

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf,
in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 1 -

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

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 09.04.24
Telefon: 0151-41418630
0221-94387218

Exposé zum WERTGUTACHTEN

in dem Teilungsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 178/23
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der
landwirtschaftlichen Nutzfläche Flurstück 91
in der **Flur 4** der **Gemarkung Mondorf**
Ausgleichsfläche „Auf dem Junker“



in
Niederkassel-Mondorf

in nordöstlicher Randlage von Mondorf gelegen

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf,
in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 2 -

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

Der Verkehrswert (Marktwert) der
landwirtschaftlichen Nutzfläche
(Ausgleichsfläche)
Flurstück 91
in der
Flur 4 der Gemarkung Mondorf

in

Niederkassel-Mondorf

in nordöstlicher Randlage von Mondorf gelegen

wird ermittelt zum

Bewertungstichtag 27.02.2024

zu:

16.000 €

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf,
in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 3 -

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Mondorf auf dem Blatt 823 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Mondorf, Flur 4, Flurstück 91,
Ackerland (Obstb), Auf dem Junker, Größe 1.445 m²“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 91 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch mit den Nutzungsarten „Ackerland“ (218 m²) und „Grünland“ (1.420 m²) sowie mit der Ackerzahl nachgewiesen.

Das Grundstück ist in das Flurbereinigungsverfahren Mondorf einbezogen (s. Anlage 7.2).

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 Rückauflassungsvormerkung 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.

Nach Eigentümerangabe ist das Bewertungsobjekt „*der Bezirksregierung Köln als Ausgleichsfläche für die neue Umgehung L 269n für Begrünung zur Verfügung gestellt worden.*“ (Karte Neubau der L 269n s. Anlage 7.1); hierzu s. Ausführungen unter Ziffer 3.2.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Außenbereich in nordöstlicher Randlage des Stadtteils Mondorf der Stadt Niederkassel im Rhein-Sieg-Kreis, rd. 1 km in Luftlinie gemessen nordöstlich des Zentrums von Mondorf (Adenauerplatz). Niederkassel, die nördlichste Stadt des Rhein-Sieg-Kreises mit den Stadtteilen Lülsdorf, Mondorf, Niederkassel, Ranzel, Rheidt, Stockem und Uckendorf ist für den Großteil ihrer in den benachbarten Großstädten Köln und Bonn beschäftigten rd. 41.000 Einwohner vor allem Wohn- und Schlafstadt. Neben gut erhaltener alter Bausubstanz in den alten Ortsteilzentren und neben neuen Wohnquartieren finden sich außer dem Chemiestandort in Lülsdorf eine Reihe mittelständischer Unternehmen, die ihre Schwerpunkte im Maschinenbau sowie im Baugewerbe haben. Im Stadtteil Mondorf mit rd. 7.000 Einwohnern sind Geschäfte zur Deckung der täglichen Grundversorgung in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Entfernung zur Anschlussstelle Bonn-Beuel-Nord der Autobahn 565 beträgt von Mondorf aus rd. 3 km, die Anschlussstelle Troisdorf der Autobahn A 59 ist rd. 6 km entfernt. In die Zentren von Köln und Bonn fährt man rd. 25 km bzw. rd. 8 km. Das Zentrum von Niederkassel (mit dem Rathaus) ist vom Bewertungsobjekt rd. 5 km entfernt. In der unmittelbaren Nachbarschaft des zu bewertenden Grundstücks befinden sich landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland, Grünland, Reitwiese). Rd. 15 m südlich der südlichen Spitze des Bewertungsobjekts verläuft eine Bahntrasse, die zur Zeit nur gelegentlich befahren wird.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel ist das zu bewertende Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft („*Garten-, Wiesen- und Weidefläche*“) 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

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf,
in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 5 -

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: Niederkassel, mind. 2.500 m²

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

Nach Auskunft der Bezirksregierung Köln (Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung), die das Flurbereinigungsverfahren Mondorf durchführt, haben die Eigentümer des Bewertungsobjekts mittels einer Bauerlaubnisvereinbarung zugestimmt, dass der Landesbetrieb Straßenbau das zu bewertende Grundstück bepflanzen darf als Ausgleich für den Bau der L 269n. In einem Flurbereinigungsverfahren haben die Eigentümer ein Recht auf eine sogenannte „wertgleiche“ Landabfindung. Dazu hat das Dezernat 33 den landwirtschaftlichen Ertragswert ermittelt (dieser wird in Wertzahlen ermittelt); die Eigentümer erhalten an anderer Stelle eine „wertgleiche“ Landabfindung. Der Ersteher in der Zwangsversteigerung wird Mitglied in der sogenannten „Teilnehmergemeinschaft“ und würde mit Rechtskraft des Flurbereinigungsverfahrens bzw. im Rahmen der vorzeitigen Besitzeinweisung eine Ackerfläche mit demselben Verkehrswert erhalten, den das Bewertungsobjekt besitzt.

Der o.a. Bodenrichtwert in Höhe von 11 €/m² kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in Niederkassel-Mondorf in diesem Jahr bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftliche Nutzflächen festzustellen ist. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Ackerzahl und Lage des Bewertungsobjekts sowie der Wartezeit bis zur Rechtskraft des Flurbereinigungsverfahrens (die vorläufige Besitzeinweisung ist im Jahr 2025 geplant) ein Bodenwert von 11,00 €/m² als marktangemessen angesehen. Besondere Zu- oder Abschläge sind nicht zu berücksichtigen.

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf,
in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 6 -

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

$$1.445 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 = 15.895 \text{ €}$$

$$= \text{rd. } \mathbf{16.000 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ausgleichsfläche) Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf in Niederkassel-Mondorf wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Bodenwertes ermittelt zu:

16.000 €