

Gemäß den vorliegenden Leitungsauskünften ist nur das Flurstück Nr. 69 von der Belastung betroffen. Das Recht könnte auf Flurstück Nr. 70 gelöscht werden.

Abteilung II, lfd. Nr. 3 (Flst. 69 und 70):

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Unterhaltung und zum Betrieb einer Trafostation, einer Freileitung und von Kabelsystemen“*

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

Gemäß den vorliegenden Leitungsauskünften ist nur das Flurstück Nr. 69 von der Belastung betroffen. Das Recht könnte auf Flurstück Nr. 70 gelöscht werden.

Abteilung II, lfd. Nr. 4:

„“

Das Recht ist ohne Werteinfluss auf den Verkehrswert.

### **1.7.2 Baulasten**

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 14.08.2023 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 09.08.2023 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 Wohnungsbindung**

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 09.08.2023 bestehen keine Wohnungsbindungen.

### **1.7.5 Bergbauliche Einwirkungen**

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 22.08.2023 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegt das Grundstück über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Caspar“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der

Bergbehörde. Eine Anfrage ist daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte die Bergwerkseigentümerin gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen unserer Anfrage, teilt die Bezirksregierung Arnsberg weiter mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

### **1.7.6 Denkmalschutz**

Nach Auskunft der Stadt Schleiden vom 09.08.2023 sind die Bewertungsgrundstücke nicht in die Liste der eingetragenen Bodendenkmäler aufgenommen worden.

Nach Auskunft der Stadt Schleiden müssen bei geplanten Bauvorhaben jedoch immer die Bezirksregierung Köln (Denkmalbehörde) und der Landschaftsverband Rheinland (LVR) beteiligt werden.

### **1.7.7 Sonstiges**

- 1) Zu dem im Liegenschaftsnachweis eingetragenen Hinweis auf das Flurbereinigungsverfahren „Nationalpark Eifel – 14041“ teilt die Bezirksregierung Köln, Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung und Bodenordnung – mit, dass das Verfahren abgeschlossen ist. Im Jahr 2024 soll die Schlussfeststellung erlassen werden.
- 2) Auf den Bewertungsgrundstücken verläuft auf einer Trasse von Norden kommend und in Richtung Osten abzweigend ein Hauptwanderweg des Nationalparks Eifel. Sollte dieser nicht in das Konzept des Wohnmobilparks zu integrieren sein, ist eine Verlegung außerhalb des Kaufgegenstands möglich (gemäß Urkunde Nr. 195/2018 Notar Dr. Wilhelm Thubauville, § 9).

### **1.8 Allgemeines / Hinweise**

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

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.

## 1.9 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)
Ver- und Entsorgungsstation (Wasser, Abwässer) Zufahrt, Asphalt und Schotter Stellplatzfläche, Schotter Holzgartenhaus mit Satteldach, Betonplatten (5,7 x 4,7) Vorplatz, Betonplatten Abstellraum/Container (6,7 x 2,4) Mülltonnenstellplatz in Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, Betonplatten (4,7 x 2,5) Metallgitterbox für Gasflaschen	
Pauschal	41.300,- €

## 2 Ermittlung des Verkehrswertes

### 2.1 Bodenwert

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

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich für die innerhalb des Bebauungsplans gelegenen Grundstücksteilbereiche um Sondernutzungsflächen und den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV). Dies betrifft für das Flurstück Nr. 69 eine Fläche von rd. 13.021 m<sup>2</sup> und für das Flurstück Nr. 70 eine Fläche von rd. 8.524 m<sup>2</sup>.

Die jeweiligen Restflächen (Nr. 69 = rd. 1.179 m<sup>2</sup>, Nr. 70 = rd. 1.068 m<sup>2</sup>) liegen im Außenbereich und weisen den Entwicklungszustand „Fläche der Land- oder Forstwirtschaft“ (§3 (1) ImmoWertV) auf.

Für den Bereich der Burg Vogelsang werden durch den Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen Bodenrichtwerte für Sondernutzungsflächen mit **5,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023** ausgewiesen.

Der **Bodenrichtwert** für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) wird durch den Gutachterausschuss des Kreises Euskirchen mit **0,50 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023** ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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.

### 2.2 Darstellung der Grundstücke und Grundstücksteilbereiche

### 2.2.1 Flurstück Nr. 69

Für das Flurstück Nr. 69 werden die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden rd. 13.021 m<sup>2</sup> sowie die im östlichen Bereich der Zufahrt liegenden rd. 204 m<sup>2</sup> mit dem Bodenrichtwert für Sondernutzungsflächen in Höhe von **5,00 €/m<sup>2</sup>** angesetzt.

Für die außerhalb des Bebauungsplans gelegene westliche Teilfläche mit rd. 975 m<sup>2</sup> wird nach sachverständigem Ermessen aufgrund der Topografie und Nutzung der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs in Höhe von **0,50 €/m<sup>2</sup>** angesetzt.

Nutzung	Fläche	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	
Sondernutzung Innenbereich	13.021 m <sup>2</sup>	5,00	65.105,00 €
Zufahrtsbereich	204 m <sup>2</sup>	5,00	1.020,00 €
Außenbereich	975 m <sup>2</sup>	0,50	487,50 €
<b>Summe</b>	<b>14.200 m<sup>2</sup></b>		<b>66.612,50 €</b> <b>rd. 66.613,00 €</b>

### 2.2.2 Flurstück Nr. 70

Für das Flurstück Nr. 70 werden die innerhalb des Bebauungsplanes liegenden rd. 8.524 m<sup>2</sup> sowie die im östlichen Bereich der Zufahrt liegenden rd. 167 m<sup>2</sup> mit dem Bodenrichtwert für Sondernutzungsflächen in Höhe von **5,00 €/m<sup>2</sup>** angesetzt.

Für die außerhalb des Bebauungsplans gelegene westliche Teilfläche mit rd. 901 m<sup>2</sup> wird nach sachverständigem Ermessen aufgrund der Topografie und Nutzung der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs in Höhe von **0,50 €/m<sup>2</sup>** angesetzt.

Nutzung	Fläche	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	
Sondernutzung Innenbereich	8.524 m <sup>2</sup>	5,00	42.620,00 €
Zufahrtsbereich	167 m <sup>2</sup>	5,00	835,00 €
Außenbereich	901 m <sup>2</sup>	0,50	450,50 €
<b>Summe</b>	<b>9.592 m<sup>2</sup></b>		<b>43.905,50 €</b> <b>rd. 43.906,00 €</b>

### 2.3 Gemeinsamer Verkehrswert Nr. 69 und 70

66.613,00 € + 43.906,00 € + 41.300,00 € - 5.000,00 €\* = 146.819,00 €, also **rd. 146.820,00 €**

\* Geschätzte Nachgenehmigungskosten für die bestehenden Aufbauten

Der ermittelte gemeinsame Verkehrswert trifft nur bei einer gemeinschaftlichen Veräußerung der beiden Bewertungsgrundstücke Nr. 69 und 70 zu. Eine gemeinschaftliche Nutzung ist durch den aufgestellten Bebauungsplan gegeben.

Bei einer Einzelveräußerung der beiden Grundstücke müsste der Verkehrswert für das Flurstück Nr. 70 stark gemindert werden, da diesem sowohl eine Zuwegung als auch ein Baufenster fehlt.

### 3 Ertragswert / Pachtwert

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.

Das zur Wertermittlung eines Beherbergungs-Grundstücks üblicherweise angewandte Verfahren ist das Pachtwertverfahren. Dieses gleicht im Prinzip dem Ertragswertverfahren, wobei der Grundstücksertrag jedoch nicht aus den üblichen Mieten, sondern aus dem nachhaltig erzielbaren Pachtertrag des Eigentümers gebildet wird. Grundsätzlich wird dabei vorausgesetzt, dass der Eigentümer das Objekt verpachtet. Diese Verfahrensweise ist auch bei eigengenutzten Objekten anzuwenden (vgl. Kleiber - Verkehrswertermittlung von Grundstücken).

Als Jahresrohertrag wird die Pacht angesetzt, die ein Betreiber bzw. Pächter üblicherweise dem Eigentümer zahlt. Zu dessen Ermittlung können die Umsatzzahlen der vergangenen Jahre herangezogen werden. Der sich nach Abzug der Bewirtschaftungskosten des Verpächters ergebende Grundstücksreinertrag wird mit dem üblichen Liegenschaftszinssatz über die voraussichtliche Restnutzungsdauer des Objektes kapitalisiert.

### 3.1 Geschätzte Umsatzerlöse

**Für das Bewertungsobjekt liegen keine nachgewiesenen Umsatzzahlen vor.** Beim Ortstermin wurde durch die Pächterin mitgeteilt, dass in 2023 ca. 2000 Fahrzeuge bisher für Übernachtungen abgestellt wurden. Es wurde nicht mitgeteilt, wie hoch die Anzahl der Übernachtungen war.

Der Übernachtungspreis wird mit 10 €/pro Nacht angegeben (zusätzlich 1 € Kurtaxe pro Person, Hunde kosten 1,50 €).

*Geschätzte Umsatzerlöse „Wohnmobilhafen“*

Geschäftsjahr	2023
Umsatzerlös Wohnmobilhafen	60.000,00 €* 60.000,00 €* 60.000,00 €* 60.000,00 €*

\* ca. 2000 Fahrzeuge, geschätzt durchschnittlich 3 Übernachtungen

### 3.2 Pachtsätze

*Pachtsatz „Beherbergung“*

Nach Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, ergeben sich für Beherbergung (einfache Betriebe ohne Nasszelle) durchschnittliche Pachtsätze zwischen 10 und 15 % des Umsatzes.

	mittlerer Umsatzerlös	Pachtansatz	Jahrespacht
Beherbergung	<b>60.000,00 €</b>	15 %	9.000,00 €

Dies entspricht einer monatlichen Pacht von: 9.000 € / 12 = 750,00 €, also rd. **750,00 €**

### 3.3 Pachtwertberechnung

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>9.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (10,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>900,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>8.100,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 5,10 % von 109.580,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>5.588,58 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>2.511,42 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 5,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 48 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>17,807</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>44.720,86 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert Innenbereich</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>109.580,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>154.300,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale; Geschätzte Nachgenehmigungskosten für Aufbauten</b>	–	<b>5.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>149.300,86 €</b>
<b>Zzgl. Bodenwert Außenbereich</b>	+	<b>938,00 €</b>
<b>Ertragswert Gesamtgrundstück 69 und 70</b>	=	<b>150.238,86 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>150.300,00 €</b>

### 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.

#### Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Ertrags-/ Pachtwertes gehandelt.

Der Verkehrswert des als Wohnmobilhafen genutzten Grundstückes Gemarkung Dreiborn, Flur 66, Flurstücke 69 und 70, Lagebezeichnung „Vogelsang“ in 53937 Schleiden, wird aufgrund der vorliegenden Vergleichspreise bzw. des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände zum Wertermittlungsstichtag 06. September 2023 wie folgt ermittelt:

**rd. 150.300,00 €**

#### 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*

*eMail: info@diefenbach-geo.de  
Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 19.01.2024

\_\_\_\_\_  
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)

**PfandBfG:**

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

***Verwendete fachspezifische Software***

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

# ***Anlagen***