



**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. 25-B-1608

42 K 4/25

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

unbebautes Grundstück (Waldfläche)

PLZ, Ort	53809 Ruppichteroth-Bröleck
Straße	"Unter der Gierschharth"
Ortsbesichtigung	21.03.2025
Wertermittlungsstichtag	21.03.2025



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

180.000 €

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	14
7 . Verkehrswert (Marktwert)	15
8 . Zusätzlicher Auftrag	16

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFIV)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Landschaftsgesetz (LG)

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 24.02.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 4/25 ein Gutachten über den Grundbesitz "Unter der Gierschharth" in 53809 Ruppicheroth-Bröleck zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a Abs. 5 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.

Wertermittlungsstichtag 21.03.2025

Qualitätsbestimmungsstichtag Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung 21.03.2025

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 20.01.2025)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Ruppichteroth

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
1750	2	Ruppichteroth	14	248	8.496 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

2 zu 2) Auflösend bedingte Vormerkung zur Sicherung des nicht abtretbaren Anspruchs auf Übertragung des Eigentums.

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 Ruppichteroth
Einwohner	rd. 10.500
Ortsteil	Bröleck
Kaufkraftkennziffer	93,5 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 40 km Bonn ca. 35 km Kreisstadt Siegburg ca. 20 km Zentrum ca. 2 km (Ruppichteroth)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 560 ca.17 km; A 3 ca. 18 km Bundesstraße(n) B 478 ca. 0,5 km Bahnhof ca. 13 km (Eitorf) Bushaltestelle ca. 0,4 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Ruppichteroth vorhanden. Darüber hinaus in Neunkirchen, Hennef, Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,8 km Schulen ca. 0,8 km (Grundschule) In Ruppichteroth ist eine Sekundarschule vorhanden. Sonstige weiterführenden Schulen befinden sich in Neunkirchen, Nümbrecht, Hennef und Waldbröl.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie südlich ein Gewerbebetrieb; nördlich grenzen Waldflächen an. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine Wohngebietslage am beginnenden Außenbereich.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt.
Beurteilung der Lage	Ruppichteroth ist eine ländlich geprägte Kommune im Osten des Rhein-Sieg-Kreises. Sie grenzt östlich an den Oberbergischen Kreis mit der Gemeinde Nümbrecht und dem sog. Homburger Ländchen an. Aus infrastruktureller Sicht sind derartige Lagen als leicht benachteiligt einzustufen. Die Hapterschließung erfolgt über die B 478 (Bröltalstraße) von Hennef nach Waldbröl. Das Grundstück selbst befindet sich westlich von Ruppichteroth im Ortsteil Bröleck an der Straße "Bernauel". Dieser Ortsteil liegt an der B 478, die Hauptverkehrsanbindung zwischen Hennef und Waldbröl. Es handelt sich um eine Art Dorfgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist. Die nächstgelegenen Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in Ruppichteroth.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2023 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 3,9 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 0,7 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 43,6 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	hängig; tlw. stark hängig
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. leicht trapezförmig
mittlere Breite	~ 82,0 m
mittlere Tiefe	~ 98,0 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 der Grundbesitz nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Es liegen jedoch Hinweise vor, dass das Flurstück in einem Bereich liegt, wo der natürliche gewachsene Boden erhöhte Blei- bzw. Schwermetallgehalte aufweisen kann. Ob Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachtens nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Das Grundstück ist nicht bebaut.

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit "Fläche für die Forst- und Landwirtschaft" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Im nördlichen Bereich liegt es im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Im südlichen Bereich liegt es im Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzungssatzung "Bröleck" und kann entsprechend der rechtlichen Grundlage gem. § 34 BauGB baulich genutzt werden.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

2.5 Ausgeführte Nutzung Das Grundstück wird derzeit als Waldfläche genutzt.

2.6 Erschließung

Straße	Das Grundstück wird durch die öffentliche Straße "Bernauel" erschlossen. Es handelt sich um eine Gemeindestraße. Nördlich grenzt es an einen Wirtschaftsweg an.
Ausbau	Die Erschließungsanlage ist ortsüblich ausgebaut. Der Wirtschaftsweg ist im Bereich des Bewertungsobjekt nicht ausgebaut bzw. befestigt.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Ruppichteroth wird erst im Rahmen von Baumaßnahmen die Erschließungsbeitragspflicht geprüft. Eine verbindliche Aussage liegt somit leider nicht vor.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Ruppichteroth sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Schmutzwassersystem abgegolten. Im Falle der Verlegung eines Regenwasserkanals würden noch Kanalanschlussbeiträge erhoben. Derartige Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.
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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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 ImmoWertV herangezogen sowie die ergänzenden Angaben des Gutachterausschusses und der AGVGA. In Einzelfällen kann hiervon abgewichen werden, 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 werden.

3.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück 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

Das Grundstück ist nicht bebaut und wird als Waldfläche genutzt. Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Deshalb wird wie folgt differenziert:

Teilfläche A

Diese Teilfläche ist aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen. Sie liegt im Geltungsbereich der Ortslagenabgrenzungssatzung "Bröleck" und hat eine Größe von rd. 1.800 m² (grafisch ermittelt).

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

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für diesen Bereich ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Felderhofer Straße 125 €/m²; ebfrei; MD; II; 500 - 700 m²

Die allgemeinen Lagequalitäten des Bewertungsobjektes sind mit der Richtwertlage nicht unmittelbar vergleichbar. Aufgrund der starken Hanglage sind besondere Gründungsmaßnahmen zu berücksichtigen und zuvor die Freilegung des baulich nutzbaren Bereichs. Des Weiteren ist die Teilfläche A noch nicht zu ökonomisch nutzbaren Baugrundstücken aufgeteilt worden, so dass die Vermessungs- und Notarkosten zu berücksichtigen sind. Für diese Aufwendungen wird ein Abschlag von rd. 15 % als angemessen erachtet.

Zusätzlich ist die abgabenrechtliche Situation gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV des Bewertungsobjektes nicht mit dem Bodenrichtwert vergleichbar. Der Richtwert bezieht sich auf erschließungsbeitragsfreies Bauland. Im vorliegenden Fall ist die Erschließungsanlage jedoch noch nicht vollständig bzw. endgültig hergestellt, so dass im Falle des Endausbaus ggfs. noch Beiträge von den angrenzenden Grundstückseigentümern gefordert werden könnten. Eine verbindliche Auskunft konnte mir seitens der Gemeindewerke nicht mitgeteilt werden. Für das Risiko möglicher Erschließungsbeiträge wird ein Abschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Des Weiteren ist der Abwasserkanal für die Oberflächenentwässerung noch nicht vorhanden. Dieser soll gem. Auskunft der Gemeindewerke in absehbarer Zeit nicht verlegt werden. Da derzeit zusätzlich Ersatzmaßnahmen für die Oberflächenwasserentsorgung herzustellen sind, wird für diese Aufwendungen ein weiterer Abschlag von rd. 5 % angesetzt.

Insgesamt sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten Korrekturen von insgesamt rd. 25 % gerechtfertigt.

Demnach ergibt sich folgender Bodenwert für die Teilfläche A:

$$\begin{array}{rclclcl}
 125 \text{ €/m}^2 & \cdot / & 25 \% & = & 93,75 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd. } & 95 \text{ €/m}^2 \\
 1.800 \text{ m}^2 & \times & 95 \text{ €/m}^2 & = & & \mathbf{171.000 \text{ €}}
 \end{array}$$

Teilfläche B

Diese Teilfläche liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe Agrarland zuzuordnen. Der Bodenwert wird deshalb von Vergleichspreisen für reine Agrarland- bzw. Waldflächen abgeleitet.

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

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für diese Lage ist als Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen (ohne Aufwuchs) gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht rd. 0,55 €/m² ausgewiesen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Mischwald bestehend aus Eiche, Buche, Kiefer und tlw. Stockausschlag mit lichtem Bestand. Die Erreichbarkeit ist als mittelmäßig einzustufen.

Vergleichspreise zu Waldflächen incl. Aufwuchs wurden von mir zu anderen Gutachten im Kreisgebiet in den letzten Jahren regelmäßig angefordert. Daraus ergaben sich Mittelwerte von rd. 1,00 - 1,20 €/m² in der Streubreite von rd. 0,30 €/m² - 1,80 €/m² incl. Aufwuchs.

Der angrenzende Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis weist im Grundstücksmarktbericht 2025 für Mischwaldflächen einen Mittelwert von rd. 1,30 €/m² incl. Aufwuchs aus.

In Anlehnung an den vorhandenen Bestand, Erreichbarkeit etc. wird im vorliegenden Fall ein Bodenwert (incl. Aufwuchs) von rd. 1,20 €/m² als angemessen erachtet.

Der Bodenwert für Teilfläche B ergibt sich somit zu:

$$6.696 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1,20 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 8.035,20 \text{ €}$$

oder rd. 8.035 €

Insgesamt ergibt sich der Bodenwert somit zu:

$$171.000 \text{ €} \quad + \quad 8.035 \text{ €} \quad = \quad 179.035 \text{ €}$$

oder rd. **180.000 €**

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

2 zu 2) Auflösend bedingte Vormerkung zur Sicherung des nicht abtretbaren Anspruchs auf Übertragung des Eigentums.

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 ist der Grundbesitz tlw. baulich nutzbar. Der nördliche Bereich liegt im Außenbereich und wird als Waldfläche genutzt.

Da alle mir bekannten wertbildenden Faktoren berücksichtigt wurden, ist eine zusätzliche Anpassung nicht erforderlich.

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

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

180.000 €

(in Worten: Einhundertachtzigtausend 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:

"Unter der Gierschharth" (ohne Hausnummer)

53809 Ruppichteroth

Für derartige Grundstücke werden keine Hausnummern vergeben.

Das Grundstück liegt im südlichen Bereich zwischen den bebauten Grundstücken "Bernauel 7 und 9".

8.4 Wohnungsbindung

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

8.5 Kanalanschlussbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Ruppichteroth sind die Kanalanschlussbeiträge für das vorhandene Schmutzwassersystem abgegolten. Im Falle der Verlegung eines Regenwasserkanals würden noch Kanalanschlussbeiträge erhoben. Derartige Maßnahmen sind derzeit nicht geplant.

8.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Gemeinde Ruppichteroth wird erst im Rahmen von Baumaßnahmen die Erschließungsbeitragspflicht geprüft. Eine verbindliche Aussage liegt somit leider nicht vor.

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

Hennef, 04.06.2025

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.