

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

Scheune mit Grünland und Wald

GEMARKUNG

Kürten

FLUR

44

FLURSTÜCK(E)

19, 58

ADRESSE

Kölner Straße 121

51515 Kürten

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

08. Oktober 2024

AUFRAGGEBER

AMTSGERICHT BERGISCH GLADBACH

Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach

Verfahren Nr. 034 K 018/24

Zwangsvorsteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmowertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktangepasung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI-Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 Gutachterausschuss Rheinisch Bergischer Kreis

Zusammenstellung wesentlicher Daten

| Tab.-Nr. 01 | |
|-------------------------------------|---|
| WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTUNG | |
| Nr. | |
| 1. | Datum Ortstermin |
| | 8. Oktober 2024 |
| 2. | Wertermittlungsstichtag |
| | 8. Oktober 2024 |
| 3. | Grundstücksfläche |
| | 9.287,00 m ² |
| 4. | Bodenwert (Gesamtgrundstück) |
| | 352.271,00 € |
| 5. | Bodenwert Flurstück Nr. 19 |
| | 345.406,00 m ² |
| 6. | Bodenwert Flurstück Nr. 58 |
| | 6.865,00 m ² |
| 7. | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG); nur Flurstück Nr. 19 |
| | -60.817,53 € |
| | Verkehrswert |
| | 291.500,00 € |

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Einzelwert (ZVG) Flurstück 19 | 284.600,00 € |
| Einzelwert (ZVG) Flurstück 58 | 6.900,00 € |

| | | |
|--|-----------------|-------------|
| Zuzahlungsbetrag (ZVG) wegen Abt. II Nr. 8 | Flurstück Nr.19 | 112,00 € |
| Zuzahlungsbetrag (ZVG) wegen Abt. II Nr. 1 | Flurstück Nr.19 | 10.000,00 € |

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|---|-----------|
| A ALLGEMEINE ANGABEN..... | 5 |
| 1 Auftraggeber | 5 |
| 2 Ortstermin | 5 |
| 3 Sachverständiger | 5 |
| 4 Grund der Gutachtenerstellung | 5 |
| 5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag | 5 |
| 6 Unterlagen zur Wertermittlung | 6 |
| 7 Zum Objekt: | 6 |
| B LAGE | 7 |
| 1 Infrastruktur | 8 |
| 2 Verkehrsanbindung | 8 |
| 3 Lage im Stadtgebiet..... | 8 |
| 4 Lageeinstufung für die Wertermittlung..... | 9 |
| C GRUNDSTÜCK | 10 |
| 1 Größe, Zuschnitt und Orientierung | 10 |
| 2 Kataster..... | 10 |
| 3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser | 10 |
| 4 Topografie | 11 |
| 5 Starkregenrisiko | 11 |
| 6 Altlasten | 11 |
| 7 Erschließungszustand | 12 |
| 8 Maß der baulichen Nutzung | 13 |
| 9 Augenblickliche Nutzung | 14 |
| 10 Folgenutzung des Grundstücks | 14 |
| 11 Lage im Landschaftsschutzgebiet | 14 |
| D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN..... | 16 |
| 1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten | 16 |
| 2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten | 18 |
| E BAULICHE ANLAGEN..... | 21 |
| 1 Erschließung der Scheune; nur informativ | 21 |
| 2 Bauweise, Aufteilung und Ausstattung; nur informativ | 21 |
| 3 Nebengebäude und Zubehör..... | 21 |
| 4 Nutzungsperspektive für das Grundstück | 21 |
| 5 Bruttogrundfläche / Bruttonrauminhalt der Gebäude | 22 |
| 6 Zusammenfassung der Kosten von Abbruch und Freilegung | 23 |
| 7 Zubehör (Betriebsinventar)..... | 24 |
| F VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG..... | 25 |

| | |
|---|-----------|
| G VERGLEICHSWERTVERFAHREN | 26 |
| 1 Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV | 26 |
| 2 Vergleichspreise | 26 |
| 3 Ableitung von Vergleichspreisen | 26 |
| 4 Ermittlung des Bodenwerts | 31 |
| 5 Verkehrswert (Marktwert) | 32 |
| | |
| H ERMITTLEMENT DES VERGLEICHSWERTS DER GRUNDSTÜCKE | 33 |
| 1 Ermittlung des Bodenwerts | 33 |
| 2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG) | 36 |
| 3 Verkehrswert | 38 |
| | |
| I VERKEHRSWERT | 39 |
| 1 Schlussbestimmungen | 40 |
| | |
| J ANLAGEN | 41 |
| 1 Fotodokumentation | 41 |
| 2 Zeichnungen und Pläne | 54 |

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Bergisch Gladbach
Schloßstraße 21
51429 Bergisch Gladbach
Geschäfts-Nr.: 034 K 018/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 08. Oktober 2024 nahmen teil:

- Frau XXX als Antragsstellerin
- Herr XXX als Antragsgegner
- Herr XXX als Antragsgegner
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Begehung der frei zugänglichen Grundstücksteile und Teilen der Scheune. Aufgrund des dort befindlichen Lagerguts waren nur die Flächen an den Zugängen der Scheune frei zugänglich. Fotoaufnahmen wurden gestattet. Das Gutachten wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 25.07.2024, Aktenzeichen: 034 K 018/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

08. Oktober 2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt

maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 08. Oktober 2024 abgeschlossen.

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 28.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 21.08.2024
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (29.07.2024)
- Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis vom 21.08.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 27.08.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.11.2024
- Bauakte des Grundstücks

7 Zum Objekt:

Das Grundstück liegt im Wohnplatz (Hofschaft) Hutsherweg der Gemeinde Kürten im Rheinisch Bergischen Kreis. Es besteht aus zwei Flurstücken. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von insgesamt 9.287 m². Die aufstehenden Gebäude sind eine Scheune mit Schuppenanbauten, die derzeit als Lagerfläche dienen. Der Gebäudezustand ist mäßig und mit deutlich erkennbarem Instandhaltungsstau. Die Bebauung stellt eine untypische Nutzung dar, die im Augenblick die Verwertung und höherwertige Grundstücksnutzung stark einschränkt (Verwertungshindernis). Da es sich teilweise um Bauland handelt, wird unterstellt, dass die sinnvollste Nutzungsperspektive der Abbruch der Scheune mit Nebenanlagen und die Wiederherstellung einer bebaubaren Grundstücksfläche ist. Der Wert vergleichbarer Grundstücke ergibt sich aus dem Restbetrag des Bodenwerts nach Abzug der Kosten für die Wiederherstellung der bebaubaren Grundstücksfläche (Baulandteilfläche). Im vorliegenden Fall sind noch weitere wertbildende Teilflächen vorhanden. So wird dem Bauland eine höherwertige Gartenlandfläche zugeordnet. Eine weitere, nicht mit dem vorderen Bauland zusammenhängende bebaubare Restfläche könnte als arrondierendes Bauland eines Nachbargrundstückes genutzt werden. Die Waldfäche ist mit Buchenmischwald bestockt.

Über ein Flurstück verläuft ein öffentlicher Abwasserkanal, der über eine Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs gesichert ist. Hierdurch ergeben sich leichte Nutzungseinschränkungen für die in der Mitte des Grundstücks liegende Grünlandfläche. Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Aufgrund der aktuellen Nutzung sollten nach Räumung und Freilegung der Flächen Bodenbeprobungen vorgenommen werden, um das Risiko möglicher Verunreinigungen auszuschließen. Es sind keine Baulisten zu berücksichtigen. Es sind derzeit keine Anliegerbeiträge zu erwarten.

Hinweis:

Es lagert das Betriebsinventar (überwiegend Maschinen, Fahrzeuge, Anhänger, Fahrzeugteile, Reifen, Baumaterial, Container, etc.) des Gewerbebetriebs eines der am Verfahren Beteiligten auf dem Grundstück. **Dieses Zubehör wurde nicht mitbewertet** (siehe dazu Seite 23). Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück **beräumt versteigert** wird!

¹ §2, (1) ImmowertV

B LAGE

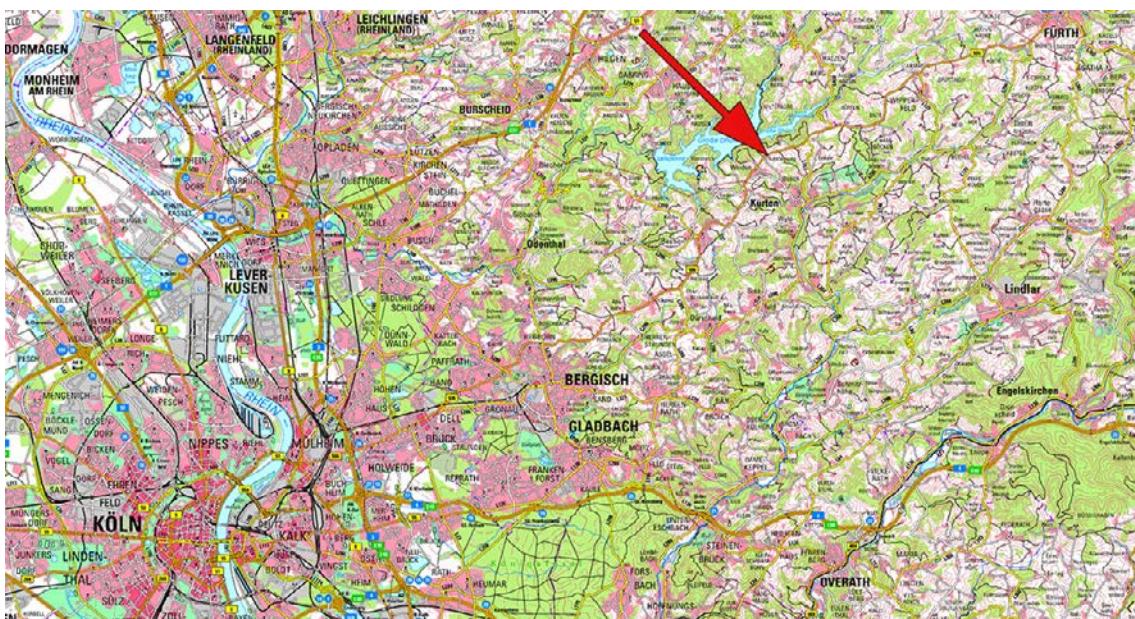
Kürten

Kürten ist eine Gemeinde des Rheinisch-Bergischen Kreises im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Als typische Flächengemeinde erstreckt sich Kürten mitsamt ihren Gemeindeteilen (vier Kirchdörfer, zahlreiche Hofschaften) über eine Nord-Süd-Ausdehnung von 11,2 Kilometern und eine Ost-West-Ausdehnung von 10,8 Kilometern.

Kürten liegt im Bergischen Land rund 24 Kilometer (Luftlinie) nordöstlich von Köln. Die Gemeinde gehört zum Naturpark Bergisches Land. Durch das Ortsgebiet fließt die Kürtener Sülz, der nördliche Quellfluss der Sülz. Zur Gemeinde Kürten gehören neben dem namengebenden Kernort die Ortsteile Bechen, Biesfeld, Miebach, Dürscheid, Offermannsheide und Olpe. Das Gemeindegebiet umfasst die Gemarkungen Bechen, Breibach, Collenbach, Engeldorf, Dürscheid, Kürten und Olpe. Das Gemeindegebiet Kürten umfasst darüber hinaus eine Vielzahl von Dörfern, Weilern und Hofschaften. Seit 1977 gehört Kürten zum IHK-Bezirk Köln. Der Zuzug zahlreicher Familien nach Kürten führte bis in die 1990er Jahre zu einem deutlichen Bevölkerungswachstum. Viele ortsansässige Berufstätige sind außerhalb Kürtens beschäftigt. In den vergangenen Jahren hat Kürten einige Gewerbeblächen ausgewiesen, es siedelten sich überwiegend Handwerksbetriebe an. Im Ortsteil Broch befindet sich das Sauna- und Badeland „Splash-Bad“. Mit der Großen Dhünntalsperre verfügt Kürten über die zweitgrößte Trinkwassertalsperre in Deutschland.

Kürten ist ein bevorzugter Wohnort mit hohem Freizeitwert. Golfer, Biker, Reiter und Wanderer profitieren von der Lage im Grünen. Eingebettet in die Landschaft lässt es sich hier, abseits von Lärm und Hektik, kreativ arbeiten und leben, was der Branchenmix mittelständischer Unternehmen beweist. Der Flughafen Köln/Bonn liegt in 25 km Entfernung und die Metropolen Köln, Bonn und Düsseldorf sind schnell zu erreichen.

Ausschnitt aus der DTK 200



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

1 Infrastruktur

Kürten verfügt über elf kirchliche, kommunale und private Kindergärten, über fünf Grundschulen und eine Gesamtschule. Hinzu kommen sieben Jugendzentren. Die nächsten Krankenhäuser befinden sich im Umland in Wermelskirchen, Wipperfürth, Engelskirchen und Bergisch Gladbach. Die nächsten Nahversorgungseinrichtungen Apotheken und Ärzte sind in Bechen und Kürten vorhanden.

2 Verkehrsanbindung

Zur A 1, A 3 und A 4 gelangt man jeweils innerhalb von 15 bis 30 Minuten, mit öffentlichen Verkehrsmitteln beträgt die Fahrzeit nach Köln weniger als eine Stunde. Köln-Bonn ist der nächstgelegene Flughafen. Die B 506 (Köln – Bergisch Gladbach – Kürten-Bechen – Wipperfürth) verläuft durchs nördliche Gemeindegebiet. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Bergisch Gladbach. Von dort fährt die S-Bahn Linie S11 über Köln und Neuss zum Düsseldorfer Flughafen. Es sind mehrere Busverbindungen vorhanden, die Kürten mit den Gemeinden und Städten des Umlands verbinden. Kürten gehört zum Tarifgebiet des Verkehrsverbund Rhein-Sieg (VRS).

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

3 Lage im Stadtgebiet

Der Wohnplatz (Hofschaft) Hutsherweg ist ein Ortsteil der Gemeinde Kürten im Rheinisch Bergischer Kreis, Nordrhein-Westfalen. Der Ort liegt zwischen Weiden und Wolfsorth an der Bundesstraße 506. Das Bewertungsgrundstück grenzt direkt an die B 506 an und erstreckt sich von dort ca. 265 m weit Richtung Osten.

4 Lageeinstuung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemarkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02

EINORDNUNG DER WOHNLAGE

| Nr. | Kriterium | Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft | | | Gewichtung |
|-----|--|---|---------|---------|------------|
| | | ungünstig | neutral | günstig | |
| 1. | Verkehrsanbindung (öPNv; Bus, Bahn, Taktung der Angebote) | 0,05 | 0,05 | | 10% |
| 2. | Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW) | 0,05 | 0,05 | | 10% |
| 3. | Gebietscharakter der Lage (Dorfgebiet) | | 0,10 | | 10% |
| 4. | Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld) | 0,05 | 0,10 | | 15% |
| 5. | Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage | 0,10 | | | 10% |
| 6. | Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung) | 0,10 | 0,05 | | 15% |
| 7. | Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen | 0,05 | 0,05 | | 10% |
| 8. | Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen | | | 0,10 | 10% |
| 9. | Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.) | | | 0,10 | 10% |
| | Gewichtung (Note, Punkte) | 0 | 1 | 2 | 100% |

| | | | | |
|---|---------|-------------|--------|--|
| Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks | 0,80 | | | |
| Einstufung des Grundstücks | < 0,66 | 0,66 - 1,33 | > 1,33 | |
| | einfach | mittel | gut | |

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**einfach bis mittel**“ im ländlichen Kontext zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 9.287 m². Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flur 44, Flurstück Nr. 19:

| | |
|--|--------------------------|
| Grundstücksbreite „Kölner Straße“: | ca. 40,00 m |
| Baulandfläche (Im Innenbereich): | ca. 1.441 m ² |
| Hofnahes Gartenland (im Innenbereich): | ca. 500 m ² |
| Grünland im Außenbereich: | ca. 1.615 m ² |
| Gesamtfläche: | 3.556 m ² |

Flur 44, Flurstück Nr. 58:

| | |
|--|--------------------------|
| Landwirtschaftsfläche (Im Außenbereich): | ca. 630 m ² |
| Wald (im Außenbereich): | ca. 5.101 m ² |

Nördlich und südlich der Baulandteilfläche grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Außenbereichsflächen sind nach Osten orientiert. Die Erschließungsstraße „Kölner Straße“ bildet die nordwestliche Grundstücksgrenze.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

| | |
|-------------|-----------------|
| Gemeinde: | Gemeinde Kürten |
| Gemarkung: | Kürten |
| Flur: | 44 |
| Flurstücke: | 19, 58 |

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden. Erhöhtes Risiko bei Hochwassereignissen kann aufgrund der Höhenlage des Grundstücks ausgeschlossen werden.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine leicht hängige Grundstücksfläche aus. Das Gefälle verläuft in südöstlicher Richtung.

5 Starkregenrisiko

Eine erhöhte Risiko bei Starkregenereignissen besteht nur im Bereich der Quellfassung des Bachlaufs des Weidener Bachs, der entlang eines Abschnitts der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft. Hier läuft das oberflächlich abfließende Wasser der anliegenden Geländesenken zusammen. Im Bau-landbereich entlang der „Kölner Straße“ bestehen keine Risiken.

6 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft des Rheinisch Bergischen Kreises vom 21.08.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

Hinweis:

Einer der beteiligten Antragsgegner lagert auf dem Grundstück Altfahrzeuge und Fahrzeugzubehör seines Gewerbebetriebs. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund Materialermüdung, Korrosion, Witterungseinflüssen etc. zum Beispiel Schmiermittel, Treibstoffreste, Hydraulikflüssigkeit oder Kühlmittel aus Fahrzeugmotoren und -Behältern ausgetreten sind und es so bereits zu Bodenverunreinigungen gekommen ist.

Beim Ortstermin waren keine Verunreinigungen feststellbar, weil das Grundstück teilweise hüfthoch überwachsen ist und der Erdboden nicht frei lag. Auch die Scheune war mit dem Betriebsinventar des Beteiligten so aufgefüllt, dass keine Möglichkeit der Inaugenscheinnahme größerer Flächen am Boden der Gebäude möglich war. Eine Untersuchung wird erst nach Räumung des Betriebsinventars und der auf dem Grundstück lagernden Fahrzeuge und Schrott-Zubehörteile des Beteiligten möglich sein.

Es wird ein Mindestrisikoabschlag in Höhe üblicher Bodenuntersuchungs- und Beprobungskosten von 5.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

7 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmowertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist **im Bereich der Klarstellungssatzung** im Flächennutzungsplan als **Wohnbaufläche** (baureifes Land) im Innenbereich und im weiteren Verlauf östlich als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Waldfläche im Außenbereich dargestellt.

Die Baulandteilstücke werden von der Straße „Kölner Straße“ - einer Bundesstraße (B 506) aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die wesentliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Straße „Kölner Straße“ verfügt in diesem Abschnitt über eine zweispurige asphaltierte Fahrbahn **mit beidseitigen breiten asphaltierten Gehwegen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.** Das Grundstück verfügt über eine Zufahrt zur Bundesstraße mit abgesenkten Bordsteinen.

Ein Kanalanschluss ist vorhanden. Soweit bekannt, liegt der anschlussbereite Mischwasserkanal im östlichen Teil des Flurstücks 19. Ob ein Anschluss an einen Kanal auf der Fläche der Bundesstraße möglich ist, wurde nicht recherchiert. Im Rahmen eines genehmigten Bauantrags zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf dem Bewertungsgrundstück wurde ein entsprechender Entwässerungsantrag gestellt. Darin ist der Anschluss an den oben genannten, auf dem eigenen Grundstück verlaufenden Mischabwasserkanal beantragt / geplant worden. Dies wurde genehmigt. Wäre ein Anschluss an einen Kanal entlang der viel näher liegenden Bundesstraße möglich gewesen, wäre dies wohl auch angefragt worden.

Mit der Frage der Abwasserbeseitigung ist auch die Bewertung einer aus dem Jahr 1976 stammenden Grundstücksbelastung verbunden (siehe dazu S. 18).

8 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Gemeinde Kürten vom 28.08.2024 besteht für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt teilweise im Innenbereich, teilweise im Außenbereich. Die Bebauung ist nach den Bestimmungen des §34 BauGB zu beurteilen:

| Tab.-Nr. 03 | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------|---------------------|
| PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB | | | Übereinstimmung |
| Nr. | Planungsrechtliches Kriterium | Bestandssituation | |
| | | ja nein | |
| 1. | Gebietscharakter Flächennutzungsplan | Wohngebiet | Scheune, Schuppen X |
| 2. | Gebietscharakter Umgebung (§34) | Splittersiedlung | Hofrestfläche X |
| 3. | Ortslagensatzung vorhanden | | X |
| 4. | Lage im Wasserschutzgebiet | | X |
| 5. | Lage im Landschaftsschutzgebiet | | X |

Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere größere Einfamilienhäuser.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz oder liegt in einem Denkmalbereich.



9 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist im Straßenbereich mit einer Scheune aus dem 20. Jahrhundert bebaut. Es sind weiter Nebenanlagen (Schuppen, Container, Verschläge) vorhanden.

10 Folgenutzung des Grundstücks

Der Verwertung des Grundstücks stehen suboptimale Nutzungen entgegen. Die Bausubstanz der Scheune und der sonstigen Grundstücksanlagen ist mäßig und unter Verwertungsgesichtspunkten nicht erhaltungswürdig.

Aufgrund ihres überwiegend mäßigen / teilabgängigen Zustands / keiner zeitgemäßen Nutzungsperpektive wird **der Abbruch der Gebäude** zur Herstellung einer grundsätzlichen Verwertbarkeit des Grundstücks als erforderlich festgestellt.

11 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich des Landschaftsplans „Kürten“ und unterliegt damit einer Vielzahl umweltbezogener Einschränkungen. Für die Zwecke dieses Gutachtens sollen hier nur die Informationsquellen genannt werden, die öffentlich einsehbar sind. Detaillierte Informationen können Bieter unter

<https://www.rbk-direkt.de/dienstleistung.aspx?dlid=4396>

erhalten. Hier sind insbesondere die Verbote der Seiten 50 ff. der textlichen Festsetzungen zum Landschaftsplan relevant.



Abbildung: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Kürten“

Landschaftsschutzgebiet "Bergische Hochfläche um Kürten, südlich Biesfeld"
(Ziffer 2.2-4)

| Lage/Ziff. | Textl. Darstellungen/Festsetzungen | Erläuterungsbericht |
|------------|---|--|
| KU_2.2-4 | <p>Landschaftsschutzgebiet "Bergische Hochfläche um Kürten, südlich Biesfeld"</p> <p>Blatt Nr.: 90, 91, 92, 93, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 119, 120, 121, 122, 123, 135, 136, 146, 147</p> <p>Die Schutzgebietsausweisung erfolgt zur Erhaltung und Entwicklung der Kulturlandschaft für die Land- und Forstwirtschaft, als ökologischer Ausgleichsraum und ländlicher Erlebnisraum sowie zur Erhaltung wichtiger Biotopverbund- und Vernetzungsräume.</p> <p>Im einzelnen werden folgende Schutzzwecke festgesetzt</p> <ul style="list-style-type: none">- zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tierarten (§ 26 Abs. 1, Ziff. 1 BNatSchG).- -Erhaltung und Entwicklung der typischen und vielgestaltigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft (§ 26 Abs. 1; Ziff. 2 BNatSchG).- wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft (§ 26 Abs. 1, Ziff. 2 BNatSchG)- -wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung in Natur und Landschaft sowie als ländlicher Erlebnisraum (§ 26 Abs. 1; Ziff. 2 u.3 BNatSchG). | <p>Gebiete um Kürten, südlich Biesfeld und Dürscheid</p> <p>Anzahl der Teilflächen: 3 Betroffene Kommune: Kürten</p> <p>Flächengröße: 2963,455ha</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet umfasst in seinem nördlichen Teilbereich großflächige Gebiete rund um Kürten. Hierbei eingeschlossen ist das Stromtal der "Kürtener Sülz" bis zur östlichen Kreisgrenze bei "Junkermühle". Der südliche Teil des Landschaftsschutzgebietes erstreckt sich über die strukturreichen Hangflächen, die zu den Bachtälern des "Dürschtales", "Alemigsiefen", "Ölsiefen", "Kollenbachtals" und "Westerbach" hinführen. Im Süden sind bis zur Kreisgrenze Teile der Sülzaue und begleitende Hangflächen Bestandteil des LSG. Zudem hat das Gewässer der Sülz für das Wanderfischprogramm NRW eine besondere Bedeutung.</p> |

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulisten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulistenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulisten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulistenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulistenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulistenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulistenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerufs vorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulistenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulisten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulistenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulistenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 19.08.2024 mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück **keine** Baulisten vorhanden sind.

Damit ist gesichert, dass es für eine über das zu bewertende Flurstück Nr. 19 verlaufende Abwasserleitung eines Nachbargrundstücks (Kölner Straße 129, Flurstück 16) keine öffentlich-rechtliche Absicherung durch eine Erschließungsbaulast gibt (siehe S. 19 und 20)!

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt **keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Gemeinde Kürten teilte mit Auskunft vom 21.08.2024 folgendes mit:

Das Grundstück liegt teilweise im Innenbereich gem. 34 BauGB (Baugesetzbuch) und teilweise im Außenbereich und wird durch die „Kölner Straße“ erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag ist für die Fahrbahn der „Kölner Straße“ im Bereich der Bundesstraße (B 506) **nicht zu entrichten**. Der Straßenausbau ist derzeit **nicht geplant**. Der Kanalanschlussbeitrag **ist abgegolten**. Der Wasseranschlussbeitrag **ist abgegolten**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das hier zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Bergisch Gladbach im Blatt Nr. 463 im Grundbuch von Kürten geführt.

Blatt 463

| Tab.-Nr. 04 | | |
|---------------------------------------|----------------------|-----------|
| GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS | | |
| Amtsgericht Bergisch Gladbach | Grundbuch von Kürten | Blatt 463 |

| BESTANDSVERZEICHNIS | | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|-----------|------|-----------|-----------------------------------|----------------------|
| Nr. | Laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
| 1 | (...) | | | | | |
| 2 | 31 | Kürten | 44 | 19 | Gebäude- und Freifläche | 3.556 m ² |
| 3 | | | | | Kölner Straße 121 | |
| 4 | 33 | Kürten | 44 | 58 | Landwirtschaftsfläche, Waldfläche | 5.731 m ² |
| 5 | | | | | In den Wiesen | |
| 6 | (...) | | | | | |

| Abteilung II | | | |
|--------------|----------------------------------|--|--|
| Nr. | Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen |
| 1 | 1 | 31 | Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) auflösend bedingt für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 44 Flurstück 14* |
| 2 | | | (...) eingetragen am 27. Oktober 1976. |
| 3 | | | |
| 4 | 5 | (...) 31, (...) 33, (...) | Vormerkung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung für die Eheleute XXX (...) eingetragen am 26. Juni 1986. |
| 5 | | | |
| 6 | 8 | 31 | Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht mit |
| 7 | | | Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung) für die Gemeinde |
| 8 | | | Kürten (...) eingetragen am 03. Dezember 1997. |
| 10 | 9 | 31, 33 | Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der |
| 11 | | | Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 900 K 11/24). |
| 12 | | | Eingetragen am 08.05.2024. |

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk drei das Flurstück betreffende weitere Grundstücksbelastungen:

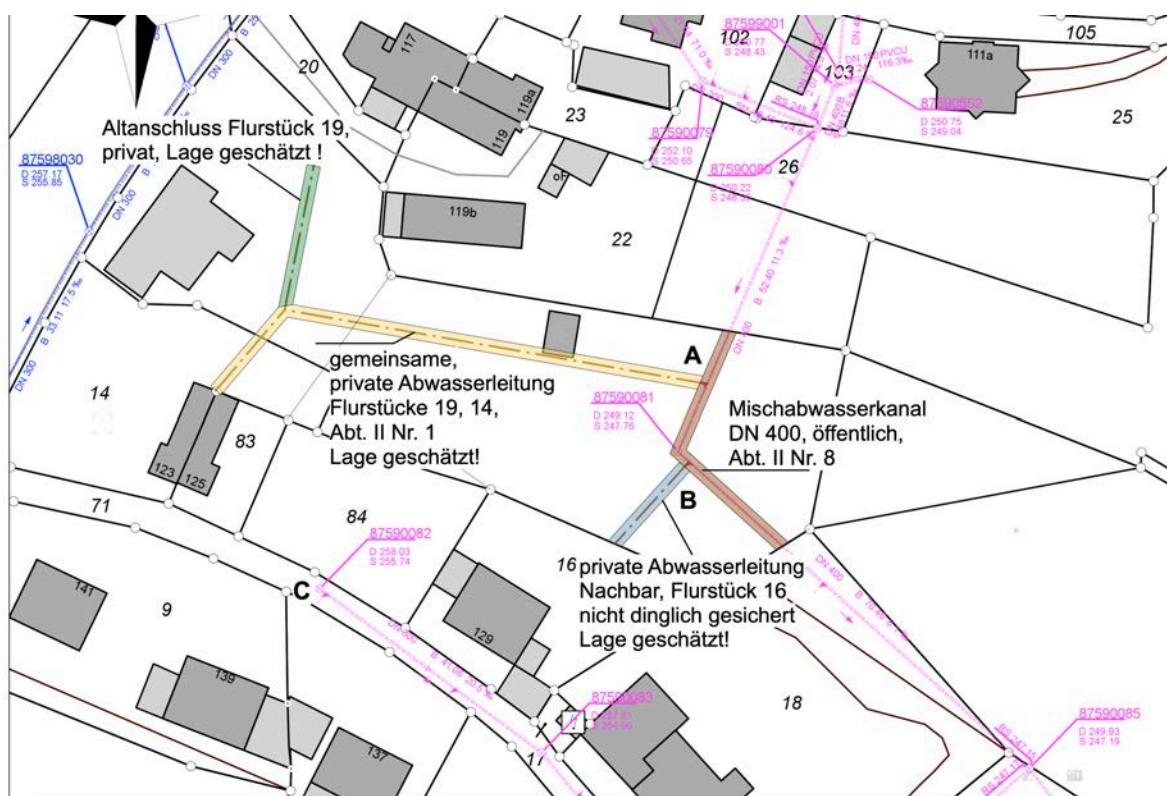
II Nr. 1

Bei der Belastung handelt es sich um ein Abwasserleitungsrecht, eingetragen im Jahr 1976, zu gunsten der Eigentümer eines Nachbargrundstücks (heute Gemarkung Kürten, Flur 44, Flurstück Nr. 14). Leider enthielten Grundakte und Eintragungsbewilligung keinen Hinweis auf Lage, Länge und Anschlusspunkt der Entwässerungsleitungen, auf die sich die Belastung bezieht. In den

vorhandenen privaten Objektunterlagen fand sich kein Hinweis, dass das heutige Scheunengebäude einen Kanalanschluss hat. Auch ist nicht bekannt, ob das ehemals neben der Scheune errichtete Einfamilienhaus (heute abgebrochen) einen Kanalanschluss hatte.

Bekannt ist dagegen, dass das Grundstück Gemarkung Kürten Flur 44 Flurstück Nr.19 durch die Verlegung des öffentlichen Abwasserkanals unter dem Grundstück (siehe II Nr. 8) einen Kanalanschluss bekam, dies jedoch erst seit 1997. Es wurde ein Auszug aus dem Kanalkataster der Gemeinde Kürten angefordert, um Klarheit über die vorhandenen Anschlusspunkte an den öffentlichen Kanal zu erhalten. Dabei konnte festgestellt werden, dass es zwei Anschlusspunkte an den öffentlichen Kanal auf dem Flurstück 19 gibt.

Sie sind in der folgenden Übersichtszeichnung mit „A“ und „B“ bezeichnet. Ferner ist festzustellen, dass das berechtigte Grundstück zu den Erschließungsstraßen keine Anschlüsse hat und demnach nach wie vor an die privaten Abwasserleitungen des Flurstücks 19 angeschlossen sein müsste. Die genaue Lage privater Leitungen auf Privatgrundstücken wird im Kataster nicht dargestellt, weswegen die Darstellung in der Übersichtszeichnung nur grob geschätzt werden kann:



Für die Ermittlung des Zuzahlungsbetrags wäre bei Wegfall des Abwasserleitungsrechts über das Bewertungsgrundstück das Kostenäquivalent eines Neuanschlusses an den zwischenzeitlich in der Kölner Straße verlegten Mischwasserkanal Punkt („C“) ab der Grundstücksgrenze des berechtigten Flurstücks Nr. 14. Die Länge der dazu erforderlichen Kanalleitung beträgt 25 m und die Herstellungskosten liegen bei rund 400 €/ lfm, demnach bei rund 10.000,00 €.

Es ist demnach ein Zuzahlungsbetrag von 10.000 € als Ersatzwert der Grundstücksbelastung für den Berechtigten festzustellen.

II Nr. 5

Der Anspruch auf Rückübertragung dürfte nicht mehr valutieren. Die Berechtigten wären mittlerweile über 100 Jahre alt. Die Belastung sollte aus dem Grundbuch gelöscht werden. Es besteht kein Werteinfluss und damit auch keine Voraussetzung zur Festsetzung eines Zuzahlungsbetrags (Erstwert).

Kein Zuzahlungsbetrag

II Nr. 8

Die Gemeinde Kürten betreibt eine unterirdische Abwasserleitung, die abschnittsweise auf der Grundstücksfläche liegt. Verbunden mit dem Leitungsrecht sind Einschränkungen innerhalb einer Fläche entlang eines 2,00 m breiten Schutzstreifens oberhalb der Leitungsführung. Gleichwohl auch das Grundstück an diese Kanalleitung angeschlossen werden könnte, besteht eine leichte Nutzungseinschränkung, die sich aber nur auf die zu unterlassende Bepflanzung des Schutzstreifens z. B. mit Gehölzen oder Bäumen erstreckt. Die Bebauungsbeschränkung stellt keine Nutzungseinschränkung dar, weil die betroffene Grundstücksfläche im Landschaftsschutzgebiet und Außenbereich liegt und eine bauliche Nutzung so gut wie ausgeschlossen werden kann.

Es wird der halbe Bodenwert der betroffenen Fläche als Werteinfluss des Kanalleitungsrechts und Maßstab für einen Zuzahlungsbetrag ($80 \text{ m}^2 \times 1,40 \text{ €/m}^2 = 112 \text{ €}$) herangezogen.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Sonstige Rechte am Grundstück

Die zusätzlich vorhandene Abwasserleitung des Grundstücks Kölner Straße 129, die offensichtlich ohne entsprechende Grunddienstbarkeit oder Baulasteintragung über das Bewertungsgrundstück verläuft und an die öffentliche Abwasserleitung an Punkt „B“ anschließt, scheint für das Nachbargrundstück der einzige Kanalanschluss zu sein.

Ob es hier privatrechtliche Vereinbarungen gab / gibt, ist nicht bekannt.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Hinweis:

Wie bereits in Kapitel C 10 auf Seite 14 erläutert, stellen heute vorhandenen Gebäude keine wertbilden den Grundstücksbestandteile mehr dar. Sie sind entweder technisch abgenutzt, baufällig, nach Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs ohne sinnvolle Nutzung/Funktion. Es wird die Freilegung der Gebäude unterstellt, um eine akzeptable Verwertungssituation für das Grundstück herzustellen.

1 Erschließung der Scheune; nur informativ

Die Scheune verfügt über mehrere Zugänge. Die Hauptzufahrt (Schiebetor) liegt auf der Nordwestseite Richtung „Kölner Straße“. Weitere Zugänge liegen an der Ostseite des 1987 wiedererrichteten Schuppenanbaus. Der südwestlich angebaute Schuppen ist von der Scheune nicht zugänglich. Diese Fläche ist an einen Dritten (Nachbarn) vermietet.

2 Bauweise, Aufteilung und Ausstattung; nur informativ

Die Scheune ist einfach und zweckmäßig aufgeteilt und ausgestattet. Der Scheunenraum ist in Fachwerkbauweise ausgeführt und stützenfrei. Das Dach ist ein Satteldach mit doppeltem Pfettendachstuhl mit Betonpfannendeckung. Die Pultdächer der angebauten Schuppen sind mit Zementfaserwellplatten gedeckt. Es ist ein Stromanschluss und stellenweise Innenbeleuchtung vorhanden. Das Dach der Scheune ist stellenweise stark beschädigt und aufgrund langjährigen Bewuchses durch Kletterpflanzen nicht mehr standsicher. Teile des Innenraums sind bereits der Witterung ausgesetzt. Die Scheune hat keine Fensteröffnungen. Die Fassaden sind holzverschalt. Der Sockel ist teilweise in Bruchsteinmauerwerk ausgebildet.

3 Nebengebäude und Zubehör

1987 wurde ein Scheunenanbau (Wiederaufbau) genehmigt und errichtet. Der Anbau ist wie die Scheune von einfacher Ausführungsqualität und zweckmäßig gestaltet. Auch dieser Anbau hat das Ende seiner technischen Lebensdauer erreicht.

4 Nutzungsperspektive für das Grundstück

Die bestehende Nutzung ist genehmigt. Ein wirtschaftlich denkender Erwerber würde das Grundstück freilegen und nach seinen eigenen Vorstellungen nutzen. Es wird daher nicht von einer Nutzungsfortführung, sondern von einer Freilegung und Wiederbaureifmachung des Grundstücks ausgegangen. Die heutige Bebauung stellt ein Verwertungshindernis dar. Wertbestimmend ist demnach der Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks abzüglich der erforderlichen Abbruchkosten für die baulichen Anlagen.

5 Bruttogrundfläche / Bruttonrauminhalt der Gebäude

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche der Scheune wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten, der vorhandenen Gebäudepläne und der Flurkarte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

| Tab.-Nr. 05 | | | | |
|--|---------------------|--------|--------------------|-----------|
| BRUTTOGRUNDFLÄCHEN | | | | |
| Nr. | Bauteil | Höhe | BGF | BRI |
| 1. | Scheune | 6,35 m | 90 m ² | 571 kbm |
| 2. | Schuppen 1 | 3,30 m | 32 m ² | 107 kbm |
| 3. | Schuppen 2 | 3,90 m | 40 m ² | 155 kbm |
| 4. | Schuppen 2 | 4,15 m | 29 m ² | 121 kbm |
| 5. | Rest Teilkeller EFH | 2,00 m | 15 m ² | 30 kbm |
| 6. | Remise | 4,00 m | 30 m ² | 120 kbm |
| | | | 236 m ² | 1.073 kbm |
| Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2018 | | | | |

Die Angaben zur Kubatur (BRI) sind zur Kalkulation der Abbruchkosten erforderlich.

5.1 Abbruchkosten

Die für die Freimachung des Grundstücks erforderlichen Abbruchkosten sind wertmindernd zu berücksichtigen. Zum Leistungsumfang der Abbrucharbeiten gehört die Demontage / Abbruch der gesamten ober- und unterirdischen Gebäudeteile. Es sind die befestigten Flächen aufzunehmen und das Grundstück nach Abschluss der Arbeiten in einen verwertbaren Zustand (ebenes Gelände ohne Rückstände der vormaligen Bebauung) zurückzuversetzen. Die Abbrucharbeiten sind mit schwerem Gerät möglich. Die Abbrucharbeiten werden als Kosten / m³ geschätzt.

- Das Grundstück ist von der Straße aus zugänglich, die Platzverhältnisse sind nach Rückschnitt verwildeter Gehölze unproblematisch.
- Vor Beginn der Abbrucharbeiten ist das gesamte Lagergut zu räumen
- Das Abbruchmaterial ist relativ homogen (Konstruktionsholz, Holzschalungen, Betondachpfannen, Zementfaserwellplatten, Bruchstein- und Betonpunktgrundamente)

5.2 Wiederherstellung (Freilegung) des Grundstücks

Die Wiederbaureifmachung des Grundstücks macht die folgenden Maßnahmen erforderlich:

- Bodenverfüllung nach Beseitigung der Fundamente
- Einbringen von geeignetem Auffüllmaterial (Mutterboden)
- Rückschnitt und Fällung von Bäumen und Gehölzen

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

6 Zusammenfassung der Kosten von Abbruch und Freilegung

| Tab.-Nr. 06 | | | | |
|---|---------------------|------------------|----------------------------------|--------------|
| ABBRUCHKOSTEN | | | | |
| GEBÄUDEABBRUCH INKL. ENTSORGUNG UND DEPONIEKOSTEN | | | | |
| Nr. | Massnahme / Bauteil | Kubatur / Fläche | Kosten je Raum- / Flächeneinheit | Summe Kosten |
| 1. | Scheune | 571 kbm | 25 €/kbm | 14.263,69 € |
| 2. | Schuppen 1 | 107 kbm | 20 €/kbm | 2.131,80 € |
| 3. | Schuppen 2 | 155 kbm | 20 €/kbm | 3.106,74 € |
| 4. | Schuppen 2 | 121 kbm | 20 €/kbm | 2.415,30 € |
| 5. | Rest Teilkeller EFH | 30 kbm | 50 €/kbm | 1.500,00 € |
| 6. | Remise | 120 kbm | 20 €/kbm | 2.400,00 € |
| SUMME ABBRUCHKOSTEN GEBÄUDE | | | | 25.817,53 € |

| GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG | | | | |
|---|---|---------|------------------------|---|
| Nr. | Massnahme | Einheit | Kosten / Bezugseinheit | Summe Kosten |
| 1. | Rückschnitt- und Fällarbeiten Bäume / Gehölze | | pauschal | 15.000,00 € |
| 2. | Auffüllmaterial, Grobplanum anlegen | 250 kbm | 60 €/kbm | 15.000,00 € |
| SUMME GRUNDSTÜCKSFREILEGUNG | | | | 30.000,00 € |
| SUMME ABBRUCH UND GRUNDSTÜCKSWIEDERHERSTELLUNG | | | | gerundet auf volle 1.000 € 56.000,00 € |

7 Zubehör (Betriebsinventar)

Die Gebäude und die zur Straße orientierte Grundstücksfläche wurden durch einen der Antragsgegner als Lagerfläche für seinen Gewerbebetrieb genutzt.

Beim Ortstermin konnte der Eindruck gewonnen werden, dass der Beteiligte keine regelmäßige Nutzung des Grundstücks ausübt, sondern die Flächen eher als Abstellmöglichkeit nicht betriebsnotwendiger, jedoch in Verwertung / Verkauf / Entsorgung aufwendiger Restbestände aus seinem Betrieb nutzte. Aus Sicht der Wertermittlung haben die meisten Zubehörteile nur noch Schrottwert. Insbesondere die Fahrzeuge dürften nicht mehr fahrtüchtig, geschweige denn zulassungsfähig sein.

Selbst die Zubehörteile, die im Freien auf der Fläche lagern, sondern in der Scheune oder den angebauten Schuppen abgestellt sind, dürften überwiegend nicht mehr intakt sein, denn das Hauptdach der Scheune ist bereits seit Jahren beschädigt und von Kletterpflanzen überwuchert, die die Pfannendeckung nach und nach weiter schädigen.

Zur Beseitigung des Inventars ist hoher Entsorgungsaufwand erforderlich. Ob der Beteiligte die Räumung vor dem Versteigerungstermin selbst besorgt, steht dahin. Im ungünstigsten Fall muss sich der Bieter selbst um die Entsorgung / Verwertung kümmern und versuchen, sich die entstandenen Kosten vom betroffenen Beteiligten zurückerstatthen zu lassen.

Der Umgang mit dem Zubehör aus dem Gewerbetrieb eines der Beteiligten im Rahmen der Zwangsversteigerung ist eine rechtliche Frage, die im Rahmen dieses Gutachtens nicht geklärt werden kann. Diese Anmerkung gilt für den Zeitpunkt des Ortstermins am 08. Oktober 2024! Zwischenzeitlich entfernte Zubehörteile oder zusätzliche Ablagerungen sind möglich. Das Zubehör wird nicht mitbewertet. Das Gutachten gilt vorbehaltlich der wirtschaftlichen Folgen einer Entsorgung / Verwertung für den zuschlagerhaltenden Bieter. Jeder Bieter sollte sein Gebot unter Berücksichtigung eines Aufwandsvorbehalts für die Kosten einer eventuell erforderlichen Entsorgung / Verwertung des Zubehörs überdenken!

Nicht abschließende Auflistung zum Umfang des lagernden Zubehörs:

- LKW-Anhänger, 2 Achsen
- LKW-Wechselpritschenaufbau
- Hydraulikbagger
- mehrere Baucontainer
- Landwirtschaftlicher Schlepper mit Zubehör
- Mehrere PKW- / LKW Anhänger
- Zahlreiche Räder und Reifen für Landmaschinen
- Schwerlastregale
- Muldencontainer
- Gabelstapler
- Baumaterial, z. B. Tonrohre, Fliesen, Pflastersteine, Dämmpfatten, Kleinwerkzeug, Farbengebinde, Schläuche, etc.
- Van / Wohnmobil
- Zahlreiche Einzel- und Ersatzteile,
- etc.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück **beräumt versteigert** wird!

F VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt von der Art ab, in der das Wertermittlungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr behandelt wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit Bebauungsmöglichkeit. Es liegen amtliche Bodenrichtwerte für die Lage vor. Die Wertermittlung erfolgt mittels des in der ImmoWertV normierten **Vergleichswertverfahrens**.

G VERGLEICHSWERTVERFAHREN

1 Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 bis 26 sowie 40 bis 43 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine **ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen** oder ein **geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert** oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Die Hinweise beziehen sich nur auf die Verwendung geeigneter Kaufpreise bzw. geeigneter Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerte. Sie sind bei Verwendung sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren) analog anzuwenden.

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

2 Vergleichspreise

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand zu beurteilen.

3 Ableitung von Vergleichspreisen

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungsstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z. B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen – vgl. die §§ 18-20 ImmoWertV).

Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

3.1 Herkunft der Kaufpreise und Daten

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

3.2 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV) zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Lässt sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen, können die entsprechenden Kaufpreise nicht verwendet werden. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören z. B. Dienstbarkeiten, erhebliche Baumängel und Bauschäden.

3.3 Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks gegenüber denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, es sei denn, die Grundstücksmerkmale weichen so stark voneinander ab, dass eine Verwendung der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ist. Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Umrechnungskoeffizienten aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein. Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Kaufpreise sind gegebenenfalls an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts marktgerecht anzupassen. Zu- oder Abschläge sind, soweit dies marktüblich ist, nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags oder der Abgabe (z. B. Erschließungsbeitrag), gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung, zu bemessen.

3.5 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden. Sondige wertbeeinflussende Abweichungen bei den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt, z. B. hinsichtlich:

- Lage (Klassifizierung, Stadtteil, Ecklage),
- Grundstückstiefe,
- Grundstücksbreite,
- Grundstückszuschnitt,
- Acker- und Grünlandzahl,
- Verpachtung, Vermietung

sind mit geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder nach sachverständiger Würdigung mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

3.6 Anpassung wegen abweichender allgemeiner Wertverhältnisse

Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Kaufpreise in der Regel mit Hilfe geeigneter Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Indexreihen sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Indexreihen aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Indexreihen aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein.

3.7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Kaufpreise, die nach der Anpassung erhebliche Abweichungen von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen aufweisen, können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein und bleiben in diesem Fall unberücksichtigt (§ 9 ImmoWertV). Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn ein angepasster Kaufpreis mittels statistischer Verfahren als Ausreißer erkannt wird.

3.8 Vergleichsfaktoren

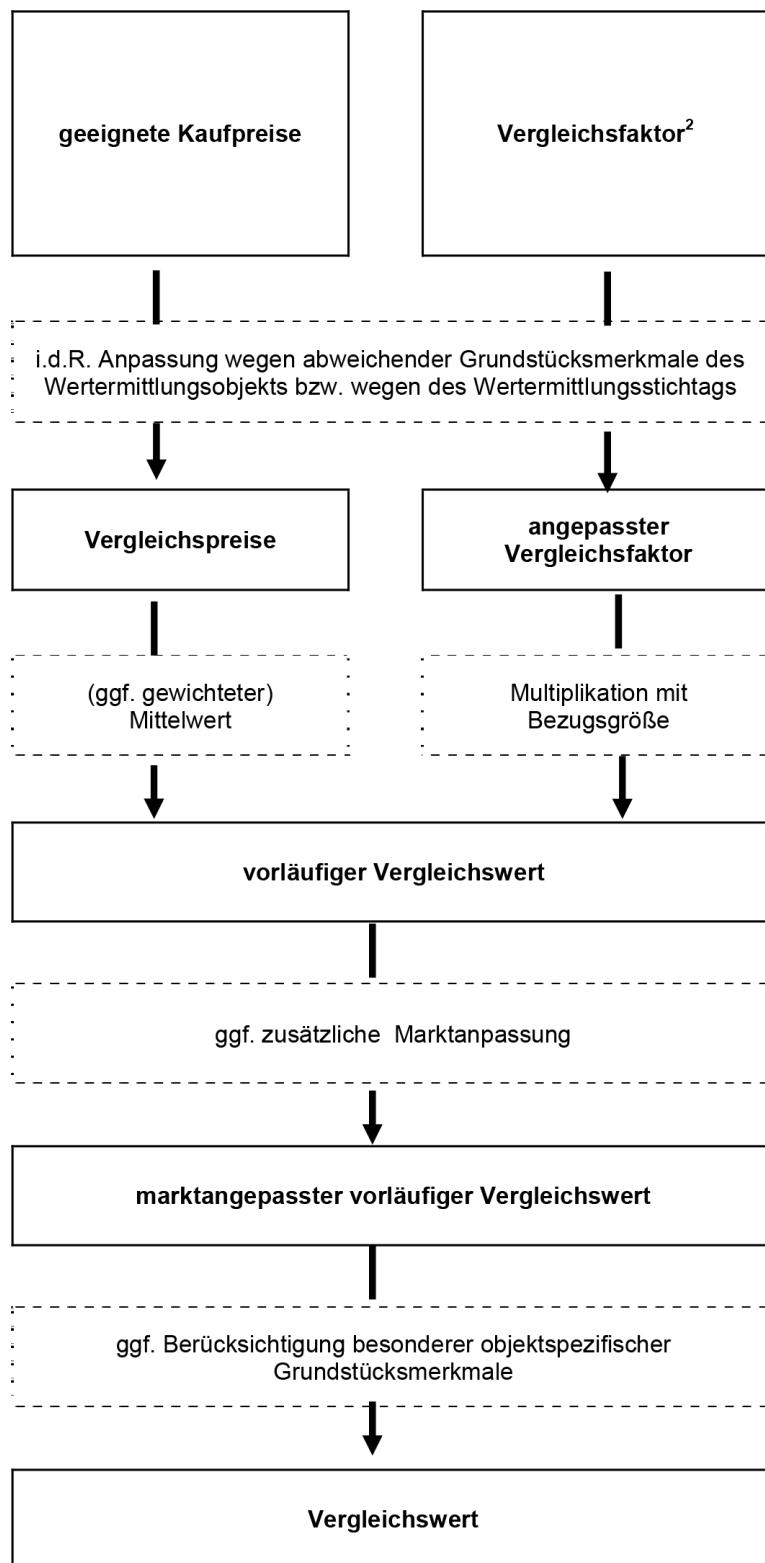
Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäudefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Ableitung von Vergleichsfaktoren sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind. Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (angepasster Vergleichsfaktor). Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständlich zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen, soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen;
- durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren:



3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – soweit möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4 Ermittlung des Bodenwerts

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die vorstehenden Hinweise gelten damit auch für die Bodenwertermittlung. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag hinreichend übereinstimmen. Wertbeeinflussende Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke und des Wertermittlungsobjekts sowie den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungsstichtag sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Bei der Wahl des herangezogenen Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten, zu berücksichtigen; die Wahl ist zu begründen. Insbesondere bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln.

4.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke

Bei der Bodenwertermittlung für Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft nach § 5 Absatz 1 ImmoWertV können die LandR4 bzw. die WaldR5 in der jeweils aktuellen Fassung zur Wertermittlung ergänzend hinzugezogen werden. Soweit für die Bodenwertermittlung von Bauerwartungs- oder Rohbauland keine Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, kann der vorläufige Vergleichswert im deduktiven Verfahren ausgehend vom Bodenwert für entsprechendes baureifes Land durch einen marktgerechten Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 11 ImmoWertV) oder in sonstiger geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

H ERMITTlung DES VERGLEICHswERTS DER GRUNDSTÜCKE

Da es sich um ein unbebautes bzw. fiktiv baufreies Grundstück handelt, entspricht der Verkehrswert / Vergleichswert den jeweiligen Bodenwerten des Grundstücks. Es wird der Wert der fiktiv ungenutzten, jedoch nutzungsbereiten Grundstücke ermittelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulisten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert für Bauland / Landwirtschaftliche Nutzflächen / Waldflächen

Das Grundstück liegt teilweise im Innenbereich, teilweise im Außenbereich. Ein Teil der Grundstücksfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft zu klassifizieren. Hier wird auf den entsprechenden Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen zurückgegriffen. Laut BORIS.NRW gibt es drei relevante (zonale) Bodenrichtwerte. 240,00 €/m² für Wohnbauflächen, 2,80 €/m² für Landwirtschaftsflächen und 0,50 €/m² für Waldflächen ohne Aufwuchs:

| Tab.-Nr. 07.1 | | | | |
|----------------|---|-----------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| BODENRICHTWERT | | | | |
| | Richtwertgrundstück | Nr. 2021 | Nr. 2124 | Nr. 2123 |
| 1. | Gebietscharakter (FNP, BauNVO) | Wohnbaufläche | Fläche für die Landwirtschaft | Fläche für die Forstwirtschaft |
| 2. | Erschließungszustand | beitragsfrei | - | - |
| 3. | Merkmal (z. B. Größe, Bodengüte, Sonstiges) | 500 - 600 qm | ohne Aufwuchs | ohne Aufwuchs |
| 4. | Maß der Baulichen Nutzung | I-II Vollgeschosse | - | - |

Die zonalen Richtwerte stimmen mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und werden als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts

Bauland / Gartenland / Landwirtschaftliche Fläche / Forstwirtschaftliche Fläche

Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens sind die Einzelwerte für jedes Flurstück separat zu ermitteln. Somit sind auch entsprechende Differenzierungen bei der Bodenwertermittlung erforderlich.

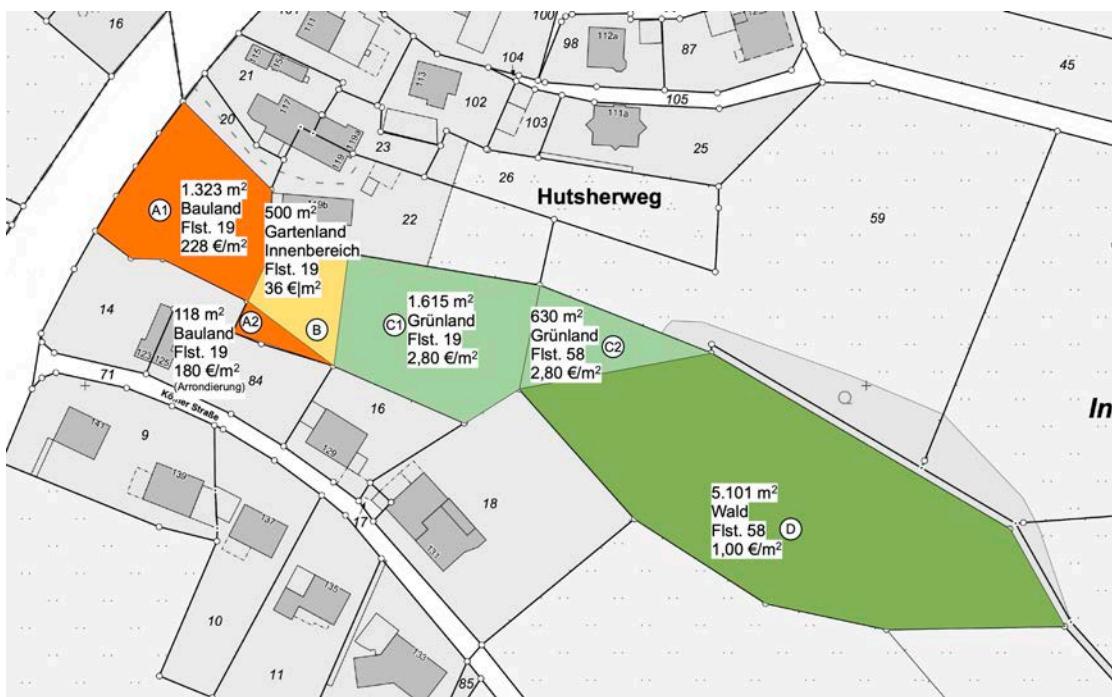
Flurstück Nr. 19:

Das Flurstück Nr. 19 liegt an der Erschließungsstraße „Kölner Straße“. Die Fläche von der „Kölner Straße“ bis zur Ortsbereichsgrenze (A1) ist als erschlossenes Bauland zu bewerten. Es wäre teilbar in zwei etwa gleich große Baulandparzellen von jeweils rund 650 m². Aus der Größenanpassung ergibt sich ein leichter Abschlag zum Bodenrichtwert (Umrechnungsfaktor 0,95).

Auf der Flurstücksfläche verlaufen die Innenbereichs- / Außenbereichsgrenze und die Abgrenzung der Ortslage (Ortslagensatzung). Damit sind Bebauungs- und Nutzungseinschränkungen für die Fläche (B) vorhanden, die aber trotzdem als hausnahes Gartenland nutzbar ist. Aufgrund des Flurstückszuschnitts ergeben sich die Restfläche (A2), die als Bauland nutzbar wären, allerdings nur als Arrondierungsbauland für ein Nachbargrundstück (Flst. Nr. 84; Umrechnungsfaktor 0,76)

Die Fläche (C1), die bereits im Außenbereich liegt, wird als Fläche für die Landwirtschaft bewertet.

Abbildung: Zonierung der Grundstücksfläche nach Flurstücken und Teilflächen



maßgeblich herangezogen. Dabei wurde sich an einer Untersuchung aus der Fachliteratur (GuG 2018, OFFER, Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen) orientiert:

| Bundesland | Mittlerer Waldpreis in % des mittleren Preises für | | |
|------------|--|-----------------------|----------------------------|
| | Ackerland | Grünland | Landwirtschaftliche Fläche |
| BY | 54 % ($R^2 0,955$) | 70 % ($R^2 0,923$) | 63 % ($R^2 0,948$) |
| HE RP GI | | | 119 % ($R^2 0,711$) |
| HE RP KS | | | 127 % ($R^2 0,752$) |
| HE RP DA | | | 52 % ($R^2 0,285$) |
| NW | 32 % ($R^2 0,019$) | 46 % ($R^2 0,038$) | 35 % ($R^2 0,007$) |
| SN | 61 % ($R^2 0,085$) | 88 % ($R^2 0,005$) | 72 % ($R^2 0,001$) |
| ST | 44 % ($R^2 0,280$) | 84 % ($R^2 0,275$) | 57 % ($R^2 0,305$) |
| TH | 76 % ($R^2 0,121$) | 109 % ($R^2 0,247$) | 88 % ($R^2 0,174$) |

Tab. 1: Mittlere Waldpreise in % vom mittleren Preis für Ackerland und Grünland sowie für landwirtschaftliche Flächen. Letzterer ist in BY, NRW, SN, ST, TH der Mittelwert von Acker- und Grünlandpreis, in HE der generalisierte Bodenwert. Quelle: Landesgrundstücksmarktberichte.

Gemäß der in der Untersuchung festgestellten Wertrelation wird der Bodenwert für die Waldfläche mit rund 35% des Werts der Landwirtschaftsfläche mit rund 1,00 €/m² festgestellt, was in etwa dem doppelten Bodenrichtwert für unbestockte Flächen entspricht (Faktor 2,0).

1.3 Anpassung der Bodenrichtwerte und Zuordnung zu den Teilflächen:

| Tab.-Nr. 07.2 | | | | |
|--|--|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT | | | | |
| Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts) | | Nr. 2021 | Nr. 2124 | Nr. 2123 |
| 1. Vergleichswerte | | 240,00 €/m ² | 2,80 €/m ² | 0,50 €/m ² |
| 2. Umrechnungsfaktor Größe | | 0,95 | | |
| 3. Umrechnungsfaktor Bestockung | | | | 2,00 |
| 4. Umrechnungsfaktor Arondierung | | 0,75 | | |
| 5. Umrechnungsfaktor Gartenland | | 0,15 | | |

| | |
|---|-------------------------|
| modifizierter Richtwert für Bauland (Baugrundstücke, A1) | 228,00 €/m ² |
| modifizierter Richtwert für Bauland (Arondierungsf lächen, A2) | 180,00 €/m ² |
| modifizierter Richtwert für Gartenland (B) | 36,00 €/m ² |
| unmodifizierter Richtwert für Landwirtschaftsfläche (Grünlandteileflächen, C1, C2) | 2,80 €/m ² |
| modifizierter Richtwert für Waldflächen (mit Bestockung; ca. 35% des Werts für LW-Flächen, D) | 1,00 €/m ² |

1.4 Feststellung des Bodenwertes

| Tab.-Nr. 07.3 | | | | | | | | |
|--|-----------|-----------------------|------------------|----------------------|-------------------------|------------------------------|--------------|--|
| BODENWERTBERECHNUNG | | | | | | | | |
| Bewertungsgrundstück | | | | | | | | |
| Nr. | Flurstück | Erschließungs-zustand | Grundstücks-zone | Fläche(nanteil) | Bodenrichtwert | Modifizierter Bodenrichtwert | Bodenwert | |
| A1 | 19 | beitragsfrei | Bauland | 1.323 m ² | 228,00 €/m ² | 228,00 €/m ² | 301.644,00 € | |
| A2 | | beitragsfrei | Bauland | 118 m ² | | 180,00 €/m ² | 21.240,00 € | |
| B | | | Gartenland | 500 m ² | | 36,00 €/m ² | 18.000,00 € | |
| C1 | | | Grünland | 1.615 m ² | 2,80 €/m ² | 2,80 €/m ² | 4.522,00 € | |
| C2 | 58 | | Grünland | 630 m ² | | 2,80 €/m ² | 1.764,00 € | |
| D | | | Wald | 5.101 m ² | 0,50 €/m ² | 1,00 €/m ² | 5.101,00 € | |
| Gesamtbodenwert | | | | 9.287 m ² | | | 352.271,00 € | |
| Bodenwert Flurstück Nr. 19 (A1, A2, B, C1) | | | | | | | 345.406,00 € | |
| Bodenwert Flurstück Nr. 58 (C2, D) | | | | | | | 6.865,00 € | |

2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

2.1 Instandsetzungen und Ertüchtigungen an Gebäuden

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Kein Ansatz

2.2 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Kein Ansatz

2.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

K e i n A n s a t z

2.4 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriß- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Kostenansatz 56.000,00 €

2.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Die zur modellkonformen Sachwertermittlung erforderliche separate Berücksichtigung von selbstständig nutzbaren Teilflächen bezieht sich nur auf die bebauten Grundstücksteile (Stammgrundstück der Flurstücke Nrn. 217 und 218, deren vorläufiger Sachwert einer Marktanpassung unterzogen wird.

K e i n A n s a t z

2.6 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Es werden Kosten von 5.000 € als Mindestrisiko für die Untersuchung des Grundstücks auf Bodenverunreinigungen durch möglicherweise unsachgemäße Lagerung / Abstellung von Fahrzeugen wertmindernd berücksichtigt.

2.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden. Die vorhandene Dienstbarkeit hat keinen Werteinfluss.

K e i n A n s a t z

2.8 Zusammenfassung der boG

| Tab.-Nr. 07 | | | |
|--|--|---------------------|--------------|
| Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) | | | |
| Nr. | | Flurstück 19 | Flurstück 58 |
| 1. | +/- Abbruchkosten | -25.817,53 € | kein Ansatz |
| 2. | +/- Risikoabschlag (pauschal) Untersuchung auf Bodenverunreinigungen | -5.000,00 € | kein Ansatz |
| 3. | +/- Freilegungskosten | -30.000,00 € | kein Ansatz |
| Werteinfluss boG | | -60.817,53 € | |

3 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmowertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

| Tab.-Nr. 08 | | | |
|---------------------|---|--------------------------|---------------------|
| VERKEHRSWERT | | | |
| Nr. | | Flurstück 19 | Flurstück 58 |
| 1. | Bodenwert | 345.406,00 € | 6.865,00 € |
| 2. | +/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | -60.817,53 € | kein Ansatz |
| | | 284.588,47 € | 6.865,00 € |
| Verkehrswert | | auf volle 100 € gerundet | 291.500,00 € |

| | |
|-------------------------------|--------------|
| Einzelwert (ZVG) Flurstück 19 | 284.600,00 € |
| Einzelwert (ZVG) Flurstück 58 | 6.900,00 € |

| | | |
|--|-----------------|-------------|
| Zuzahlungsbetrag (ZVG) wegen Abt. II Nr. 8 | Flurstück Nr.19 | 112,00 € |
| Zuzahlungsbetrag (ZVG) wegen Abt. II Nr. 1 | Flurstück Nr.19 | 10.000,00 € |

I VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des Gesamtgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag, dem 08. Oktober 2024, geschätzt (und auf volle 100,00 € gerundet) auf

291.500,00 €

bzw.

284.600,00 €

als Einzelwert (ZVG) für das Flurstück Nr. 19

sowie

6.900,00 €

als Einzelwert (ZVG) für das Flurstück Nr. 58

1 **Schlussbestimmungen**

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 02.12.2024


Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

