



Dipl.-Ing. Herbert Barth  
Sachverständigenbüro

**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

**42 K 71/24**

**E X P O S E**

zum Objekt

**Hanftalstraße 62 u.a.**

**53773 Hennef-Geisbach**



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

- 1 . 1 Objekt : Hanftalstraße 62 u.a.  
53773 Hennef-Geisbach
- 1 . 2 Lage : Hennef liegt östlich der Bundesstadt Bonn und südöstlich der Kreisstadt Siegburg. Des Weiteren befindet sie sich im Ausstrahlungsbereich der Oberzentren Köln und Bonn, die über Bahn- und Autobahnverbindungen gut erreichbar sind. Die Stadt mit einer der stärksten Bevölkerungszunahmen in den vergangenen 10 Jahren ist durch ständige Fortentwicklungen aus infrastruktureller Sicht ebenfalls als gut einzustufen. Die Lage im Siegtal mit Übergang zu den Ausläufern des Westerwaldes führt zum angrenzenden Bundesland Rheinland-Pfalz.
- Die Immobilie selbst befindet sich südöstlich des Stadtzentrums von Hennef, im Stadtteil Geisbach. Dieser zentrumsnahe Stadtteil im Hanfbachtal hat sich in den vergangenen drei Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstadtteil mit Schulen und Kindergarten entwickelt, so dass gewerblich genutzte Bereiche aus infrastruktureller Sicht in diesem Bereich weniger begehrtsind.

### **1 . 3 Flurstücke-Nrn. 193, 82, 244 und 243 (Betriebsgrundstück)**

- 1 . 3.1 Flurstücke : 193 ; Größe: 1.089 m<sup>2</sup>  
82 ; Größe: 1.095 m<sup>2</sup>  
244 ; Größe: 2.696 m<sup>2</sup>  
243 ; Größe: 14 m<sup>2</sup>
- 1 . 3.2 Gebäudeart : Produktions- und Lagerhallen; Bürogebäude
- 1 . 3.3 Geschossigkeit : nicht unterkellert
- 1 . 3.4 Baujahr : 1965 - 1970; Büroaufstockung: ~ 1978
- 1 . 3.5 Modernisierung : lfd. Instandhaltungsmaßnahmen; Heizzentralen; WCs, 3 Tore und Teilflächen im Büro ca. 2015
- 1 . 3.6 Nutzflächen : Büro: ~ 270 m<sup>2</sup>; Hallen: ~ 2.025 m<sup>2</sup>
- 1 . 3.7 Heizung : Gaszentralheizung; in den Hallen über Lüftungsanlagen
- 1 . 3.8 Ausstattung : einfache Ausstattung
- 1 . 3.9 Raumaufteilung : 3-geschossiges Bürogebäude mit Büro- und Sozialräumen  
Lager- und Produktionshallen
- 1.3.10 baulicher Zustand/ Mängel : tlw. Instandhaltungs- und Modernisierungsstau; Anzeichen von Feuchtigkeit am Dach des Bürogebäudes; bauartbedingte Wärmebrücken
- 1.3.11 Nebengebäude/ Garage(n) : Lager, Fertiggaragen, Metalltanks

1.3.12 **Verkehrswert** : **1.035.000 €** (gem. ZVG)

Fiktive Einzelwerte gemäß ZVG (je lfd. Nummer):

Flurstück-Nr. 193	=	230.310 €
Flurstück-Nr. 82	=	231.570 €
Flurstück-Nr. 244	=	570.160 €
Flurstück-Nr. 243	=	2.960 €

## 2 . 1 Flurstücke-Nrn. 242 und 295 (Lagergebäude)

2 . 1.1 Flurstücke : 242 ; Größe: 259 m<sup>2</sup>  
295 ; Größe: 515 m<sup>2</sup>

2 . 1.2 Baujahr : 1965 - 1970

2 . 1.3 Bauart : folienbespannte Stahlkonstruktion; halbrund; Art Gewächshaus

2 . 1.4 Modernisierung : lfd. Instandhaltungsmaßnahmen

2 . 1.5 Nutzfläche : ~ 210 m<sup>2</sup>

2 . 1.6 baulicher Zustand / : Instandhaltungs- und Modernisierungsstau; bauartbedingte Mängel

2 . 1.7 Nebengebäude / Garage(n) : ---

2 . 1.8 **Verkehrswert** : **120.000 €** (gem. ZVG)

Fiktive Einzelwerte gemäß ZVG (je lfd. Nummer):

Flurstück-Nr. 242	=	40.000 €
Flurstück-Nr. 295	=	80.000 €

3 . 1 Flurstück : 413 ; Größe: 28 m<sup>2</sup>

3 . 1.1 Nutzung : Straßenbegleitgrün

3 . 1.2 Nutzfläche : das Grundstück ist nicht bebaut

3 . 1.3 **Verkehrswert** : **1 €** (gem. ZVG)

4 . 1 Flurstück : 314 ; Größe: 120 m<sup>2</sup>

4 . 1.1 Nutzung : Straßenbegleitgrün

4 . 1.2 Nutzfläche : das Grundstück ist nicht bebaut

4 . 1.3 **Verkehrswert** : **1 €** (gem. ZVG)

5 . 1	Flurstück	:	315 ; Größe:	2.728 m <sup>2</sup>
5 . 1.1	Nutzung	:	Wildwuchs/Lagerplatz	
5 . 1.2	Oberfläche	:	eben	
5 . 1.3	Zustand	:	nicht gepflegt	
5 . 1.4	<b>Verkehrswert</b>	:	<b>13.500 €</b>	(gem. ZVG)
6 . 1	Flurstück	:	351 ; Größe:	173 m <sup>2</sup>
6 . 1.1	Nutzung	:	bepflanztes Grundstück	
6 . 1.2	Oberfläche	:	eben	
6 . 1.3	Zustand	:	nicht gepflegt	
6 . 1.4	<b>Verkehrswert</b>	:	<b>1.000 €</b>	(gem. ZVG)
7 . 1	Flurstück	:	312 ; Größe:	493 m <sup>2</sup>
7 . 1.1	Nutzung	:	Wildwuchs, Grün- und Waldfläche	
7 . 1.2	Oberfläche	:	eben	
7 . 1.3	Zustand	:	nicht gepflegt	
7 . 1.4	<b>Verkehrswert</b>	:	<b>2.500 €</b>	(gem. ZVG)

### Schlussbemerkung

Aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten sollte der Grundbesitz ausschließlich der Flurstücke-Nrn. 413 und 314 nicht getrennt voneinander veräußert werden. Theoretisch ist die Möglichkeit der separaten Veräußerung zu dem Grundbesitz der Flurstücke-Nrn. 242 und 295 sowie 312, 315 und 351 möglich; diese Vorgehensweise wird aufgrund einer zukunftsorientierten Nutzung nicht empfohlen und sollte deshalb nicht in Betracht gezogen werden.