

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar



Dipl. Ing. agrar Norbert Blum, Hauptstraße 5, 52372 Kreuzau

Hauptstraße 5
52372 Kreuzau

Tel 02422 – 90 44 86
Fax 02422 – 90 44 89

Mobil: 0172 – 720 31 56

E-Mail: nb@nblum.com

Internet: www.nblum.com

Verkehrs-/Marktwertgutachten gemäß § 194 BauG für bebaute und unbebaute Grundstücke mit baulichen und technischen Einrichtungen einer Biogasanlage

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständige für

- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von lebendem und totem Inventar
- Landwirtschaftliches Rechnungswesen



Zwangsversteigerungsverfahren: Biogasanlage ,53945 Blankenheim

Auftraggeber: Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10, 53937 Schleiden

Gutachten Nr.: GUT 21 - 2023 vom 14.08.2023

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Inhaltsverzeichnis:

1. Auftrag und Datengrundlage.....	4
2. Ortstermin	4
3. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (§§ 2 und 4 ImmoWertV)	5
4. Unterlagen und Datengrundlage.....	5
5. Vorinformationen.....	6
6. Verkehrstechnische Anbindung	7
7. Grundstücksdaten	8
8. Insolvenzantrag und Zwangsverwaltung.....	10
9. Versicherungssituation.....	11
10. Miet- und Pachtverträge für das Versteigerungsobjekt.....	12
11. Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadengefährdung.....	12
12. Schutzgebiete	12
13. Wohnungsbindung	12
14. Erschließungs- und Grundstücksituation; Bauleitplanung	13
15. Baulasten.....	15
16. Lagebeschreibung des Flurstückes Nr. 67	15
17. Bodenbewertung Flurstück Nr. 67	18
18. Lagebeschreibung des Flurstückes Nr. 68.....	21
19. Bodenbewertung Flurstück Nr. 68	23
20. Lieferverträge für Substrate und Abnahmeverträge für Gärsubstrate	25
21. Bauplanung und Genehmigungen.....	26
22. Bau- und Anlagenbeschreibung	28
23. Technische Anlagen der Biogasanlage	36
25. Einspeisevergütung	41
26. Wärmenutzung.....	42
27. Vorübergehender Anlagenstillstand seit dem 28.11.2022	43
28. Technischer Stand der Biogasanlage zum Bewertungsstichtag 25.05.2023	43
29. Methodik zur Bewertung von Biogasanlagen	44
30. Bewertung anhand der Discount-Cash-Methode	46
31. Alternativbewertung Abriss und Beräumung des Grundstückes.....	49
32. Bewertung der Gebäude, baulichen Anlagen sowie der technischen Anlagen	49

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

32.1 Sachwertermittlung für die Gebäude und baulichen Anlagen.....49

32.2 Zuzahlungsbeträge gemäß § 51 ZVG54

32.3 Bewertung des Zubehörs54

33. Fremdes Eigentum auf den Flurstücken 67 und 68.....56

34. Zusammenfassung der Ergebnisse56

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

1. Auftrag und Datengrundlage

Das Amtsgericht Schleiden hat mit dem Schreiben vom 06.03.2023 dem Auftrag (Anlage 1) erteilt, den Wert der beiden Flurstücke

- Gemarkung Blankenheim, Flur 1, Flurstück 68, Größe = 29.079 m²; Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche
- Gemarkung Blankenheim, Flur 1, Flurstück 67, Größe = 440 m²; Gebäude- und Freifläche

im Rahmen eines Verkehrs-/Marktwertgutachtens zu ermitteln. Zudem soll ermittelt werden, ob die beiden Flurstücke eine „wirtschaftliche Einheit“ sind. Unabhängig davon sind für beide Flurstücke eigenständige Werte zu benennen. Etwaige Zubehörgegenstände sind zu ermitteln und gesondert zu bewerten.

2. Ortstermin

Mit der Beauftragung durch das Amtsgericht Schleiden vom 06.03.2023 eine Beteiligtenliste mit vierzehn Beteiligten übermittelt. Mit Schreiben des Unterzeichners vom 12.05.2023 wurden alle Beteiligten zu einem Ortstermin am 25. Mai 2023 in der Zeit von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr eingeladen.

Zum anberaumten Ortstermin kamen um 9:00 Uhr Herr und der Unterzeichner. Nach einer Wartezeit von 15 Minuten erschienen keine weiteren Teilnehmer, sodass mit der Besichtigung der Grundstücke, baulichen Anlagen, Gebäude und technischen Anlagen begonnen wurde. Herr beaufsichtigt im Auftrag des Zwangsverwalters RA die Biogasanlage.

Alle Räume und Aufbauten auf dem Gelände der Biogasanlage waren beim Ortstermin frei zugänglich, die für die Gutachtenerstellung relevanten Daten und Bilder konnten aufgenommen werden.

Der Ortstermin endete um 12:30 Uhr.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

3. Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag (§§ 2 und 4 ImmoWertV)

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Sofern kein Wertermittlungsstichtag vorgegeben wird, ist der Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung des Objektes. Es kann aber auch ein zurückliegender Zeitpunkt sein.

Der Qualitätsstichtag ist das Datum, zu dem der Zustand der/des Bewertungsobjekte festzustellen ist.

Mit dem Beschluss des Amtsgerichtes Schleiden vom 17.01.2023 wurde die Zwangsversteigerung des zuvor näher bezeichneten Grundbesitzes angeordnet.

Die Ortsbesichtigung fand am 25. Mai 2023 und somit zeitnah zur Beschlagnahme statt. Durch den eingestellten Anlagenbetrieb der Biogasanlage kam es nach den vorliegenden Informationen zu keinen nennenswerten Veränderungen am Grundstück, den Gebäuden sowie den baulichen und technischen Anlagen.

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird daher der 25. Mai 2023 als Tag der Ortsbesichtigung des Versteigerungsobjektes festgelegt.

4. Unterlagen und Datengrundlage

Grundlage für die Wertermittlung sind die beim Ortstermin am 25. Mai 2023 auf dem Gelände der Biogasanlage gewonnenen Erkenntnisse zur Grundstückssituation, den baulichen Anlagen, Gebäuden sowie den technischen Anlagen. Darüber hinaus wurden folgende Informationsquellen genutzt:

- Beauftragung durch das Amtsgericht Schleiden
- Grundbuchauszüge
- Versicherungsdokumente
- Informationen aus dem Grundstücksmarktbericht 2023 des Kreises Euskirchen

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

- Informationen von der Homepage der Gemeinde Blankenheim
- Auszüge aus TIMonline NRW 2023
- Auszüge aus BORISplus NRW 2023
- Auszüge aus dem „Geoportal NRW“
- Bodenrichtwertkarten aus BORISplus NRW 2023
- Auskünfte des Kreises Euskirchen
- Erhebungen und Notizen während des Ortstermins im Mai 2023
- Bilder von den Gebäuden und Flächen, aufgenommen im Mai 2023
- Informationen aus dem Markstammregister der Bundesnetzagentur
- Fachliteratur zur Funktion und zur Bewertung von Biogasanlagen
- Datensammlung des Kuratoriums für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (KTBL)
- Daten aus dem Kalkulationsprogramm „KTBL – Biogasrechner“
- Auszüge aus dem BGB und ZVG
- einschlägige Fachliteratur

5. Vorinformationen

Herr betreibt im Umfeld von Blankenheim in verschiedenen Rechtsformen Unternehmen aus den Bereichen Landwirtschaft, landwirtschaftliches Lohnunternehmen, Dienstleistung und Handel sowie der Energieerzeugung und -gewinnung aus Biogas und Solarenergie. Für die Unternehmenszwecke wurden Grundstücke und Gewerbeimmobilien im Umfeld von Blankenheim gekauft und im Verlauf der geschäftlichen Aktivitäten fortlaufend um- und ausgebaut.

Auf zwei Grundstücken am „Römerweg Nr. 15“ hat die Firma seit dem Jahr 2008 eine Biogasanlage geplant, gebaut und in Betrieb genommen.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Die hat die beiden bebauten Flurstücke mit einer Halle, zwei Behältern (Fermenter und Gärrestlager) sowie BHKW-Technik von dem Vorgängerunternehmen gekauft und seitdem in verschiedenen Entwicklungsschritten ausgebaut.

Nachwachsende Rohstoffe, primär Grassilage, Rinder- und Geflügelmist und andere organische Reststoffe aus dem regionalen Umfeld wurden unter Luftabschluss in großen Behältern vergärt und das entstehende Methangas als „Brennstoff“ für Biogasmotoren genutzt. Diese Motoren nennt man Blockheizkraftwerke (BHKW), die Stromgeneratoren antreiben. Der erzeugte Strom wird in das Stromnetz der regional ansässigen Energieversorger eingespeist. Die beim Betrieb der BHKW entstehende Wärme aus dem Kühlkreislauf der Motoren wird teilweise als Prozesswärme für die Beheizung der Fermenter und überschüssige Wärme je nach Anlagenkonstellation zu Heizzwecken genutzt bzw. ineffektiv über Tischkühler an die Umwelt abgegeben.

Zur Biogasanlage der zählen im Jahr 2023 zwei Fermenter, ein Nachgärbehälter, ein Gärrestlagerbehälter, Rohbiogas-Aufbereitungs- und Kühltechnik, Container mit Blockheizkraftwerken, Substrateinbringtechnik, Pumpen, Zerkleinerungstechnik sowie ein Wärmenetz. Zudem wurden vier sehr große Silokammern gebaut, von denen eine Kammer komplett fertig ist und bei drei Kammern noch umfangreiche Abdichtungs- und Betonarbeiten für einen Gebrauch als Silos notwendig sind.

Mit den folgenden Ausführungen werden die Eigentums- und Nutzungsverhältnisse an den bebauten Flurstücken, die baulichen Anlagen und Gebäude sowie die technischen Anlagen der Biogasanlage beschrieben.

6. Verkehrstechnische Anbindung

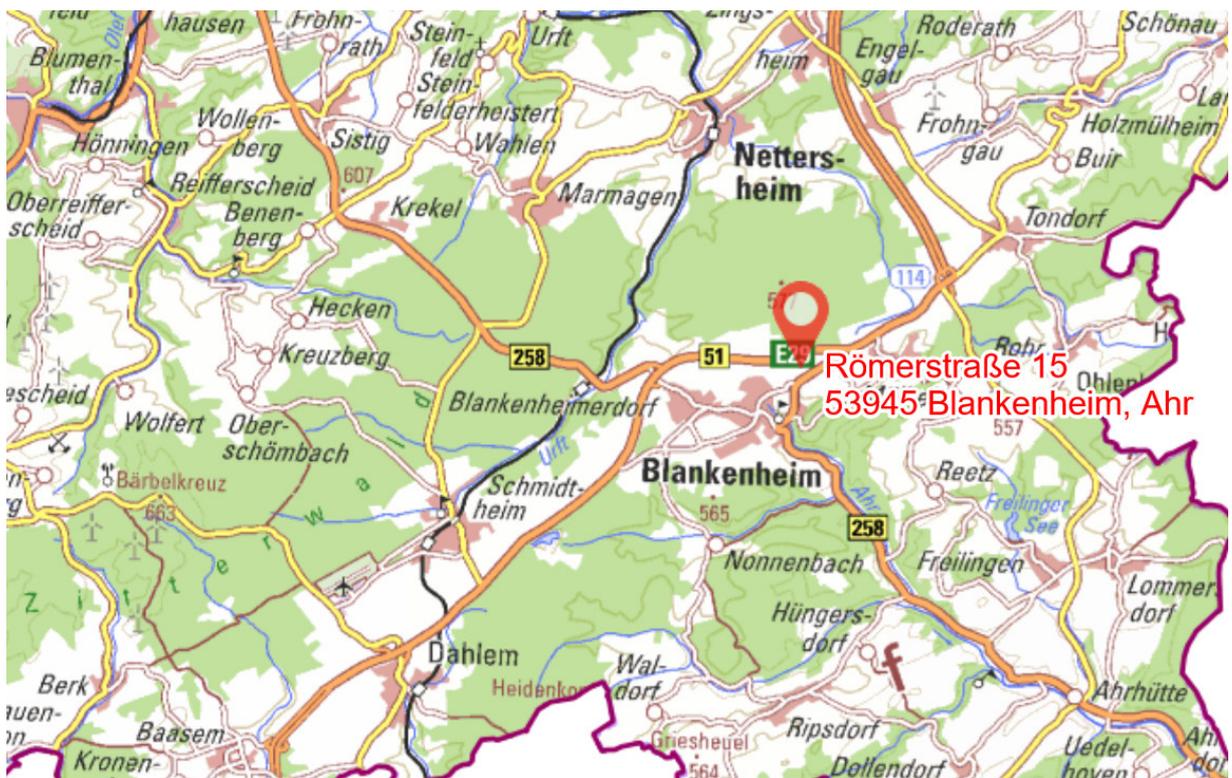
Das Areal ist überregional durch die Autobahn A 1 Köln – Trier, die Bundesstraßen B 51 und 258 sowie weitere Land- und Kreisstraßen in Richtung Dahlem, Trier, Monschau, Schleiden, Mechernich, Euskirchen und Ahrweiler verkehrstechnisch angebunden. Innerörtlich ist das Gelände der Biogasanlage mit

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Schwerlastverkehr ausgehend von der B 51 gut über die Straßen „Am Mürel und Römerstraße“ erschlossen.

Ein Bahnanschluss befindet sich etwa vier Kilometer entfernt im Ortsteil „Blankenheimer Wald“. Für den Personenverkehr bestehen Anbindungen des Verkehrsverbundes Rhein-Sieg GmbH (VRS).



Bildquelle: TIMonline NRW 2023

7. Grundstücksdaten

Beim Amtsgericht Schleiden, Grundbuch von, Gemarkung Blankenheim, Flur 1 sind die beiden Flurstücke

- Nr. 67 mit einer Größe von 440 m² und
- Nr. 68 mit einer Größe von 29.079 m²

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

als Eigentum der eingetragen.

In Abteilung II des Grundbuches sind zulasten der laufenden Nr. 1 = **Flurstück 68** folgende Rechte (Anlage 2) eingetragen:

1. Die ist berechtigt, eine Mittelspannungs-Erdkabelleitung zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten.
2. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Blankenheim Flur 1 Flurstück 67.

Lfd. Nr. 3 gestrichen

4. Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht bezüglich der montierten oder noch zu montierenden Photovoltaikanlage) für

5. Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht bezüglich der montierten oder noch zu montierenden Photovoltaikanlage) für

6. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungsrechte) für

7. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsrecht) für

Lfd. Nummern 8 – 10 gestrichen

11. Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leistungsrechte) für

12. Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldungsrecht) für

Lfd. Nr. 6 und 7: Der Inhalt des Rechts ist geändert.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

In Abteilung II des Grundbuches sind zulasten beider Flurstücke (Ifd. Nr. 1 und 2) folgende Rechte eingetragen:

14. Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (AG Schleiden, 1 L 001/21). Eingetragen am 14.07.2023.

15. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Schleiden, 001 K 021/22). Eingetragen am 23.01.2023.

Belastungen in Abteilung III des Grundbuches werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt. Die Bewertung geht grundsätzlich von in Abteilung III des Grundbuches unbelasteten Grundstücken aus.

Soweit bei „bestehenbleibenden Rechten“ in Abteilung II „Zuzahlungsbeträge“ gemäß § 51 ZVG zu ermitteln sind, werden diese in einem separaten Schreiben an das Gericht übermittelt.

8. Insolvenzantrag und Zwangsverwaltung

Für die wurde im Frühjahr 2021 ein Insolvenzantrag gestellt und RA zum vorläufigen Insolvenzverwalter bestellt. Das Verfahren wird beim Amtsgericht Aachen unter dem Aktenzeichen geführt. Der Insolvenzverwalter hat die Biogasanlage in der Eröffnungsphase zuerst fortgeführt und mangels wirtschaftlicher Erfolgsaussichten ab dem 01.06.2021 mit der - einem Unternehmen der, einen Betreibervertrag geschlossen.

Es gibt Hinweise, dass der Insolvenzverwalter nach der Eröffnung im weiteren Verlauf des Insolvenzverfahrens Anlagevermögen zur Vermeidung von Nachteilen für die Gläubiger aus dem Insolvenzbeschluss freigegeben hat. Ob aus der Freigabe verfahrensrelevante Konsequenzen für das laufende Zwangsversteigerungsverfahren resultieren, bedarf ggf. der juristischen Beurteilung durch das Gericht.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Die Hauptgläubigerin hat zur Sicherung ihrer Ansprüche aus den im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechten die Zwangsverwaltung beantragt. Zum Zwangsverwalter wurde Herr, Kanzlei aus Euskirchen bestellt, der dieses Amt zum Stichtag der Bewertung und darüber hinaus weiter ausübt.

9. Versicherungssituation

Der Zwangsverwalter hat mit der Allianz Versicherungs-Aktiengesellschaft unter der Versicherungsschein-Nr. seit dem 23.07.2021 eine Betriebs-/Berufshaftpflichtversicherung abgeschlossen. Details zum bestehenden Versicherungsschutz sind dem Versicherungsschein Anlage 3 zu entnehmen. Zusammengefasst besteht

- Haftpflicht-Versicherungsschutz des Unternehmers einschl. Personen- und Sachschäden, die Kunden durch die Unterbrechung der Elektrizitätsversorgung oder Unregelmäßigkeiten in der Belieferung erleiden
- die gesetzliche Haftpflichtversicherung privatrechtlichen Inhalts
- die gesetzliche Haftpflichtversicherung privatrechtlichen Inhalts zur Lagerung von Heizöl oder Kraftstoff/Biodiesel
- die gesetzliche Haftpflichtversicherung privatrechtlichen Inhalts zur Sanierung von Umweltschäden und von schädlichen Bodenveränderungen
- zur Lagerung von Heizöl oder Kraftstoff/Biodiesel

Die Deckungssumme beträgt je Versicherungsfall für Personen-, Sach- und Vermögensschäden pauschal 3.000.000 € je Versicherungsfall bzw. 9.000.000 € für alle Versicherungsfälle eines Versicherungsjahres.

Der Zwangsverwalter hat keine Feuer-, Sturm-, Leitungswasser, Elementar-, Umweltschadenhaftpflicht und Betriebsunterbrechungsversicherungen abgeschlossen. Es gibt keine Hinweise, dass der Insolvenzverwalter oder beteiligte Dritte solche Risikoabsicherungen haben.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

10. Miet- und Pachtverträge für das Versteigerungsobjekt

Im Zuge der Insolvenz der hat der Insolvenzverwalter die Biogasanlage aus wirtschaftlichen Erwägungen und zur Minderung von Haftungsrisiken freigegeben. Zum 01.06.2021 hat er einen Betreibervertrag mit der geschlossen. Der Vertrag wurde im Herbst 2023 vom Zwangsverwalter mit sofortiger Wirkung gekündigt.

Es gibt keine Hinweise auf weitere Miet- und Pachtverhältnisse zum Bewertungsstichtag 25. Mai. 2023

11. Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadengefährdung

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Schreiben vom 05.07.2023 mitgeteilt, dass

Zitat: „die Flurstücke 67 und 68 über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld liegen. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen“.

12. Schutzgebiete

Im Landschaftsplan Blankenheim aus dem Jahr 2007 ist das Aral der Biogasanlage als Fläche des Innenbereiches (§§ 30, 34 BauG) ausgewiesen. Diese gehören nicht zum Geltungsbereich des Landschaftsplanes, Stand Mai 2007. Unabhängig davon sind alle Bau- und Nutzungsmaßnahmen auf den beiden zu bewertenden Flurstücken jeweils so vorzunehmen, dass davon keinen Gefahren für Menschen, Tiere und Umwelt ausgehen.

13. Wohnungsbindung

Es handelt sich um keine Wohnimmobilie, somit besteht keine Wohnungsbindung

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

14. Erschließungs- und Grundstückssituation; Bauleitplanung

Die Gemeinde Blankenheim hat auf Anfrage des Unterzeichners am 12. Juli 2023 eine Anliegerbeitragsbescheinigung übermittelt. Sie bescheinigt, dass die Grundstücke Gemarkung Blankenheim, Flur 1, Flurstücke 67 und 68

- an einer öffentlichen Straße liegen,
- die endgültig ausgebaut ist.
- Erschließungsbeiträge (8§§127 ff. BauGB) nicht anfallen
- Kanalanschluss (§8 KAG) abgegolten ist
- Wasseranschlussbeitrag (§8 KAG) abgegolten ist

Die beiden Flurstücke Nr. 67 und 68 liegen am Rand des ca. 45 ha großen Gewerbegebietes Blankenheim-Nord der Gemeinde Blankenheim.



Bildquelle: TIMonline NRW 2023

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

In diesem Gewerbegebiet haben sich eine Großtankstelle mit Lkw-Rastplatz und Tankstellenshop, Verbrauchermärkte, produzierendes Gewerbe sowie Handels- und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt. Bis auf wenige Baulücken ist das Gewerbegebiet bereits umfassend besiedelt.

Die Entwurffassung des Bebauungsplanes Nr. 4B VI „Gewerbegebiet Blankenheim-Nord“ vom 10.05.2021 zeigt die planerischen Vorhaben der Gemeinde Blankenheim, das Gewerbegebiet in Richtung Osten bzw. in Richtung zum Autobahnende der A 1 zu erweitern. Planungsrechtlich ist das Areal der Biogasanlage dem Bebauungsplan Nr.4B, 4. Änderung zuzuordnen.

In den umfassenden Unterlagen sind die planerischen Absichten der Gemeinde Blankenheim im Gewerbegebiet, speziell Zitat *„im gedämpften Umfang die Ansiedlung von Einzelhandelsgewerbe zuzulassen, die den Bestand des Einzelhandels innerhalb der Ortslage nicht gefährden. Tendenziell sollen bestehende Gewerbebetriebe geschützt und gestärkt werden und die Vielfältigkeit der Gewerbebetriebe verbessert werden“*.

In der textlichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4B 4. Änderung ist die Biogasanlage unter dem Gliederungspunkt Nr. 13: **Derzeitige Nutzungen** wie folgt erwähnt:

Zitat: Im Plangebiet der 4. Änderung befindet sich u.a. die Firma, die auf den Flurstücken 67 und 68 (Gemarkung Blankenheim, Flur 1) eine nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigte Biogasanlage betreibt. Diese fällt laut Auskunft der Bezirksregierung vom Juli 2018 derzeit nicht unter die Störfallverordnung. Die Bezirksregierung hat mit Bescheid vom 14.12.2016 die Errichtung und den Betrieb von zwei baugleichen Gärrestendlagerbehältern (Methangas) mit einem Volumen von jeweils ca. 7.500 m³ genehmigt. Bei Beachtung der im Genehmigungsbescheid aufgeführten Nebenbestimmungen sind keine nachhaltigen oder erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet oder dessen Umgebung zu erwarten. Im Zusammenhang mit dem Genehmigungsverfahren zur Erweiterung der Biogasanlage wurde ein Schallschutzgutachten erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass an den relevanten Immissionsorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte unterschritten werden und keine Bedenken gegen die Änderungsmaßnahmen vorzubringen waren. Mit Erschütterungen ist ebenso nicht zu rechnen. Hinsichtlich der Luftreinhaltung kam ein Gutachten des Ingenieurbüros zu dem Ergebnis, dass die Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen aus der Biogasanlage im Be-

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

reich der näheren gewerblich genutzten Gebäude unterhalb von 13 % der Jahresstunden liegt. Damit liegt die Anlage unterhalb der Richtwerte der GIRL (Geruchsimmissionsrichtlinie) für GE-Gebiete.

15. Baulasten

Im Baulastenverzeichnis von Blankenheim, Baulastenblätter Nr. 0096 und 0097, betreffend die Flurstücke 67 und 68 (Gemarkung Blankenheim, Flur 1) sind folgende identischen Baulast eingetragen (siehe auch Anlagen 13 und 14).

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
	<p>1. Der jeweilige Eigentümer der unmittelbar aneinandergrenzenden Grundstücke Blankenheim, Römerstraße 15 - Gemarkung Blankenheim, Flur 1, Flurstücke 67 und 68 - verpflichten sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf diesen Grundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären diese Grundstücke ein Baugrundstück.</p> <p>Die Grundstücke gelten damit als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).</p> <p>Die Flurstücke sind im anliegenden amtlichen Lageplan des Verm.-Büro Rütz & Diefenbach, vom 28.04.2014 grün schraffiert dargestellt.</p>	<p>Baulast-Az.: 891/2014 Antrag-Az.: 802/2013</p>

16. Lagebeschreibung des Flurstückes Nr. 67

Bei dem 440 m² großen Flurstück Nr. 67, Gemarkung Blankenheim, Flur 1, Gebäude- und Freifläche Römerstraße Nr. 15 handelt sich um ein rechteckiges 26,00 m breites und 16,9 m tiefes Flurstück, innerhalb des Areals des Flurstückes Nr. 68, das von der Geländekontur etwa 1 m nach Süd-Osten abfällt. Im Gelände konnten keine Grenzsteine gesichtet werden, ggf. müssen die Grenzpunkte durch Vermessung neu bestimmt werden.

Der folgende Flurkartenausschnitt und die Luftbildaufnahme zeigen innerhalb des roten Kreises die Lages des Flurstückes 67. Es grenzt **nicht** an öffentliche Straßen oder Wege. Im Grundbuch ist in Ab-

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

teilung II unter der laufenden Nr. 2 folgende Grunddienstbarkeit zulasten des Flurstückes 68 und zugunsten des Flurstückes 67 eingetragen.

Abt. II, Lfd. Nr. 2. Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Blankenheim Flur 1 Flurstück 67.

Mit Verweis auf die Eintragung im Baulastenverzeichnis gelten die Flurstücke 67 und 68 gemäß BauO NRW als **ein** Grundstück.

Die folgende Großaufnahme als Luftbild zeigt, dass das Flurstück Nr. 67 überwiegend als Verkehrsfläche innerhalb des Areals der Biogasanlage genutzt wird. Ein sehr geringer Flächenanteil ist geschottert/durch Unkraut teilbegrünt. Zudem ragt ein Teilstück von ca. 3 m Länge eines insgesamt 12 m langen Stahlcontainers mit einem eingebauten BHKW in das Flurstück Nr. 67 hinein.

Der BHKW Container steht im Randbereich einer geteerten Verkehrsfläche des Flurstückes Nr. 68, das BHKW ist nicht an die Peripherie zur Strom- und Gasversorgung angeschlossen und somit nicht betriebsbereit. Das rot umrandete Rechteck innerhalb des Bildes ist das beschriebene Flurstück Nr. 67.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar



Bildquelle: TIMonline NRW 2023

Das Flurstück 67 ist im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen unter dem Verwaltungskennzeichen 55505/120 erfasst. Die Altlastenauskunft des Kreises Euskirchen (Anlage 4) vom 07.07.2023 enthält folgenden Hinweis:

Zitat: Die Erfassung erfolgte, unter Verwaltungskennzeichen 5505/120 mit der Bezeichnung „Fa.“, aufgrund der gewerblichen Vornutzung durch die Firma Die Fläche wurde als Umschlagplatz für Müll verwendet.

Die Fläche wurde zwischen 2001 und 2014 begangen, begutachtet, bewertet und teilsaniert. Die Aktenlage ist nicht eindeutig in Bezug auf die Vollständigkeit der Sanierung, somit besteht der Altlastenverdacht weiterhin. Mit aktueller Nutzung ist, nach den vorliegenden Unterlagen zu urteilen, keine Sanierung nötig. U.a. können Änderungen der Nutzung des Geländes, neue Sachstandermittlungen und/oder Änderungen der Gesetzeslage dazu führen, dass der Altlastenverdacht wieder bestehen kann. Dies tritt insb. Ein, wenn die Bodenversiegelung entfernt oder beschädigt wird. Somit bleiben die o. g. Flurstücke nach Ermessen der Unteren Bodenschutzbehörde im vorgenannten Kataster weiterhin erfasst.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

17. Bodenbewertung Flurstück Nr. 67

Der Gutachterausschuss (GA) des Kreises Euskirchen stellt Geodaten und Bodenrichtwerte zur Verfügung. Die in den jeweiligen Regionen ansässigen Gutachterausschüsse (GA) werten Grundstücksgeschäfte nach statistischen Methoden aus und publizieren Bodenrichtwerte.

Bei dem Flurstück Nr. 67 handelt es sich baurechtlich gesehen um eine Bebauung im Innenbereich gemäß den Vorgaben und Anforderungen des § 34 BauG. Die Übersichtskarte zum Gewerbegebiet „Blankenheim-Nord“ zeigt, dass der GA das Areal in vier unterschiedliche Bodenrichtwertzonen unterteilt hat und Bodenrichtwerte in einer Spannweite von 10,00 € bis 25,00 €/m² benennt.



Bildquelle: BORIS NRW 2023

Darüber hinaus benennt der GA in seinen Erläuterungen zum Bodenrichtwert folgende Lage-, Wert- und beschreibenden Merkmale:

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Euskirchen



Jülicher Ring 32, 53879 Euskirchen
Tel.: 02251/15-346

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Blankenheim
Postleitzahl	53945
Gemarkungsname	Blankenheim
Gemarkungsnummer	4324
Bodenrichtwertnummer	80309
Bodenrichtwert	10 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	10 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Die Tabelle zeigt die wesentlichen Grundstücksmerkmale und weist einen **Bodenrichtwert von 10,00 €/m²** für Gewerbefläche zum 01.01.2023 und somit nahe zum Bewertungsstichtag aus. Zur Bewertung des 440 m² großen Flurstückes Nr. 67 sind nunmehr die flurstücksspezifischen Merkmale zu analysieren. Dies sind:

- 1. der Entwicklungszustand => Baureifes Land**
- 2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung => keine Angaben im Bebauungsplan**
- 3. die tatsächliche Nutzung => befestigte Verkehrsfläche innerhalb des Areals der Biogasanlage ohne eigene verkehrstechnische Erschließung**
- 4. der beitragsrechtliche Zustand => beitragsfrei gemäß Anliegerbescheinigung der Gemeinde Blankenheim vom 12. Juli 2023**

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

5. die Lagemerkmale => Innenbereichslage (§ 34 BauG) im Randbereich eines besiedelten Gewerbegebietes
6. die Ertragsverhältnisse => regionaltypisch für die Eifel
7. die Grundstücksgröße => mit 440 m² Gesamtfläche im Verhältnis zu anderen Gewerbegrundstücken im Umfeld relativ klein
8. der Grundstückszuschnitt => rechteckig, 26 m * 16,9 m, leichte Hangneigung
9. die Bodenbeschaffenheit => gebietstypischer Verwitterungsboden mit hohem Anteil an Schiefergestein
- 10: Altlasten => siehe Ausführungen im Text

Das zu bewertende Flurstück Nr. 67 liegt in der gleichen Bodenrichtwertzone wie das umgebende Flurstück Nr. 68, es ist aber deutlich kleiner und lage- und erschließungsbedingt nicht/nur sehr eingeschränkt eigenständig nutz- und bebaubar. Für die Bewertung nehme ich den vom Gutachterausschuss benannten Bodenrichtwert mit 10,00 €/m². Durch die Baulasten gelten die Flurstücke 67 und 68 als ein Baugrundstück im Sinne des § 4 Abs. 2 BauO NRW. Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Wege- und Fahrrechte zulasten des Flurstückes 68 für den jeweiligen Eigentümer des Flurstückes 67 begünstigen im Bedarfsfall die eigenständigen Nutzung des Flurstückes 67.

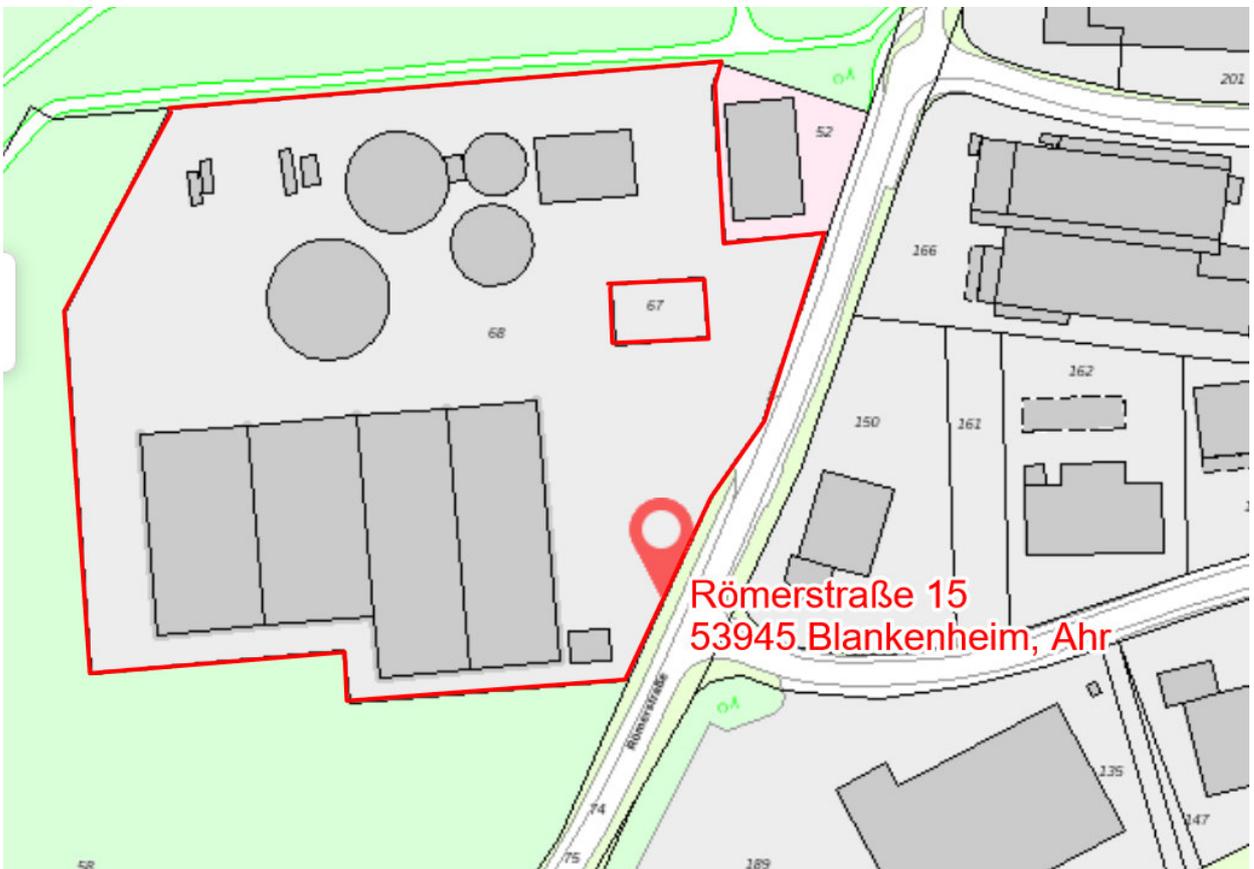
Somit ergibt sich zum Bewertungsstichtag 25.05.2023 ein Markt-/Verkehrswert bei 440 m² und 10,00 €/m² von 4.400,00 €.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

18. Lagebeschreibung des Flurstückes Nr. 68

Bei dem 29.079 m² großen Flurstück Nr. 68, Gemarkung Blankenheim, Flur 1, Gebäude- und Freifläche sowie Verkehrsfläche „Römerstraße Nr. 15“ handelt es sich gemäß des folgenden Lageplanausschnittes um ein tendenziell viereckiges Flurstück mit diversen Versprünge in der Grenzlinie. Im Gelände konnten keine Grenzsteine gesichtet werden, ggf. müssen die Grenzpunkte durch Vermessung neu bestimmt werden.



Bildquelle:TIM-online.NRW 2023

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar



Das Flurstück Nr. 68 ist gerundet 200 m tief und 155 – 173 m breit. Die Front des Flurstückes entlang der „Römerstraße“ ist ca. 138 m lang. Es besteht nur eine breite Zufahrt zum Gelände von der „Römerstraße“ aus. Das Areal ist rundum mit einem 2 m hohen Stabgitterzaun eingezäunt, die Einfahrt hat ein elektrisch angetriebenes Rolltotor. Das Gelände wurde teilweise aufgeschüttet bzw. mit einem Erdwall vor dem Zaun versehen.

Mit Verweis auf die Eintragung im Baulastenverzeichnis gelten die Flurstücke 67 und 68 im Sinne des § 4 der BauO NRW als **ein** Grundstück.

Das Flurstück 68 ist im Altlastenkataster des Kreises Euskirchen unter dem Verwaltungskennzeichen 55505/120 erfasst. Die Altlastenauskunft des Kreises Euskirchen (Anlage 4) vom 07.07.2023 enthält folgenden Hinweis:

Zitat: Die Erfassung erfolgte, unter Verwaltungskennzeichen 5505/120 mit der Bezeichnung „Fa.“, aufgrund der gewerblichen Vornutzung durch die Firma Die Fläche wurde als Umschlagplatz für Müll verwendet.

Die Fläche wurde zwischen 2001 und 2014 begangen, begutachtet, bewertet und teilsaniert. Die Aktenlage ist nicht eindeutig in Bezug auf die Vollständigkeit der Sanierung, somit besteht der Altlasten-

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

verdacht weiterhin. Mit aktueller Nutzung ist, nach den vorliegenden Unterlagen zu urteilen, keine Sanierung nötig. U.a. können Änderungen der Nutzung des Geländes, neue Sachstandermittlungen und/oder Änderungen der Gesetzeslage dazu führen, dass der Altlastenverdacht wieder bestehen kann. Dies tritt insb. Ein, wenn die Bodenversiegelung entfernt oder beschädigt wird. Somit bleiben die o. g. Flurstücke nach Ermessen der Unteren Bodenschutzbehörde im vorgenannten Kataster weiterhin erfasst.

19. Bodenbewertung Flurstück Nr. 68

Mit Bezug auf die bereits erfolgten Ausführungen zum Bodenrichtwert verweise ich hier nur noch auf eine Tabelle mit den wesentlichen Lage- und Wertmerkmalen aus dem Internetportal BORISNRW. 2023.

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen



Jülicher Ring 32, 53879 Euskirchen
Tel.: 02251/15-346

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Blankenheim
Postleitzahl	53945
Gemarkungsname	Blankenheim
Gemarkungsnummer	4324
Bodenrichtwertnummer	80309
Bodenrichtwert	10 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	10 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Die Tabelle zeigt die wesentlichen Grundstücksmerkmale und weist einen **Bodenrichtwert von 10,00 €/m²** für Gewerbefläche zum 01.01.2023 und somit nahe zum Bewertungsstichtag aus.

Zur Bewertung des 29.079 m² großen Flurstückes Nr. 68 sind nunmehr die flurstücksspezifischen Merkmale zu analysieren. Dies sind:

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

1. der Entwicklungszustand => Baureifes Land

2. die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung => keine Angaben im Bebauungsplan

3. die tatsächliche Nutzung => bebaut mit

- einer Halle zur Zwischenlagerung von angelieferten Substraten sowie Standort der Misch- und Substrat-Einbringtechnik
- zwei Biogas-Fermentern, einem Nachgärbehälter und einem Gärrest-Endlager
- Technik- und Pumpenhaus
- Standort von Stahl- und Beton-Containern, in denen sich 5 BHKW mit Generatoren und Steuerungstechnik befinden
- 60 t Fahrzeugwaage
- vier Fahrsilokammern mit ca. 35.000 m³ Fassungsvermögen für silierte Substrate und ein Regenwasserauffangbecken
- umfangreichen befestigten Verkehrsflächen

4. der beitragsrechtliche Zustand => beitragsfrei gemäß Anliegerbescheinigung der Gemeinde Blankenheim vom 12. Juli 2023

5. die Lagemerkmale => Innenbereichslage (§ 34 BauG) im Randbereich eines besiedelten Gewerbegebietes

6. die Ertragsverhältnisse => regionaltypisch für die Eifel

7. die Grundstücksgröße => mit 29.079 m² Gesamtfläche im Verhältnis zu anderen Gewerbegrundstücken im Umfeld überdimensional groß

8. der Grundstückszuschnitt => tendenziell viereckig mit diversen Grenzversprüngen

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

9: die Bodenbeschaffenheit => gebietstypischer Verwitterungsboden mit hohem Anteil an Schiefergestein

10: Altlasten => siehe Ausführungen im Text

Das zu bewertende Flurstück Nr. 68 bildet mit dem integrierten Flurstück Nr. 67 eine kleine eigenständige Bodenrichtwertzone innerhalb des Gewerbegebietes Blankenheim-Nord, sodass die für diese Bodenrichtwertzone definierten Grundstückseigenschaften nicht von den allgemeingültigen abweichen. Das Flurstück ist aufgrund seiner baurechtlichen Einordnung als Gewerbefläche auch anderweitig nutzbar. Einschränkungen ergeben sich allerdings durch die nur einseitige Zufahrt von der „Römerstraße“ aus und die bereits benannte Altlastenbelastung. Der vom GA benannte Bodenrichtwert von 10,00 €/m² ist nicht durch Zu- oder Abschälge an die grundstücksspezifischen Besonderheiten anzupassen.

Somit ergibt sich zum Bewertungsstichtag 25.05.2023 ein Markt-/Verkehrswert bei 29.079 m² Fläche und 10,00 €/m² Wertansatz ein Grundstückswert für das Flurstück Nr. 68 von 290.790,00 bzw. gerundet 291.000,00 €.

20. Lieferverträge für Substrate und Abnahmeverträge für Gärsubstrate

In den Genehmigungsunterlagen ist ein Substrateinsatz von 21.332 t/Jahr benannt. Der Substratmix wurde durch verschiedene Änderungsanzeigen angepasst, eingesetzt werden dürfen Grassilage, Mais-silage, Getreide, Hühnertrockenkot; Rindermist sowie Zuckerrüben.

Die Belieferung mit Substraten erfolgte nach den vorliegenden Informationen von Landwirtschaftsbetrieben der, von anderen Betrieben im nahen und erweiterten Umfeld der Biogasanlage sowie mit Geflügelmist von spezialisierten Händlern.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Durch die Insolvenzsituation, die zeitweise Anlagenbewirtschaftung durch die und den jetzt eingeleiteten Anlagenstillstand werden ggf. noch bestehende Lieferverträge nicht mehr von dererfüllt. Analog verhält sich dies auch für ggf. bestehende Gärrest-Abnahmeverträge.

Es muss davon ausgegangen werden, dass **keine** Substrat-Lieferverträge bzw. Gärrest-Abnahmeverträge zugunsten der mehr bestehen.

21. Bauplanung und Genehmigungen

— Mit der Erteilung einer Genehmigung nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) wurde im Jahr 2008 die Bauphase der Biogasanlage am heutigen Standort „Römerstraße 15“ eingeläutet.

Vorausgegangen waren umfangreiche Planungen zur Errichtung einer NaWaRo-Biogasanlage (NaWaRo = nachwachsende Rohstoffe), in der Grassilage und Rindermist aus einem Landwirtschaftsbetrieb des Unternehmensverbundes der sowie von anderen Landwirtschaftsbetrieben eingesetzt werden sollten.

— In kurzen Zeitabständen wurden im Herbst 2009 bzw. in den Jahren 2012, 2014, 2016 zusätzliche BHKW, Fermenter, Gärrestbehälter, eine Siloanlage mit 35.000 m³ Volumen für ca. 23.000 t Substrate, eine zweite Anlieferungshalle, eine Gasaufbereitung, eine Trocknungseinheit zur Nutzung überschüssiger Wärme sowie ein Waschwagen für Fahrzeuge und Landtechnik geplant, aber bis zum Jahr 2023 nur teilweise fertiggestellt bzw. noch nicht begonnen.

Zur Erlangung der notwendigen BImSch-Genehmigungen wurden komplexe Unterlagen erstellt und dem Kreis Euskirchen zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt. Parallel dazu wurden diverse Änderungsanzeigen an technischen Anlagen und für den Einsatz von zusätzlichen Substraten nach den Vorgaben der BImSch beim Kreis Euskirchen angezeigt. Zeitgleich wurden drei Satelliten-BHKW als eigenständige EEG-Anlagen auf einem benachbarten Gewerbekomplex „Römerstraße 6“ errichtet, diese sind nicht Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens und dieser Bewertung.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Die Chronologie der diversen Genehmigungen und Änderungsanzeigen zeigt eine Zusammenstellung des Kreises Euskirchen; Abt. 60 Umwelt und Planung – Team Immissionsschutz (Anlage 5).

Mit den beiden Genehmigungen nach §§ 4 und 16 BImSchG vom 20.05.2014 und 14.12.2016 wurden die Voraussetzungen für die Erweiterung der bereits vorhandenen baulichen und technischen Anlagen der Biogasanlage geschaffen. Beantragt und genehmigt wurden:

Geplante Maßnahmen	Status per 17.01.2023
Genehmigung § 16 BImSchG vom 20.05.2014	
2. Fermenter: Bruttovolumen 3.300 m ³ , nutzbares Gärvolumen 3.079 m ³	gebaut
2. Anlieferungshalle mit zusätzlicher Substrateinbringtechnik	bisher nicht gebaut
Neues überdachtes Fahrsilo, vier Silokammern mit zus. 6.620 m ² Grundfläche, Überdachung der gesamten Siloanlage	1 Silokammer fertiggestellt, drei Kammern teilfertig, Dach fehlt
Austausch MAN BHKW mit 366 kW _{el} gegen zwei Zündstrahl-BHKW mit jeweils 256 kW _{el}	Austausch vorgenommen
Neubau Waschhalle für Lkw und Landtechnik	Bisher nicht gebaut
Biogasaufbereitung – Anlage zur Reinigung und Kühlung von Rohbiogas	Ein Anlage funktionstüchtig, 2. Anlage nicht
Trocknungseinheit zur Wärmenutzung mit 5 Standplätzen für Trocknungscontainer	gebaut
Technikgebäude zwischen den Fermentern mit Zerkleinerungs- und Pumptechnik	Abweichend von der Planung errichtet
Genehmigung § 16 BImSch vom 14.12.2016	
Neubau von zwei Gärrestbehältern mit jeweils 7.470 m ³ Volumen	Einer von zwei Behältern gebaut

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

22. Bau- und Anlagenbeschreibung

Die verbale Beschreibung der baulichen, technischen und genehmigungsrechtlichen Parameter erfolgt stichwortartig und wird durch den abgebildeten Lageplan und eine Luftbildaufnahme ergänzt. Der Lageplan (Anlage 12) zeigt die baulichen und technischen Anlagenkomponenten und deren Anordnung zueinander.

Soweit auf Schäden hingewiesen wird, handelt es sich um Schäden und Baumängel, die dem Unterzeichner bei der Besichtigung aufgefallen sind bzw. auf die von Herrn aufgrund seiner Orts- und Detailkenntnisse der Anlage hingewiesen wurde. Meine Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die technischen Einbauten, Maschinen, BHKW etc. werden hier nur stichwortartig erwähnt und unter den Gliederungspunkt 23 ausführlicher beschrieben.

Geländeumzäunung und Toranlage: Vollständige Umzäunung des Areals mit 2 m hohem, verzinkten Stabgitterzaun, elektisch angetriebenes Schiebetor, Schließtechnik und Fernbedienung

Schäden: an mehrere Stellen Anfahrtschäden am Zaun im Zufartbereich, Elektroantrieb für Toranlage defekt

Waage: Brückenwaage, Hersteller Fa. DOHMEN Waagenbau, Bj. 2015, Wägebereich von 200 kg bis 60.000 kg, digitale Anzeige Typ IT 8000 mit Speicherfunktionen und numerischer Tastatur, geeicht bis 2020, älterer Nadeldrucker für Wiegescheine, Wiegehäuschen aus Multiplexplatten mit Türe und Fenster

Trafostation: 10 kW Station, Netzbetreiber AVU

Schmutzwasser-Auffangbecken: Bj. 2013, 11 m * 9 m * 4,5 m, V = 450 m³, bei 1,5 m maximal zulässigem Füllstand 132 m³ nutzbar, monolithisch gegossener Betonbehälter mit Zu- und Abläufen für Regenwasser, verzinkter Stab-Gitterzaun, Schachtbauwerke mit Drossel- und Absperrschiebern und An-

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

schlussleitungen, umfangreiches unterirdisches Leitungssystem mit diversen Einlaufschächten im Zufahrtbereich zu den Siloanlagen bzw. in den Verkehrsflächen der Biogasanlage

1: Anlieferungshalle, Bj. 2008, Größe 27,00m *19,00 m, GF= 513 m², geschlossenes Zwischenlager für 'just in time' angelieferte Substrate; Betonboden mit umlaufendem Betonsockel bis ca. 2,5m Höhe, Stahlrahmenhalle mit Wand- und Dachflächen aus Trapezblechen, 2 Schiebetore, 230/400 V Elektroinstallation, Wärmetauscher mit Anschluss an Wärmekreislauf der Biogasanlage

Offensichtliche Schäden: Trapezblechfüllungen der Schiebetore und der Wandverkleidungen mit starker Korrosion, Tore mit Anfahrschäden, Eingangstüre fehlt, Holzbalken in den Wandflächen tw. durch Anfahrkontakt gebrochen, Trapezbleche mit Löchern, Wärmetauscher stark verschmutzt, Funktion fraglich

Technik: 2 Stück Substartannahme- und Mischbehälter; Hersteller: SILOKING und ECKERT sowie Transport- und Stopfschnecke; weitere Details siehe technische Beschreibung und Bewertung der Technik unter Gliederungspunkt 23

Biogasfermenter 1: Bj. 2008, Durchmesser 17,60 m außen, Höhe 7,9 m, V= 1.660 m³, Betonbehälter aus Fertigteilen, Mittelstütze und Decke aus Fertigteilen, Wandheizung, Revisionsluken, keine Behälterwand-Isolierung außen

Technik: drei PETERS Flügel-Rührwerke, Befüll- und Entnahmestutzen, Füllstand-, Gasdruck-, Temperaturmesseinrichtung

Biogasfermenter 2: Bj. 2014, Durchmesser 27,8 m außen, Höhe 9,10 m, V= 3.846 m³, Betonbehälter aus Fertigteilen, Mittelstütze und Decke aus Fertigteilen, Wandheizung, Revisionsluken, keine Behälterwand-Isolierung außen

Technik: sechs PETERS Flügel-Rührwerke, Befüll- und Entnahmestutzen, Füllstand-, Gasdruck-, Temperaturmesseinrichtung

Nachgär-/Gärrestendlagerbehälter 1: Bj. 2008, Durchmesser 23,30 m außen, Höhe 5,8 m, V = 3.560 m³, Stahlbetonbehälter mit Wandheizung, keine Behälterwandisolierung, Befüll- und Entnahmestut-

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

zen, aufgebauter Doppel-Membran-Speicher mit 1.050 m³ Gasspeichervolumen, gasdichte Folienabdeckung

Technik: drei Paddelrührwerke, Füllstand-, Gasdruck-, Temperaturmesseinrichtung

Gärrestendlagerbehälter 1: Bj. 2012, Durchmesser 28,30 m außen, Höhe 5,8 m, V= 7.470 m³, Stahlbetonbehälter, Befüll- und Entnahmestutzen, aufgebauter Doppel-Membran-Speicher, gasdichte Folienabdeckung sowie Füllstand-, Gasdruck-, Temperaturmesseinrichtung

Technik: 1 PETERS Langachsrührwerk, ein Tauchmotor-Rührwerk, Stützluftgebläse

Geplanter Gärrestendlagerbehälter 2: 7.470 m³ Fassungsvermögen, bisher nur Baugrube mit grober Sauberkeitsschicht und Folien vorhanden

Feststoffabtrennung, Bj. 2008, Betonkonstruktion für zwei Separatoren

Zwischengebäude zw. Fermenter 1 und Nachgärer: Bj. 2008, Betonkorpus, Metall-Flügeltüren, WANGEN – Pumpen und VOGELSANG Feststoff-Zerkleinerer

Zwischengebäude zw. Fermenter 1 und Fermenter 2: Bj. 2014, Kalksandsteinmauerwerk mit Fugenglattstrich, Pultdach mit Teerpappe und Bitumenanstrich, Regenrinne, Metall-Flügeltüren und elektrisch angetriebenes Rolltor

Technik: Pumpen und Verteiler für Heizstränge in den Behältern, pneumatische und manuelle Spindelschieber an den Behälterstutzen, Rohrleitungen DN 250, Rohrleitungen zw. den Behälterstutzen tw. demontiert

BHKW-Containermodul 2: kein „wesentlicher Bestandteil und kein Zubehör“; Fremdeigentum

BHKW-Containermodul 3: Bj. 2008, zweiteiliges Beton-Fertigteilgehäuse; Metall-Flügeltüren, auf dem Dach, Luftansaughaube mit Filterelementen, Abgaskamin, 2 Tischkühler GÜNTNER;

Technik BHKW 3: 1 JENBACHER Biogas-Blockheizkraftwerk Typ J 312 GS

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

BHKW-Containermodul 4: Stahl-Containermodul, 40 Zoll, aufgeteilt in Elektro-Anschlussraum und BHKW-Raum, Anschlussleitungen für Gas, Strom und Kühlwasserkreislauf, auf dem Dach Luftansaughaube mit Filterelementen, Abgaskamin, Doppel-Kühleinheit und Plattenwärmetauscher

Technik BHKW 4: BHKW nicht mehr vorhanden

BHKW-Containermodul 5: 40 Fuß Stahlcontainer KOVAR DC12 mit integriertem Schallschutz, geteilt in BHKW-Raum und separater Öl-Raum mit Frisch- und Zündöltank, außen am Container angebautes Heizwasser-Verteilssystem

Technik BHKW 5: SCHNELL Zündstrahlaggregat, Typ 6R20.1B

BHKW-Containermodul 6: 40 Fuß Stahlcontainer KOVAR DC 12 mit integriertem Schallschutz, geteilt in BHKW-Raum und separater Öl-Raum mit Frisch- und Zündöltank

Technik BHKW 6: SCHNELL Zündstrahlaggregat Typ 6R20.1B

Entschwefelung/Aktivkohlefilter: Fabrikat BioBG GmbH

Biogas-Trocknung/Kühlung: Fabrikat BioBG GmbH

Gas-Notfackel: Fabrikat AAT Biogas Technology

Container-Trocknungsanlage: Hersteller AL-KO, Typ ED 370

Trafostation: LAHMEYER Kompakt-Station

Fahrsiloanlage: Vier Silokammern, Bj. 2015, U-förmige Stahlbeton-Wände 5,4 m hoch, Zwischenräume zwischen den Wänden mit Hohlraum und Podesten für Stützen ausgelegt, die Siloanlage soll lt. den Planungsunterlagen überdacht werden, Entwässerungsleitungen mit Einlaufschächten an der Frontseite der Silos, die Siloanlage ist nur zum Teil fertiggestellt:

Silokammer 1: Bj. 2015; Größe 73 m * 23,3 m * 5,4 m = 9.185 m³ Volumen; bautechnisch unfertig, es fehlen die Sauberkeitsschicht, die wasserdichte Verbindung zwischen den Wänden durch überlappende Folien, die wasserundurchlässige Bodenplatte und Überdachung

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Silokammer 2: Bj. 2015; Größe 73 m * 23,3 m * 5,4 m = 9.185 m³ Volumen; monolithisch gegossene Stahlbetonwände, mit schwarzer Schutzfolie verkleidet, Bodenplatte mit Gussasphalt, Sickersaft- und Oberflächenwassereinlauf am vorderen Silorand

Silokammer 3: Bj. 2015; Größe 55 m * 28,0 m * 5,4 m = 8.316 m³ Volumen; bautechnisch unfertig, Boden mit Beton-Sauberkeitsschicht vorhanden, es fehlen die wasserdichte Verbindung zwischen den Wänden durch überlappende Folien, die wasserundurchlässige Bodenplatte sowie die Überdachung

Silokammer 4: Bj. 2015; Größe 55 m * 28,0 m * 5,4 m = 8.316 m³ Volumen; bautechnisch unfertig, Boden mit Beton-Sauberkeitsschicht vorhanden, es fehlen die wasserdichte Verbindung zwischen den Wänden durch überlappende Folien, die wasserundurchlässige Bodenplatte sowie die Überdachung

Meine nachfolgenden Ausführungen zur Bauart von Siloanlagen und Gärrestbehältern, Gasspeichern und Technikgebäuden auf Biogasanlagen sowie den dazu notwendigen BImSch-Genehmigungen sind ausdrücklich **keine** bautechnische und juristische Beurteilung. Sie sollen zum besseren Verständnis der komplexen Sachverhalte zur Genehmigungsphase, zum Bau und zum Betrieb von Biogasanlagen für die Beteiligten beitragen. Meine Hinweise beruhen auf eigenen Erfahrungen bei der aktiven und passiven Fortführung von insolventen Biogasanlagen im Auftrag von Insolvenzverwaltern sowie Erfahrungen bei der Beschreibung und Unternehmensbewertungen von Biogasanlagen.

An die Ausführung von Siloanlagen werden im Hinblick auf austretende Sickersäfte und verschmutztes Oberflächenwasser sehr hohe Anforderungen zum Schutz des Grundwassers gestellt. Vorbehaltlich der bautechnischen und wasserschutzrechtlichen Prüfung ist derzeit nur die Silokammer 2 als Silo nutzbar.

Bei den Silokammern 1, 3 und 4 fehlen die entsprechenden wasserdichten Bodenplatten. Durch die UV-Strahlung sind die aus den Seitenwänden herausragenden Folienstreifen porös, diese eignen sich vorbehaltlich einer Beurteilung durch einen Fachmann nicht mehr zur Herstellung einer wasserundurchlässigen Verbindung der Folien in der Wand und dem noch zu erstellenden Boden. Zudem zei-

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

gen die aus der Fußplatte der Wände hervorstehenden Moniereisen für die Anschlussbewehrung der Bodenplatte bereits deutliche Korrosion.



Links: Silokammer 1 ohne Bodenplatte, Mitte: Silo 2 fertig, rechts Silo 3 und 4 Bodenplatte ohne Deckschicht, ohne Anschluss Dichtfolien und Anschluss Bewehrung zur Wand

An den Seitenrändern der Silokammern eins und vier sind Stützenfundamente bzw. Köcher-Fundamente für die geplante Überdachung der Siloanlage vorgesehen. Ebenfalls in den V – förmigen Zwischenräumen zwischen den Silo-Längswänden.

Die Silokammern 1, 3 und 4 befinden sich somit in einer erweiterten Rohbauphase, bei planmäßiger Fertigstellung stehen darin gerundet 25.600 m³ Lagerraum zur Verfügung. Dies entspricht einer Lagerkapazität von ca. 16.650 t, wenn man ein spezifisches Gewicht von 650 kg/m³ Silage unterstellt.

Derzeit steht aufgrund der Teilfertigstellung der Wände und Bodenplatte nur im Silo 2 ein Lagerraum von 9.185 m³ bzw. für gerundet 6.000 t Silage zur Verfügung.

Gemäß der letzten Genehmigung aus dem Jahr 2016 sollten

- eine zweite Anlieferungshalle für Substrate mit entsprechender Einbringtechnik
- ein zweiter Gärrestbehälter mit 7.470 m³ Volumen und aufgesetztem Gasspeicher sowie
- eine Waschhalle für Fahrzeuge und Landtechnik

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

errichtet werden. Auf die geplante, aber zum Bewertungszeitpunkt fehlende Überdachung der Fahrsielanlage wurde bereits hingewiesen.

Mit der signifikanten Erweiterung der Kapazitäten zur Lagerung von Gärresten und Rohbiogas in den geplanten beiden neuen Gärrestbehältern und die erhebliche Erweiterung der Gasspeicherkapazität wäre die Biogasanlage wegen der Überschreitung der Mengenschwelle an entzündlichen Stoffen zu einem „Betriebsbereich im Sinne des § 1 der Störfall-Verordnung (§ 12 BImSchV)“ geworden und in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Köln als obere Immissionsschutzbehörde gefallen.

Die Änderungsgenehmigung der Bezirksregierung Köln vom 14.12.2016 (Az.: 52.02.03.0069/15/4.2-paS) inkludiert auch eine Baugenehmigung mit den entsprechenden Anforderungen an Bauaufsicht, Statik, Bauabnahmen etc.

Die in der Genehmigung benannten Projekte „2. Anlieferungshalle, 2. Gärrestlager mit 7.470 m³ V und die Waschhalle“ wurden innerhalb des Zeitraumes von drei Jahren nach Erteilung der BImSch-/Baugenehmigung nicht begonnen bzw. fertiggestellt. Somit sind die BImSch- und Baugenehmigung für die noch nicht begonnenen Gewerke „Anlieferungshalle, zweiter Gärrestbehälter mit Gasspeicher sowie einer Waschhalle“ dauerhaft verfallen.

Gemäß den Ausführungen im Schreiben vom 04.03.2020 der Bezirksregierung ist die Biogasanlage somit **nicht** zu einem Betriebsbereich i.S. der Störfall-Verordnung geworden und die Zuständigkeit liege nunmehr wieder beim Kreis Euskirchen.

Für das bereits weitgehend fertiggestellte Gärrestendlager 1 mit 7.470 m³ V und dem Gasspeicher fehlen noch die erforderlichen baurechtlichen Abnahmen, sodass der Behälter weder als Gärrestlager noch als Gasspeicher genutzt werden darf.

Bei vor Ort Kontrollen hat der Kreis Euskirchen nach den Unterlagen in den Verfahrensakten folgende Feststellungen getroffen bzw. Nachforderungen unter Fristsetzung bis zum Mai 2020 benannt:

- die von der Planung abweichende Errichtung des Zwischengebäudes 2 reklamiert

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

- die Vervollständigung der Planungs- und Genehmigungsunterlagen für den BHKW-Container (BHKW 2)
- die Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes
- die Vorlage einer Baubeschreibung
- die Vorlage einer Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen
- eines geprüften Standsicherheitsnachweises
- die mängelfreie Abnahme nebst Bericht des Fachbauleiters Brandschutz
- ein aktualisiertes Explosionsschutzdokument
- einen Feuerwehrplan

Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden die geforderten Unterlagen bisher nicht/bzw. nicht vollständig dem Kreis Euskirchen vorgelegt.

Betreiber von Biogasanlagen sind verpflichtet, aktuelle und den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechende Grundriss- und Ansichten-Zeichnungen, technische Dokumentationen, Leitungspläne für Gas, Wasser, Strom, Substrate und Gärreste (RI – Fließbilder genannt), Brandschutz- und Feuerwehrpläne für Not- und Kontrollfälle vorzuhalten.

Diese zwingend notwendigen Unterlagen konnten mir auf Nachfrage beim Ortstermin nicht gezeigt und als Informationsquelle genutzt werden. Die vom Kreis Euskirchen seit dem Jahr 2020 nachgeforderten Unterlagen wurden nach Rückfrage beim Kreis Euskirchen bisher nicht vollständig vorgelegt.

Es liegt somit nur ein unvollständige Anlagendokumentation vor. Im Falle der Übernahme der Biogasanlage durch Dritte sind daher die Verläufe von Rohrleitungen für Gas, Heizwasser, Abwässer, Gärreste, Strom, Steuerungsleitungen etc. neu zu erfassen und zu dokumentieren.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

23. Technische Anlagen der Biogasanlage

Analog zur bisherigen Beschreibung werden die technischen Anlagen auf dem Gelände der Biogasanlage sowie in den baulichen Anlagen und Gebäuden ebenfalls stichwortartig beschrieben.

Trafostation: 10 kV Station, Netzbetreiber AVU

Technik: 2 Stück Substratannahme- und Mischbehälter

- Behälter 1: Hersteller: SILOKING, Typ Staticline; Bj. 2008, 90 m³ Fassungsvermögen, drei Mischschnecken, Behälter auf Biegestäben zur Gewichtserfassung, digitale Anzeige
- Behälter 2: Hersteller: ECKERT; Bj. 2014, 90 m³ Fassungsvermögen, drei Mischschnecken, Behälter auf Biegestäben zur Gewichtserfassung, digitale Anzeige

Offensichtliche Schäden: Behälter Nr. 1 mit diversen starken Verschleißerscheinungen und Korrosion, am Ausgabepunkt, defekte Blechwandung provisorisch repariert, Mischschnecken verschlissen

2. Behälter offensichtlich nicht mehr genutzt, keine Stopfschnecke zum Substrateintrag mehr vorhanden, Keilriemensatz und Getriebe für den 1. Schneckensatz unvollständig; Förder- und Stopfschnecken liegen demontiert auf dem Gelände

Jeweils eine **Transport- und Stopfschnecke** zum Substrateintrag in den Fermenter, Schneckenmantel aus Edelstahl, Elektromotoren mit Kardangetriebe

Offensichtliche Schäden: Schneckenmantel an diversen Stellen durchgescheuert und notdürftig repariert, Schutzvorrichtungen fehlen

Technik im Biogasfermenter 1: Bj. 2008 drei PETERS Flügel-Rührwerke, Befüll- und Entnahmestutzen, Füllstand-, Gasdruck-, Temperaturmesseinrichtung nur bedingt funktionstüchtig

Technik im Biogasfermenter 2: Bj. 2014 sechs PETERS Flügel-Rührwerke, Befüll- und Entnahmestutzen, Füllstand-, Gasdruck-, Temperaturmesseinrichtung nur bedingt funktionstüchtig

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Technik im Nachgär-/Gärrestendlagerbehälter 1: Bj. 2008, drei Paddelrührwerke, lt. Anlagenfahrer Lamberts alle defekt, Füllstand-, Gasdruck-, Temperaturmesseinrichtung nur bedingt funktionstüchtig

Technik im Gärrestendlagerbehälter 1: Bj. 2012, 1 PETERS Langachsührwerk, ein Tauchmotor-Rührwerk, zwei weitere vorgesehen, aber nicht montiert, Stützluftgebläse

Technik Feststoffabtrennung, Bj. 2008, Schneckenseparator FAN, Bj. 2017, Typ PSS 3.2 – 780, nicht funktionstüchtig, Elektromotor und Getriebe sowie Anbauteile fehlen, Zuleitung für flüssige Gärreste und Rücklaufleitungen für Fugat

Technik im Zwischengebäude zw. Fermenter 1 und Nachgärer: Bj. 2008,

- **Schaltschränke mit Steuerungstechnik für Anlagenkomponenten;** augenscheinlich Schaltschränke mit Anlagensteuerung offen, innen stark verschmutzt, Verkabelung und Schutzschalter tw. überbrückt, PC mit Anlagenvisualisierung und Steuerung sowie Überwachungstechnik offensichtlich ohne Funktion, die Anlage wird lt. Herrn Lamberts manuell gesteuert
- **2 liegende WANGEN – Pumpen,** diverse pneumatische und manuelle Schieber und Rohrleitungen/Verteilerbalken als Verbindungen zwischen den Entnahme- und Einlaufstutzen an den Behältern und als Verbindung zwischen Zerkleinerer und Pumpen, Leitungsdurchmesser DN 250 bis DN 350; augenscheinlich wurden Leitungsstränge gekappt, umgelegt und verändert, die Systematik der Leitungsverläufe ist undurchsichtig; Pumpen und Steuerungstechnik für Heizkreisläufe in den Behältern
- **Feststoffzerkleinerer:** VOGELSANG, Typ RCX-58G, Bj. 2015, Zerkleinerer und Feststoffabscheider, Durchsatz 780 m³/h, Einlass DN 250, Auslass DN 250, 6 bar, 400 V/16,5 kW Anschlusswert; lt. Anlagenfahrer nur bedingt funktionstüchtig

Technik im Zwischengebäude zw. Fermenter 1 und Fermenter 2: Bj. 2014

- **Pumpen und Verteiler** für Heizstränge in den Behältern, pneumatische und manuelle Spindelschieber an den Behälterstutzen, Rohrleitungen DN 250, Rohrleitungen zw. den Behälterstutzen tw. demontiert

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

- **Druckluftkompressor** ATLAS COPCO, Typ HP 75 Automan, Bj. 2017, 2 Zylinder Kompressor, Drucklufttank 500 l, 11 bar, 550 l/Min. Ansaugleistung, 400 V/7,5 kW, Drucklufttrockner SCHNEIDER Airsystems, Typ DK-EKO,

Technik im BHKW-Containermodul 3: Bj. 2008, **BHKW 3:** 1 JENBACHER Biogas-Blockheizkraftwerk Typ J 312 GS, 526 kW_{el} ca. 50.000 Betriebsstunden; Gas-Regelstrecke, Kühlwassersystem, tw. demontiert, Schaltschrank mit JENBACHER DIA.NEXT-Steuerung und Bedienpaneel, STAMFORD Generator 910 KVA; 728 kW, 400 V 50 Hz; auf dem Dach des Containers Luftansaughaube mit Filterelementen, Abgaskamin, 2 Tischkühler GÜNTNER

Schäden und Mängel: BHKW wegen Motor-Totalschaden seit 2010 außer Betrieb; Anlagenteile tw. demontiert

Technik im BHKW-Containermodul 4: **BHKW 4** nicht vorhanden, es soll ein JENBACHER Biogas-Blockheizkraftwerk Typ JMC 412 GS mit 845 kW_{el} montiert gewesen sein, keine Angaben zum Verbleib des BHKW nebst Generator und den Betriebsstunden verfügbar; im Container sind noch Teile der Gas-Regelstrecke, Schaltschrank mit Steuerung und Bedienpaneel vorhanden

Schäden und Mängel: keine Angaben verfügbar

Technik im BHKW-Containermodul 5: **BHKW 5:** SCHNELL Zündstrahlaggregat Typ 6R20.1B, Bj. 2014, 265 kW, Motor SCANIA; 37.700 Betriebsstunden, Schaltschrank, Steuerung IS 265 2014/V6.2.0, STAMFORD Generator Typ HCI434F2, Dauerleistung 350 KVA/250 kW, 400 V, 1.500 U/Min.; Gas-Regelstrecke, Kühlwassersystem, GÜNTNER Tisch-Notkühler und Abgaskamin auf dem Containerdach, Ansaugfilter-Modul frontseitig am Container; außen am Container angebautes Heizwasser-Verteilssystem mit isolierten Rohren; Vor- und Rücklauf, Absperrhähnen, Ausgleichsbehälter und LAN-DIS+GYR Wärmehähler T 550 Ultraheat; Q 40 m³/h, PN 25

Schäden und Mängel: Der Motor wurde mit reduzierter Leistung bis Herbst 2022 betrieben und dann im Zuge des vorübergehenden Anlagenstillstandes abgeschaltet; es gibt Hinweise (Herr Lamberts), dass der Generator vom BHKW 6 an das BHKW Nr. 5 umgebaut wurde

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Technik im BHKW-Containermodul 6: BHKW 6: SCHNELL Zündstrahlaggregat Typ 6R20.1B, Bj. 2014, 265 kW, Motor SCANIA; 28.000 – 30.000 Betriebsstunden, Schaltschrank, Steuerung IS 265 2014/V6.2.0, Gas-Regelstrecke, Kühlwassersystem, GÜNTNER Tisch-Notkühler und Abgaskamin auf dem Containerdach, Luft-Ansaug-Filtermodul frontseitig am Container; separater Öl-Raum mit Frisch- und Zündöltank

Schäden und Mängel: Motor teilzerlegt, Ventildeckel und Nockenwellengehäuse geöffnet, Pumpen und Mehrwegehähne im Heizkreislaufsystem demontiert; Generator demontiert und fehlt, es gibt Hinweise, dass der Generator an das BHKW 5 angebaut wurde

Entschwefelung/Aktivkohlefilter: Fabrikat BioBG GmbH, Typ EcoModul HP110425, Bj. 2012; Radialgebläse MEIDINGER, Typ S-GRN48/120/500/2G, V: 550 m³/h, V4A 1.4571 Edelstahl-Behälter als 3 Kammer-System für jeweils 500 l (ca. 250 kg Aktivkohle), Verrohrung DN 150

Biogas-Trocknung/Kühlung: Fabrikat BioBG GmbH, Typ DRBT; Bj. 2012; kompakte Gas-Trocknungs-/Kühlanlage als Doppelrohrbündeltauscher und Kältemaschine REMKO

Gas-Notfackel: Fabrikat AAT Biogas Technology, Typ FA 250, Bj. 2008; Notfackel mit Radialgebläse, Edelstahlausführung, Durchsatz 50 - 1.800 m³/Std., automatische Zündeinrichtung, halbautomatische und manuelle Steuerung, Schaltkasten

Container-Trocknungsanlage: Hersteller AL-KO, Typ ED 370, Bj. 2012; kompakte Trocknungsanlage bestehend aus verzinktem Blechkorpus mit Luftansaugbereich, Wärmeleistung 370 kW, Luftmenge 26.000 m³/h, Taschenfiltern, 7,5 kW Radialventilator, Lufterhitzer/Wärmetauscher, Luftleitkanal mit 10 Anschlussstutzen für Flex-Schläuche

Schäden und Mängel: Augenscheinlich ist die Anlage nicht vollständig montiert, der Verbleib der Flex-Schläuche zum Anschluss an die Trocknungscontainer ist unbekannt

Trafostation: LAHMEYER Compact-Station, Mittelspannungsnetz, keine technischen Details verfügbar

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Neben den Beschreibungen der technischen Komponenten wurden gleichzeitig die offensichtlichen und bekannten Schäden und technischen Mängel stichwortartig beschrieben. Darüber hinaus können weitere verdeckte Schäden und Mängel bestehen, die hier nicht aufgeführt sind.

Bilder zu den Gebäuden, baulichen und technischen Anlagen zeigen die Fotodokumentationen (Anlagen 11 und 12) im Anlagenteil des Gutachtens.

24. Registrierung im Marktstammregister der Bundesnetzagentur

Die Biogasanlage ist seit dem 10.02.2021 im Marktstammregister (MaStR.) der Bundesnetzagentur mit folgenden Daten registriert:

- MaStR-Nummer der Einheit: SEE.....
- Anlagenbetreiber der Einheit:
- Registrierungsdatum: 10.02.2021
- Datum der letzten Aktualisierung: 15.02.2022
- Datum der erstmaligen Inbetriebnahme der Einheit: 08.12.2008
- Bruttoleistung: 530 kW; Nettoleistung 530 kW nach Änderung der Leistungskennzahlen durch den Anlagenbetreiber von 1.276 kW bis 31.12.2020 auf 530 kW ab dem 01.01.2021 bis heute
- Technologie der Stromerzeugung: Verbrennungsmotor
- Hauptbrennstoff: Biogas
- Biomasseart: gasförmige Biomasse
- Voll- oder Teileinspeisung: Volleinspeisung
- Fernsteuerbarkeit durch den Netzbetreiber => ja/Direktvermarkter => nein/ Dritte => nein
- Anschlussnetzbetreiber: (SNB921897286493); Mittelspannung
- Angaben zur EEG – Anlage:

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

- MaStR-Nummer der EEG-Anlage: EEG.....
- Installierte Leistung der EEG-Anlage: 1.276 kW
- Inanspruchnahme Flexprämie: nein
- Höchstbemessungsleistung: 1.276 kW

Die Bedeutung dieser fachspezifischen Bezeichnungen und Kennzahlen wird in den nachfolgenden Ausführungen erklärt.

25. Einspeisevergütung

Bei einer Erstinbetriebnahme der Biogasanlage im Jahr 2008 läuft die garantierte Einspeisevergütung gemäß EEG am 31.12.2028 aus. Die Stromeinspeisung aus der Biogasanlage erfolgt in das Netz der Westnetz GmbH. Die Berechnung der Einspeisevergütung richtet sich nach den Vergütungssätzen und Maßgaben des EEG 2009.

Die Vergütungssätze im EEG sind nach Leistungsklassen der BHKW bis 150 kW, bis 500 kW sowie bis 5/20 MW gestaffelt. Bei einer Leistung von 1.276 kW beträgt die Grundvergütung lt. Netzbetreiber 11,87 Ct/kWh, hinzu kommen je nach Anlagenkonstellation Bonuszahlungen. Gemäß der Konformitätserklärung des Anlagenbetreibers bestanden im Jahr 2021 Anspruch auf

- den NaWaRo-Bonus nach § 27 Abs. 4 Nr.2 i. V. m. Anlage 2 EEG
- den Gülle-Bonus gemäß Anlage 2

Es bestand im Jahr 2021 **kein** Anspruch auf den KWK-Bonus (§8 Abs. 3 EEG 2004/Anlage 3 EEG 2009), da die Prozesswärme nur zu Beheizung der Fermenter genutzt wurde. Es gibt Hinweise, dass in den Jahren vor 2020 durch den Verbrauch von Wärme zu Heizzwecken Anspruch auf den KWK-Bonus für Teilmengen der anfallenden Prozesswärme bestand.

Analog zu den Kurzbeschreibungen der BHKW und den festgestellten baulichen und technischen Mängeln war zeitweise nur das BHKW Nr. 5 noch im Betrieb und am Netz. Die Einspeisemengen im

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

ersten Halbjahr 2021 mit Null kWh im Mai 2021 und 101.696 kWh im Juni 2021 zeigen gemäß den Auswertungen der, dass die Biogasanlage nur in einem sehr niedrigen Teillastbetrieb (unter 150 kW) gefahren und das Leistungspotenzial von 256 kW des BHKW bei weitem nicht genutzt wurde.

Ebenfalls wird die Höchstbemessungsleistung mit 1.276 kW für die gesamte Biogasanlage weniger als zu einem Viertel genutzt. Im Zuge der Insolvenz der hat der Insolvenzverwalter mangels ausreichender Wirtschaftlichkeit der Fortführung die Biogasanlage freigegeben und zum 01.06.2021 einen Betreibervertrag mit der, einem Unternehmen der geschlossen.

Auf meine Nachfrage wurde mir beim Ortstermin von Herrn erklärt, dass unter Regie der Betreiberin die Biogasanlagen/das BHKW Nr. 5 ebenfalls nur im unteren Teillastbetrieb gefahren wurde.

Nach Mitteilungen des Netzbetreibers haben die bzw. danach die als jeweilige Betreiber der Biogasanlage zur Erlösmaximierung von der fixen EEG-Einspeisevergütung auf ein Marktprämienmodell umgestellt und generierten zeitweise bis zu 22,67 Ct/kWh. Mangels Nachweisen gegenüber dem Netzbetreiber auf den Anspruch auf Boni wurde ab Januar 2022 wiederum nur die Grundvergütung von 11,67 Ct/kWh gezahlt. Bei einem optimalen Anlagenbetrieb können somit bis zu 22,67 Cent/kWh Einspeisung netto generiert werden.

26. Wärmenutzung

Die beim Betrieb des BHKW entstehende Wärmeenergie wird vorrangig zur Beheizung der Fermenter genutzt, überschüssige Wärme konnte zur Beheizung der Anlieferungshalle und für eine Containertrocknung auf dem Gelände genutzt werden. Die Wärmetauscher in der Anlieferungshalle sind in einem desolaten Zustand, die Funktion ist fraglich. Die Nutzung der Containertrocknung auf dem Gelände setzt die Fertigstellung und Inbetriebnahme voraus, die zum Bewertungsstichtag 25.05.2023 nur bedingt gegeben war.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

27. Vorübergehender Anlagenstillstand seit dem 28.11.2022

Der von der Sicherungsgläubigerin beauftragte Zwangsverwalter hat den Betreibervertrag mit der im Herbst 2022 fristlos gekündigt und gegenüber dem Kreis Euskirchen den vorübergehenden Stillstand der Biogasanlage per 28.11.2022 angezeigt.

Der Kreis Euskirchen hat die Stilllegungsanzeige nach § 15 Abs. 3 BImSchG bestätigt und darauf hingewiesen, dass gemäß § 18 Abs. 1. Nr. 2 BImSchG die Genehmigung der Biogasanlage erlischt, wenn diese während eines Zeitraumes von **mehr als drei Jahren nicht** betrieben wird.

Die Wiederinbetriebnahme der Biogasanlage ist somit bis zum November 2025 möglich. Zwingende Voraussetzungen sind, dass bis zum Wiederanfahren der Biogasanlage alle notwendigen Unterlagen und Maßnahmen für einen genehmigungskonformen Anlagenbetrieb den Behörden nachgewiesen, geprüft und ein aktiver Anlagenbetrieb durch die zuständigen Genehmigungsbehörden wieder zugelassen wird.

28. Technischer Stand der Biogasanlage zum Bewertungsstichtag 25.05.2023

Bei einer planmäßigen Umsetzung der beantragten baulichen und technischen Erweiterungen wären

- eine Biogasanlage mit Fahrsilos entstand, um den überwiegenden Teil der benötigten Substrate für ein Jahr im Voraus zu lagern
- Fermentern zur Rohbiogas-Gewinnung zum Betrieb von mehreren Blockheizkraftwerken mit zusammen 1.345 kW elektrischer Leistung gebaut worden
- Gärrestbehälter als Endlager mit ca. 15.000 m³ Fassungsvermögen entstanden, um bis zu neun Monate Lagerzeit zu überbrücken

Der Lageplan als Anlage 12 zeigt gelb umrandet die geplanten, aber nicht/nicht vollständig realisierten Objekte. Die lange Umsetzungsphase der geplanten baulichen und technischen Veränderungen seit

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

dem Jahr 2012 bis heute in Kombination mit dem Insolvenzverfahren im Jahr 2021 haben den Erweiterungs- und Modernisierungsprozess gestoppt, teilweise sind Genehmigungen mangels Baubeginnes/-fortschritt dauerhaft verfallen.

Zeitgleich ist der technische und biologisch-technische Fortschritt von Biogasanlagen weiter gegangen, sodass für die Biogasanlage Blankenheim ein immenser „Nachholbedarf“ bei den Prozessabläufen zur Rohbiogasgewinnung sowie bei den Blockheizkraftwerken besteht.

29. Methodik zur Bewertung von Biogasanlagen

Aktuell existiert noch kein einheitlicher Leitfaden für die Bewertung von Biogasanlagen. Sachverständigen, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern wird ein erhebliches Maß an Expertise bei der Bewertung von Biogasanlagen abverlangt – vor allem technische, aber auch rechtliche Kenntnisse der Biogasproduktion sind hierfür maßgeblich. In der Praxis werden verschiedene Verfahren angewandt:

- **Substanzwertverfahren:** Der Wert der Anlage ergibt sich vereinfacht ausgedrückt aus den zum Bewertungszeitpunkt relevanten Herstellungs- und Anschaffungskosten der baulichen und technischen Anlagen, abzüglich der Alterswertminderung, zuzüglich des Bodenwertes.
- **Bewertung nach dem HypZert Standard:** Die Studie „Bewertung von Biogasanlagen“ (2015) der HypZert GmbH bewertet eine Biogasanlage prinzipiell als Immobilie, da sie als wesentlicher Bestandteil des Grundstückes zu verstehen ist. Für Biogasanlagen als Spezialobjekte mit höherem Risiko werden Diskontierungszinssätze von 6,5–9,5 Prozent als marktgerecht erachtet. Die Bewertung des operativen Betriebes der Anlage, der im primären Interesse potenzieller Investoren steht, wird folglich sehr pauschal und stark vereinfacht erfasst.
- **Steuerliche Bewertungsverfahren:** Hier wird ein durchschnittlicher Jahresertrag auf Basis von Vergangenheitswerten ermittelt. Betriebswirtschaftlich ist eine Bewertung aufbauend auf Vergangenheitswerten wenig sinnvoll, da gerade die zukünftigen Erträge für potenzielle Investoren von Biogasanlagen von Interesse sind.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

- **Ertragswert- oder DCF-Verfahren:** Die beiden Gesamtwertverfahren haben gemeinsam, dass sie zukunftsorientiert sind und zu erwartende Erträge bzw. Cashflows diskontieren. Für die Verwendung eines dieser Verfahren spricht vor allem die Tatsache, dass sich aufgrund einer festen, gesetzlichen Einspeisevergütung der Anlage zukünftige Umsätze sehr gut planen lassen.

Die Bewertung des operativen Betriebes einer Biogasanlage, der im primären Interesse potenzieller Käufer/Investoren steht, wird bei der von der HypZert GmbH favorisierten „Immobilienbewertung“ sehr pauschal und stark vereinfacht erfasst.

Gemäß dem BFH-Urteil vom 18.12.2008 sind Anlagen zur Erzeugung von Energie als Unternehmung oder Unternehmen einzustufen. Nach dieser Rechtsprechung sind Energieerzeugungsanlagen, mit denen Strom erzeugt wird, der ganz oder teilweise, regelmäßig und nicht nur gelegentlich gegen Entgelt in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird und der nachhaltigen Erzielung von Einnahmen dient, als Unternehmung oder als Unternehmer anzusehen.

Die zu einer Biogasanlage zählenden baulichen und technischen Bestandteile (Siloanlagen, Einbring-, Pump- und Rührtechnik, Fermenter, Gärrestbehälter, Blockheizkraftwerke etc.) sind für sich allein betrachtet nur bedingt werthaltig. Erst in der Kombination mit dem Einsatz von Substraten und anderen Betriebsmitteln, Bezugsquellen für Substrate, Abnahmeverträgen für Gärreste, fachkundigem Personal und Knowhow in der Anlagenführung, Kapitaleinsatz sowie wirtschaftlichem Handeln der Betreiber der Biogasanlagen bilden diese ein Funktions- bzw. wirtschaftliche Einheit.

Nicht die Dimension der einzelnen Bestandteile (Kubikmeter umbauter Raum, Motorleistung der BHKW etc.), sondern der mit der Gesamtheit der Bestandteile der Biogasanlage und dem Handeln der Unternehmer zu erzielende wirtschaftliche Erfolg ist wertrelevant.

Der Verkehrswert einer Biogasanlage, die noch in Betrieb ist oder deren Betrieb wieder aufgenommen werden soll, ist identisch mit dem **Ertragswert** gemäß des Ertragswertverfahrens. In der Sachverständigenpraxis bietet die Bewertung nach dem DCF – Verfahren die Möglichkeit, mittels nach Jah-

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

ren/Zeiträumen kalkulierten Erlösen und Kosten sowie Investitionen eine soweit möglich realistische zukünftige Entwicklung der Rentabilität und des Cashflows vor und nach Investitionen und Steuern aufzuzeigen. Diese Berechnungen würde ein wirtschaftlich denkender und handelnder Investor/Erwerber vor seiner Kaufentscheidung und der Kaufpreisbemessung vornehmen.

Zum Bewertungsstichtag 25. Mai 2023 war die Biogasanlage **nicht im Betrieb** und nur nach der Durchführung umfangreicher Investitionen und der Vorlage umfangreicher Unterlagen zur Erfüllung der Voraussetzungen bei den Genehmigungsbehörden wieder betriebsbereit.

Dennoch nehme ich eine Ertragswertwert- bzw. eine Discount-Cashflow basierte Bewertung vor, um weitere Bewertungsergebnisse zu plausibilisieren.

30. Bewertung anhand der Discount-Cash-Methode

Hierzu ist eine Einnahme-Überschuss-Rechnung mit Kennzahlen zu erstellen, die ein sachkundiger Anlagenbetreiber erreichen kann. Anwender- oder unternehmensspezifische Besonderheiten sind außer Acht zu lassen (Jedermann Prinzip).

Folgende Parameter werden angenommen:

- Anlagenlaufzeit: IBN + 20 Jahre = somit 2008 => 31. Dezember 2028
- Anlagenleistung – hier Höchstbemessungsleistung 1.276 kW, Details siehe Daten MStaR.
- Umrechnung der Erlös- und Kostenkennzahlen im Jahr 2023 auf sechs Monate, davon 4 Monate Instandsetzung und Anfahrphase der Fermenter und 2 Monate Einspeisung
- Energieerzeugung = 10.210.000 kWh bei 8.000 Volllaststunden/a
- die Einspeisevergütung = wie bisher max. 22,7 Cent/kWh netto
- Restlaufzeiten ab Mitte 2023 = 5 ½ Jahre

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

- die Substratkosten in 2023 anteilig 4 Monate, davon 2 Mon. Anfahrbetrieb, 2 Mon. 75 % Teillast, dann ab 2024 voller Ansatz der Substrat-, Energie-, Wartungs-, Reparatur- und Festkosten nach KTBL- Biogasrechner
- Abschreibungen sind in der Liquiditätsbetrachtung nicht relevant
- Kalkulierter Investitionsbedarf 1.300.000 € für neue BHKW, hier nur 800.000 € für generalüberholte Aggregate
- Kalkulierter Investitionsbedarf für die Instandsetzung der auf der Biogasanlage vorhandenen baulichen Anlagen = geschätzt 800.000 € speziell Substrathalle, Fermenter, Nachgärer, Gärrestlager, Instandsetzung EMSR-Technik, Planung und Genehmigungen incl. Rührwerke etc. Ohne Fertigstellung Silos 1, 3 und 4, ohne Neubau 2. Gärrestlager mit 7.470 m³, ohne Beseitigung Altlasten
- Summe Investitionsbedarf 1.600.000 €
- der Kapitalisierungszinssatz = 6,5 % (n = 6 Jahre; Marktrisikoprämie IDW FAUB 6,5 %, Betafaktor 1 (Risikoeinschätzung Biogas); Kapitalisierungszinssatz vor Steuern = 8,85 %, nach Steuern 6,52 %
- 35 % typisierter pers. Steuersatz lt. IDW

Unter den genannten Parametern würde der Betreiber der Biogasanlage im Jahr 2023 einen Liquiditätsverlust von gerundet 260.000,00 € erleiden, zudem müssten 1.600.000,00 € Fremdkapital aufgenommen werden, um die zwingend notwendigen Investitionen zur Grundinstandsetzung zu tätigen.

In den Folgejahren 2024 bis 2028 kann die Anlage einen Liquiditätsüberschuss in der Spannweite von 570.000,00 € bis 480.000 € erreichen. Der Rückgang resultiert aus Kostensteigerungen, die nur sehr eingeschränkt durch analoge Erlössteigerungen kompensiert werden können. Ggf. noch bestehende Restverbindlichkeiten der Bestandsanlage und der analoge Zinsaufwand hierfür werden mangels Datengrundlage nicht berücksichtigt, diese würden das Ergebnis weiter belasten.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Der Ausschnitt aus der Excel-Tabelle (Anlage 6) zeigt, dass nach der Abzinsung des Cashflows nach Investitionen und Steuern ein negatives Ergebnis verbleibt.

jährl. diskontierter ÜB	6,5%								
				1	2	3	4	5	
				-1.842.050,0	448.474 €	329.309 €	296.291 €	265.535 €	236.723 €
				- 1.842.050 €	448.474 €	329.309 €	296.291 €	265.535 €	236.723 €
Ertragswert bei	6	Jahren weiterem Anlagenbetrieb -	265.717 €	1,000	0,939	0,881	0,827	0,777	0,729
Ertragswert bei	6	Jahren weiterem Anlagenb.; gerund -	266.000 €						

Ursache hierfür sind die Investitionen von 1.600.000,00 € sowie nur eine kurze Amortisationszeit von 5 Jahren bis zum Ende der EEG – Vergütung. Heute kann noch nicht eingeschätzt werden, zu welchen Konditionen nach 2028 der in der Anlage erzeugte Strom verkauft werden kann. Die hier benannten Investitionskosten sind sehr moderat kalkuliert und sollen nur den negativen Effekt auf die Wirtschaftlichkeit darstellen.

Diese Beispielsrechnung mit einem Ergebnis von gerundet **minus 260.000 €** zeigt trotz der verhalten kalkulierten Investitionskosten, dass ein wirtschaftlich handelnder Unternehmer keine Rendite seines eingesetzten Kapitals in der noch verbleibenden Zeit bis zum Ende der EEG – Vergütung 2028 erwirtschaften kann. Selbst wenn er keinen Kaufpreis für die Bestandsanlage zahlen würde, wäre sein Invest immer noch verlustträchtig. Eine Planung über das Jahr 2028 hinaus erfordert noch höhere Investitionen, da bisher nur generalüberholte Technik kalkuliert wurde, um die 5 Jahre Restlaufzeit zu überstehen.

Mit professionellen Beratern aus der Biogasbranche und Betriebswirtschaftlern müssen daher Zukunftskonzepte (z.B. Biogaserzeugung und Biomethaneinspeisung ohne EEG, Methan-Tankstelle, Wärmekonzept) auch über das Jahr 2028 hinaus entwickelt werden, wie die Bestandsanlage zukünftig konzeptioniert und betrieben werden kann. Diese Planungen sprengen den Rahmen eines Gutachtens zur Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes im Zusammenhang eines Zwangsversteigerungsverfahrens und sind spekulativ.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

31. Alternativbewertung Abriss und Beräumung des Grundstückes

Die Überlegung „Grundstückswert minus Abrisskosten“ ist ebenfalls negativ, da der Abriss der massiven baulichen Anlagen aus Beton mit der zuvor notwendigen Entleerung und Reinigung aller Behälter sowie die Beseitigung von Bodenkontaminationen durch Silage und Gärreste den bisher kalkulierten Grundstückswert von gerundet 295.000 € komplett aufzehrt.

32. Bewertung der Gebäude, baulichen Anlagen sowie der technischen Anlagen

32.1 Sachwertermittlung für die Gebäude und baulichen Anlagen

Die Gebäude sowie die baulichen und technischen Anlagen bilden mit dem Grundstück eine Funktionseinheit, die nicht/nur sehr eingeschränkt einzeln bewertet werden können. Darüber hinaus ist bei der Bewertung zu differenzieren, ob es sich um eine Biogasanlage auf eigenen Grund und Boden, Anlagen auf Erbbaugrundstücken oder fremden Grundstücken handelt. Nach allgemeiner Rechtsauffassung handelt es sich bei

- Biogasanlagen auf eigenen Grundstücken um „*einen wesentlichen Bestandteil des Grundstückes*“
- Biogasanlagen auf Erbbaugrundstücken um „*wesentliche Bestandteile des Erbbaurechts*“
- Biogasanlagen auf fremden Grundstücken „*um Scheinbestandteile des Grundstückes*“

Die beschriebenen Gebäude und baulichen Anlagen sind mit Bezug auf die Definition des § 94 BGB „wesentliche Bestandteile des Grundstückes/oder Gebäudes“ und als solche zu bewerten.

In den vorangegangenen Ausführungen wurde dargelegt, dass

- aufgrund der Insolvenzsituation
- der zeitweisen Fortführung des Anlagenbetriebes durch

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

- die Kündigung des Betreibervertrages mit im November 2023 durch den Zwangsverwalter
- die Anzeige eines vorübergehenden Anlagenstillstandes sowie
- die aufgezeigten technischen und baulichen Mängel wesentlicher Anlagenteile

besondere Umstände vorliegen, die bei der Ermittlung des Markt-/Verkehrswertes gemäß der gesetzlichen Definition der Wertangaben außer Acht zu lassen sind.

Der Begriff „Marktwert“ ist in der Fachliteratur wie folgt definiert:

*„Der **Marktwert** ist der geschätzte Betrag, für welchen Grundstücke, Immobilien und Wirtschaftsgüter am Tag der Bewertung (Bewertungstichtag) zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion/Verkaufsprozess im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht/verkauft werden sollten, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.*

Für die Bewertung der Substrathalle, Fermentern, Nachgärern, Gärrestbehältern und den Silokammern wurde analog zur Sachwertmethode die wesentlichen Parameter

- Gebäudebezeichnung
- Größenangaben/Lagervolumen
- Baujahr
- Herstellungskosten im Jahr 2023
- Gewöhnliche Nutzungsdauer gemäß Anlage 4 der ImmoWertV
- das Alter im Jahr 2023
- die Alterswertminderung analog zur bisherigen Nutzungszeit

in einer komplexen Excel-Berechnungstabelle (Anlage 7) erfasst und der vorläufige Sachwert der Gebäude und baulichen Anlagen ermittelt. Die in den Anlagen der ImmoWertV aufgeführten Normalher-

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

stellungskosten für Biogas-Fermenter, Gärrestbehälter und Siloanlagen treffen für die hier zu bewertenden Objekte nicht/nur unzureichend zu.

Aus der Fachliteratur, dem KTBL – Biogasrechner sowie der KTBL-Baukostensammlung (KTBL = Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft) wurden Herstellungskosten ermittelt, um ausgehend vom Neuwert im Jahr 2023 unter Berücksichtigung der vorgenannten Parameter den vorläufigen Sachwert zu ermitteln.

Die aktuellen KTBL-Veröffentlichungen/KTBL-Biogasrechner zu Baukosten sind im Sachverständigenwesen anerkannte Datenquellen zur Bewertung solcher Spezialimmobilien. Diese aktuellen Kennzahlen sind nicht durch Indexzahlen (wie bei den NHK 2010) auf das Jahr 2023 anzupassen.

Für die ggf. notwendige Anpassung des vorläufigen Sachwertes solcher Spezialimmobilien durch Sachwertfaktoren bieten die regionalen Grundstücksmarktberichte keine geeigneten Sachwertfaktoren, daher wird dieser mit 1 als wertneutraler Multiplikator angenommen.

Die Summe der Herstellungskosten beträgt im Jahr 2023 für die Waage, die Anlieferungshalle, die beiden Fermenter, den Nachgärer, das große Gärrest-Endlager, 7.000 m² befestigte Verkehrsflächen sowie die vier Silokammern in unterschiedlichen Fertigstellungsgraden einschließlich der Planungsleistungen gerundet 3.839.000,00 €. Hinzu kommen gerundet 295.000,00 € Grundstückswerte analog zu den Ausführungen unter den Gliederungspunkten 17 und 19. Zusammen sind dies 4.134.000,00 €.

Die Wertanteile für die zum Bewertungsstichtag 25.05.2023 vorhandenen technischen Anlagen sind in dem vorgenannten Wert nicht enthalten und werden in den weiteren Ausführungen berücksichtigt.

Für die im Zeitraum vom Jahr 2008 bis 2015 errichteten Gebäude und baulichen Anlagen ergeben sich individuell berechnete Alterswertminderungen, die summiert mit € 1.373.000,00 € (incl. 1.000 € Run-

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

dungsausgleich) ausmachen, sodass sich ein **vorläufiger Sachwert von 2.763.000,00 €** als Zwischenergebnis ergibt.

Anhand der bisher erläuterten Kennzahlen wurden „mängelfreie, gebrauchsfähige Gebäude und bauliche Anlagen“ einer Biogasanlage nach Alterswertminderung berechnet.

In der klassischen Sachwertermittlung werden die im ersten Schritt bewerteten „mängelfreien Immobilien“ durch Zu- oder Abschläge für die „Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BoG)“ den tatsächlichen Verhältnissen der Immobilien **mit** Mängeln und Ausstattungsdefiziten angepasst. Hierzu gibt es sieben Beurteilungskriterien:

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen/Altlasten
- Grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen

Anhand dieser allgemeinen Parameter lassen sich die bereits in den Ausführungen erläuterten Schäden und Mängel einer Biogasanlage nicht sachgerecht quantifizieren. Ersatzweise wurden für alle Gebäude, Behälter und bauliche Anlagen Abschläge für

- unvollständige/nachzuholende Genehmigungen (z.B. Nachträge BImSchG bei abweichender Bauausführung, fehlende RI-Fließbilder, Aktualisierung Brandschutzkonzept etc.)

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

- Mängel/Schäden am Gebäude (z.B. defekte Tore, Wand- und Dachkonstruktion)
- Mängel/Schäden an fest eingebauter Technik (z.B. fehlende/defekte Rührwerke in den Behältern)
- Mängel/Schäden an der elektrischen Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik (EMSR-Technik) (z.B. defekte oder fehlende Überwachungssonden für Temperatur, Gasdruck, Füllstand, Leckagen etc.; fehlende Prozessvisualisierung auf dem Leitrechner mit EDV – gestützter Anlagenüberwachung)
- Mängel/Abschlag für „Stand der Technik“ (z.B. unisolierte Fermenter-Wände und Behälterdecken)
- Abschlüsse für Bodenverunreinigungen (Boden- und Bauteil-Verschmutzungen durch Silo-Sickersäfte, Gärreste sowie Öl und Chemikalien)
- Sonstige Abschlüsse (z.B. Beseitigung von Bodenablagerungen und Schwimmschichten in den Behältern, die die Prozesse „befüllen, rühren, heizen, entgasen, entleeren“ für einen effizienten Anlagenbetrieb behindern

Diese Kosten/Abschlüsse wurden aus Erfahrungswerten geschätzt. Für eine genaue Kostenermittlung sind umfangreiche Feststellungen, Messungen, Öffnungen der Behälter etc. durch branchenspezifische Fachleute vorzunehmen und die Kosten anhand von Firmenangeboten zu verifizieren.

Diese komplexen Aufgaben sind im Rahmen der Bewertung für ein Zwangsversteigerungsverfahren nicht zu leisten und daher Schätzwerte anzunehmen. Die nachfolgend benannten Maßnahmen und geschätzten Kosten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind ausdrücklich Schätzwerte, die von den tatsächlich notwendigen Maßnahmen und Kosten abweichen können.

Mit der bereits erwähnten Excel-Tabelle zur Sachwertermittlung wurden die Abschlüsse für die vorgenannten Mängelkategorien für die einzelnen Gebäude und Bauwerke kalkuliert. Summiert ist die Summe der vorläufigen Sachwerte von 2.763.000,00 € für die bisher „mangelfrei bewertete Biogasanlage“ um einen Betrag von gerundet 1.344.000,00 € für bestehenden und ggf. verdeckte Mängel zu

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

mindern, sodass ein Sachwert von 1.419.000,00 € für die Biogasanlage im Zustand zum Bewertungsstichtag am 25.5.2023 verbleibt.

32.2 Zuzahlungsbeträge gemäß § 51 ZVG

Mit Bezug auf die Beauftragung des Amtsgerichtes Schleiden wird um die Ermittlung der Zuzahlungsbeträge gem. § 51 ZVG für die in Abteilung II zulasten des Flurstückes 68 eingetragenen Rechte mit den laufenden Nummern 1, 2 sowie 4 – 7 und 11 und 12 gebeten.

Die Ausführungen und Berechnungen werden dem Gericht in einem separaten Schreiben übermittelt.

32.3 Bewertung des Zubehörs

In einem weiteren Schritt sind die technischen Anlagen und Maschinen der Biogasanlage zu bewerten. Diese sind Zubehör/bewegliche Sachen, die gemäß der Definition des Zubehörs (§ 97 BGB) dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie sind mit der Hauptsache zu bewerten, aber gesondert wertmäßig zu beziffern.

Es handelt sich bei der vorhandenen Technik teilweise um Technik, die seit dem Jahr 2008 im Einsatz ist bzw. zwischenzeitlich bei späteren Erweiterungen installiert wurden. Eine Aufstellung (Anlage 8) beschreibt das Zubehör mit den handelsüblichen Bezeichnungen, technischen Details und offensichtlichen Mängeln. Bilder zum Zubehör sind in der Fotodokumentation (Anlage 11) zu sehen.

Bei den BHKW Nr. 5 und 6 handelt es sich um Zündstrahl-Motoren, bei denen neben dem Brennstoff „Biogas“ kontinuierlich Biodiesel mit in den Brennraum eingespritzt wird, damit der Motor ruhiger und verschleißärmer läuft. Zündstrahlmotoren sind im Vergleich zur heutigen BHKW-Motorentechnik technisch überholt und als Gebrauchtaggregate kaum, bzw. vereinzelt als Ersatzteilsponder gefragt. Wie bereits erläutert, lief im Herbst 2022 kurz vor der vorläufigen Stilllegung der Biogasanlage nur noch das BHKW Nr. 5 auf Teillastbetrieb unter 150 kW_{el.}, alle weiteren BHKW waren defekt.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Das JENBACHER BHKW Nr. 3 mit dem Motorschaden eignet sich ggf. als Basisgerät zur Generalüberholung mit erheblichem Instandsetzungsbedarf, die Beton-Einhausung ist aufgrund der teuren Transportkosten als Schwertransport mit Überbreite kaum lohnend.

Das defekte JENBACHER BHKW Nr. 4 ist stichtagsbezogen nicht am Standort und damit nicht Gegenstand der Bewertung.

Aufgrund der beschriebenen Schäden sind die beiden Annahmehunker mit den Stopfschnecken nur noch als Schrott zu bezeichnen und zu bewerten. Dies trifft ebenfalls für den Pressschnecken-Separator zu, an dem Motor und Getriebe defekt sind und Teile fehlen.

Die Wangen-Pumpen sowie der Feststoff-Zerkleinerer (Macerator) sind gängige Anlagenbauteile, für die es einen Gebrauchtmrkt gibt, allerdings nur zu geringen Preisen, da häufig die teuren Verschleißteile für eine weitere Nutzungszeit erneuert werden müssen.

Für gebrauchte, intakte Rührwerke gibt es in Einzelfällen beim Export Nachfrage, ebenfalls für Notfackeln, Biogasaufbereitungs- und Kühltechnik.

Die Bewertung der einzelnen technischen Komponenten erfolgt auf der Grundlage meiner Recherchen in einschlägigen Verkaufsportalen wie „Resale, Maschinensucher, Machinery, Used-Engine, Biogasjournal, Traktor-Pool etc.“ sowie eigenen Erfahrungswerten bei der Verwertung insolventer Biogasanlagen.

Die Wertansätze und Hinweise zur Bewertung sind in einer Excel-Tabelle (Anlage 8) aufgeführt. Das nicht installierte DEUTZ BHKW (BHKW Nr. 2) nebst in dem Container verbauten Schalschränken, Gasregelstrecke und Abgastechnik ist nicht Gegenstand der Bewertung. Es ist nicht in die Infrastruktur und Anlagentechnologie der bestehenden Biogasanlage eingebunden, es wurde dort im Hinblick auf zukünftige Planungen abgestellt. Es ist weder „wesentlicher Bestandteil“ noch „Zubehör“ und für die Biogasanlagenbewertung nicht relevant.

Unter den bereits genannten Prämissen und den Aussagen zum Markt für gebrauchte Biogas-Technik beträgt der Verkehrswert des Zubehörs zum Bewertungsstichtag 25.05.2023 gerundet 38.500,00 €

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

netto. Der niedrige Wertansatz ist primär auf die teilweise Einordnung der Technik als Schrott bzw. Ersatzteilträger zurückzuführen.

33. Fremdes Eigentum auf den Flurstücken 67 und 68

Auf den zu bewertenden Flurstücken Nr. 67 und 68 wurden beim Ortstermin Maschinen, Maschinenteile, Lkw sowie Transport- und Hebetchnik vorgefunden, die mit Bezug auf die gesetzlichen Definitionen keine „Wesentliche Grundstücksbestandteile (§ 94 BGB) und kein Zubehör (§ 97 BGB)“ sind.

Diese Mobilien sind zur Abgrenzung vom Zubehör der Biogasanlage in einer Tabelle (Anlage 9) aufgelistet.

Es sind Maschinen, Technik und Sachen, die der Anlagenbetreiber oder Dritte auf den Grundstücken abgestellt haben und zum Bewertungsstichtag 25.05.2023 von Unterzeichner vorgefunden wurden.

Auf dem Dach der Substrat-Anlieferungshalle befindet sich eine Photovoltaikanlage mit 446 Solarmodulen und sieben Wechselrichtern außen an der Halle. Die PV-Anlage ist gemäß meinen Recherchen im Marktstammregister (MaStR) der Bundesnetzagentur Eigentum derund wurde im Jahr 2011 installiert. Die Anlage ist unter der Nr. SEE..... im MaStR erfasst. Die Solaranlage kann ohne Funktionsbeeinträchtigung der Halle demontiert werden, sie ist kein wesentlicher Bestandteil des Grundstückes und kein Zubehör.

34. Zusammenfassung der Ergebnisse

Das Amtsgericht Schleiden hat mit dem Schreiben vom 06.03.2023 den Auftrag erteilt, den Wert der beiden Flurstücke

- *Gemarkung Blankenheim, Flur 1, Flurstück 68, Römerstraße 15, Größe = 29.079 m²; Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche Römerstraße 15*

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

- *Gemarkung Blankenheim, Flur 1, Flurstück 67, Römerstraße 15, Größe = 440 m²; Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 15*

im Rahmen eines Verkehrs-/Marktwertgutachtens zu ermitteln. Zudem soll ermittelt werden, ob die beiden Flurstücke eine „wirtschaftliche Einheit“ sind. Unabhängig davon sind für beide Flurstücke eigenständige Werte zu benennen. Etwaige Zubehörgegenstände sind zu ermitteln und gesondert zu bewerten.

In den vorangegangenen Ausführungen wurden die für eine Bewertung einer Biogasanlage relevanten Grundstücksdaten sowie die baulichen Anlagen, Gebäude und technischen Anlagen beschrieben. Darüber hinaus sind vielfältige Detailinformationen zu technischen und betriebswirtschaftlichen Sachverhalten zu erläutern, um die komplexen genehmigungsrechtlichen, vergütungsrechtlichen und funktionalen Zusammenhänge im Hinblick auf die Bewertung einer Biogasanlage zu verstehen.

Zum Bewertungs- und Qualitätsstichtag 25. Mai 2023 wurde ein

Markt-/Verkehrswert von nominal 1.457.500,00 bzw. gerundet 1.458.000,00 (in Worten: eins-vier-sechs-null-null-null-null – EURO)

für die beiden Flurstücke Nr. 67 und 68 mit den darauf errichteten Gebäuden und baulichen sowie technischen Anlagen einschließlich des Zubehörs ermittelt.

Hiervon entfallen auf die einzelnen Kategorien auf den Grundstücken folgende Teilbeträge:

- **Bodenwert** Flurstück 67 mit 440 m² = gerundet 4.500,00 €
- **Gebäude, bauliche Anlagen** auf Flurstück 67 = keine
- **Zubehör** = keins

- **Bodenwert** Flurstück 68 mit 29.079 m² = 291.000,00 €
- **Gebäude, bauliche Anlagen** auf Flurstück 68 = 1.124.000,00 €

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

- **Zubehör** auf Flurstück 68 = 38.500,00 €

Diese Gutachten wurde von mir als unabhängiger, von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger im Zeitraum März bis 14. August 2023 in 2-facher Ausführung unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte erstellt.

Kreuzau, 14. August 2023



Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Geschäftsbedingungen für die Erstellung eines Gutachtens

1. Auftragsgegenstand:

Auf der Grundlage eines schriftlichen Angebotes hat der Auftragnehmer (Sachverständige), die zu erbringenden Sachverständigenleistungen sowie deren Art und Umfang definiert. Nur diese sind Auftragsgegenstand.

Das Angebot erfolgt auf der Grundlage der nachfolgenden Geschäftsbedingungen, deren Gültigkeit der Auftraggeber mit der Unterzeichnung der Annahmeerklärung anerkennt.

Grund für die Beauftragung des Gutachters ist der im Angebot genannte Anlass oder Verwendungszweck. Der Auftraggeber verpflichtet sich, im Hinblick auf Art und Umfang des Gutachtens genaue Angaben über den Verwendungszweck zu machen und eine Änderung unverzüglich mitzuteilen.

2. Rechte und Pflichten

Die Gutachtenerstellung wird vom Sachverständigen nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen und einschlägigen Methoden unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Der Sachverständige ist grundsätzlich unabhängig von Weisungen des Auftraggebers, insbesondere, wenn dies zur inhaltlichen Unrichtigkeit des Gutachtens führt, seine Pflichten verletzt oder seine Unabhängigkeit gefährdet.

Durch die Beauftragung wird der Sachverständige gleichzeitig ermächtigt, nach seinem Ermessen bei Behörden, Beteiligten und dritten Personen Auskünfte einzuholen und Nachforschungen anzustellen. Auf Anforderung ist dem Sachverständigen eine Vollmacht auszustellen.

3. Mitwirkungspflicht des Auftraggebers

Der Auftraggeber verpflichtet sich, alle für den Sachverständigen notwendigen und gewünschten Unterlagen rechtzeitig und unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Er wird vom Auftraggeber über alle wesentlichen Vorgänge, Sachverhalte und Ereignisse, die für das Gutachten von Bedeutung sein können, ohne besondere Aufforderung in Kenntnis gesetzt. Der Auftraggeber verpflichtet sich, den Sachverständigen zu unterstützen.

4. Hinzuziehung von Dritten

Im Rahmen dieses Gutachtens werden ggf. auch einzelne Sachverhalte und/oder Wirtschaftsgüter erfasst und bewertet, auf die sich der **Vereidigungstenor** des Unterzeichners „Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchs Schäden, Bewertung von lebendem und totem Inventar sowie landwirtschaftliches Rechnungswesen **nicht erstreckt**, zu deren Bewertung der Unterzeichner vom Auftraggeber jedoch als fachlich hinreichend qualifiziert angesehen und ausdrücklich beauftragt wird.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Auftraggeber und Sachverständiger sind sich einig, dass - abweichend von den Bestimmungen für öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige - Mitarbeiter und Erfüllungsgehilfen des Sachverständigen mit Teilaufgaben der Erfassung, Begutachtung und Bewertung betraut werden können.

Die Einschaltung von weiteren Sachverständigen oder Fachleuten bedarf der Zustimmung des Auftraggebers.

5. Termine

Terminabsprachen sind unverbindlich, sofern sie nicht ausdrücklich in der Leistungsanforderung als verbindlich bezeichnet werden. Wird kein Termin vereinbart, so ist der Auftrag durch den Sachverständigen innerhalb angemessener Frist abzuschließen.

6. Urheberrecht

Der Sachverständige hat an dem von ihm angefertigten Gutachten ein Urheberrecht. Der Auftraggeber darf das Gutachten nur zu dem festgelegten Zweck verwenden. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist nur gestattet, wenn dadurch der Inhalt und die Kernaussage des Gutachtens unverfälscht bleiben.

7. Schweigepflicht und Datenschutz

Der Sachverständige ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zur Verschwiegenheit verpflichtet. Die Pflicht zur Verschwiegenheit umfasst alle nicht offenkundigen Tatsachen.

Objektive Erkenntnisse aus der Gutachtenstätigkeit darf der Sachverständige in neutraler Form für seine berufliche Tätigkeit insoweit verwerten, als hier durch einen Rückschluss auf den Auftraggeber nicht möglich ist und sonstige schützenswerte Belange des Auftraggebers hierdurch nicht berührt werden. Zur Offenbarung ist er nur befugt, soweit er aufgrund gesetzlicher Vorschriften hierzu verpflichtet wird oder der Auftraggeber ihn ausdrücklich von der Schweigepflicht entbindet.

Der Sachverständige verpflichtet sich die jeweils geltenden Vorschriften zum Datenschutz zu beachten.

8. Vergütung

Die Vergütung des Sachverständigen richtet sich an dem im Angebot genannten Vergütungssätzen, Festpreisen oder der benannten Preis-Obergrenze, jeweils zuzüglich gesetzlicher MwSt. Neben der Vergütung der Tätigkeit hat der Sachverständige Anspruch auf Ersatz der entstandenen Aufwendungen für Sachleistungen und Arbeiten Dritter. Er kann auf Anforderung eine Vorauszahlung verlangen. Die volle Vergütung ist mit Überreichung des Gutachtens an den Auftraggeber fällig. Vorauszahlungen sind in Abzug zu bringen.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

Erfolgt eine Vergütung nach Zeit und Aufwand, so beträgt der Stundensatz je angefangene Zeitstunde für den Sachverständigen € 95,00, für Hilfskräfte € 40,-. Fahrt- und Wartezeiten werden mit den jeweils halben Stundensätzen in Rechnung gestellt, die Kosten pro gefahrenem PKW-Kilometer betragen € 0,50. Für Arbeiten an Wochenenden, Feiertagen und Nacharbeit bei Ortsterminen kann der Sachverständige Zuschläge von bis zu 50% berechnen

9. Zahlungen

Die Zahlungen sind sofort nach Erhalt der Rechnung – ohne Abzug fällig. Aufrechnungen sind unzulässig. Die Leistung des Sachverständigen gilt als abgenommen, falls der Auftraggeber nicht binnen 14 Tagen nach Zugang des Gutachtens widerspricht.

10. Haftung und Gewährleistung

Der Sachverständige **haftet nicht** für Vermögens-, Sach-, Personen- und/oder alle sonstigen Schäden, gleich aus welchem Rechtsgrund auch immer, die er oder seine Erfüllungsgehilfen durch das Gutachten **vorsätzlich oder grob fahrlässig** verursacht haben. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche sind ausgeschlossen. Das gilt auch für Schäden, die bei einer Nachbesserung entstehen. Eine Haftung gegenüber anderen Personen als dem Auftraggeber ist ausgeschlossen. Sollte der Auftraggeber das Gutachten an Dritte weitergeben, so übernimmt er die persönliche Haftung für Schäden Dritter, die aufgrund des Gutachtens entstehen. Er stellt den Sachverständigen entsprechend von der Haftung frei.

Der Sachverständige haftet nicht für Leistungen auf dem Gebiet der Markt- und Meinungsforschungen, für Anregungen und für überschlägige Ermittlungen und überschlägige Schätzungen. Er haftet weiterhin nicht für Schäden an Datenbeständen und zur Verfügung gestellten Unterlagen jedweder Art.

Als **Gewährleistung** kann der Auftraggeber zunächst nur die kostenlose **Nachbesserung** des mangelhaften Gutachtens verlangen. Wird nicht innerhalb angemessener Zeit oder angemessen gesetzter Frist nachgebessert oder schlägt die Nachbesserung fehl, so kann der Auftraggeber die Herabsetzung des Honorars (**Minderung**) verlangen. Offensichtliche Mängel müssen innerhalb 14 Tagen nach Feststellung dem Sachverständigen schriftlich angezeigt werden; andernfalls erlischt ein Gewährleistungsanspruch. Schadensersatzansprüche, die nicht den **Verjährungsfristen** des § 638 BGB unterliegen, verjähren nach 3 Jahren. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Übergabe des Gutachtens an den Auftraggeber.

11. Kündigung

Auftragnehmer und Auftraggeber haben jederzeit das Recht, aus wichtigen Gründen den Auftrag zu beenden. Die Beendigung ist schriftlich zu begründen. Als wichtiger Kündigungsgrund gilt unter anderem, wenn der Auftraggeber trotz Mah-

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

nung die für die Durchführung der Sachverständigentätigkeit erforderlichen Unterlagen nicht zugänglich macht, die ihm sonst obliegende Mitwirkung unterlässt, eine erforderliche Zustimmung (z. B. zur notwendigen Einschaltung eines weiteren Fachmannes) verweigert oder die Tätigkeit des Sachverständigen behindert.

Der Auftragnehmer hat dann Anspruch auf die anteilige Vergütung der bis zur Kündigung erbrachten Leistungen, der Auftragnehmer hat Anspruch auf Herausgabe, der vom Sachverständigen erstellten Teil- und Zwischenergebnisse. Einigen sich die Parteien nicht auf eine angemessene Vergütung, so soll der Leiter des Fachbereiches 51 Sachverständigenwesen der Landwirtschaftskammer NRW, eine für beide Seiten verbindliche Vergütung festlegen.

12. Datenschutz

Einwilligung wegen neuer Datenschutzverordnung - Information zur Datenerhebung gemäß DSGVO

Ich erhebe Ihre Daten sowie die Daten aller jetzigen und künftig verbundenen Unternehmen Ihrer Person/Ihres Unternehmens zum Zweck der Mandatsdurchführung und zur Erfüllung der in diesem Angebot/Auftrag vereinbarten Leistungen.

Die Datenerhebung und Datenverarbeitung ist für die Durchführung des Mandates erforderlich und beruht auf Artikel 6 Abs. 1 b) DSGVO. Eine Weitergabe der Daten an Dritte findet nicht statt. Die Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck ihrer Verarbeitung nicht mehr erforderlich sind.

Sie haben das Recht, der Verwendung Ihrer Daten jederzeit zu widersprechen. Zudem sind Sie berechtigt, Auskunft der bei mir über Sie gespeicherten Daten zu beantragen sowie bei Unrichtigkeit der Daten die Berichtigung oder bei unzulässiger Datenspeicherung die Löschung der Daten direkt bei mir unter meiner o.a. Anschrift zu fordern.

Ihnen steht des Weiteren ein Beschwerderecht bei der Aufsichtsbehörde „Die Landesbeauftragte für den Datenschutz Nordrhein-Westfalen, Kavallerstraße 2 – 4, 40213 Düsseldorf, Tel.: 0211-384240 zu. Zudem steht Ihnen Norbert Blum als Datenschutzbeauftragter unter den oben genannten Kontaktdaten zur Verfügung.

Norbert Blum

Dipl.-Ing. agrar

13. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Düren.

14. Schlussbestimmungen

Falls eine Bestimmung dieses Vertrages aufgrund gesetzlicher Regelungen nichtig ist, wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dieses Vertrages nicht berührt. Anstelle der nichtigen Bestimmung soll das gelten, was dem gewollten Zweck in gesetzlich zulässiger Weise am nächsten kommt. Die Vertragsparteien verpflichten sich zur Annahme einer solchen Ersatzbestimmung.

Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sind nur schriftlich zulässig.

Kreuzau im Juli 2022

Dipl.-Ing. Norbert Blum