

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

- Internetfassung mit reduzierten Anlagen -

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 €

Das Wertgutachten besteht aus 23 Seiten inkl. 8 Anlagen
mit 10 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, Flurbereinigung.....	5
2.2	Rechte, Lasten, Sonstiges	5
2.3	Planungsrecht	6
2.4	Erschließung	6
2.5	Lage	7
2.6	Beschaffenheit und Nutzung	7
3.	Wertermittlung	8
3.1	Wertermittlungsverfahren	8
3.2	Ermittlung des Bodenwertes	9
4.	Verkehrswert	12
5.	Allgemeine Hinweise	13
6.	Anlagen	13

1. Zweck und Grundlagen der Wertermittlung

Gemäß Auftrag des Amtsgerichts Siegburg vom 18.01.2024 soll in dem Teilungsversteigerungsverfahren 042 K 178/23 ein Wertgutachten über den Verkehrswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ausgleichsfläche) Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf in Niederkassel-Mondorf - in nordöstlicher Randlage von Mondorf gelegen - erstattet werden. Auftragsgemäß sollen die im Grundbuch von Mondorf Blatt 823 eingetragenen Rechte Abteilung II Nrn. 1 und 2 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG bewertet werden. Das Gutachten 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 Niederkassel
- Bezirksregierung Köln
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf

Die Besichtigung des Bewertungsobjekts, das mit den angrenzenden Flurstücken 192 und 193 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, Flurbereinigung

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).

2.2 Rechte, Lasten, Sonstiges

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. ...“

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

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.

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

2.3 Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Niederkassel ist das zu bewertende Grundstück als „*Fläche für die Landwirtschaft*“ (nach Angabe der Stadt Niederkassel: „*Garten-, Wiesen- und Weidefläche*“) ausgewiesen (s. Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Anlage 6).

Das zu bewertende Grundstück liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

2.4 Erschließung

Das zu bewertende Grundstück wird an der Nordwestseite durch einen geschotterten Wirtschaftsweg (rd. 3 m breit) erschlossen.

2.5 Lage

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 Lülldorf, 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 Lülldorf 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.

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 fast rechteckig geschnittene Grundstück besitzt bei einer Breite am Wirtschaftsweg von rd. 23,3 m eine mittlere Tiefe von rd. 62 m. Das zusammen mit Nachbargrundstücken eingezäunte Grundstück wird als Grünland (Weide) 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 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 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

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf,
in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 10 -

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.

*In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bau-erwartung vermuten lassen bzw. als **Ausgleichsflächen** für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).“*

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

Im Zusammenhang mit dem Bau der L 269n setzen insgesamt 8,5 Hektar der Ausgleichsflächen eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung voraus und können als produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden. Bei dem Bau einer Straße, welche in der Regel langfristig bestehen bleibt, muss daher auch die Maßnahme auf der Ausgleichsfläche über diesen Zeitraum erhalten bleiben. Allerdings wird die konkrete Laufzeit der Maßnahme in der Regel individuell mit dem Flächeneigentümer verhandelt.

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf,
in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 11 -

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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat 27 Kaufpreise von Verkäufen von Ausgleichsflächen aus dem Zeitraum 2019 bis 2023 untersucht, die zum Zwecke des Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erworben wurden. Die Grundstücke waren zwischen 1.300 m² und 20.000 m² groß und lagen im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung. Der Käuferkreis derartiger Grundstücke besteht überwiegend aus der öffentlichen Hand. Als Vergleichsobjekte wurden die Rahmenwerte aus der Land- und Forstwirtschaft bzw. der jeweilige vergleichbare Bodenrichtwert herangezogen. Die Untersuchung der Kaufpreise ergab, dass für Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlichen Gebieten im Durchschnitt das 1,0 bis 2,4-fache (Median rund 1,5-fach) von den vergleichbaren Rahmenwerten bzw. Bodenrichtwerten aus land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (inklusive Aufwuchs) gezahlt wurden. Allerdings ist im vorliegenden Fall das Grundstück nicht als Ausgleichsfläche zu bewerten, sondern als landwirtschaftliche Nutzfläche.

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 land-

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf,
in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 12 -

wirtschaftliche 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.

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

$$\begin{aligned} 1.445 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 &= 15.895 \text{ €} \\ &= \text{rd. } \mathbf{16.000 \text{ €}} \end{aligned}$$

4. Verkehrswert

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 unter Ziffer 3.2 abgeleiteten Bodenwertes ermittelt zu:

16.000 €

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf,
in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 13 -

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 Niederkassel
7. Karte Neubau der L 269n als Ortsumgebung,
Gebietskarte Flurbereinigungsverfahren Mondorf
8. 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 09.04.2024

(Dipl.-Ing. W. Westhoff)

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf,
in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 14 -

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

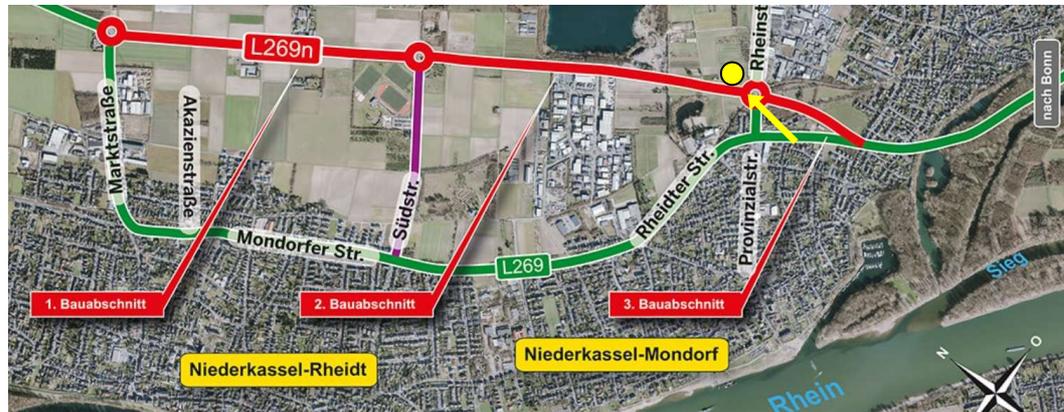
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

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

Wertgutachten Flurstück 91 in der Flur 4 der Gemarkung Mondorf, in nordöstlicher Randlage von Niederkassel-Mondorf gelegen - 15 -

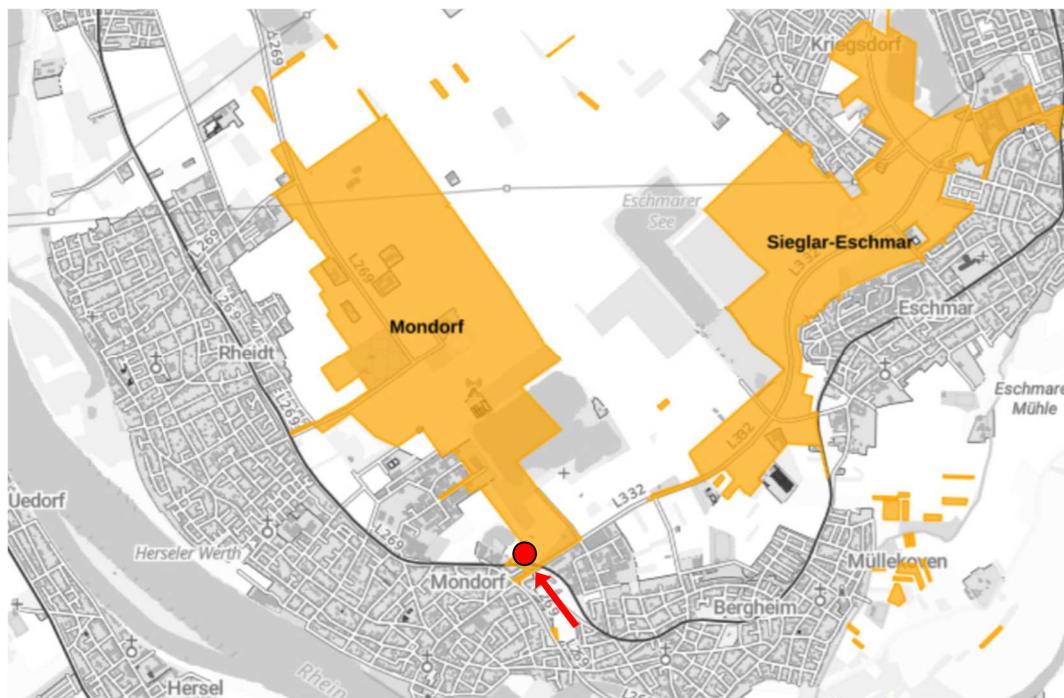
Karte Neubau der L 269n als Ortsumgehung

Anlage 7.1



Gebietskarte Flurbereinigerungsverfahren Mondorf

Anlage 7.2



Anlass für die Anordnung der Flurbereinigung ist die vorgesehene Inanspruchnahme von Grundstücken für den Bau des zweiten Abschnitts der L 269n, Ortsumgehung Niederkassel-Mondorf. Für den Neubau der L 269n einschließlich der landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen werden landwirtschaftlich genutzte Grundstücke im großen Umfang in Anspruch genommen.