

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 1 -

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 28.03.24
Telefon: 0151-41418630
0221-94387218

- Internetfassung ohne Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 159/23
beim Amtsgericht Siegburg

über die Verkehrswerte (Marktwerte) der
**unbebauten Flurstücke 3664, 3665, 3470, 3472,
1524, 3669, 3730, 3731, 3647, 3723, 3735, 3736, 3737**
in der **Flur 6** der **Gemarkung Obermenden**
im Bereich des Bebauungsplans Nr. 417



in
Sankt Augustin - Menden

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Gesamtverkehrswert (Marktwert) der

unbebauten Flurstücke

**3664, 3665, 3470, 3472, 1524, 3669, 3730,
3731, 3647, 3723, 3735, 3736, 3737**

in der **Flur 6**

der **Gemarkung Obermenden**

in

Sankt Augustin - Menden

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 04.03.2024

zu:

2.734.200 €

Das Wertgutachten besteht aus 45 Seiten
inkl. 14 Anlagen auf 10 Seiten.

Gliederung des Wertgutachtens

0.	Zusammenstellung	4
1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	5
2.	Grundstücksbeschreibung	6
2.1	Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	8
2.3	Planungsrecht	9
2.4	Erschließung	10
2.5	Lage	10
2.6	Beschaffenheit und Nutzung	12
3.	Wertermittlung	14
3.1	Wertermittlungsverfahren	14
3.2	Ermittlung der Bodenwerte	15
3.2.1	Ermittlung der Bodenwerte der Flurstücke 3664 und 3665	16
3.2.2	Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 3669	18
3.2.3	Ermittlung der Bodenwerte der Flurstücke 3470 und 3472	19
3.2.4	Ermittlung der Bodenwerte der Flurstücke 1524, 3730, 3731 ..	21
3.2.5	Ermittlung der Bodenwerte der Flurstücke 3735, 3736, 3737 ..	25
3.2.6	Ermittlung des Bodenwerts der Flurstücke 3647 und 3723	29
4.	Gesamtverkehrswert	30
5.	Einzelverkehrswerte	31
5.1	Verkehrswert Flurstück 3664 (Blatt 10739, lfd. Nr. 1 BV)	31
5.2	Verkehrswert Flurstück 3665 (Blatt 10739, lfd. Nr. 2 BV)	31
5.3	Verkehrswert Flurstück 3470 (Blatt 10739, lfd. Nr. 4 BV)	32
5.4	Verkehrswert Flurstück 3472 (Blatt 10739, lfd. Nr. 6 BV)	32
5.5	Verkehrswert Flurstück 1524 (Blatt 10739, lfd. Nr. 9 BV)	32
5.6	Verkehrswert Flurstück 3669 (Blatt 10739, lfd. Nr. 34 BV)	32
5.7	Verkehrswert Flurstück 3730 (Blatt 10739, lfd. Nr. 35 BV)	32
5.8	Verkehrswert Flurstück 3731 (Blatt 10739, lfd. Nr. 36 BV)	33
5.9	Verkehrswert Flurstück 3647 (Blatt 10740, lfd. Nr. 7 BV)	33
5.10	Verkehrswert Flurstück 3723 (Blatt 10740, lfd. Nr. 8 BV)	33
5.11	Verkehrswert Flurstück 3735 (Blatt 10740, lfd. Nr. 10 BV)	33
5.12	Verkehrswert Flurstück 3736 (Blatt 10740, lfd. Nr. 11 BV)	34
5.13	Verkehrswert Flurstück 3737 (Blatt 10740, lfd. Nr. 12 BV)	34
6.	Allgemeine Hinweise	34
7.	Anlagen	35

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 4 -

0. Zusammenstellung

<ul style="list-style-type: none"> • Bewertungsobjekte: unbebaute Flurstücke 3664, 3665, 3470, 3472, 1524, 3669, 3730, 3731, 3647, 3723, 3735, 3736 und 3737 in der Flur 6 der Gemarkung Obermenden in 53757 Sankt Augustin - Menden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 147 • Nutzung: überwiegend Grünland, tlw. Wohnbaulandteilflächen 	
<ul style="list-style-type: none"> • Gesamtverkehrswert: 	2.734.200 €
<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrswert Flurstück 3664: • Verkehrswert Flurstück 3665: • Verkehrswert Flurstück 3470: • Verkehrswert Flurstück 3472: • Verkehrswert Flurstück 1524: • Verkehrswert Flurstück 3669: • Verkehrswert Flurstück 3730: • Verkehrswert Flurstück 3731: • Verkehrswert Flurstück 3647: • Verkehrswert Flurstück 3723: • Verkehrswert Flurstück 3735: • Verkehrswert Flurstück 3736: • Verkehrswert Flurstück 3737: 	6.200 € 347.000 € 16.000 € 4.000 € 137.000 € 900 € 536.000 € 739.000 € 300 € 1.800 € 163.000 € 271.000 € 512.000 €

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 5 -

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 02.01.2024 soll in dem Zwangsversteigerungsverfahren 042 K 159/23 ein Wertgutachten über die Verkehrswerte der unbebauten Flurstücke 3664, 3665, 3470, 3472, 1524, 3669, 3730, 3731, 3647, 3723, 3735, 3736 und 3737 in der Flur 6 der Gemarkung Obermenden in Sankt Augustin - Menden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 147 erstellt werden.

Auftragsgemäß sollen die im Grundbuch von Obermenden Blatt 10739 eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 1, 2 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden. Diese Bewertung soll nur in dem Begleitschreiben zum Wertgutachten dem Amtsgericht mitgeteilt werden.

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht die Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte von Amts wegen festzusetzen. Das Wertgutachten soll zur Unterstützung des Gerichts erstellt werden.

Die für das Wertgutachten wertbeeinflussenden Umstände und Merkmale wurden bei den folgenden Stellen in Erfahrung gebracht:

- Stadtverwaltung Sankt Augustin
- Grundbuchamt Siegburg
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Die Besichtigung der zu bewertenden Grundstücke habe ich am 04.03.2024 vorgenommen.

Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Die benutzte Bewertungsliteratur ist in der Anlage 2 angegeben.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch und Liegenschaftskataster

Die zu bewertenden Flurstücke sind in den Grundbüchern von Obermenden, Blätter 10739 und 10740 im BV wie folgt nachgewiesen:

Blatt 10739:

- lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3664, Erholungsfläche, Langemarckstraße, Größe 14 m²“
- lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3665, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Langemarckstraße, Größe 789 m²“
- lfd. Nr. 4 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3470, Gebäude- und Freifläche, Langemarckstraße 19, Größe 33 m²“
- lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3472, Gebäude- und Freifläche, Langemarckstraße 17, Größe 8 m²“
- lfd. Nr. 9 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 1524, Erholungsfläche, An der Walze, Größe 384“
- lfd. Nr. 34 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3669, Gebäude- und Freifläche, Langemarckstraße, Größe 2 m²“
- lfd. Nr. 35 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3730, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, An der Walze, Größe 1.498 m²“
- lfd. Nr. 36 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3731, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, An der Walze, Größe 2.068 m²“

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 7 -

Blatt 10740:

- lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3647,
Verkehrsfläche, Klöckner-Mannstaedt-Straße, Größe 1 m²“
- lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3723,
Verkehrsfläche, An der Seilbahn, Größe 4 m²“
- lfd. Nr. 10 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3735,
Gebäude- und Freifläche, An der Seilbahn 15, 17, Größe 455 m²“
- lfd. Nr. 11 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3736,
Verkehrsfläche, An der Seilbahn, Größe 757 m²“
- lfd. Nr. 12 des Bestandsverzeichnisses:
„Gemarkung Obermenden, Flur 6, Flurstück 3737,
Gebäude- und Freifläche, An der Seilbahn 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13,
Größe 1.432 m²“

Im Liegenschaftskataster sind die o.a. Flurstücke in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch und den folgenden Nutzungsarten nachgewiesen (Stand 01.09.2023):

- Flurstück 3664: „Grünanlage“
- Flurstück 3665: „Grünanlage“
- Flurstück 3470: „Wohnbaufläche“
- Flurstück 3472: „Wohnbaufläche“
- Flurstück 1524: „Garten“
- Flurstück 3669: „Wohnbaufläche“
- Flurstück 3730: „Garten“ (1.456 m²)
„Parken“ (41 m²)
„Wohnbaufläche“ (1 m²)
- Flurstück 3731: „Garten“ (1.957 m²)
„Wohnbaufläche“ (111 m²)
- Flurstück 3647: „Wohnbaufläche“
- Flurstück 3723: „Wohnbaufläche“
- Flurstück 3735: „Wohnbaufläche“

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 8 -

- Flurstück 3736: „Wohnbaufläche“
- Flurstück 3737: „Wohnbaufläche“

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

Gemäß den Grundbuchauszügen sind in den Bestandsverzeichnissen keine Rechte zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs von Obermenden, Blatt 10739 bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, lastend auf dem Flurstück 1524 (lfd. Nr. 9 BV):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorstation-Leitungsrecht mit Betretungsrecht) für die rhenag Rheinische Energie Aktiengesellschaft, Köln (Köln HRB 35215).

Bezug: Bewilligung vom 10.03.1969 ... 09.01.2017 ...“

lfd. Nr. 2, lastend auf dem Flurstück 3669 (lfd. Nr. 34 BV):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (TK-Linienrecht nebst Einwirkungsbeschränkungen) für Telekom Deutschland GmbH, Bonn (Bonn HRB 5919).

Bezug: Bewilligung vom 27.02.2012 ...“

In der Abteilung II des Grundbuchs von Obermenden, Blatt 10740 bestehen außer dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragungen.

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfremd zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises.

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 9 -

Daher werden die Verkehrswerte im Folgenden ohne Berücksichtigung der Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 und 2 in der Abteilung II des Grundbuchs von Obermenden, Blatt 10739 ermittelt. Die Zwangsversteigerungsvermerke sowie evtl. Eintragungen in den Abteilungen III der Grundbücher können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Gemäß Auskunft der Stadt Sankt Augustin vom 01.02.2024 bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten der zu bewertenden Grundstücke.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, die Verkehrswerte der zu bewertenden Grundstücke evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

Es konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob die als Grünland genutzten Grundstücke evtl. verpachtet sind.

2.3 Planungsrecht

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin vom 07.11.2008 als Wohnbaufläche (W) dargestellt (Auszug s. Anlage 12). Gemäß § 5 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Der Flächennutzungsplan ist ausschließlich verbindlich für die Behörden. Er entfaltet keine unmittelbare Rechtswirkung für die einzelnen Bürgerinnen und Bürger.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen überwiegend innerhalb des seit 08.11.2018 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 417 „*Klöckner-Mannstaedt-Straße*“ (s. Anlagen 13 und 14). Mit diesem Bebauungsplan wollte die Stadt Sankt Augustin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung mit Wohnungsbau im Bereich einer

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 10 -

bestehenden Wohnsiedlung aus den Jahren nach dem 2. Weltkrieg schaffen. Zur planungsrechtlichen Ausweisung für die einzelnen zu bewertenden Grundstücke s.u. den Ziffern 3.2.1 - 3.2.6. Ein ausgehandelter „*Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 417*“ zwischen der Stadt Sankt Augustin und der Gemeinnützigen Wohnungsbaugenossenschaft Troisdorf eG ist nicht zu Stande gekommen.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebiets Sankt Augustin - Meindorf im unteren Siegbiet des Wahnbachtalsperrenverbands.

2.4 Erschließung

Die Erschließungssituation der einzelnen Grundstücke ist unter den Ziffern 3.2.1 - 3.2.6 beschrieben.

2.5 Lage

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Stadtteil Menden der Stadt Sankt Augustin im Rhein-Sieg-Kreis (Stadtteilübersicht s. Anlage 3). Sankt Augustin mit den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Sankt Augustin - Ort entstand im Rahmen der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969 und zählt heute rd. 60.000 Einwohner. Die Nähe zu den Rheinmetropolen Bonn und Köln, die idealen Verkehrsanbindungen, eine auch den gehobenen Ansprüchen genügende Infrastruktur, das kulturelle Angebot sowie die vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten machen das Wohnen und Leben in Sankt Augustin attraktiv. Autobahnanschlüsse der A 3, A 59 und A 560 verbinden die Stadt mit den Großräumen Bonn, Köln und Frankfurt. Über die Schiene ist die Stadt zum einen über die Bundesbahnstrecke Köln/Frankfurt zu erreichen, zum anderen ist sie mit den Städten Bonn und Siegburg über die S-Bahn verbunden.

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 11 -

Der nordwestlich in Sankt Augustin gelegene Stadtteil Menden hat rd. 11.000 Einwohner. Die Bebauung des Stadtteils grenzt nördlich an die A 560 und westlich an die A 59. Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Menden vorhanden (u.a. Kirchen, Kindergärten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Hallenbad, Sporthalle, Schießsportanlage, Sportplätze, Tennisplätze, Einzelhandelsgeschäfte).

Die zu bewertende Grundstücke liegen im nördlichen Randbereich von Menden südlich der A 560 im Bereich der Langemarckstraße, der Klöckner-Mannstaedt-Straße und der Fritz-Schröder-Straße, die in östlicher Richtung auf die Siegstraße stößt. Von der Siegstraße geht in einem Kreisverkehr die Straße Am Bauhof ab, die nach rd. 0,5 km zur Anschlussstelle Siegburg der A 560 führt. Die Entfernung von den Bewertungsobjekten in das Stadtzentrum von Sankt Augustin beträgt rd. 3 km, in die Stadtzentren von Siegburg bzw. Troisdorf gelangt man nach jeweils rd. 4 km. Die Trasse des A 560 verläuft unmittelbar nördlich der zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 3664 und 3665. Die nächste Bushaltestelle (Mendener Brücke) befindet sich in einer Entfernung von rd. 0,2 km von den Bewertungsobjekten an der Siegstraße.

In der Nachbarschaft der Bewertungsobjekte befindet sich Wohnbebauung in offener Bauweise (überwiegend II-geschossige Mehrfamilien-doppelhäuser).

Die Langemarckstraße, die Klöckner-Mannstaedt-Straße und die Fritz-Schröder-Straße sind im Mietspiegel für Sankt Augustin als mittlere Wohnlagen eingestuft.

Nach der Umgebungslärmkartierung Nordrhein-Westfalen 2017 (Auszug s. Anlage 9) liegt der mittlere, durch den Autobahnverkehr und durch Schienenverkehr verursachte, jährliche Lärmpegel L_{den}^1 im Be-

¹ L_{den} ist der mittlere Pegel über das gesamte Jahr; bei seiner Berechnung wird der Umgebungslärm in den Abendstunden und in den Nachtstunden in erhöhtem Maße durch eine Erhöhung um 5 dB(A) bzw. 10 dB(A) berücksichtigt.

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 12 -

reich der Bewertungsobjekte zwischen 60 und 70 dB(A), das Jahresmittel L_{night}^2 zur Nachtzeit beträgt hier 50 bis 65 dB(A). Ab 70 dB(A) für den L_{den} bzw. ab 60 dB(A) für den L_{night} werden gemäß den Erläuterungen zur Umgebungslärmkartierung Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen oder eingeführt.

Der Bereich der zu bewertenden Grundstücke liegt nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Sieg. Er ist jedoch ab einer Hochwassergefahr von HQ100 der Sieg betroffen (siehe Hochwassergefahrenkarte Anlage 10). Dies entspricht einem statistischen 100-jährigen Ereignis. Der Bereich ist bei einem HQ100 als geschützter Bereich mit technischem Hochwasserschutz gekennzeichnet. Bei einem extremen Hochwasserereignis ist der Bereich als Gebiet ohne technischen Hochwasserschutz gekennzeichnet.

2.6 Beschaffenheit und Nutzung

Der Zuschnitt der zu bewertenden Grundstücke und die Lage zu den anliegenden Straßen können dem beigefügten Luftbild von Google-Earth (Anlage 4), den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 5 und 6) sowie den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 7 und 8) und entnommen werden. Die Beschaffenheit und Nutzung der einzelnen Grundstücke ist unter den Ziffern 3.2.1 - 3.2.6 beschrieben.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit als Baugrund noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 10.01.2024 befinden sich die Flurstücke 3664, 3665, 3669, 3723 und 3647 im Randbereich der im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erfassten Altablagerung mit der Nr. 5208/0153-0 (s. Anlage 11). Hierzu teilt der Rhein-Sieg-Kreis folgendes mit:

² L_{night} beschreibt im Jahresmittel den Umgebungslärm in der Nachtzeit.

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 13 -

„Im Jahr 1988 wurden für die Ersterkundung der Altablagerungsfläche orientierende Bodenuntersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden künstliche Auffüllungen in Form von Bodenmaterial mit Beimengungen von Ziegelbruch, Bauschutt u. Schlacken in einer Mächtigkeit von bis zu 3,30 m angetroffen. Die Analytik der Bodenproben zeigte keine auffälligen Schadstoffgehalte. Auch die Bodenluftmessungen ergaben keine Hinweise auf Deponiegasentwicklung. Außerdem fanden in Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes Nr. 417 auf den Grundstücken (Klößner-Mannstaedt-Str. 13-19) im Jahr 2017 ergänzende Bodenuntersuchungen statt. Aufgrund der unauffälligen Untersuchungsergebnisse, war auch hier kein Gefährdungspotenzial festzustellen.

Gemäß den Vorgaben der Bodenschutzgesetzgebung hat die Altablagerung in der Gesamtbewertung den Flächenstatus „Kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung“ im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises erhalten.

Für die anderen Flurstücke liegt kein Eintrag im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vor.

Hinweis zu großflächigen Bodenbelastungen:

Außerdem befinden sich die angefragten Flurstücke im Überschwemmungsgebiet der Sieg, wo in den Hochflutablagerungen (Oberböden) erhöhte Schwermetallgehalte vorkommen können. Bisherige Messungen im Umfeld weisen darauf hin, dass die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- u. Altlastenverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen an mehreren Stellen überschritten wurden, sie halten jedoch die Werte für „Wohnnutzung“ ein. Maßnahmen zur unmittelbaren Gefahrenabwehr sind daher aus Altlastensicht nicht erforderlich.

Hinweis zum Abfallrecht:

Erhöhte Schwermetallkonzentrationen im Boden können je nach Belastungsgrad für die Entsorgung von Bodenaushub relevant sein, d.h. im Falle von Erdarbeiten, bei denen Bodenaushub zur Entsorgung anfällt, darf dieser u.U. nur in dafür zugelassenen Anlagen verwertet oder beseitigt werden. In der Regel ist daher im Vorfeld einer Erdbaumaßnahme die Entnahme und Untersuchung einer Bodenprobe notwendig.“

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 14 -

Für den räumlichen Bereich des Bebauungsplans Nr. 417 ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens erfolgt. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 417 wird hierzu folgendes ausgeführt:
„Hinsichtlich der Bewertung des Gefährdungspotenzials ist demnach das für zwei Oberbodenmischproben ermittelte und beschriebene Schadstoffinventar im Ergebnis so gering, dass von dem untersuchten Bodenmaterial keine Gefahr für das Schutzgut „Mensch“ zu besorgen ist. Für keine der untersuchten Flächen besteht, nach aktuellem Kenntnisstand, weiterer Handlungsbedarf. Sämtliche Aussagen, Empfehlungen und Bewertungen basieren auf dem in der Bodenuntersuchung zum Bebauungsplangebiet Nr. 417 beschriebenen Erkundungsrahmen und den dabei gewonnenen Erkenntnissen sowie den aktuellen gesetzlichen Rahmenbedingungen. Somit können Belastungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers außerhalb von bekannten Verdachtsbereichen und / oder nicht vereinbartem Untersuchungsumfang von den Gutachtern nicht ausgeschlossen werden.“

Vorliegend sind von der Altablagerung mit der Nr. 5208/0153-0 nur die künftig nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flurstücke 3665 und 3664 sowie die Kleinstflurstücke 3669 (2 m²), 3723 (4 m²) und 3647 (1 m²) betroffen. Ein quantifizierbarer Einfluss auf die Bodenwerte der Bewertungsobjekte kann aus den Feststellungen aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht abgeleitet werden.

3. Wertermittlung

3.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 15 -

wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die ImmoWertV drei Verfahren vor:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Die Verfahren sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken abgeleitet, die mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbar sind. Die Vergleichsgrundstücke sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

3.2 Ermittlung der Bodenwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für den Bereich, in dem die Bewertungsobjekte liegen, den Bodenrichtwert für ein Wohnbaugrundstück zum Stichtag 01.01.2024 zu 550 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 17 -

Die Flurstücke 3664 und 3665 liegen auf der nördlichen Seite der Langemarckstraße zwischen den Häusern Langemarckstraße 32 und 34 unmittelbar an einer Böschungsfläche der Trasse der A 506. Im vorderen Bereich des Flurstücks 3665 befindet sich eine asphaltierte Stellplatzfläche in einer Größe von rd. 6 m * rd. 12,5 m, der restliche Grundstücksbereich wird als Grünfläche (mit einem hohen Baum) genutzt. Die Grundstücke sind bis auf die Stellplatzfläche durch einen Maschendrahtzaun bzw. einen Jägerzaun eingefriedigt und werden von einer Stromleitung überspannt. Sie werden erschlossen durch die asphaltierte Langemarckstraße mit beidseitigen Gehwegen, Entwässerung und Beleuchtung und sind als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich dieser Grundstücke als Wohnbaufläche ausgewiesen, sie liegen im Bereich einer dargestellten Altlastenfläche. In der Begründung des Flächennutzungsplans heißt es hierzu: *„Für den bereits bebauten Bereich wurde mit Datum vom 23. 10.1989 eine Erstbewertung durchgeführt, die keine akute Gefährdung bzw. Schadeneinwirkung für die derzeit bestehende, aber auch für eine zukünftig erneuerte bzw. zusätzliche Wohnnutzung feststellt. Es ist jedoch eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich.“* Der Bebauungsplan Nr. 417 weist diesen Bereich als *„Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche, privat - verkehrsberuhigter Bereich“* aus. Hier soll nach der Begründung zum Bebauungsplan vorzugsweise der Stellplatzbedarf aus dem westlichen Plangebietsteil des Bebauungsplans gedeckt werden.

Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche sind die zu bewertenden Grundstücke von der sog. *„konjunkturellen Weiterentwicklung“* ausgeschlossen worden. Sie waren aber zum Zeitpunkt dieses Ausschlusses als erschlossenes Bauland zu bewerten. Im Hinblick auf die bestehenden Verkehrslärmemissionen und die Altlastenproblematik wird für die Bodenwertermittlung ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von insgesamt 20 % für erforderlich gehalten. Ein Zuschlag für Bodenbefestigung oder Aufwuchs ist nicht anzubringen. Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 18 -

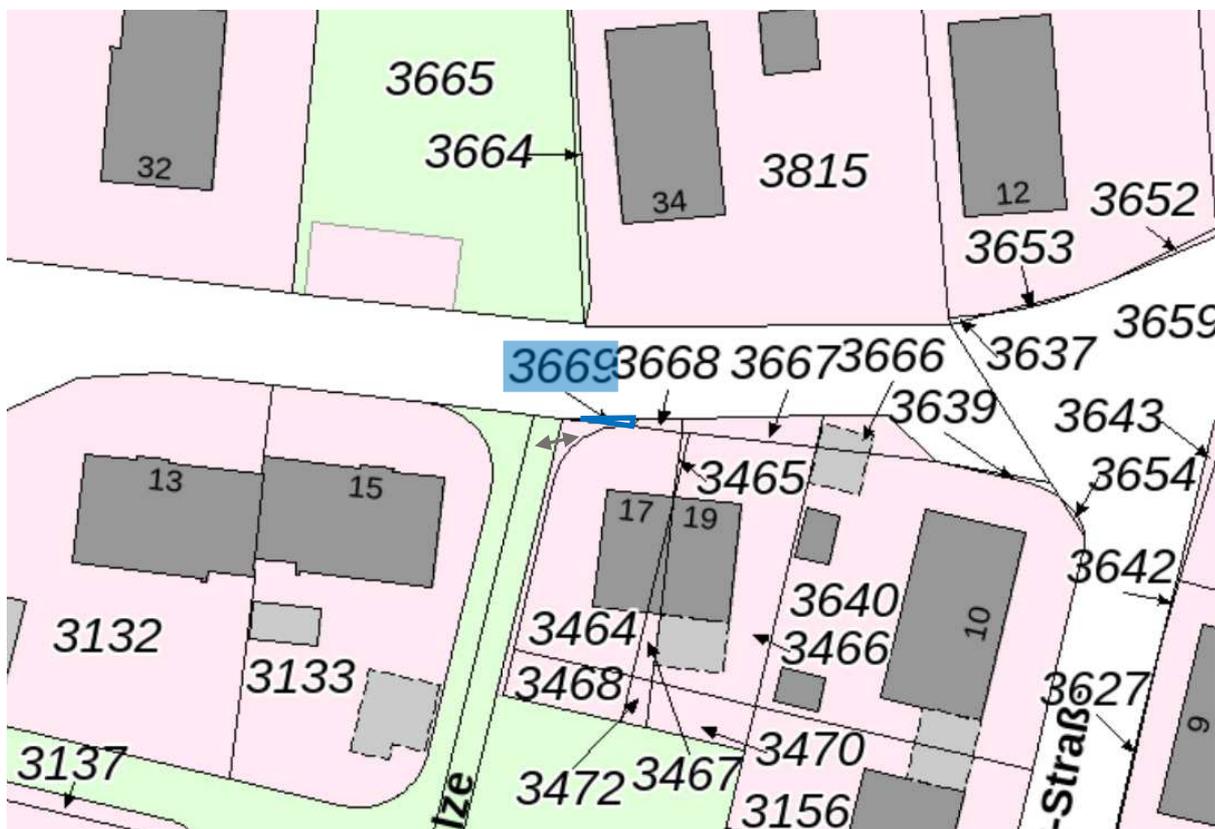
Flurstück 3664:

$$14 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,80 = 6.160 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 6.200 \text{ €}$$

Flurstück 3665:

$$789 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,80 = 347.160 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } 347.000 \text{ €}$$

3.2.2 Ermittlung des Bodenwerts des Flurstücks 3669



zur Lage des Flurstücks 3669 s.a. Anlage 7



Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 19 -

Das als erschließungsbeitragsfrei einzustufende Kleinstflurstück 3669 liegt auf der südlichen Seite der Langemarckstraße im Bereich einer mit Betonsteinpflaster befestigten Stellplatzfläche auf dem Grundstück Langemarckstraße 17 und ist dem Flurstück 3731, das nach dem Bebauungsplan Nr. 417 in diesem Bereich als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche, privat - verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen ist, und dem Hausflurstück 3464 vorgelagert. Der Bebauungsplan Nr. 417 weist den Bereich des Flurstücks 3669 „Straßenverkehrsfläche“ aus. Qualitätsmäßig ist das Flurstück als Wohnbauland zu bewerten. Im Hinblick auf die bestehenden Verkehrslärmemissionen und die Altlastenproblematik wird für die Bodenwertermittlung ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von insgesamt 20 % für erforderlich gehalten. Mit einem Zuschlag in Höhe von 20 €/m² für die Bodenbefestigung ergibt sich folgender Bodenwert:

2 m² * (550 €/m² * 0,80 + 20 €/m²) = 920 €
= rd. 900 €

3.2.3 Ermittlung der Bodenwerte der Flurstücke 3470 und 3472



Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 20 -



Die Flurstücke 3470 und 3472 gehören zu den Gartenflächen der Häuser Langemarckstraße 19 bzw. 17 und sind als erschließungsbeitragsfrei einzustufen. Sie liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 417 und sind als Wohnbaufläche zu bewerten. Im Hinblick auf die bestehenden Verkehrslärmemissionen wird für die Bodenwertermittlung ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von 10 % für erforderlich gehalten. Ein Zuschlag für den vorhandenen (Wild-)Aufwuchs ist nicht anzubringen.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

Flurstück 3470:

$$33 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,90 = 16.335 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 16.000 \text{ €}$$

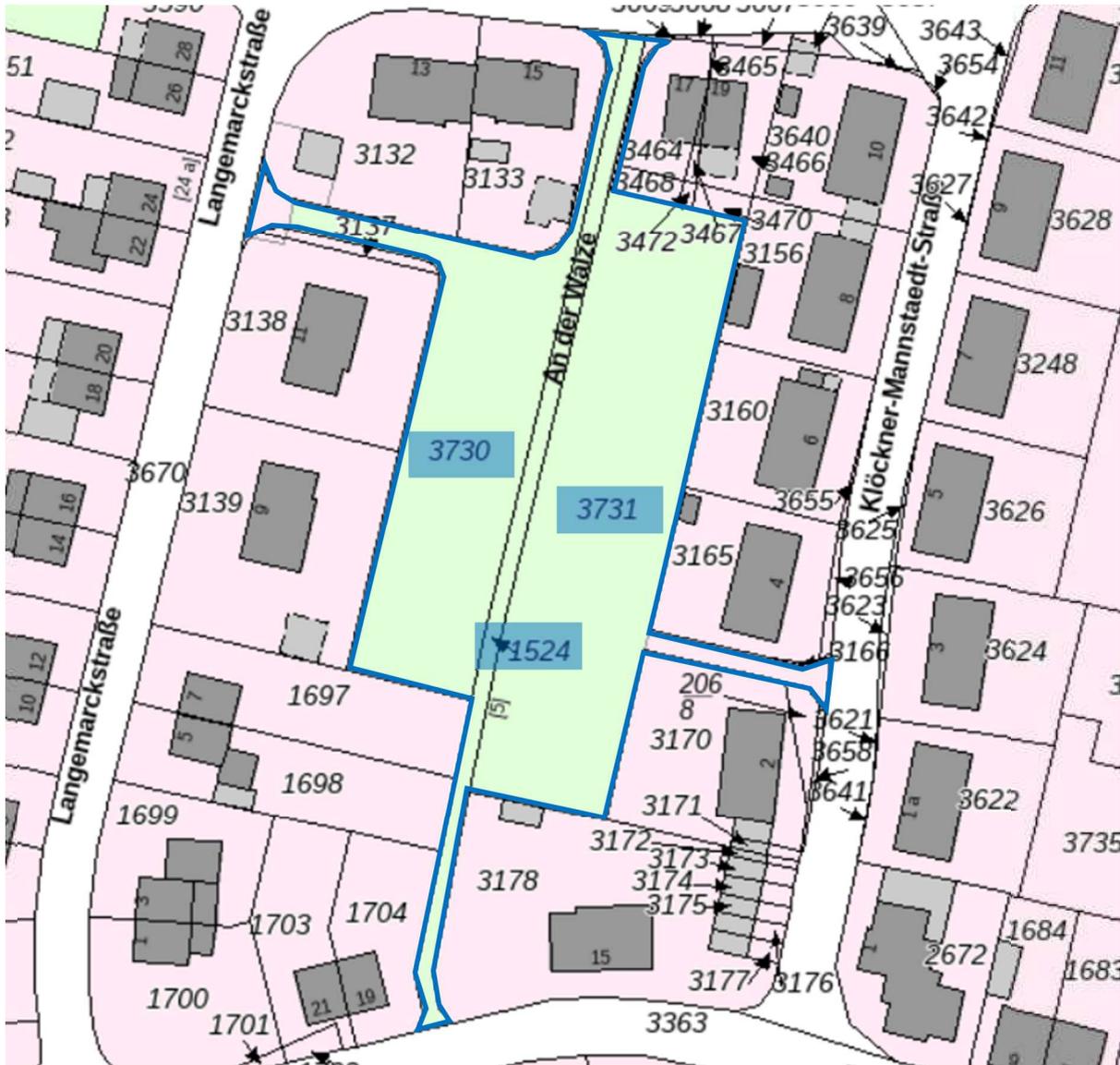
Flurstück 3472:

$$8 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,90 = 3.960 \text{ m}^2$$

$$= \text{rd. } 4.000 \text{ €}$$

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 21 -

3.2.4 Ermittlung der Bodenwerte der Flurstücke 1524, 3730, 3731



Gesamtansicht von Google Earth



Nordansicht mit „Zuwegung“

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 22 -



Nordansicht Flurstücke 3730, 3731, 1524



Westansicht Stellplatzfläche und Zuwegung



Westansicht Flurstücke 3730, 3731, 1524



Nordwestansicht Flurstücke 3730, 3731, 1524



Südansicht Zuwegung

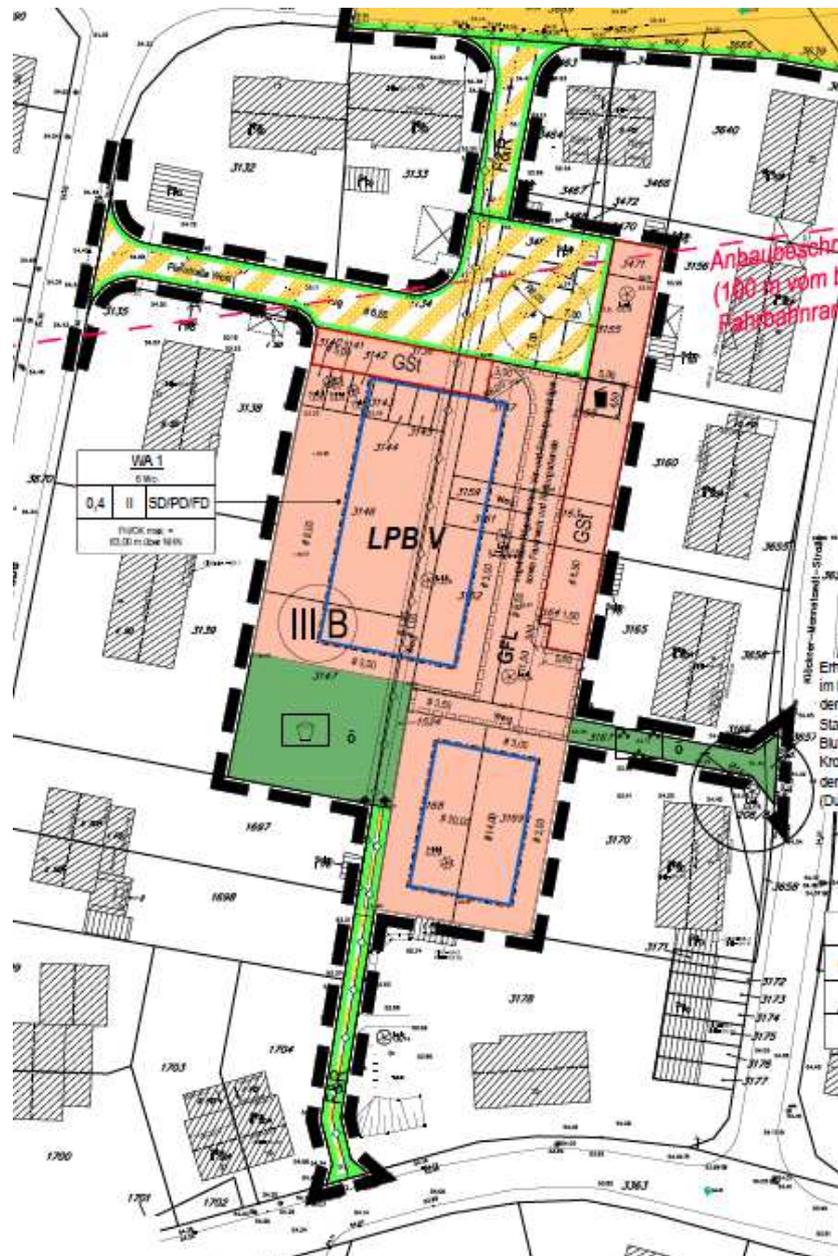


Südansicht Flurstücke 3730, 3731, 1524

Die überwiegend durch einen Maschendrahtzaun eingefriedigten, bis auf die nördliche Zuwegung ebenen Flurstücke 3730, 3731 und 1524 mit der Lagebezeichnung „An der Walze“ liegen in einem sogenannten Blockinnenbereich, der gebildet wird durch die Häuser an den Straßen Langemarckstraße, Klöckner-Mannstaedt-Straße und Fritz-Schröder-

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 23 -

Straße, und sind von diesen Straßen zugänglich aus allen vier Himmelsrichtungen (zwischen den Häusern Langemarckstraße 15 und 17, Langemarckstraße 13 und 11, Fritz-Schröder-Straße 15 und 19 sowie Klöckner-Mannstaedt-Straße 2 und 4) auf überwiegend unbefestigten Zuwegungen, die zu diesen Flurstücken gehören. Bis auf die Zuwegungen (mit einer 41 m² großen Stellplatzfläche und einer 1 m² kleinen Wohnbaufläche) werden diese Flurstücke als Grünland genutzt. Sie liegen innerhalb des Bereichs des Bebauungsplans Nr. 417, dessen Festsetzungen dem folgenden Ausschnitt zu entnehmen sind:



Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 24 -

Der Bebauungsplan weist also für die zu bewertenden Flurstücke Wohnbauland, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche, privat - verkehrsberuhigter Bereich) und öffentliche Grünflächen (Spielplatz bzw. Parkanlage) aus. Die Flurstücke 3730, 3731 und 1524 sind somit insgesamt als Rohbauland einzustufen und zu bewerten. Rohbauland sind nach § 3 (3) ImmoWertV Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf ist eine Untersuchung von Kaufverträgen aus den Jahren 2021 bis 2023 veröffentlicht, die für Rohbauland eine Preisspanne von 10 % bis 100 % vom nächstgelegenen, vergleichbaren Bodenrichtwert angibt (Mittelwert 45 %, Standardabweichung 24 %, abgeleitet aus 96 Kauffällen). Im Hinblick auf den zu erwartenden Erschließungsflächenbedarf inkl. Spielplatz (rd. 30 % der hier zu bewertenden Fläche) und die Wartezeit bis zur Baureifmachung wird im vorliegenden Fall der Wert des Rohbaulands sachverständig auf 65 % des benachbarten Bodenrichtwerts geschätzt. Ein Zuschlag für vorhandene Bodenbefestigungen und den vorhandenen Aufwuchs ist nicht anzubringen. Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

Flurstück 1524:

$$384 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 = 137.280 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{137.000 \text{ €}}$$

Flurstück 3730:

$$1.498 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 = 535.535 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{536.000 \text{ €}}$$

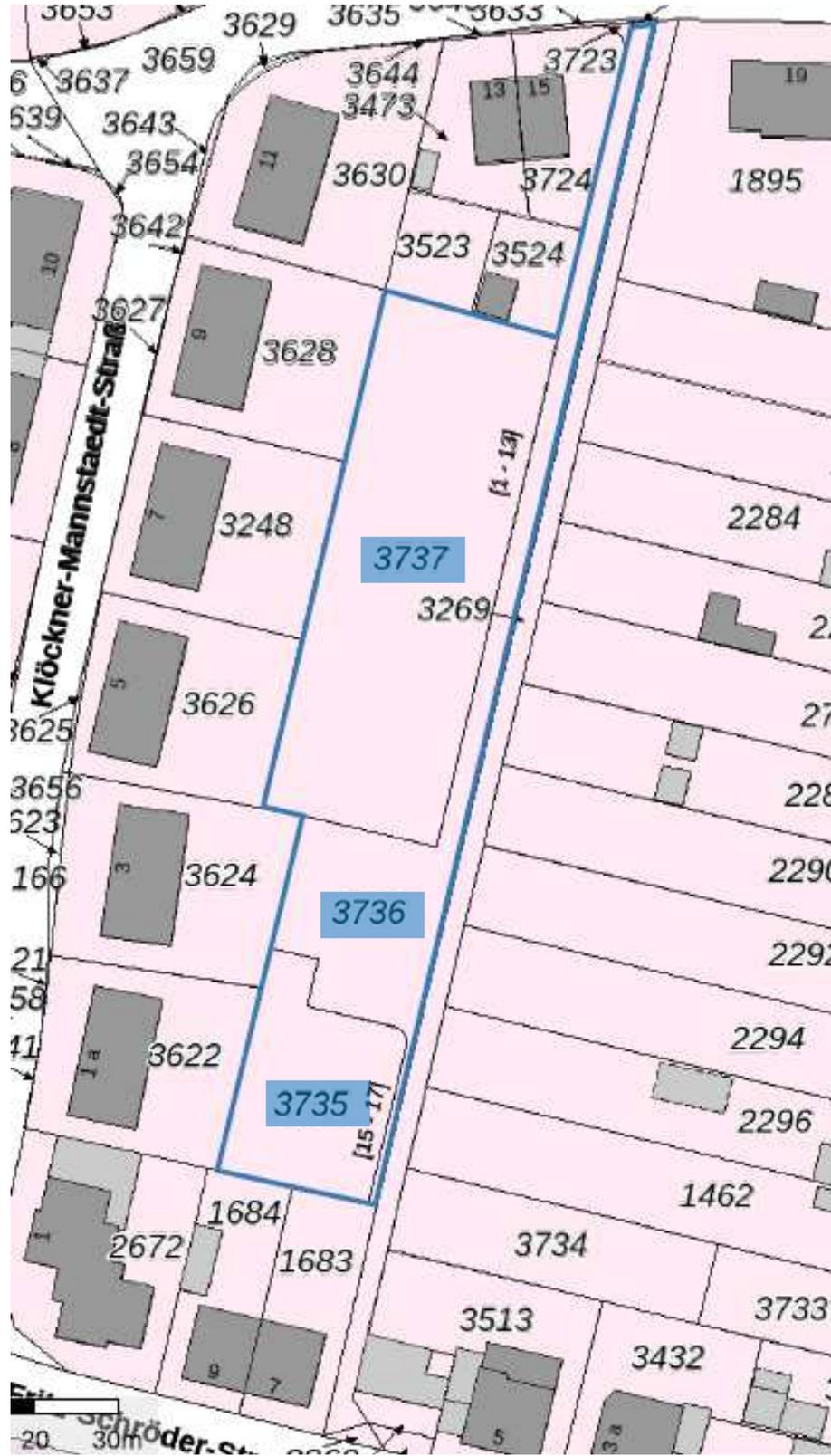
Flurstück 3731:

$$2.068 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 = 739.310 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{739.000 \text{ €}}$$

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 25 -

3.2.5 Ermittlung der Bodenwerte der Flurstücke 3735, 3736, 3737



Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 26 -



Gesamtansicht von Google Earth



Nordansicht Zuwegung Flurstück 3737



Nordansicht - Zuwegung und Grünflächen



Flurstücke 3735, 3736, 3737



Flurstücke 3735 und 3736

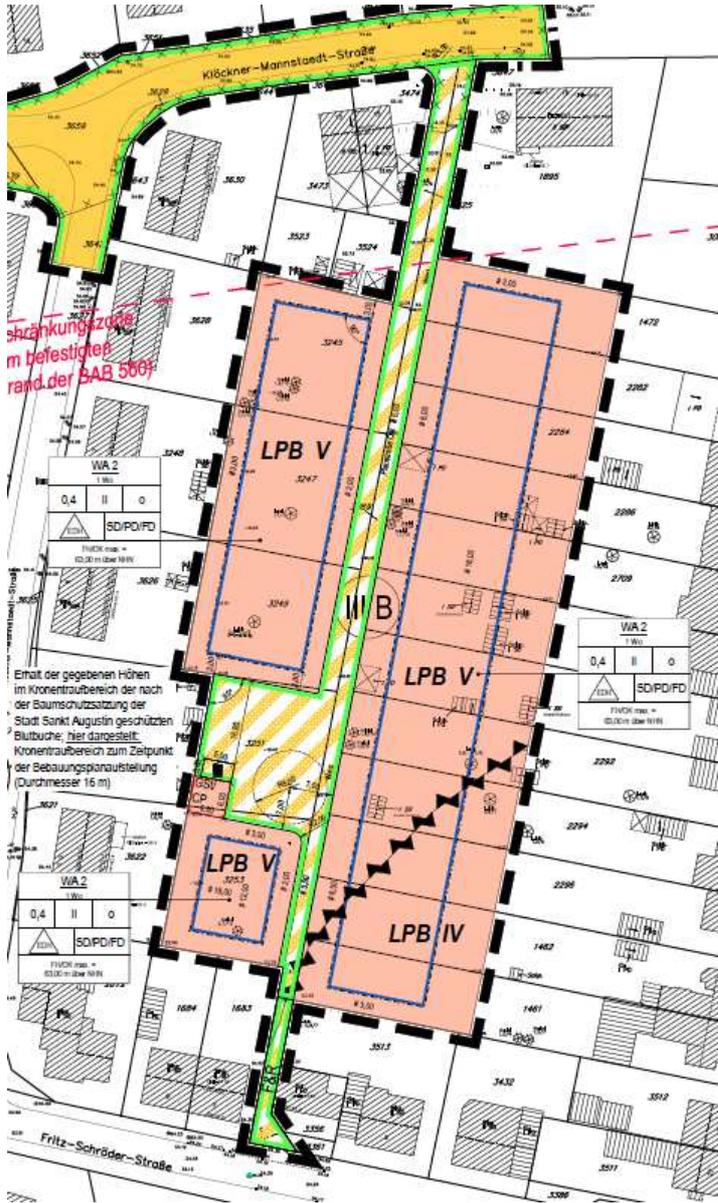


Südansicht Zuwegung

Die überwiegend durch einen Maschendrahtzaun eingefriedigten, ebenen Flurstücke 3735, 3736 und 3737 mit der Lagebezeichnung „An der Seilbahn“ liegen in einem sogenannten Blockinnenbereich, der gebildet wird durch die Häuser an der Klöckner-Mannstaedt-Straße, der Sieg-

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 27 -

straße und der Fritz-Schröder-Straße, und sind von Norden (zwischen den Häusern Klöckner-Mannstaedt-Straße 15/17 und 19) und von Süden (zwischen den Häusern Fritz-Schröder-Straße 5 und 7/9) auf überwiegend unbefestigten Zuwegungen zugänglich, wobei die südliche Zuwegung (Flurstück 3269) im Eigentum der Stadt Sankt Augustin steht und bis zur Klöckner-Mannstaedt-Straße verläuft. Bis auf die Zuwegungen werden die zu bewertenden Flurstücke als Grünland mit einigen Sträuchern und einem hohen Nadelbaum im Süden des Flurstücks 3735 genutzt. Sie liegen innerhalb des Bereichs des Bebauungsplans Nr. 417, dessen Festsetzungen dem folgenden Ausschnitt zu entnehmen sind:



Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 28 -

Der Bebauungsplan weist also für die zu bewertenden Flurstücke Wohnbauland und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche, privat - verkehrsberuhigter Bereich) aus und stellt sich somit insgesamt als Rohbauland dar. Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche ist das zu bewertende Flurstück 3736 zwar von der sog. „*konjunkturellen Weiterentwicklung*“ ausgeschlossen worden. Es war jedoch zum Zeitpunkt dieses Ausschlusses zusammen mit den Flurstücken 3735 und 3737 bereits als Rohbauland zu bewerten. Wie unter Ziffer 3.2.4 ausgeführt, handelt es sich bei Rohbauland um Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Im Hinblick auf den zu erwartenden Erschließungsflächenbedarf (rd. 30 % der hier zu bewertenden Fläche; ein Teil der Erschließungsfläche ist bereits in öffentlicher Hand) und die Wartezeit bis zur Baureifmachung wird - unter Bezug auf die Ausführungen unter Ziffer 3.2.4 zu den Rohbaulandpreisen - im vorliegenden Fall der Wert des Rohbaulands sachverständig auf 65 % des benachbarten Bodenrichtwerts geschätzt. Ein Zuschlag für vorhandene Bodenbefestigungen und den vorhandenen Aufwuchs ist nicht anzubringen.

Somit ergeben sich folgende Bodenwerte:

Flurstück 3735:

$$455 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 = 162.662 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{163.000 \text{ €}}$$

Flurstück 3736:

$$757 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 = 270.628 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{271.000 \text{ €}}$$

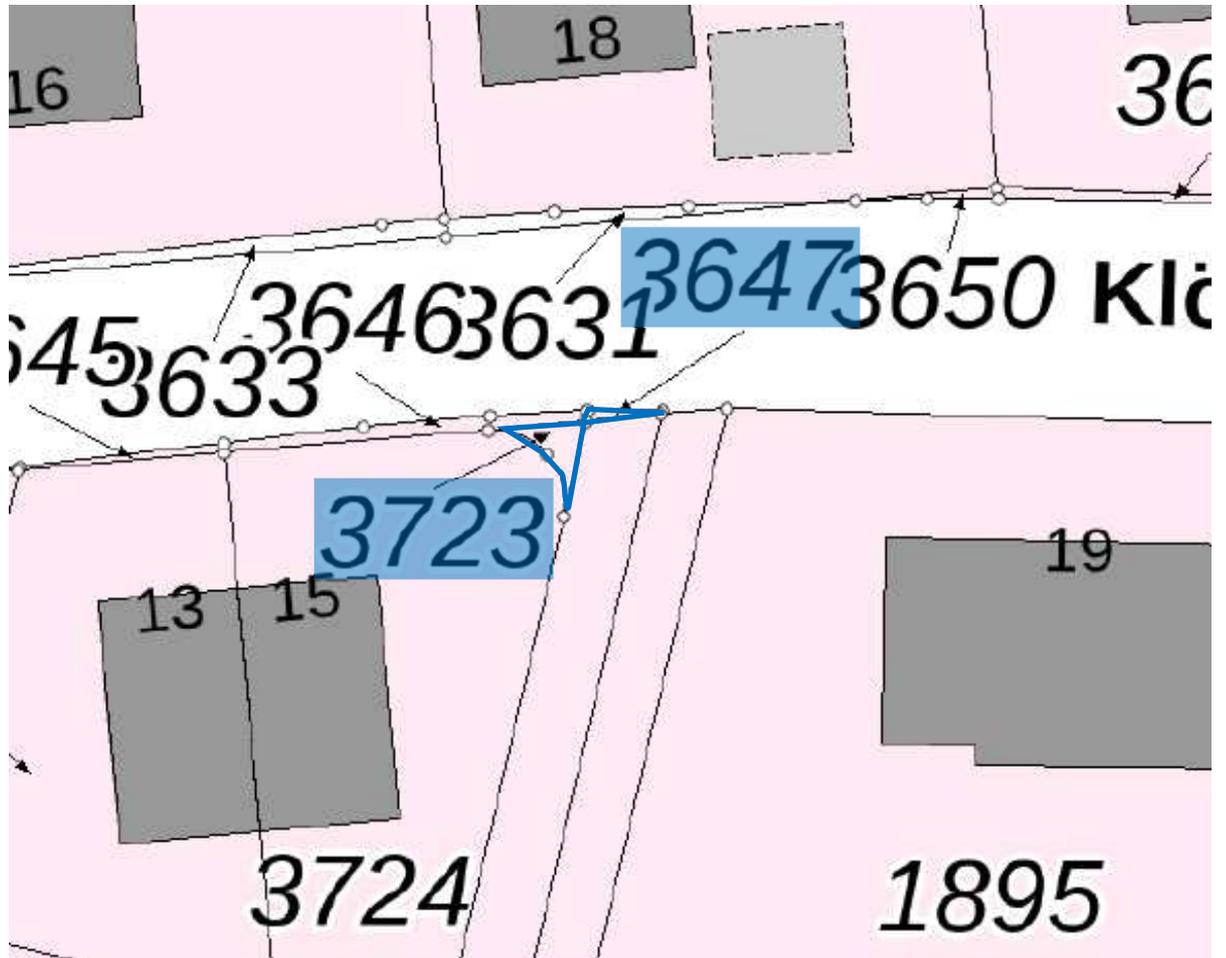
Flurstück 3737:

$$1.432 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 = 511.940 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{512.000 \text{ €}}$$

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 29 -

3.2.6 Ermittlung der Bodenwerte der Flurstücke 3647 und 3723



zur Lage der Flurstücke 3647 und 3723 s.a. Anlage 7



Die beiden geschotterten Kleinstflurstücke 3647 und 3723 liegen auf der südlichen Seite der Klöckner-Mannstaedt-Straße gegenüber dem Haus Nr. 18. Das Flurstück 3647 ist dem unter Ziffer 3.2.5 bewerteten Flurstück 3736 nördlich vorgelagert, das Flurstück 3723 liegt vor dem

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 30 -

Grundstück Klöckner-Mannstaedt-Straße 15. Die Flurstücke sind nach dem Bebauungsplan Nr. 417 als „*Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche, privat - verkehrsberuhigter Bereich*“ bzw. als „*Straßenverkehrsfläche*“ ausgewiesen ist. Mit der Festsetzung als Verkehrsfläche sind die zu bewertenden Grundstücke von der sog. „*konjunkturellen Weiterentwicklung*“ ausgeschlossen worden. Sie waren aber zum Zeitpunkt dieses Ausschlusses als Rohbauland mit 65 % des benachbarten Bodenrichtwerts (Flurstück 3647) bzw. als erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland (Flurstück 3723) zu bewerten. Im Hinblick auf die bestehenden Verkehrslärmemissionen und die Altlastenproblematik wird für die Bodenwertermittlung ein Abschlag vom Bodenrichtwert in Höhe von insgesamt 20 % für erforderlich gehalten. Mit einem Zeitwertzuschlag in Höhe von 10 €/m² für die Bodenbefestigung ergeben sich folgende Bodenwerte:

Flurstück 3647:

$$1 \text{ m}^2 * (550 \text{ €/m}^2 * 0,65 * 0,80 + 10 \text{ €/m}^2) = 296 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 300 \text{ €}$$

Flurstück 3723:

$$4 \text{ m}^2 * (550 \text{ €/m}^2 * 0,80 + 10 \text{ €/m}^2) = 1.800 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } 1.800 \text{ €}$$

4. Gesamtverkehrswert

Der Gesamtverkehrswert der unbebauten Flurstücke 3664, 3665, 3470, 3472, 1524, 3669, 3730, 3731, 3647, 3723, 3735, 3736 und 3737 in der Flur 6 der Gemarkung Obermenden in Sankt Augustin - Menden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 147 wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände als Summe der Einzelverkehrswerte gemäß den Ziffern 5.1 bis 5.13 ermittelt zu:

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 31 -

• Flurstück 3664:	6.200 €
• Flurstück 3665:	347.000 €
• Flurstück 3470:	16.000 €
• Flurstück 3472:	4.000 €
• Flurstück 1524:	137.000 €
• Flurstück 3669:	900 €
• Flurstück 3730:	536.000 €
• Flurstück 3731:	739.000 €
• Flurstück 3647:	300 €
• Flurstück 3723:	1.800 €
• Flurstück 3735:	163.000 €
• Flurstück 3736:	271.000 €
• Flurstück 3737:	512.000 €

Summe:	2.734.200 €

5. Einzelverkehrswerte

5.1 Verkehrswert Flurstück 3664 (Blatt 10739, lfd. Nr. 1 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 anzusetzen:

$$14 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,80 = 6.160 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{6.200 \text{ €}}$$

5.2 Verkehrswert Flurstück 3665 (Blatt 10739, lfd. Nr. 2 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.1 anzusetzen:

$$789 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,80 = 347.160 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{347.000 \text{ €}}$$

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 32 -

5.3 Verkehrswert Flurstück 3470 (Blatt 10739, lfd. Nr. 4 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.3 anzusetzen:

$$\begin{aligned} 33 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,90 &= 16.335 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{16.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

5.4 Verkehrswert Flurstück 3472 (Blatt 10739, lfd. Nr. 6 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.3 anzusetzen:

$$\begin{aligned} 8 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,90 &= 3.960 \text{ m}^2 \\ &= \text{rd. } \mathbf{4.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

5.5 Verkehrswert Flurstück 1524 (Blatt 10739, lfd. Nr. 9 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.4 anzusetzen:

$$\begin{aligned} 384 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 &= 147.840 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{137.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

5.6 Verkehrswert Flurstück 3669 (Blatt 10739, lfd. Nr. 34 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.2 anzusetzen:

$$\begin{aligned} 2 \text{ m}^2 * (550 \text{ €/m}^2 * 0,80 + 20 \text{ €/m}^2) &= 920 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{900 \text{ €}} \end{aligned}$$

5.7 Verkehrswert Flurstück 3730 (Blatt 10739, lfd. Nr. 35 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.4 anzusetzen:

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 33 -

$$1.498 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 = 535.535 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{536.000 \text{ €}}$$

5.8 Verkehrswert Flurstück 3731 (Blatt 10739, lfd. Nr. 36 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.4 anzusetzen:

$$2.068 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 = 796.180 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{739.000 \text{ €}}$$

5.9 Verkehrswert Flurstück 3647 (Blatt 10740, lfd. Nr. 7 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.6 anzusetzen:

$$1 \text{ m}^2 * (550 \text{ €/m}^2 * 0,65 * 0,80 + 10 \text{ €/m}^2) = 318 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{300 \text{ €}}$$

5.10 Verkehrswert Flurstück 3723 (Blatt 10740, lfd. Nr. 8 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.6 anzusetzen:

$$4 \text{ m}^2 * (550 \text{ €/m}^2 * 0,80 + 10 \text{ €/m}^2) = 1.800 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{1.800 \text{ €}}$$

5.11 Verkehrswert Flurstück 3735 (Blatt 10740, lfd. Nr. 10 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.5 anzusetzen:

$$455 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 = 162.662 \text{ €}$$
$$= \text{rd. } \mathbf{163.000 \text{ €}}$$

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 34 -

5.12 Verkehrswert Flurstück 3736 (Blatt 10740, lfd. Nr. 11 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.5 anzusetzen:

$$\begin{aligned} 757 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 &= 270.628 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{271.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

5.13 Verkehrswert Flurstück 3737 (Blatt 10740, lfd. Nr. 12 BV)

Als Verkehrswert ist der Bodenwert gemäß Ziffer 3.2.5 anzusetzen:

$$\begin{aligned} 1.432 \text{ m}^2 * 550 \text{ €/m}^2 * 0,65 &= 511.940 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{512.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

6. Allgemeine Hinweise

Das Wertgutachten genießt Urheberschutz. Es darf ohne schriftliche Genehmigung nicht reproduziert werden.

Verkehrswertgutachten haben nach § 193 Abs. 4 des Baugesetzbuches keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist. Aus der vorliegenden Wertermittlung können keine Rechtsbeziehungen zu Dritten entstehen; sie erfolgt unter dieser Prämisse.

Wertrelevante Einflüsse bezüglich nicht einsehbarer Objektunterlagen bleiben vorbehalten.

Wertgutachten über unbebaute Grundstücke im Bereich
des Bebauungsplans Nr. 147 in Sankt Augustin - Menden - 35 -

7. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Bewertungsliteratur
3. Stadtteilübersicht Sankt Augustin
4. Luftbild von Google-Earth
5. Übersichtskarte 1 : 50.000
6. Übersichtskarte 1 : 5.000
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte
8. Auszug aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
9. Auszug aus der Umgebungslärmkartierung NRW 2017
10. Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte HQ100
11. Auszug aus dem Altlastenkataster Rhein-Sieg-Kreis
12. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Sankt Augustin
13. Ausschnitt aus der Bebauungsplanübersicht
14. Bebauungsplan Nr. 417

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch
und nach bestem Wissen und Gewissen.

Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten ver-
wandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schät-
zung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 28.03.2024



(Dipl.-Ing. W. Westhoff)