



**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575
Telefax (02242) 912576
E-Mail office@sv-buero-barth.de
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 23-B-2404

2 K 119/23

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

unbebautes Grundstück

PLZ, Ort	51570 Windeck-Rosbach
Straße	Vor der Zuchharth <small>Gestrichen von: Domschky - 27.06.2024</small>
Ortsbesichtigung	16.11.2023
Wertermittlungstichtag	16.11.2023



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

65.000 €

Diese Internetfassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Wertermittlungsverfahren	9
4 . Bodenwert	12
5 . Sach- und Ertragswert	14
6 . Lasten und Beschränkungen	15
7 . Verkehrswert (Marktwert)	16
8 . Zusätzlicher Auftrag	17

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
Vergleichswertrichtlinie (VW-RL)	Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL)	Sachwertrichtlinie (SW-RL)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Landschaftsgesetz (LG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)

1.2 Fachliteratur

Ross, Brachmann, Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 04.10.2023 hat mich das Amtsgericht Waldbröl beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 2 K 119/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Vor der Buchharth in 51570 Windeck-Rosbach" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a ZVG

Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungstichtag 16.11.2023

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 16.11.2023

Auskünfte

der Gemeinde Windeck (Planungsamt, etc.)
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss, etc.)
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 04.09.2023)

Amtsgericht: Waldbröl Grundbuch von: Rosbach

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1672	24	Rosbach	25	790	2.325 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1 zu 24) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

Wohnungsbindung

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Gemeinde Windeck
Einwohner	rd. 19.000
Ortsteil	Rosbach
Kaufkraftkennziffer	89,9 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 75 km Bonn ca. 60 km Kreisstadt Siegburg ca. 45 km Zentrum ca. 0,5 km (Rosbach)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 4 ca. 25 km; A 560 ca. 35 km Bundesstraße(n) B 256 ca. 0,5 km Bahnhof ca. 1,5 km (Rosbach) Bushaltestelle ca. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Rosbach vorhanden. Darüber hinaus in Waldbröl, Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,6 km Schulen ca. 3 km (Grundschule) In Rosbach ist eine Gesamtschule vorhanden. Sonstige weiterführenden Schulen befinden sich in Herchen und Waldbröl.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Wohngebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Windeck ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Osten des Rhein-Sieg-Kreises. Die ländlich strukturierte Kommune liegt an den Ausläufern des Westerwaldes und grenzt im Osten an das Bundesland Rheinland-Pfalz an; nördlich grenzt der Oberbergische Kreis an. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Kommunen als leicht benachteiligt einzustufen. Zusätzlich wirkt sich die allgemein rückläufige Bevölkerungsentwicklung in derartig ländlich geprägten Regionen und den damit verbundenen, relativ geringen Bauaktivitäten für den Immobilienmarkt negativ aus. Die Kaufkraftkennziffer ist relativ schwach. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich im Ortsteil Rosbach, dem Hauptort der Gemeinde mit Rathaus, öfftl. Einrichtungen und Geschäften des täglichen Bedarfs. Der Ort liegt an der B 256 und verfügt über einen Bahnhof (S 12, S 19) an der Strecke Köln/Siegen. Das zu beurteilende Grundstück liegt im Nordosten des Zentralortes am beginnenden Außenbereich in Rtg. Bachmühle bzw. dem naturgeschützten Rosbachtal an der Silberhardtstraße (BK 5111-155 bzw. 0035).

Demographie Lt. Demographischem Bericht 2021 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 0,2 % verringert. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Abnahme von rd. 2,2 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 45,7 Jahre.
(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche Hanglage bzw. abgeböschd zur Straße mit zentraler, ebener Teilfläche

Zuschnitt regelmäßig

mittlere Länge ~ 83,0 m

mittlere Tiefe ~ 28,0 m

Baugrund Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.

Altlasten Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Aufbauten Das Grundstück ist nicht bebaut.

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit W für "Wohnbaufläche" dargestellt.

Bebauungsplan Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 1.18 A "Rosbach I", der folgende bauliche Nutzung ausweist:

WA = allgemeines Wohngebiet

I = 1 Vollgeschoss zulässig

0,3 = GRZ (Grundflächenzahl)

E = nur Einzelhäuser zulässig

30° - 45° = zulässige Dachneigung

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Grundstück ist nicht bebaut und wird als Art Grünlandfläche genutzt. Tlw. befinden sich einzelne Bäume, Thujahecke und Stockausschlag auf dem Grundstück.

2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentliche Straße "Bachmühlenweg" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich, jedoch nicht erstmalig endgültig ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Windeck sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB noch nicht abgegolten. Im Falle des endgültigen Ausbaus der Erschließungsanlage fallen noch Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung gemäß BauGB an. Ein derartiger Ausbau ist derzeit nicht geplant.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Windeck ist das Grundstück nicht an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen. Kanalanschlussbeiträge würden bei einem erstmaligen Anschluss anfallen. Lt. Auskunft der Gemeindewerke Windeck befinden sich im Bachmühlenweg weder Wasser- noch Abwasseranlagen. Die vorhandene Bebauung erschließt von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße aus (Zustimmung der Nachbarn erforderlich) bzw. über das nicht ausgebaute Wegegrundstück-Nr. 1085 "Am Rosbach". Die Gemeinde würde lt. mündlichen Angaben vmtl. ihre Zustimmung erteilen, wenn der Eigentümer des Bewertungsobjektes die notwendigen öffentlichen Anschlüsse auf seine Kosten herstellt. Bevorzugt wäre dann der Anschluss zum Flstck.-Nr. 1085. Im IST-Zustand ist die Erschließung nicht gesichert und somit trotz der planungsrechtlichen Ausweisungen als Wohnbaufläche tatsächlich nicht bebaubar.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Wertermittlungsverfahren

3.1 Definition des Verkehrswertes

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

3.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

3.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

3.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

3.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

3.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der Sachwertrichtlinie (SW-RL) herangezogen, von der in Einzelfällen abgewichen wird, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m²/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt

3.7 Verfahrenswahl

Der hier zu beurteilende Grundbesitz ist nicht bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten unmittelbar aus dem Bodenwert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

3.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Diese Beurteilung bezieht sich ausschließlich auf vorhandene Aufbauten. Deshalb wird auf weitere Ausführungen verzichtet.

4. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt.

Der Grundbesitz ist nicht bebaut. Aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe Rohbauland zuzuordnen, da die Erschließung nicht gesichert ist.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichsverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Der Bodenrichtwert impliziert diese Vergleichspreise, so dass dieser alternativ als Grundlage für die Bodenwertermittlung herangezogen werden kann.

Für diesen Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesen:

Albert-Schweitzer-Straße 120 €/m²; ebfrei; W; I-II; 500 - 700 m²

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Normgrundstück in erschließungsbeitragsfreien Zustand. Die Lage in der Albert-Schweitzer-Straße ist deutlich weniger hängig. Das Bewertungsobjekt liegt oberhalb einer Böschung zur Erschließungsanlage und ist dann eingeebnet. Im Falle der baulichen Nutzung sind im Verhältnis zu üblichen Baugrundstücken mit geringerer Neigung erhöhte Kosten in Bezug auf Zufahrt/Zugang etc. zu berücksichtigen.

Für diese Nachteile wird ein pauschaler Abschlag von rd. 10 % berücksichtigt.

Das Grundstück hat insgesamt eine Größe von 2.325 m². In Anlehnung an die Nachbarschaftslage sind Grundstückslängen von rd. 30 m zur Erschließungsanlage für Grundstücke mit freistehend bebauten Wohngebäuden ortsüblich. In Anlehnung an diese Größen und der ausgewiesenen überbaubaren Fläche (Länge = 61 m bzw. 2 x 30 m) werden fiktiv 2 Baugrundstücke für die Wertermittlung berücksichtigt (siehe Anl. 3).

Die Teilfläche A hat eine Größe von rd. 900 m² (rd. 30 m x 30 m) und die Teilfläche B von rd. 1.425 m². Für die abweichenden Größen in Bezug auf das fiktive Richtwertgrundstück werden jeweils Abschläge von rd. 10 % bzw. 20 % angesetzt.

Für noch anfallende Erschließungsbeiträge werden im Falle des Endausbaus der Straße lt. Erschließungsauskunft 30 - 45 €/m² fällig. Der Endausbau ist in absehbarer Zeit nicht geplant; deshalb wird derzeit ein Abschlag von rd. 30 €/m² als anrechenbar und marktgerecht erachtet. Die Kanalanschlussbeiträge sind ebenfalls noch nicht abgegolten. Im Falle der baulichen Nutzung werden Kanalanschlussbeiträge in Höhe von rd. 10 €/m² fällig und für die Frischwasserversorgung rd. 1 €/m².

Insgesamt ist das Grundstück derzeit baulich nicht nutzbar, da die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht anliegen bzw. im Bachmühlenweg nicht vorhanden sind. Die nächstgelegenen Anschlüsse befinden sich im Flurstück-Nr. 1085, einem ansonsten nicht ausgebauten Weg ("Am Rosbach"). Gemäß mündlicher Auskunft der Gemeindewerke würde vmtl. eine Zustimmung erteilt, wenn der Grundstückseigentümer diese öffentl. Anschlüsse auf seine Kosten herstellt bzw. bis an sein Grundstück ergänzt, um die für eine Bebaubarkeit notwendigen Erschließungseinrichtungen zu erhalten. Für diese Aufwendungen und den damit verbundenen Risiken wird ein Abschlag von rd. 15 % als angemessen erachtet.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Teilfläche A

Bodenrichtwert				120 €/m ²
öffentl. Anschlüsse herstellen	~ 15 %	-		18 €/m ²
Größenabschlag	~ 10 %	-		12 €/m ²
erhöhte Kosten Baureifmachung	~ 10 %	-		12 €/m ²
Erschließungsbeiträge	~	-		30 €/m ²
Kanalanschlussbeiträge	~	-		10 €/m ²
Wasseranschlussbeiträge	~	-		1 €/m ²
Vermessung, Notar, Sonstiges	~	-		5 €/m ²
				<u>32 €/m²</u>

Bodenwert

$$900 \text{ m}^2 \quad \times \quad 32 \text{ €/m}^2 = 28.800 \text{ €}$$

rd. 29.000 €

Teilfläche B

Bodenrichtwert				120 €/m ²
öffentl. Anschlüsse herstellen	~ 15 %	-		18 €/m ²
Größenabschlag	~ 20 %	-		24 €/m ²
erhöhte Kosten Baureifmachung	~ 10 %	-		12 €/m ²
Erschließungsbeiträge	~	-		30 €/m ²
Kanalanschlussbeiträge	~	-		10 €/m ²
Wasseranschlussbeiträge	~	-		1 €/m ²
Vermessung, Notar, Sonstiges	~	-		5 €/m ²
				<u>25 €/m²</u>

Bodenwert

$$1.425 \text{ m}^2 \quad \times \quad 25 \text{ €/m}^2 = 35.625 \text{ €}$$

rd. 36.000 €

Insgesamt ergibt sich der Bodenwert demnach zu:

$$29.000 \text{ €} \quad + \quad 36.000 \text{ €} \quad = \quad \mathbf{65.000 \text{ €}}$$

5. Ermittlung des Sach- und Ertragswertes

Bei nicht bebauten Grundstücken ist ausschließlich der Bodenwert zu ermitteln. Auf eine Sach- und Ertragswertermittlung kann somit verzichtet werden.

6. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

1 zu 24) Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus den angewandten Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bei der Beurteilung von unbebauten Grundstücken, wie im vorliegenden Fall, beinhaltet der Bodenwert alle wertrelevanten Umstände, so dass keine zusätzliche Anpassung erforderlich ist.

Gemäß den planungsrechtlichen Gegebenheiten wäre der Grundbesitz baulich nutzbar. Tatsächlich ist die Erschließung jedoch nicht gesichert, da die notwendigen öfftl. Ver- und Entsorgungsleitungen im Bachmühlenweg nicht vorhanden sind und somit keine Bauerlaubnis erteilt werden kann.

Dieser Sachverhalt wurde in der Bodenwertwertermittlung angemessen berücksichtigt.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Auch dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

65.000 €

(in Worten: Fünfundsechzigtausend Euro)

8. Zusätzlicher Auftrag

8.1 Betriebseinrichtungen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich **nicht** um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

8.2 Mieter

Angaben zu Mietverhältnissen liegen nicht vor. Üblicherweise sind derartige Grundstücke nicht vermietet.

8.3 Amtl. Adresse

Die amtliche Adresse lautet: **Bachmühlenweg (ohne Hausnummer)
51570 Windeck**

Für derartige Grundstücke werden keine Hausnummern vergeben. Laut Auskunft der Gemeinde Windeck würden die Hausnummern 16, 18, 20, bzw. fortlaufende gerade Hausnummern in Betracht kommen, je nach Art und Größe der Bebauung, Zahl der Gebäude o.ä.

8.4 Wohnungsbindung

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

8.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Windeck ist das Grundstück nicht an den öffentlichen Abwasserkanal angeschlossen. Kanalanschlussbeiträge würden bei einem erstmaligen Anschluss anfallen.

8.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Windeck sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB noch nicht abgegolten. Im Falle des endgültigen Ausbaus der Erschließungsanlage fallen noch Erschließungsbeiträge für die erstmalige endgültige Herstellung gemäß BauGB an. Ein derartiger Ausbau ist derzeit nicht geplant.

Ich beziehe mich bei der Erstellung dieses Gutachtens auf meine öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg.

Hennef, 23.01.2024

Dipl.-Ing. Herbert Barth

Die Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt; sollte dies gleichwohl erfolgen, ist eine Haftung des Sachverständigen aus jedwedem Rechtsgrund gegenüber dem Dritten ausgeschlossen. Im übrigen begründet – auch im Falle der Weitergabe mit Zustimmung des Sachverständigen – dieses Gutachten und der dem zugrunde liegenden Auftrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.