



Dipl.-Ing. Herbert Barth
Sachverständigenbüro



Von der IHK Bonn/Rhein-Sieg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten
Grundstücken

22

**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

digitale Ausfertigung

42 K 096/21

GUTACHTEN

zum Objekt

Zum Thelenkreuz

53859 Niederkassel - Mondorf

unbebautes Grundstück



Dieses Gutachten beinhaltet insgesamt 34 Seiten.

Davon entfallen 13 Seiten auf 6 Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Wertermittlungsverfahren	11
4 . Bodenwert	15
5 . Sach- und Ertragswert	17
6 . Verkehrswert	18
7 . Lasten und Beschränkungen	19
8 . Zusätzlicher Auftrag	20

Anlage

1	Kurzbeschreibung
2	Flurkarte (verkleinert)
3	Bebauungsplan
4	Altlastauskunft
5	Luftbild
6	Foto 1 - 10

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

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

1.2 Fachliteratur

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

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

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

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

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

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

1.3 Abkürzungsverzeichnis

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

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 11.01.2022 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 096/21 ein Gutachten über den Grundbesitz "Zum Thelenkreuz in 53859 Niederkassel-Mondorf" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a ZVG. Unter gleichem Aktenzeichen wurde am 08.06.2022 von mir bereits ein Gutachten erstellt, welches die Altlastenproblematik nicht voll umfänglich beinhalten konnte. Deshalb wurde ein separates Bodengutachten beauftragt, dessen Ergebnis mir übersandt wurde und nachfolgend angemessen berücksichtigt wird. Das vorliegende Gutachten vom 08.06.2022 wird deshalb als ungültig erklärt und durch dieses ersetzt.

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 Hausnummer festzustellen.

Wertermittlungsstichtag

17.10.2023

Qualitätsbestimmungsstichtag

Entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung

23.02.2022

Zur Überarbeitung des Gutachtens vom 08.06.2022 wurde zusätzlich eine Besichtigung am 17.10.2023 durchgeführt.

Auskünfte

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

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 14.12.2021)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Mondorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10156	4	Mondorf	5	134	6.859 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

5 zu 4) Verfügungsverbot (personenbezogen)

Dem Eigentümer ist untersagt, über das eingetragene Grundeigentum ohne Zustimmung zu verfügen, insbesondere es zu belasten oder zu übertragen.

7 zu 4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Stadtverwaltung 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	Niederkassel
Einwohner	ca. 38.500
Ortsteil	Mondorf
Kaufkraftkennziffer	106,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2020)
Entfernungen	Köln ca. 29 km Bonn ca. 10 km Kreisstadt Siegburg ca. 14 km Zentrum ca. 6,5 km (Niederkassel)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 565 ca. 5,5 km; A 59 ca. 8 km Bundesstraße(n) B 8 ca. 9 km Bahnhof ca. 9 km (Troisdorf-Spich) Bushaltestelle ca. 1,5 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteilzentrum von Mondorf vorhanden. Darüber hinaus in Niederkassel, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1 km Schule ca. 2 km (Grundschule) In Niederkassel sind alle in NRW typischen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Gewerbegebiet nördlich von Niederkassel-Mondorf. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Gewerbegebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurden nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Niederkassel, einer Stadt im westlichen Rhein-Sieg-Kreis. Sie liegt östlich des Rheins zwischen den Oberzentren Köln und Bonn. Der Stadtteil Mondorf befindet sich im Süden der Kommune nördlich der Siegmündung mit kleinem Hafen zum Rhein und Fähre nach Bonn-Graurheindorf. Aufgrund der Nähe zu Bonn und dem Rheinufer kann die Lage von Mondorf als gut bezeichnet werden.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2021 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 5,9 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,0 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,3 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	leicht hängig
Zuschnitt	regelmäßig; leicht rautenförmig
mittlere Breite	~ 52 m
mittlere Tiefe	~ 135 m
Baugrund	Zum Baugrund verweise ich auf die nachfolgenden Ausführungen zu den Altlasten.
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster als östl. Teilbereich der Altablagerung mit der Nr. 5208/2025-0 erfasst. Hierbei handelt es sich um eine verfüllte ehemalige Kiesgrube. Zur Auskunft verweise ich auf Anlage 4 des Gutachtens. Im Falle der baulichen Nutzung sind demnach erhöhte Kosten für die Beseitigung/Verwertung von Aushubmaterial zu berücksichtigen. Des Weiteren sind erhöhte Gründungskosten aufgrund der Aufschüttungen zu erwarten. Jegliche Baumaßnahmen werden in Abstimmung des Fachamtes der Kreisverwaltung durchgeführt. Erforderliche Maßnahmen können je nach Bauvorhaben und Erkenntnissen nach Freilegung unterschiedlich ausfallen, so dass für mögliche Aufwendungen ein separates Bodengutachten beauftragt wurde.
Aufbauten	Das Grundstück ist nicht bebaut. Der sichtbare Holzunterstand wird als vorübergehende Einrichtung beurteilt und würde sich im Falle der baulichen Nutzung ggfs. störend auswirken. Der mögliche Zeitwert wird durch die Freilegungskosten ausgeglichen.

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit GE für "Gewerbegebiet" dargestellt.

Bebauungsplan Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes-Nr. 134 M "Am Knippchen" vom 16.07.2016, der folgende bauliche Nutzung ausweist:

GEe = Gewerbegebiet; Emissionskontingente

o = offene Bauweise

III = 3 Vollgeschosse zulässig

0,8 = GRZ (Grundflächenzahl)

0 - 45° = Dachneigung

Für diese Teilfläche sind Festsetzungen in Bezug auf die Nutzungsmöglichkeiten, der Höhe der baulichen Anlagen sowie Emissionskontingente zu berücksichtigen. Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Hinweis Der vorgenannte Bauleitplan ist ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB. Derartige Bebauungspläne können im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt werden und dienen u.a. Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Dieser Sachverhalt liegt im vorliegenden Fall vor. In der Begründung und Textteil zum Bebauungsplan wird explizit auf die Erweiterung der östlich angrenzenden Firma verwiesen (Flurstück-Nrn. 1266-1269). Das Nutzungskonzept sieht neben den baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Firma die Verlegung des Weges (Flurstück-Nr. 179) entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze vor (gelb schraffierte Fläche im Bebauungsplan), um die Betriebserweiterung nicht durch einen Weg zu trennen. Der Neubau bzw. die Verlegung des Weges soll ausschließlich als Rad- und Fußweg hergestellt werden. Des Weiteren sind Pflanzstreifen, Brombeersträucher, Erdwall, etc. herzustellen; die Altlastproblematik ist zu berücksichtigen. Der Rad- und Fußweg sowie Grünstreifen sollen nach Herstellung auf die Stadt Niederkassel übertragen werden.

Die Erschließung des Flurstücks-Nr. 134 hat ausschließlich von der Rudolf-Diesel-Straße aus zu erfolgen. Dafür ist die Inanspruchnahme des Flurstücks-Nr. 9 erforderlich. Eine entsprechende Dienstbarkeit ist nicht eingetragen. Öfftl. rechtlich ist mit einem Bauantrag für das Flurstück-Nr. 134 die Eintragung einer Baulast auf dem Flurstück-Nr. 9 erforderlich. Diese Zustimmung ist vom Eigentümer einzuholen. Zur Zustimmung des Eigentümers verweise ich auf das im Grundbuch eingetragene Verfügungsverbot. Lt. Angaben der Stadtverwaltung trägt der Eigentümer die Kosten für die Baureifmachung des Flurstücks-Nr. 134. Eine Erschließung bzw. Zufahrt zum Gewerbegebiet von der Straße "Zum Thelenkreuz" aus wird nicht gestattet.

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

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Grundstück ist nicht bebaut und liegt derzeit brach. Westlich ist eine untergeordnete Teilfläche mit Sträuchern bewachsen. Im südlichen Bereich ist offensichtlich Erdaushub aufgeschüttet.

2.6 Erschließung

Straße	Das Grundstück grenzt nördlich an den Fuß- und Radweg "Am Knippchen" (Flurstück-Nr. 72) und östlich an den Weg-Nr. 179 an, der sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Niederkassel befindet. Beide Wege sind keine Erschließungsanlagen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB. Die Erschließung erfolgt derzeit über das Grundstück-Nr. 9. Die Zufahrt dieses Grundstücks erfolgt von der Rudolf-Diesel-Straße aus. Die Querung über den Radweg "Am Knippchen" ist gemäß Ausweisung im Bebauungsplan als öfftl. Verkehrsfläche möglich (siehe Anl. 3). Das Flurstück-Nr. 179 und weitere Teilflächen auf den Nachbargrundstücken sind Bereiche, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.
Ausbau	Die Wege sind ortsüblich ausgebaut und mit einer Schwarzdecke befestigt.

- Erschließungsbeitrag Laut Auskunft der Stadt Niederkassel ist das Grundstück nicht erschließungsbeitragspflichtig, da es nicht an eine Erschließungsanlage angrenzt.
- Kanalanschlussbeitrag Das Grundstück ist mit 4.759 m² veranlagt worden. Laut Auskunft der Stadt Niederkassel sind die Kanalanschlussbeiträge damit abgegolten.
- Hinweis Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag 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 (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 28 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 Wertermittlungstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungstichtag 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 (§ 36 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 Sachwertrichtlinie (SW-RL) herangezogen, von der in Einzelfällen abgewichen wird, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

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

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

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

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

3.7 Verfahrenswahl

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

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

3.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

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

4. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten ermittelt.

Der Grundbesitz ist nicht bebaut. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe Rohbauland zuzuordnen.

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes-Nr. 134 M. Dieser weist für die nördliche Grundstücksteilfläche vorwiegend eine gewerbliche Bebaubarkeit (GEe 4-2; Teilfläche 4-2) und für die südliche Teilfläche eine gewerbliche Bebaubarkeit (GEe 4-1; Teilfläche 4-1) aus.

Darüber hinaus sind parallel der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenzen Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Pflanzstreifen festgesetzt; im südlichen Bereich ist für Ausgleichs- und Schutzmaßnahmen ebenfalls eine Teilfläche vorgesehen. Insgesamt beträgt die Größe der nicht bebaubaren Teilflächen rd. 2.400 m². Dieses entspricht rd. 35 % der Gesamtfläche dieses Grundstückes, so dass die planungsrechtliche Ausweisung mit einer GRZ von 0,8 tatsächlich nicht erreicht werden kann (65 % entspricht einer GRZ von 0,65).

Die Nutzung dieses Grundstückes ist gemäß Begründung des Bebauungsplanes in Verbindung mit dem östlich angrenzenden Gewerbebetrieb zu beurteilen. Deshalb sind auch private, innere Erschließungswege vorgesehen, um dieses Grundstück einer baulichen Nutzung zuführen zu können. Eine öffentliche Erschließung ohne Verbindung zu den bisherigen östlich angrenzenden Betriebsgelände ist nicht vorgesehen. Deshalb ist im Falle der baulichen Nutzung dieses Grundstückes aus öffentl. rechtlicher Sicht die Eintragung einer Baulast auf dem Flurstück-Nr. 9 erforderlich. Die Eintragung von Baulasten bedürfen der Zustimmung des Eigentümers. Die innere Erschließung ist über Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. Eine alternative, öffentlich rechtliche Erschließung ist nicht vorgesehen. Dadurch wird die Möglichkeit der Drittverwendungsfähigkeit stark eingeschränkt. Zusätzlich wirkt sich die Registrierung im Altlastenkataster als aufgeschüttete Fläche negativ aus. Positiv wirkt sich die Lage im Gewerbegebiet und der Umgebungsbebauung aus. Es lässt vermuten, dass abweichend von der derzeitigen erschließungsrechtlichen Situation auch alternative Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt werden könnten, vorbehaltlich der genehmigungsrechtlichen Zustimmung. Diese sieht ausschließlich Erweiterungsflächen für den bisherigen Gewerbebetrieb vor.

Im IST-Zustand kann deshalb lediglich die rechtskonforme Darstellung als Rohbaulandqualität dargestellt werden, da die Erschließung nicht gesichert ist. Für die Sicherung der Erschließung ist die Eintragung einer Baulast auf dem Nachbarflurstück-Nr. 9 erforderlich, die nur mit der Zustimmung dieses Grundstückseigentümers erfolgen kann. Nach Auskunft der Genehmigungsbehörde liegt diese nicht vor. Das Risiko für die notwendige Zustimmung ist kaum einschätzbar und wird deshalb mit einem Abschlag von rd. 50 % vom Bodenrichtwert für die baulich nutzbare Teilfläche angesetzt, der auch die Registrierung im Altlastenkataster impliziert. Die Altlastenproblematik wird hier lediglich als Hinweis und dem damit verbundenen Risiko erfasst, nicht jedoch die zusätzlichen Kosten für die Baureifmachung. Für die Anteile der Wege- und Schutzstreifen werden rd. 10 % des Bodenrichtwertes angesetzt. Das Verhältnis der bebaubaren und nicht bebaubaren Teilflächen wird im Verhältnis der geleisteten Kanalanschlussbeiträge angesetzt.

Der Bodenwert ergibt sich demnach zu:

Bodenrichtwert: 125 €/m²

50 % vom Richtwert = 62,50 €/m² oder rd. 60 €/m²

10 % vom Richtwert = 12,50 €/m² oder rd. 10 €/m²

Bodenwert:

Rohbauland: 4.759 m² x 60 €/m² = 285.540 €

Grün-/Wegeflächen $\frac{2.100 \text{ m}^2}{6.859 \text{ m}^2} \times 10 \text{ €/m}^2 = \frac{21.000 \text{ €}}{306.540 \text{ €}}$

oder rd. 310.000 €

Für den Werteeinfluss durch die Altablagerung (Verfüllung einer ehemaligen Kiesgrube) wurde vom Amtsgericht Siegburg die Erstellung eines separaten Bodengutachtens beauftragt. Dieses Gutachten vom 31.07.2023 wurde mir zugesandt. Im Ergebnis sind Mehraufwendungen für die Baureifmachung von rd. 445.000 € zzgl. MwSt. zu berücksichtigen, die den zuvor ermittelten Bodenwert deutlich überschreiten.

Der Bodenwert kann deshalb nur als symbolischer Wert in Höhe von

1 €

dargestellt werden.

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. 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 baulich nutzbar. Eine öffentliche Erschließung ist jedoch nicht vorhanden und nicht vorgesehen. Die "private" bzw. innere Erschließung soll von der Rudolf-Diesel-Straße aus über die Flurstücke-Nrn. 9 und 179 erfolgen. Hierzu ist die Eintragung einer Baulast erforderlich, die derzeit nicht vorliegt. Demnach ist die Erschließung nicht gesichert und eine tatsächliche Bebaubarkeit derzeit nicht möglich. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt. Für die Altlastenproblematik wurde ein separates Bodengutachten beauftragt, welches Mehraufwendungen für die Baureifmachung von rd. 445.000 € zzgl. MwSt. vorsieht, welches den vorläufig ermittelten Bodenwert deutlich übersteigt.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ergibt sich somit als symbolischer Wert zu:

1 €

(in Worten: Ein Euro)

7. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

5 zu 4) Verfügungsverbot (personenbezogen)

Dem Eigentümer ist untersagt, über das eingetragene Grundeigentum ohne Zustimmung zu verfügen, insbesondere es zu belasten oder zu übertragen.

Dieses Verfügungsverbot schränkt den Eigentümer dahingehend ein, dass jegliche Handlungen am Grundbuch von Mondorf, Blatt 10156 nur mit Zustimmung des Verfügungsberechtigten erfolgen dürfen. Der Berechtigte ist der Geschäftsführer der angrenzenden Firma und lt. Beschluss vom 30.07.2020 des Familiengerichtes Köln der getrennt lebende Ehemann der Eigentümerin.

Dieses Verfügungsverbot schränkt den Eigentümer in seinen Handlungen ein. Er ist in seinen Handlungen auf die Zustimmung des Berechtigten angewiesen. Unter Berücksichtigung des eingeleiteten Verfahrens kann ohne Weiteres nicht mit der Zustimmung des Berechtigten gerechnet werden.

In Verfahren gemäß ZVG ist der Verkehrswert lastenfrei zu ermitteln. Rechte in Abteilung II des Grundbuches sind "nachrangig" zu beurteilen. Da der Verkehrswert aufgrund der wertrelevanten Einflüsse bereits zu einem symbolischen Wert in Höhe von

1 €

ermittelt wurde, ist dieser Sachverhalt im vorliegenden Fall nicht weiter von wertrelevanter Bedeutung.

7 zu 4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

8. Zusätzlicher Auftrag

8.1 Betriebseinrichtungen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung nicht festgestellt.

8.2 Mieter

Angaben zu Mietverhältnissen zu diesem Grundstück liegen mir nicht vor. Im Mietvertrag vom 01.12.2009 mit Nachtrag und Änderung im Jahr 2016 zum östlich angrenzenden Betrieb ist dieses Grundstück nicht separat aufgeführt.

8.3 Hausnummer

Für derartige Grundstücke sind keine Hausnummern vergeben.

8.4 Wohnungsbindung

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

8.5 Kanalanschlussbeiträge

Das Grundstück ist mit 4.759 m² veranlagt worden. Laut Auskunft der Stadt Niederkassel sind die Kanalanschlussbeiträge damit abgegolten.

8.6 Erschließungsbeiträge

Laut Auskunft der Stadt Niederkassel ist das Grundstück nicht erschließungsbeitragspflichtig, da es nicht an eine Erschließungsanlage angrenzt.

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

Hennef, 18.10.2023

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.