



VERKEHRSWERTGUTACHTEN (Internetversion)

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt: Grundstücke mit einem Lagergebäude

**Adresse: Blumenstraße
53332 Bornheim**

**Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 223
53105 Bonn**

Aktenzeichen: 223 K 33/24

**Qualitäts- und Wertermitt-
lungsstichtag: 28. Januar 2025**

Verkehrswert: 405.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 22 Seiten.
Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	6
3 Lage	8
3.1 Makrolage	8
3.2 Mikrolage	10
4 Rechtliche Gegebenheiten	13
5 Beschaffenheit	15
6 Bauliche Anlagen	16
6.1 Baubeschreibung	16
6.2 Zustand und energetische Qualität	16
6.3 Flächen und Aufteilung	18
7 Verfahrenswahl	19
8 Liquidationswertverfahren	20
8.1 Bodenwert	20
8.2 Liquidationswert	21
9 Verkehrswert	22

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 33/24
	Bewertungsobjekt	Grundstücke mit einem Lagergebäude
	Adresse	Blumenstraße, 53332 Bornheim
	Zubehör	nicht vorhanden
Auftrag	Datum des Auftrags	09. Dezember 2024
	Ortstermin	28. Januar 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	28. Januar 2025
	Abschluss der Recherchen	16. März 2025
Rechtliches	Nutzungssituation	verpachtet
	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Baugenehmigung	Konformität mit dem Baurecht
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragspflichtig
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Gebäude	Baujahr	ca. 1978
	Brutto-Grundfläche	rd. 49 m ²
	Umbauter Raum	rd. 123 m ²
	Restnutzungsdauer	abgelaufen
Wertermittlung	Grundstücksgröße (gesamt)	973 m ²
	Bodenwert (absolut)	419.363 EUR
	Freilegungskosten	– 4.920 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 10.000 EUR
	Liquidationswert	404.443 EUR
	Verkehrswert, rd.	405.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 09. Dezember 2024 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.

Hinweis: Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte Internetversion ohne Karten- und Fotodokumentation, Grundrisse, personenbezogene Daten, Marktbeschreibung und Anhang. Das Original des Gutachtens kann beim Amtsgericht Bonn eingesehen werden.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um zwei Grundstücke im Bornheimer Stadtteil Waldorf, die unter folgender Anschrift geführt werden:

Blumenstraße
53332 Bornheim

Die Grundstücke sind mit einem eingeschossigen Lagergebäude mit Flachdach bebaut. Die Brutto-Grundfläche beträgt insgesamt rd. 49 m².

Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im vorliegenden Gutachten als "Bewertungsobjekt" bezeichnet. Auftragsgemäß werden am Ende des Gutachtens auch die Einzelwerte ausgewiesen.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 28. Januar 2025 im Zeitraum von 16:30 – 17:00 Uhr im Beisein des Pächters durchgeführt. Im Rahmen des Ortstermins wurden keine Funktionsprüfungen der gebäudetechnischen oder sonstigen Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme; es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Annahmen.

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des Ortstermins. Demnach ist der 28. Januar 2025 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 16. März 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 03. April 2025. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 11. November 2024 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Bonn übermittelt)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bornheim vom 13. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bornheim vom 13. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bornheim über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 15. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) der Stadt Betrieb Bornheim AöR zu Wasser- und Abwasseranschlussbeiträgen vom 29. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises vom 13. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bornheim zu Denkmalschutz vom 17. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 28. Januar 2025
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bornheim vom 21. Februar 2025
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 30. Januar 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf, Stichtag 01. Januar 2024 sowie diverse aktuelle Marktberichte und Internetportale zum örtlichen und nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015

- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung NRW (LBauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zu den Grundstücken basieren auf dem Grundbuchauszug vom 11. November 2024 (letzte Änderung 11. November 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13. Januar 2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

AmtsgerichtBonn
Grundbuch von.....Waldorf
Blatt.....1296

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 2: Gemarkung Waldorf, Flur 12, Flurstück Nr. 639, Gebäude- und Freifläche, Handel und Wirtschaft, Blumenstraße	609
lfd. Nr. 5: Gemarkung Waldorf, Flur 12, Flurstück Nr. 635, Gebäude- und Freifläche, Handel und Wirtschaft, Blumenstraße	364
Summe	973

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herrschermerke) vorhanden.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am 11. November 2024 keine Eintragungen vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber auch nicht mitgeteilt.

Nutzungssituation

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Bewertungsobjekt verpachtet; Vertrag vom 28. Oktober 2014/07. November 2014/18. November 2014 sowie Nachträge vom 18. November 2014 und 30. März 2024 wurden mir zur Verfügung gestellt. Daraus können folgende Angaben getätigt werden:

Mietvertrag für gewerbliche Räume	
§ 1 Mietobjekt	• Freifläche Blumenstraße in 53332 Bornheim • Gemarkung Waldorf Flur 12, Flurstück 639 und 635 • vermietete Fläche der Grundstücke: 973 m² <u>Hinweis:</u> Der vorliegenden Vertrag enthält keine Regelungen zu den baulichen Anlagen. Der Pächter gab im Rahmen des Ortstermins an, dass die Nutzung des Lagergebäudes mit enthalten ist, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.
§ 2 Mietzweck, öffentlich-rechtliche Genehmigungen	Das Mietobjekt wird zur gewerblichen Nutzung als Verkaufsfläche, Stell- und Werbefläche vermietet. Der Mieter darf das Mietobjekt nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck nutzen. Eine andere Nutzung das Führen bzw. Anbieten andere Artikel und Leistungen im Hauptsortiment oder eine wesentliche Sortimentsänderung bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter ist nicht verpflichtet seine Zustimmung zu erteilen. Wird die Zustimmung nicht erteilt, berührt dies den Fortbestand des Mietverhältnisses nicht.
§ 3 Konkurrenzschutz	keine Angaben
§ 4 Mietzeit	• Das Mietverhältnis beginnt am 01.11.2014 und wird auf unbestimmte Zeit geschlossen (unbefristet). • Die ordentliche Kündigung ist jederzeit mit einer Frist von 3 Monaten möglich.
§ 5 Miete und Nebenkosten	• Grundmiete 580,00 EUR • Der Mieter trägt alle für das Mietobjekt anfallenden Nebenkosten, Steuern, öffentlichen Abgaben und Gebühren.
§ 20 Sonstige Vereinbarungen	Die Parteien treffen folgende weitere Vereinbarungen: Der Vermieter ist nicht umsatzsteuerpflichtig. Es erfolgt keine Ausweisung von Umsatzsteuer.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bornheim

Entfernungen

- Bonn ca. 14 km
- Köln ca. 24 km
- Düsseldorf ca. 66 km
- Koblenz ca. 75 km
- Aachen ca. 83 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Rhein-Sieg-Kreis (rd. 608.000 Einwohner) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für Bonn ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,7 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert.

Der Rhein-Sieg-Kreis gehört überwiegend zur Region Köln/Bonn sowie zur Metropolregion Rheinland und umfasst insgesamt 19 Städte und Gemeinden. Räumlich ist der Kreis geprägt von der Mittelgebirgslandschaft sowie weiten flachen Gebieten an den Flüssen Rhein und Sieg. Die Kombination aus Natur und Kultur zieht jährlich mehr als 600.000 Touristen in die Region. Die Nachbarschaft zur Bundesstadt Bonn und zu Köln macht den Rhein-Sieg-Kreis sowohl für Unternehmen aber auch als Wohnort attraktiv. Die Region weist beständige Zuwachsraten bei Arbeitsplätzen und Unternehmen auf. Neugründungen und Expansionen sind insbesondere in der Dienstleistungs- und Informationstechnologie zu verzeichnen.

Verkehrstechnisch ist die Region auf Grund der Lage zwischen Köln und Bonn mit den Autobahnen A 3, A 59, A 61, A 555, A 560 und A 565 gut erreichbar. Auch durch das Netz der Deutschen Bahn ist der Rhein-Sieg-Kreis durch verschieden Verbindungen wie beispielsweise Köln – Mainz, Köln – Frankfurt oder Bonn – Euskirchen gut angeschlossen. Zudem gibt es verschiedene Stadtbahnstrecken und Stadtbahnlinien. Der Flughafen Köln/Bonn liegt teilweise im Kreisgebiet und ist über die A 59 und die Schienenanbindung aus dem Rhein-Sieg-Kreis gut zu erreichen.

Im Hochschulbereich bieten der Rhein-Sieg-Kreis und die Region ein breites, differenziertes und hochwertiges Bildungsangebot. Die Fachhochschule Bonn-Rhein-Sieg mit rd. 9500 Studierenden ist an den Standorten Sankt Augustin, Rheinbach und Hennef verortet.

Auch im Freizeitbereich bietet die Region eine Vielzahl an Attraktionen. Neben einer bunten Museumslandschaft sorgt eine große Zahl an Rad- und Wanderwegen für ein Plus an Lebensqualität.

Bornheim ist eine mittelgroße Stadt im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Aufgrund ihrer zentralen Lage zwischen Köln und Bonn gehört sie zu den am schnellsten wachsenden Städten der Region und ist mittlerweile die drittgrößte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises (rd. 49.000 Einwohner). Bornheim gliedert sich dabei in 14 Stadtteile.

Die Stadt Bornheim verfügt über etwa 2.600 Wirtschaftsbetriebe im Handels- und Handwerksbereich sowie 96 Gaststätten. Insbesondere die intensive Landwirtschaft mit Obst- und Gemüseanbau (Bornheimer Spargel) ist in der Region von großer Bedeutung. Im Bornheimer Stadtteil Roisdorf befindet sich eine der größten deutschen Vermarktungseinrichtungen für Obst und Gemüse. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 104,4 über dem Bundesdurchschnitt ($D = 100$) veröffentlicht.

Bornheim liegt zudem nah am Naturpark Rheinland, welcher über eine Vielzahl historischer Gebäude, Kirchen, Klöster, Burgen und alter Gehöfte verfügt. Außerdem gibt es zahlreiche Wanderwege.

Bornheim ist über drei Bahnstrecken zwischen Köln und Bonn gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Neben verschiedenen Regionalbahnen sind durch die Stadtbahnlinien 16, 18 und 68 beispielsweise Verbindungen nach Köln, Bonn oder Brühl gegeben. Köln oder Bonn erreicht man mit dem Auto schnell über die östlich gelegene Bundesautobahn A 555.

3.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

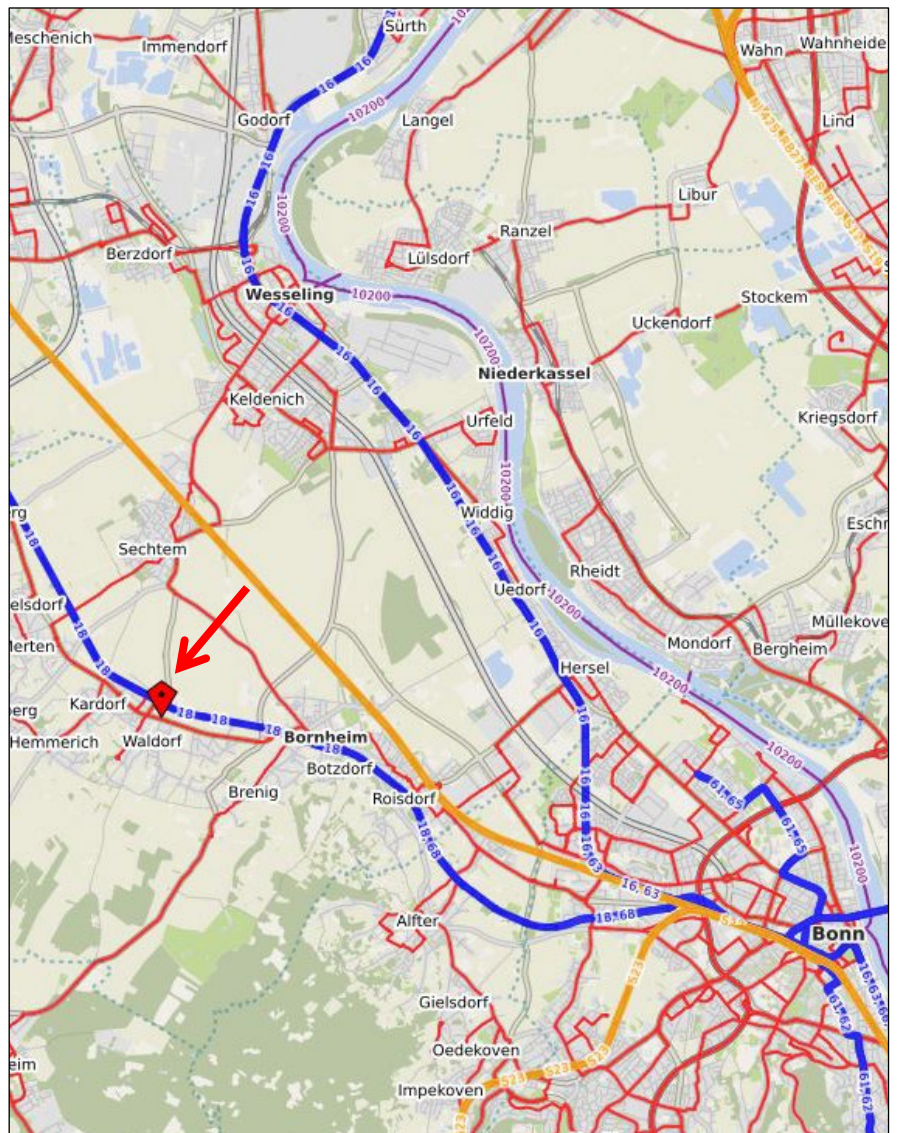
- Stadt Bornheim
- Stadtteil Waldorf
- Zentrum von Bornheim ca. 2,4 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser vorhanden, insbesondere entlang der Blumenstraße auch mit gewerblichen Nutzungen. Grün- und Erholungsflächen sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bornheim Schmiedegasse) ca. 230 m
- nächste Straßenbahnhaltestelle (Bornheim Waldorf) ca. 550 m
- DB-Bahnhof Sechtem ca. 3,5 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 13 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 25 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 31 km
- Autobahnanschlussstelle Brühl (A 553) ca. 5,7 km



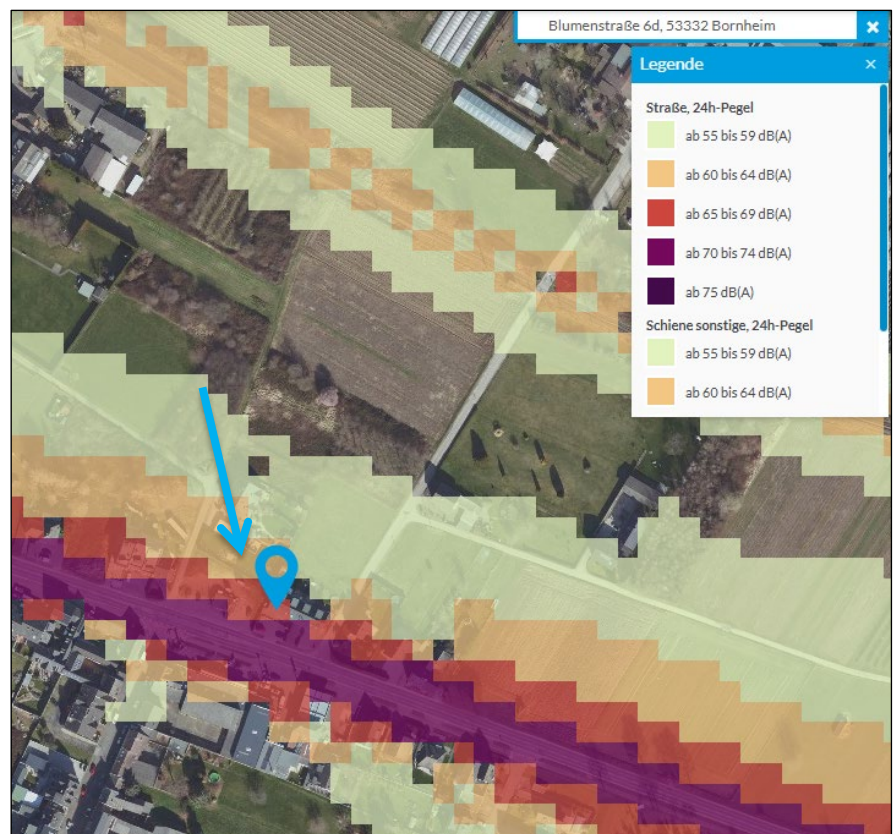
Verkehrsimmissionen

Bei der Blumenstraße handelt es sich um eine viel befahrene Durchgangsstraße mit entsprechend hohen Verkehrsaufkommen. Diesbezüglich ist mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Etwas weiter nord-östlich verlaufen zudem eine Straßenbahntrasse sowie eine DB-Trasse.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Zugriff: 13. März 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Sie zeigt, dass die Belastungen durch Straßenverkehr (24-Stunden-Pegel) am Bewertungsobjekt bei bis zu 74 dB(A) liegen. Für Schienen- und Flugverkehr sind dort keine Einträge kartiert.

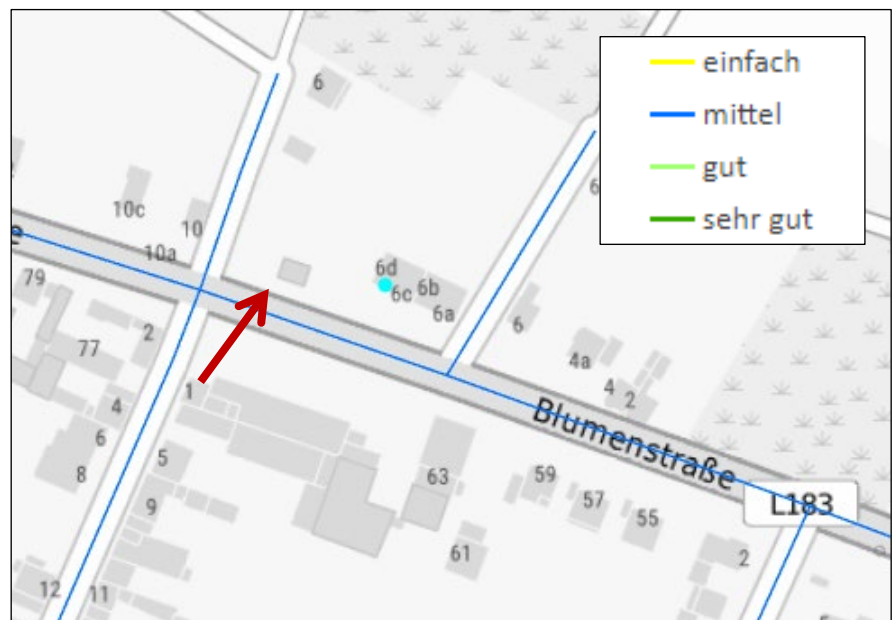
Die Immissionsgrenzwerte für Verkehrslärm sind in § 2 der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) festgelegt und betragen für vergleichbare Gebiete nachts 64 dB(A) und tagsüber 54 dB(A). Für die zu bewertenden Grundstücke ist festzustellen, dass die tatsächliche Immissionsbelastung die Grenzwerte überschreitet. Da sich das Bodenrichtwertgrundstück auf eine ruhigere Lage bezieht, erfolgt im Rahmen der Wertermittlung diesbezüglich eine Korrektur (vgl. Kap. 10.1).

Auszug aus der Lärmkarte (www.uvo.nrw.de)



Sonstige Immissionen und Emissionen

Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.



4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bornheim liegen die Grundstücke Waldorf, Flur 12, Flurstücke 635 und 639 im Geltungsbereich der 1. Änderung der Innenbereichsatzung des Ortsteil Waldorf. Diese trifft folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Mischgebiet (MI)
- Zahl der Vollgeschosse max. II
- offene Bauweise (o), nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- je Gebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB. Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der zu bewertenden Grundstücke wird zudem unterstellt (keine Auskunft der Stadt Bornheim trotz schriftlicher Anfrage), dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts-, Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet
- Erhaltungs-, Gestaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzungen

Baugenehmigungen

In den Bauakten der Stadt Bornheim waren zum Zeitpunkt der Einsichtnahme insbesondere folgende Dokumente zum Bewertungsobjekt vorhanden:

- Baugenehmigung Aktenzeichen 17/422- 14/69 (Erstellung eines Imbiss Wagens mit Unterstell-Pavillon) vom 21. Juli 1972
- Baugenehmigung Aktenzeichen 652/75 (Aufstellung eines Imbiss Wagens) vom 21. Juli 1975
- Baugenehmigung Aktenzeichen 21.999/786 (Neubau eines Imbiss Wagens mit Unterstellpavillon) vom 29. Mai 1978
- Schlussabnahmeschein (Neubau eines Imbiss Wagens mit Unterstellpavillon) vom 13. Dezember 1978
- Genehmigung einer Werbeanlage Aktenzeichen 63-B 505/82 vom 01. Juni 1983
- Baugenehmigung Aktenzeichen 1003/11 (Erweiterung eines Imbisses – Legalisierung) vom 02. September 2011

Zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag wurden die baulichen Anlagen als Lagerfläche genutzt. Weitere Genehmigungen und Abnahmescheine konnten nicht vorgefunden werden. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen den Vorschriften der Baugenehmigung(en) und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechend errichtet wurden und dass alle erforderlichen Abnahmen ohne wesentliche Beanstandungen erfolgten. Zudem wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt bau- und planungsrechtlich zulässig oder aber Bestandschutz

genießt. Hierbei handelt es sich ausdrücklich um Annahmen im Rahmen der Wertermittlung und nicht um eine bauplanungs- oder bauordnungsrechtliche Aussagen.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim (Bauamt und Gebäudewirtschaft) sind auf dem Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim sind auf dem Bewertungsobjekt keine eingetragenen Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) vorhanden. Es befinden sich auch keine Denkmäler in direkter Umgebung, die Umgebungsschutz genießen. Des Weiteren befinden sich auf den Grundstücken weder eingetragene noch vermutete Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Überbau

Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Blumenstraße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Abgabenrechtliche Situation

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim ist für das Bewertungsobjekt ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff. BauGB noch zu erheben. Hier allerdings nur für die Nebenanlagen, da es sich um eine Landesstraße handelt, für die das Land Baulastträger ist.

Eine fernmündliche Nachfrage bei der zuständigen Gemeinde zu einer Prognose bezüglich der Beiträge ergab, dass weder die voraussichtliche Höhe noch der Zeitpunkt der Erschließungsmaßnahmen bekannt sind oder aber abgeschätzt werden können. Es wird im Gutachten daher ein pauschaler Risikoabschlag von 10.000 EUR vorgenommen, verbunden mit dem Hinweis, dass der tatsächliche Erschließungsbeitrag niedriger aber auch höher ausfallen kann.

Die StadtBetrieb Bornheim AöR teilte mit, dass keine offenen Forderungen aus Anschlussbeiträgen bestehen.

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

5 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt

Die Grundstücke sind überwiegend eben (nur im westlichen Bereich leicht abfallend) und weitestgehend regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte), in der Nutzung somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Freiflächen (Gärten) der benachbart wohnlich bebauten Grundstücke sind weitestgehend nach Nord-Westen gerichtet.

Baugrund

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.

Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. - im Bestand - ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

6 Bauliche Anlagen

6.1 Baubeschreibung

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Bau- und Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr

laut vorliegender Unterlagen ca. 1978

Hinweis: Das exakte Baujahr einer baulichen Anlage ist für die Wertermittlung nicht wesentlich bzw. ausschließlich relevant. Es ist vielmehr aufgrund der Bauweise, der Ausstattung und des Zustands von Bedeutung, welche wirtschaftliche Restnutzungsdauer zugrunde gelegt werden kann.

Bauweise und Ausstattung

- freistehendes Gebäude in Massiv- und Holzbauweise (aktuelle Nutzung als Lagerfläche, zuvor Imbissbetrieb)
- nicht unterkellert, eingeschossig
- Dach: Flachdach in Holzkonstruktion
- Böden: Fliesen (sofern sichtbar)
- Decke: gestrichener Putz
- Wände: divers (überwiegend Holzverkleidung, Putz, bereichsweise Fliesen)
- Fenster: Holz- und Kunststofffenster mit Einfach- und Doppelverglasung sowie manuelle Kunststoffrollläden

Bauliche Außenanlagen

- befestigte Flächen
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Werbeanlagen

Hinweis: Nach Angaben des Pächters im Rahmen des Ortstermins wurde die Wasserversorgung seitens der Stadt Bornheim abgestellt.

Zubehör

Es konnte kein Zubehör der Eigentümer festgestellt werden.

6.2 Zustand und energetische Qualität

Bau- und Unterhaltungszustand

Die baulichen Anlagen sind zum relevanten Stichtag bereits fast 50 Jahre alt und befand sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Es konnten auch Unterhaltungsrückstände und Schäden festgestellt werden (vgl. Fotos). Das Gebäude ist nicht mehr zeitgemäß und blockiert eine neue (bauliche) Nutzung (vgl. Bau- und Planungsrecht auf S. 13 des Gutachtens). In unmittelbarer Nachbarschaft (östlich und westlich) sind zuletzt Wohngebäude in Reihenubauweise entstanden.

Ein wirtschaftlich denkender und handelnder Marktteilnehmer würde die vollständige Freilegung der Grundstücke beabsichtigen, um sie anschließend einer zeitgemäßen Neubebauung zuführen zu können.; im vorliegenden Fall wahrscheinlich bzw. möglich mit insgesamt zwei Doppelhäusern. In der Wertermittlung werden daher der Bodenwert für fiktiv geteilte Einzelflächen und entsprechende Freilegungskosten angesetzt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die technischen Anlagen (z.B. Elektroverkabelung, Wasser- und Abwasserleitungen) und auch bewegliche Teile (z.B. Rollläden) im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vollständig überprüft werden konnten. Es können daher keine Angaben zur Funktionsfähigkeit gemacht werden. Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches in der jetzigen Fassung am 01. Januar 2024 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

- Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird - § 46 GEG
- ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird - § 47 GEG
- bei größeren Änderungen an Außenbauteilen in beheizten oder gekühlten Räumen müssen bestimmte Grenzwerte des GEG eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) - § 48 GEG
- ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden - § 69 GEG
- Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind oder älter als 30 Jahre alt sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden - § 72 GEG

Ab Mitte 2028 ist die Nutzung von mindestens 65 Prozent Erneuerbarer Energien für alle neuen Heizungen verpflichtend; für Neubauten in Neubaugebieten gilt die 65 Prozent-Regelung bereits seit dem 01. Januar 2024. Im Bestand gilt, solange eine Heizung funktioniert oder der Schaden reparabel ist, bleiben bestehende Heizungsanlagen von den aktuellen Vorschriften unberührt und können weiterhin betrieben werden. Ist eine Heizung defekt, lässt sich aber reparieren, ist kein Heizungsaustausch erforderlich.

Funktioniert eine ältere Heizung nicht mehr und kann diese auch nicht mehr repariert werden, darf mit einer beliebigen Heizung während einer Übergangsfrist bis 2026 oder 2028 von den Vorschriften des GEG abgewichen werden. Soll eine neue Heizung sofort gesetzeskonform sein, richten sich die Vorgaben auch nach dem, was die Kommune im Rahmen einer Wärmeplanung für den Standort der Immobilie vorgegeben hat.

Das GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein Lagergebäude älteren Baujahres handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen des GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann zudem nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

6.3 Flächen und Aufteilung

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche (vgl. DIN 277 in Kombination mit der ImmoWertV) ist die Summe der Grundflächen aller (nutzbaren) Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen, ausschließliche Flächen für Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen sowie konstruktiv bedingte Hohlräume.

Der Grundriss aus der Bauakte der Stadt Bornheim stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein. Die Brutto-Grundfläche der baulichen Anlagen wurde daher anhand der Liegenschaftskarte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt; sie ergibt sich zu rd. 49 m²:

Aufteilung

Die Aufteilung der baulichen Anlagen kann den nachfolgend abgedruckten Grundrissplänen entnommen werden. Hierbei handelt es sich um nicht maßstabsgerechte Kopien aus der Bauakte der Stadt Bornheim.

7 Verfahrenswahl

Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

Verfahren der Wertermittlung

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei Grundstücke, die mit einem Lagergebäude bebaut sind. Wie bereits ausführlich beschrieben, entsprechen die baulichen Anlagen aufgrund des Alters und der damit verbundenen der Ausstattungs- und Zustandsmerkmale nicht mehr den Anforderungen an zeitgemäße Verhältnisse. Zudem wird eine neue, höherwertigere Nutzung blockiert (Unterausnutzung). Insofern ist die Restnutzungsdauer des vorhandenen Gebäudes abgelaufen. Daran würde auch eine Modernisierung, die im Übrigen unwirtschaftlich wäre, nichts ändern.

Liquidationswert

Das Liquidationswertverfahren berücksichtigt neben dem Wert des Grund und Bodens auch die anzusetzenden Kosten zur Freilegung des Grundstücks zum Zwecke der Neubebauung. Der Liquidationswert lässt sich folgendermaßen ermitteln:

$$\begin{aligned} & \text{Bodenwert} \\ & - \text{Freilegungskosten} \\ & \pm \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ & = \text{Liquidationswert} \end{aligned}$$

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

8 Liquidationswertverfahren

8.1 Bodenwert

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung; die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 13 des Gutachtens). Es ist voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Das Grundstück ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 14. März 2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2024 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bornheim
Ortsteil	Waldorf
Nummer	20090
Bodenrichtwert	480 EUR/m ² (ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	500-700 m ²
Bemerkung	Mittelstraße

Hinweis: Der hier angehaltene Bodenrichtwert wurde über eine Abfrage von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis (schriftliche Auskunft vom 30. Januar 2025) in seiner Größenordnung verifiziert.

Fiktive Aufteilung des Grundstückes

Aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Größe beider Grundstücke sowie unter Berücksichtigung des Bau- und Planungsrechts wird für das Bewertungsobjekt im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Teilung wie folgt für angemessen erachtet:

- Grundstück 1 (Baufenster von Flurstück 639): ca. 244 m²
- Grundstück 2 (Baufenster von Flurstück 639): ca. 243 m²
- Grundstück 3 (Baufenster von Flurstück 635): ca. 243 m²
- Grundstück 4 (Baufenster von Flurstück 635): ca. 243 m²

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die fiktiv geteilten Grundstücke fallen mit einer Fläche von ca. 243 m² bzw. 244 m² kleiner aus als das Bodenrichtwertgrundstück (500-700 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss im Rein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf gibt in seinem Grundstücksmarktbericht an, dass bei Baugrundstücken kleiner als 500 m² ein Zuschlag von 5 Prozent vom Bodenrichtwert vorzunehmen ist. Der diesbezüglich korrigierte Bodenrichtwert ergibt sich demnach zu rd. 504 EUR/m² (= 480 EUR/m² × 1,05).

Korrektur wegen der Lage

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine ruhigere Lage in der Mittelstraße. Im vorliegenden Fall sind demnach die Belastungen durch Verkehrsimmissionen zu berücksichtigen; es wird diesbezüglich ein Abschlag von pauschal 10 Prozent für angemessen erachtet. Somit ergibt sich ein an die Lage angepasster Bodenrichtwert von rd. 454 EUR/m² (= 504 EUR/m² × 0,90).

Korrektur wegen der Beschaffenheit

Im Rahmen der hier unterstellten Neubebauung der Grundstücke entstehen Gärten mit überwiegender Nordausrichtung. Es wird eine weitere Korrektur von 5 Prozent eingestellt, demnach rd. 431 EUR/m² (= 454 EUR/m² × 0,95).

Bodenwert

Die übrigen wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Objekt einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 431 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert hier wie folgt:

Bodenwert (relativ)	431 EUR/m ²
× Grundstücksgröße	973 m ²
= Bodenwert (absolut)	419.363 EUR

8.2 Liquidationswert

Freilegungskosten

Die Freilegungskosten für die baulichen Anlagen werden auf Basis einiger Angaben in der Fachliteratur sowie eigener Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der aktuellen Preisentwicklungen mit rd. 40 EUR/m³ Umbauter Raum angesetzt. Mit einem Umbauten Raum von rd. 123 m³ für das Lagergebäude ergeben sich insgesamt Freilegungskosten von rd. 4.920 EUR (= 40 EUR/m³ × 123 m³).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der pauschale Risikoabschlag aufgrund der noch zu erwartenden Erschließungsbeiträge von 10.000 EUR zu berücksichtigen.

Ermittlung des Liquidationswerts

Damit ergibt sich folgender Liquidationswert:

Bodenwert	419.363 EUR
– Freilegungskosten (fiktiv)	4.920 EUR
– Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	10.000 EUR
= Liquidationswert	404.443 EUR

9 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Fall wurde für die bebauten Grundstücken aufgrund des Zustands der baulichen Anlagen sowie der planungsrechtlichen Möglichkeiten das Liquidationswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Bodenwert und Freilegungskosten angesetzt. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der Grundstücke Blumenstraße in 53332 Bornheim zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 28. Januar 2025 geschätzt auf

405.000 EUR

Einzelwerte

Bei dem obigen Verkehrswert handelt es sich um den Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit, die aus zwei Grundstücken besteht. Auftragsgemäß sollen auch die Einzelwerte der zwei Grundstücke ermittelt werden. Diese werden im vorliegenden Fall rein rechnerisch wie folgt angegeben:

- Lfd.-Nr. 2, Flurstück 639 rd. 254.000 EUR
- Lfd.-Nr. 5, Flurstück 635 rd. 151.000 EUR

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 03. April 2025

*Internetversion des Gutachtens
Ohne Unterschrift*



**Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack**

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770
Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de