

Wertgutachten Flurstück 152/52, Flur 25, Gemarkung Sieglar,
in nördlicher Randlage von Troisdorf-Bergheim gelegen - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 10.04.24
Telefon: 0151-41418630
0221-94387218

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Geschäfts-Nr. 042 K 177/23

beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der

landwirtschaftlichen Nutzfläche Flurstück 152/52

in der **Flur 25** der **Gemarkung Sieglar**

„Am Kleinenstein“



in

Troisdorf-Bergheim

in nördlicher Randlage von Bergheim gelegen

Wertgutachten Flurstück 152/52, Flur 25, Gemarkung Sieglar,
in nördlicher Randlage von Troisdorf-Bergheim gelegen - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) der
landwirtschaftlichen Nutzfläche
Flurstück 152/52
in der
Flur 25 der **Gemarkung Sieglar**

in

Troisdorf-Bergheim

in nördlicher Randlage von Bergheim gelegen

wird ermittelt zum

Bewertungstichtag 27.02.2024

zu:

15.000 €

Das Wertgutachten besteht aus 20 Seiten inkl. 7 Anlagen
mit 8 Seiten und ist in 2-facher Ausfertigung angefertigt.

Gliederung des Wertgutachtens

1.	Zweck und Grundlagen der Wertermittlung	4
2.	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundbuch, Liegenschaftskataster	5
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges, Pachtverhältnisse	5
2.3	Planungsrecht	6
2.4	Erschließung	6
2.5	Lage	6
2.6	Beschaffenheit und Nutzung	6
3.	Wertermittlung	8
3.1	Wertermittlungsverfahren	8
3.2	Ermittlung des Bodenwertes	9
4.	Verkehrswert	11
5.	Allgemeine Hinweise	12
6.	Anlagen	12

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 18.01.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 042 K 177/23 ein Wertgutachten über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche Flurstück 152/52 in der Flur 25 der Gemarkung Sieglar in Troisdorf-Bergheim - in nördlicher Randlage von Bergheim gelegen - erstattet werden.

Auftragsgemäß sollen die im Grundbuch von Sieglar Blatt 8104 eingetragenen Rechte Abteilung II Nrn. 1 und 2 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden.

Das Wertgutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauten
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Nach § 74 a Abs. 5 ZVG hat das Amtsgericht den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts 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 Troisdorf
- Bezirksregierung Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts, das mit den angrenzenden Flurstücken 51 und 151/52 eine wirtschaftliche Einheit bildet, habe ich am 27.02.2024 vorgenommen. Die Wertermittlung erfolgt entsprechend den in der Anlage 1 aufgeführten für die Bewertung von Grundstücken geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch, Liegenschaftskataster

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Sieglar auf dem Blatt 8104 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Sieglar, Flur 25, Flurstück 152/52,
Landwirtschaftsfläche, Am Kleinenstein, Größe 1.390 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 152/52 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch mit der Nutzungsart „Ackerland“ sowie mit der Ackerzahl 83 nachgewiesen.

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges, Pachtverhältnisse

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

„Nießbrauch für ... löschar bei Todesnachweis. ...“

lfd. Nr. 2:

„Bedingte Rückkauflassungsvormerkung für ...“

Nach Eigentümerangabe ist der Berechtigte verstorben, so dass die Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 und 2 als obsolet zu betrachten sind.

Der Teilungsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

Das zu bewertende Grundstück ist nach Eigentümerangabe an einen Landwirt verpachtet.

2.3 Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das zu bewertende Grundstück als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ ausgewiesen (s. Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Anlage 6).

Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Wasserschutzgebiet.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird an der Südwestseite durch „*Die große Heerstraße*“ erschlossen, die in diesem Bereich als asphaltierter Wirtschaftsweg (rd. 3 m breit) ausgebildet ist.

2.5 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Außenbereich in nördlicher Randlage des Stadtteils Bergheim der Stadt Troisdorf im Rhein-

Sieg-Kreis, rd. 1 km nördlich des Zentrums von Bergheim (Pfarrkirche St. Lambertus).

Troisdorf, rd. 25 km südlich von Köln bzw. rd. 10 km nördlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist mit rd. 79.000 Einwohnern die größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Im Jahr 1969 im Rahmen der kommunalen Gebietsreform mit den Ortschaften der Gemeinde Sieglar und den Orten Altenrath und Friedrich-Wilhelms-Hütte zusammengeschlossen, besteht Troisdorf heute aus den 12 Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Spich, Sieglar, Oberlar, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bergheim, Altenrath, Müllekoven, Kriegsdorf, Eschmar, Troisdorf-West und Troisdorf-Rotter See. Insbesondere seit den 1970er Jahren wurden moderne Wohnanlagen, neue Bildungs- und Kultureinrichtungen, zahlreiche Grünanlagen, eine ausgedehnte Fußgängerzone, neue Industrie- und Gewerbegebiete sowie ein großzügiges Radwegenetz geschaffen. Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Als Einkaufsstadt der kurzen Wege entlang der Kölner Straße bietet Troisdorf eine Vielzahl von Geschäften. In Bergheim mit rd. 6.000 Einwohnern, westlich der Autobahn A 59 und nördlich der Autobahn A 560 in Richtung Niederkassel-Mondorf bzw. Bonn gelegen, sind Grundschule und Kindergarten vorhanden; insbesondere in Alt-Bergheim befinden sich ausreichend Geschäfte zur Deckung der täglichen Grundversorgung. Es bestehen Busverbindungen nach Bonn, Troisdorf und Siegburg.

In der unmittelbaren Nachbarschaft des zu bewertenden Grundstücks befinden sich landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland, Grünland), eine kleine Waldfläche, eine Baumschule sowie eine Gärtnerei, die auch Gemüsegärten als Mietgärten anbietet. Rd. 0,2 km südöstlich des Grundstücks beginnt die bebaute Ortslage von Bergheim.

2.6 Beschaffenheit und Nutzung

Der Zuschnitt des ebenen Grundstücks sowie die Lage zu den anliegenden Wegen können den beigefügten Übersichtskarten (Anlagen 2.1 und

2.2), den beigefügten Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Luftbildkarte (Anlagen 3 und 4) sowie dem beigefügten Luftbild von Google Earth (Anlage 5) entnommen werden.

Das rechteckig geschnittene Grundstück besitzt bei einer Breite am Wirtschaftsweg von rd. 14 m eine Tiefe von rd. 100 m. Das Grundstück wird zusammen mit Nachbargrundstücken als Grünland genutzt; ein landwirtschaftlicher Geräteeinsatz ist gut möglich.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde keine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt. Für Altlasten liegen keine Anhaltspunkte vor. Gemäß Schreiben des Rhein-Sieg-Kreises vom 30.01.2024 ist das zu bewertende Grundstück *„im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen mir auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.“*

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 wäre. Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (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.

3.2 Ermittlung des Bodenwertes

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.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das zu bewertende Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, den Bodenrichtwert für Ackerland zum Stichtag 01.01.2024 zu 11 €/m² ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: Acker
- Bemerkung: mind. 2.500 m²

Hierzu wird in den Erläuterungen ausgeführt:

„Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker-/Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt - sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.“

Für landwirtschaftliche Nutzflächen konnten vom Gutachterausschuss keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden.

Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in Troisdorf in diesem Jahr bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftlichen Nutzflächen festzustellen ist.

Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzungsmöglichkeit des Bewertungsobjekts ein Bodenwert von 11,00 €/m² als marktangemessen angesehen.

Besondere Zu- oder Abschläge sind nicht zu berücksichtigen.

Somit ergibt sich der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück zu:

$$\begin{aligned} 1.390 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 &= 15.290 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{15.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

Wertgutachten Flurstück 152/52, Flur 25, Gemarkung Sieglar,
in nördlicher Randlage von Troisdorf-Bergheim gelegen - 11 -

4. Verkehrswert

Der Verkehrswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche Flurstück 152/52 in der Flur 25 der Gemarkung Sieglar in Troisdorf-Bergheim wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des unter Ziffer 3.2 abgeleiteten Bodenwertes ermittelt zu:

15.000 €

5. 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.

6. Anlagen

1. Wertermittlungsvorschriften
2. Übersichtskarten
3. Auszug aus der Liegenschaftskarte
4. Auszüge aus der Luftbildkarte mit Liegenschaftskarte
5. Luftbild Google Earth
6. Auszug aus dem Flächennutzungsplan Troisdorf
7. Fotografische Aufnahmen

Die Anfertigung des Wertgutachtens erfolgte unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen. Ich versichere, dass ich mit keinem der Beteiligten verwandt oder verschwägert bin und am Ergebnis der Schätzung kein persönliches Interesse habe.

Köln, den 10.04.2024

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Wertgutachten Flurstück 152/52, Flur 25, Gemarkung Sieglar,
in nördlicher Randlage von Troisdorf-Bergheim gelegen - 13 -

Anlage 1

Rechts- und Verwaltungsvorschriften für die Wertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) in der jeweils geltenden Fassung

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97) in der jeweils geltenden Fassung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 in der jeweils geltenden Fassung

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2003) in der jeweils geltenden Fassung