

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

Exposé zum **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

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 €

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“

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“*

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 lastenfrei zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. 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.

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 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.

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. 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 Mehrfamiliendoppelhäuser).

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. Vorliegend sind von der Altablagerung 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.

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 ermittelt zu:

• 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 €