



**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-1503

**42 K 64/24**

## Verkehrswertgutachten - Internetfassung

### unbebaute Grundstücke

PLZ, Ort	<b>53819 Neunkirchen-Seelscheid-Hochhausen</b>
Straße	<b>Siegburger Straße "17" und Neuenhauser Straße "46"</b>
Ortsbesichtigung	17.02.2025
Wertermittlungsstichtag	17.02.2025



### Verkehrswert

(nach § 74a ZVG zum Grundbesitz)

**215.000 €**

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	13
6 . Lasten und Beschränkungen	13
7 . Verkehrswert (Marktwert)	14
8 . Zusätzlicher Auftrag	15

## 1. Grundlagen der Wertermittlung

### 1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Wohnungseigentumsgesetz (WEG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
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 13.01.2025 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 64/24 ein Gutachten über den Grundbesitz "Siegburger Straße "17" und Neuenhauser Straße "46" in 53819 Neunkirchen-Seelscheid-Hochhausen" 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.

Wertermittlungstichtag 17.02.2025

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 17.02.2025

### Auskünfte

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

## 2. Grundstück

### 2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 17.12.2024)

Amtsgericht: Siegburg

Grundbuch von: Herkenrath

#### Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10183	1	Herkenrath	12	27	540 m <sup>2</sup>
10183	2	Herkenrath	12	160	143 m <sup>2</sup>
					683 m <sup>2</sup>

#### Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

1 zu 1, 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

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

#### Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kreisverwaltung nicht vor.

#### Denkmalschutz

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

#### Wohnungsbindung

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

## 2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid
Einwohner	rd. 20.000
Ortsteil	Hochhausen
Kaufkraftkennziffer	110,7 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 30 km Bonn ca. 20 km Kreisstadt Siegburg ca. 8 km Zentrum Neunkirchen ca. 7 km; Zentrum Seelscheid ca. 7,5 km
Verkehrslage	Autobahn(en) A 3 ca. 8 km; A 560 ca. 16 km Bundesstraße(n) B 56 vis à vis; B 507 ca. 2 km ICE-Bahnhof ca. 9 km (Siegburg) Bushaltestelle ca. 0,3 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Zentrum von Seelscheid vorhanden. Darüber hinaus in Neunkirchen, Siegburg, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 0,8 km Schulen ca. 0,7 km (Grundschule) In Neunkirchen und Seelscheid sind alle in NRW üblichen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Mischgebietslage.
Immissionen	Leichte Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr von der B 56 aus. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Neunkirchen-Seelscheid ist eine ländlich geprägte Gemeinde im Nordosten des Rhein-Sieg-Kreises an den Ausläufern des Bergischen Landes. Die beiden Hauptorte werden durch das Wahnbachtal getrennt und verfügen jeweils über Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Hochhausen, an der südwestlichen Gemeindegrenze von Neunkirchen-Seelscheid unmittelbar zu den Städten Siegburg und Lohmar angrenzend. Hochhausen ist trotz der Nähe zu Siegburg und Lohmar bereits ländlich geprägt. Aus infrastruktureller Sicht kann die Lage als durchschnittlich eingestuft werden. Die B 56 bildet in diesem Bereich die Stadt- bzw. Gemeindegrenze zwischen Lohmar und Neunkirchen-Seelscheid. Es handelt sich um ein gestandenes Mischgebiet, in dem kein relevanter Strukturwechsel zu erwarten ist.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2022 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 1,8 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine Abnahme von rd. 0,6 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 46,4 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

**2.3 Beschaffenheit**

Oberfläche	eben	
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig	
	Flstck-Nr. 27	Flstck-Nr. 160
mittlere Breite	~ 19,5 m	~ 11,0 m
mittlere Länge	~ 29,0 m	~ 13,0 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. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.	
Aufbauten	Die Grundstücke sind nicht bebaut.	

**2.4 Zulässige Nutzung**

Flächennutzungsplan	Der Grundbesitz ist im Flächennutzungsplan mit M für "Mischgebiet" dargestellt.	
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Er liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. Ortslagenabgrenzungssatzung "Hochhausen" (§ 34 (4) BauGB) vom 19.09.1987. Die bauliche Nutzung ist entsprechend der Nachbarschaftsbebauung zu beurteilen. Die Erschließung muss gesichert sein.	
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.	
Sonstiges	---	

**2.5 Ausgeführte Nutzung**

Der Grundbesitz ist nicht bebaut und wird als Grün- bzw. Lagerfläche genutzt.

## 2.6 Erschließung

Straße	Der Grundbesitz wird durch die öffentlichen "Neuenhauser Straße" und "Siegburger Straße" erschlossen. Bei der Siegburger Straße handelt sich um eine Gemeindestraße. Die Neuenhauser Straße ist eine Bundesstraße (B 56) innerhalb der Ortsdurchfahrt.
Ausbau	Die Erschließungsanlagen sind ortsüblich ausgebaut.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die Neuenhauser Straße abgegolten, die Siegburger Straße ist noch nicht endgültig hergestellt. Im Falle des endgültigen Ausbaus fallen noch Erschließungsbeiträge an. Ein derartiger Ausbau ist derzeit nicht geplant.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Kanalanschlussbeiträge für einen Schmutzwasserkanal für das Flurstück-Nr. 27 abgegolten. Das Flurstück-Nr. 160 ist nicht von einem Schmutzwasserkanal erschlossen, so dass Kanalanschlussbeiträge bisher nicht entstanden sind. Ein Regenwasserkanal liegt für beide Grundstücke nicht an. Bei einer entsprechenden Erschließung würden weitere Kanalanschlussbeiträge anfallen.
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.

## 2.7 Sonstiges

Eigentümer und Gläubiger waren bei der Ortsbesichtigung zugegen. Sie erklären, dass die abgestellten Anhänger und das gelagerte Holz nicht berücksichtigt werden soll (Zubehör), da es in absehbarer Zeit entfernt wird.

### **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/m<sup>2</sup> 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. €/m<sup>2</sup>/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 Bodenwert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

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

### **3.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

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

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

#### 4. Bodenwertermittlung

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

Der Grundbesitz ist nicht bebaut. Aufgrund der Nutzungsmöglichkeiten ist das Bewertungsobjekt der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen. Es wird aus zwei Grundstücken gebildet, die im Zusammenhang genutzt werden. Die Bodenwertermittlung berücksichtigt diesen Sachverhalt als wirtschaftliche Einheit, da im Falle der baulichen Nutzung des Flurstücks-Nr. 27 notwendige Stellplätze/Garagen auf dem Flurstück-Nr. 160 nachgewiesen werden könnten. Eine getrennte Veräußerung sollte deshalb **nicht** erfolgen, da das Flurstück-Nr. 160 selbstständig mit einem Wohnhaus aufgrund der geringen Größe nicht bebaubar ist.

Gemäß ZVG ist je Grundstück eine separate Wertangabe erforderlich. Diese erfolgt im vorliegenden Fall fiktiv unter dem Vorbehalt der gemeinsamen Nutzung. Im Falle der Einzelbeurteilung des Flurstücks-Nr. 160 ist der nachfolgend ermittelte Wert nicht anzuhalten.

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 den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2025 ausgewiesen:

Im Winkel                    350 €/m<sup>2</sup>; ebfrei; W; I; 500 - 700 m<sup>2</sup>

Die hier zu beurteilenden Grundstücke weisen von der Lage und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten leichte Abweichungen zum fiktiven Bodenrichtwertgrundstück auf. Deshalb wird ein Abschlag von rd. 10 % als angemessen und marktgerecht erachtet. Der angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$350 \text{ €/m}^2 \quad ./. \quad 10 \% \quad = \quad 315 \text{ €}$$

Der Bodenwert für das Flurstück-Nr. 27 ergibt sich somit zu:

$$540 \text{ m}^2 \quad x \quad 315 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 170.100 \text{ €}$$

oder rd.    **170.000 €**

Der Bodenwert für das Flurstück-Nr. 160 ergibt sich somit zu:

$$143 \text{ m}^2 \quad x \quad 315 \text{ €/m}^2 \quad = \quad 45.045 \text{ €}$$

oder rd.    **45.000 €**

Insgesamt ergibt sich der Bodenwert somit zu:

$$170.100 \text{ €} \quad + \quad 45.045 \text{ €} \quad = \quad 215.145 \text{ €}$$

oder rd.    **215.000 €**

## **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

1 zu 1, 2) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

## 7. Verkehrswert

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

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

Gemäß den planungsrechtlichen Gegebenheiten ist der Grundbesitz baulich nutzbar. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt und eine gemeinschaftliche Nutzung bzw. Veräußerung beider Grundstücke unterstellt. Die nachfolgenden Wertangaben berücksichtigen diesen Sachverhalt, so dass die Einzelwerte je Grundstück lediglich **fiktiv** aufgrund der verfahrenstechnischen Vorgaben gemäß ZVG zu beurteilen sind. Diese fiktive Einzelwertangabe berücksichtigt die gemeinsame Vermarktung beider Grundstücke. Im Falle der Einzelbeurteilung des Flurstücks-Nr. 160 ist keine separate bauliche Nutzung zu Wohnbauzwecken gegeben, so dass dann ein deutlich geminderter Bodenwert anzusetzen wäre.

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. Unter dem vorgenannten Vorbehalt ergeben sich folgende fiktive Verkehrswerte:

Der Verkehrswert für das Flurstück-Nr. 27 ergibt sich somit zu rd.:

**170.000 €**

(in Worten: Einhundertsiebzigttausend Euro)

Der Verkehrswert für das Flurstück-Nr. 160 ergibt sich somit zu rd.:

**45.000 €**

(in Worten: Fünfundvierzigtausend Euro)

Insgesamt ergibt sich der Verkehrswert für den Grundbesitz somit zu:

**215.000 €**

(in Worten: Zweihundertfünfzehntausend 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: **Siegburger Straße und Neuenhauser Straße  
53819 Neunkirchen-Seelscheid**

Für diese Grundstücke sind lt. Auskunft formell noch keine Hausnummern vergeben worden. Diese werden erst mit der baulichen Nutzung vergeben.

### **8.4 Wohnungsbindung**

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

### **8.5 Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Kanalanschlussbeiträge für einen Schmutzwasserkanal für das Flurstück-Nr. 27 abgegolten. Das Flurstück-Nr. 160 ist nicht von einem Schmutzwasserkanal erschlossen, so dass Kanalanschlussbeiträge bisher nicht entstanden sind. Ein Regenwasserkanal liegt für beide Grundstücke nicht an. Bei einer entsprechenden Erschließung würden weitere Kanalanschlussbeiträge anfallen.

### **8.6 Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB für die Neuenhauser Straße abgegolten, die Siegburger Straße ist noch nicht endgültig hergestellt. Im Falle des endgültigen Ausbaus fallen noch Erschließungsbeiträge an.

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

Hennef, 06.05.2025

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.