



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: Erbbaugrundstück

Adresse: Bachstraße 23
53332 Bornheim

Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
Abteilung 223
53105 Bonn

Aktenzeichen: 223 K 35/24

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

Verkehrswert: 278.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 23 Seiten.
Es wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück.....	6
3 Lage	10
3.1 Makrolage	10
3.2 Mikrolage	12
4 Rechtliche Gegebenheiten	14
5 Beschaffenheit.....	15
6 Verfahrenswahl.....	16
7 Verkehrswertermittlung.....	18
7.1 Barwert des Erbbauzinses	18
7.2 Diskontierter Bodenwert.....	19
7.3 Finanzmathematische Wertermittlung.....	21
8 Verkehrswert	22

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 35/24
	Bewertungsobjekt	Erbbaugrundstück
	Adresse	Bachstraße 23, 53332 Bornheim
	Zubehör	nicht vorhanden
Auftrag	Datum des Auftrags	16. Dezember 2024
	Ortstermin	28. Januar 2025
	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	28. Januar 2025
	Abschluss der Recherchen	16. Mai 2025
Rechtliches	Nutzungssituation	mit einem bebauten Erbbaurecht belastet
	Eintragungen in Abt. II	vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Denkmalschutz	Bodendenkmal
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Wertermittlung	Liegenschaftszinssatz	1,8 Prozent
	Restlaufzeit des Erbbaurechts	52 Jahre
	Erbbauzins	2.555,64 EUR/Jahr
	Barwertfaktor	33,585
	Barwert des Erbbauzinses	85.831 EUR
	Grundstücksgröße	1.045 m ²
	Bodenwert (absolut; unbelastet)	485.190 EUR
	Abzinsungsfaktor	0,3955
	Diskontierter Bodenwert	191.893 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	± 0 EUR
	Finanzmathematischer Wert	277.724 EUR
	Verkehrswert, rd.	278.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 16. 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 ein Erbbaugrundstück im Bornheimer Stadtteil Merten, das unter folgender Anschrift geführt wird:

Bachstraße 23
53332 Bornheim

Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus sowie einer Garage bebaut.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde am 28. Januar 2025 im Zeitraum von 15:15 – 15:45 Uhr ohne weitere Beteiligte durchgeführt. Das Betreten des Grundstücks wurde von einem Miteigentümer ermöglicht bzw. zugesichert (schriftliche Beschreibung des Zugangs). Es erfolgte keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Bewertungsobjektes sind.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

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 Wertermittlungsstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 16. Mai 2025 abgeschlossen wurde. Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 21. Mai 2025. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag 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 des Bewertungsobjektes vom 13. November 2024 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Bonn übermittelt) sowie vom 14. Januar 2025
- Auszug aus dem Erbbaugrundbuch vom 16. Januar 2025
- Kopien von Eintragungsbewilligungen vom 14. Januar und 10. April 2025

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bornheim vom 22. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bornheim vom 21. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bornheim über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 21. 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 22. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bornheim (per E-Mail) über Wohnungsbindung vom 30. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bornheim zu Denkmalschutz vom 21. Januar 2025
- Schriftliche Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 05. Februar 2025
- Schriftliche Auskunft der RWE Power AG über Bergschadensgesichtspunkte AG vom 12. Februar 2025
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bornheim vom 14. 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 zum Grundstück basieren auf dem Grundbuchauszug vom 14. Januar 2025 (letzte Änderung 13. November 2024) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21. 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.....Merten
Blatt.....10230

Bezeichnung	Fläche [m²]
lfd. Nr. 1: Gemarkung Merten, Flur 11, Flurstück Nr. 70, Gebäude- und Freifläche, Bachstraße 23	1.045
Summe	1.045

Art des Eigentums

Belastetes Erbbaugrundstück

Bestandsverzeichnis

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

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug ist in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft am 13. November 2024 folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1: Erbbaurecht für die Eheleute [...], geb. am [...], und [...], geb. am [...], beide in Bornheim-Merten je zu ½ auf die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung. Mit Bezug auf die Nr. 1 des Erbbaugrundbuchs von Merten Blatt 0622 eingetragen am 18. Juli 1978 in 56/2009 und hierher übertragen am 10. August 2005.

lfd. Nr. 2: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten des jeweiligen Erbbauberechtigten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 17. Januar 1978 eingetragen am 18. Juli 1978 in 56/2009 und hierher übertragen am 10. August 2005.

Die zugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Die Wertermittlung erfolgt zur Berücksichtigung der lfd. Nr. 1 nach einer entsprechenden Methodik (finanzmathematisch). Für das Vorkaufsrecht wird unterstellt, dass dieses zum Verkehrswert bzw. verhandelten Kaufpreis ausgeübt wird; eine Wertrelevanz resultiert demnach nicht.

lfd. Nr. 3: Es ist Vor- und Nachbarschaft angeordnet. Nacherben sind [...] geborene [...], geb. am [...], Bornheim-Merten und [...] geb. am [...], Bornheim-Merten. Die Nachbarschaft tritt mit dem Tod des Vorerben ein. Eingetragen am 12. November 1985 in 56/2009 und hierher übertragen am 10. August 2005.

Die dazugehörige Eintragungsbewilligung lag vor. Hierin heißt es auszugsweise wie folgt:

- [...] Die Erschienene erklärte: Ich will ein Testament errichten und bin hieran durch frühere Verfügung von Todes wegen nicht gehindert. [...]
- Diese erklärt dem Notar ihren letzten Willen, mündlich, wie folgt: Meinen Ehemann, [...], setzte ich zu meinem alleinigen nicht befreiten Vorerben ein. Der Nacherbfall tritt mit seinem Tode ein. Zu Nacherben setzte ich meine Töchter, [...], geboren am [...], wohnhaft in [...] zu 1/2 - Anteil, sowie [...], geboren am [...], bei mir wohnhaft, zu 1/2 – Anteil. Sollte eine der beiden Töchter verstorben sein oder aus einem anderen Grunde nicht Nacherbin werden können, so treten ihre Abkömmlinge als Ersatznacherben an die Stelle, untereinander nach den Regeln der gesetzlichen Erbfolge. Sind keine Abkömmlinge vorhanden, so ist die andere Tochter alleinige Nacherbin bzw. sind deren Abkömmlinge alleinige Nacherben. [...]

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Eintragung mit dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren erlischt und für einen neuen Eigentümer somit keine Wertrelevanz resultiert (z.B. aus Verfügungsbeschränkungen). Eine weitere Berücksichtigung im Gutachten erfolgt somit nicht.

Hinweis: Das Bewertungsobjekt ist mit einem bebauten Erbbaurecht belastet; das Wohnungsgrundbuch mit Blatt Nummer 622 enthält folgende Eintragungen in Abteilung II:

- *Reallast (Erbbauzins) für den jeweiligen Eigentümer des Erbbaugrundstücks*
- *Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Erbbaugrundstücks*
- *Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Merten Flur 11 Flurstück 69*
- *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gebäudeveränderungsbeschränkung sowie Besichtigungsrecht)*
- *Befristete Reallast (Instandhaltungspflicht)*

Aus den Eintragungen resultiert für das Bewertungsobjekt keine Wertrelevanz. Eine weitere Berücksichtigung im Gutachten erfolgt somit nicht.

Erbbaurechtsvertrag

Der vorliegende Erbbaurechtsvertrag (UR-Nr. 113 für 1978 vom 17. Januar 1978) wird im Folgenden zusammengefasst, wobei eine vollständige Prüfung ausdrücklich empfohlen wird:

Erbbaurechtsbestellung:

- *Der Grundstückseigentümer bestellt hierdurch aufgrund der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzblatt Teil I Seite 72 ff) an dem ihr gehörigen und oben näher bezeichneten Grundstück ein Erbbaurecht zugunsten der vorgenannten Erbbauberechtigten mit Beteiligung je zur Hälfte auf die Dauer von 99 Jahren, vom Tage der Eintragung an gerechnet.*
- *Das Grundstück wird ohne Gewähr für die Größe und Beschaffenheit mit dem aufstehenden Fachwerkhaus überlassen. [...]*
- *Es wird vereinbart, dass das Erbbaurecht nicht ohne vorherige schriftliche Genehmigung des Grundstückseigentümers veräußert oder mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast belastet werden darf. [...]*

- *Der Grundstückseigentümer bestellt den jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Fristablauf.*

Erbbauzins:

- *Der jeweilige Erbbauberechtigte hat an den jeweiligen Grundstückseigentümer einen Erbbauzins zu entrichten. Er beträgt jährlich DM 1.800,-, in Worten: Tausendachthundert Deutsche Mark. Für die Zahlung des Erbbauzinses haften die jeweiligen Erbbauberechtigten als Gesamtschuldner.*
- *Der Erbbauzins ist in vierteljährlichen Raten, jeweils nachträglich am Quartalersten, zu zahlen. Der Erbbauzins soll jedoch frühestens ab 01. November 1978 zu zahlen sein, und zwar für die Monate November und Dezember 1978 nachträglich am 31. Dezember 1978.*
- *[...] Sollte sich der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden auf der Basis 1970 = 100 festgestellten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte“, der sich im Monat Oktober 1977 auf 146,9 Punkte belief, wesentlich verändern, so soll sich im gleichen Verhältnis auch der Erbbauzins erhöhen oder ermäßigen. Eine wesentliche Veränderung liegt jedoch nur vor, wenn der Lebenserhaltungskostenindex seit der letzten Festsetzung des Erbbauzinses um mehr als 10 Punkte (nicht Prozent) gestiegen oder gefallen ist. Außerdem kommt eine Anpassung des Erbbauzinses nur in Betracht, wenn seit der letzten Festsetzung drei Jahre verstrichen sind. [...]*

Vorkaufsrechte:

- *Der Erbbauberechtigte bestellt dem jeweiligen Grundstückseigentümer an dem Erbbaurecht ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall des Erbbaurechtes.*
- *Der Grundstückseigentümer bestellt dem jeweiligen Erbbauberechtigten ein dingliches Vorkaufsrecht für jeden Verkaufsfall des Erbbaugrundstücks.*

Heimfallanspruch:

Der Grundstückseigentümer hat einen Heimfallanspruch an dem Erbbaurecht:

- *wenn der Erbbauberechtigte in Konkurs gerät oder die Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht angeordnet wird,*
- *wenn der Erbbauberechtigte mit dem Erbbauzins in Höhe von einem Jahresbetrag in Rückstand ist oder*
- *wenn der Erbbauberechtigte den Vorschriften der §§ 4 und 9 dieses Vertrages zuwiderhandelt.*

Entschädigung für das Bauwerk:

- *Bei Erlöschen des Erbbaurechtes durch Zeitablauf oder Geltendmachung eines Heimfallrechtes hat der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine angemessene Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Können sich die Vertragsparteien auf die angemessene Entschädigung nicht einigen, so soll sie vom zuständigen Gutachterausschuss unter Zugrundelegung des Zeitwertes festgesetzt werden. [...]*
- *Der Grundstückseigentümer kann die Verpflichtung zur Entschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechtes dadurch abwenden, dass er dem Erbbauberechtigten des Erbbaurechts mindestens ein Jahr vor Ablauf für die voraussichtliche Lebensdauer des Bauwerkes verlängert. Lehnt der Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt sein Anspruch auf Entschädigung.*

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	Das Bewertungsobjekt ist mit einem Wohnhaus bebaut; im Rahmen der erbbaurechtlichen Vereinbarung wird ein entsprechender Erbbauzins entrichtet. Es erfolgte keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Angabe bezüglich der Miet- und Nutzungssituation der baulichen Anlagen kann demnach nicht getroffen werden.

3 Lage

3.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bornheim

Entfernungen

- Bonn ca. 17 km
- Köln ca. 24 km
- Düsseldorf ca. 60 km
- Koblenz ca. 91 km
- Aachen ca. 80 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

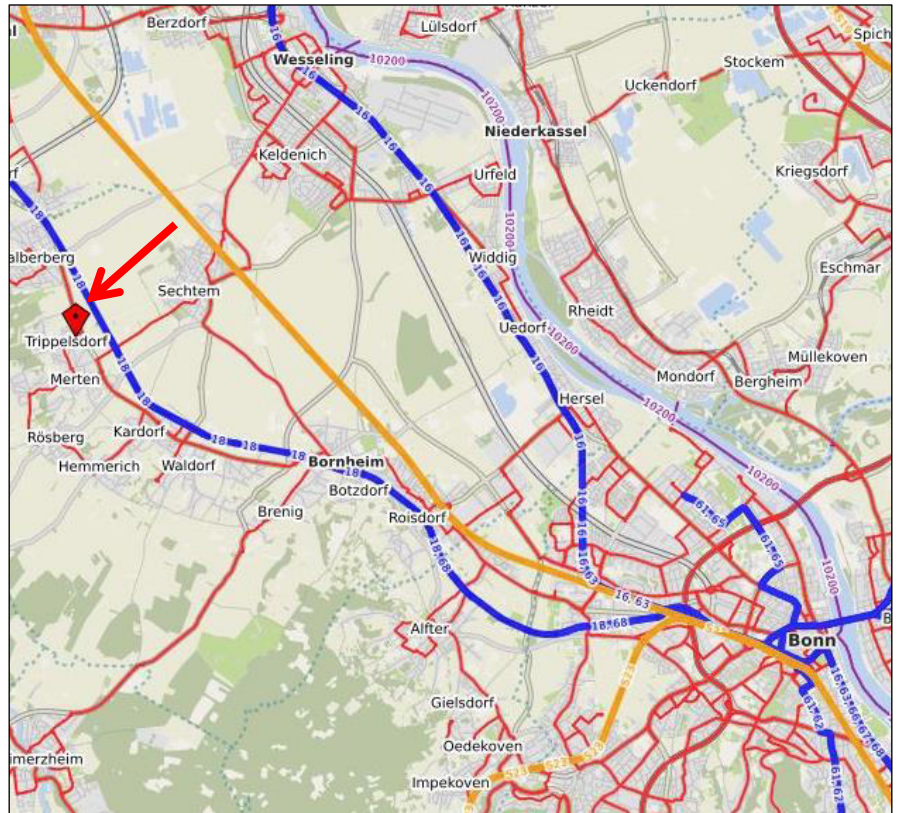
- Stadt Bornheim
- Stadtteil Merten
- Zentrum von Bornheim ca. 5,5 km

Nähere Umgebung

In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser sowie auch Mehrfamilienwohnhäuser in offener und geschlossener Bauweise vorhanden. Grün- und Erholungsflächen sind gut zu erreichen; es liegt eine exponierte Grünrandlage vor.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bornheim Bachstraße) ca. 90 m
- nächste Straßenbahnhaltestelle (Bornheim Merten) ca. 1,0 km
- DB-Bahnhof Sechtem ca. 4,4 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 18 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 30 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 31 km
- Autobahnanschlussstelle Brühl (A 553) ca. 2,9 km



© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

Verkehrsimmissionen

Bei der Bachstraße handelt es sich um eine schmale Wohnstraße, die überwiegend von den umliegenden Bewohnern befahren wird (geringes Verkehrsaufkommen). Diesbezüglich ist nicht mit wesentlichen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Etwas weiter östlich verlaufen jedoch die stärker befahrene Bonn-Brühler-Straße sowie eine Straßenbahntrasse.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.uvo.nrw.de>, Stand: 30. April 2025) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen oder Flugverkehr kartiert.

Sonstige Immissionen und Emissionen	Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Infrastruktur	Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Köln und Bonn gedeckt werden.
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind einige Parkmöglichkeiten vorhanden; das Bewertungsgrundstück verfügt über weitere Abstellmöglichkeiten.
Hochwassergefährdung	Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de , Zugriff: 02. Mai 2025) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisiko- oder Überschwemmungsgebiet.
Breitbandversorgung	Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de , Zugriff: 02. Mai 2025) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 518 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.
Wohnlage	Die offizielle Wohnlagekarte des Rhein-Sieg-Kreis (geoportal.rhein-sieg-kreis.de , Zugriff: 02. Mai 2025) weist für den Bereich mit dem Bewertungsobjekt eine mittlere Wohnlageklasse aus (mögliche Abstufungen: einfach, mittel, gut, sehr gut).

Wohnlagenkarte (geoportal.rhein-sieg-kreis.de)



4 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bornheim liegt das Bewertungsgrundstück innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Merten. Ein Bebauungsplan gibt es nicht. Bauvorhaben sind planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. 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 des zu bewertenden Grundstücks 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

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

Denkmalschutz Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bornheim liegt auf dem Grundstück die Bodendenkmalverdachtsfläche VBD 0149 (Wasserleitungskanal – OVP 2017/0084). Für das Vorhandensein von Bodendenkmälern in diesem Gebiet liegen konkrete, wissenschaftlich begründete Anhaltspunkte vor. Vermutete Bodendenkmäler werden daher denkmalrechtlich auch wie eingetragene Bodendenkmäler behandelt. Das Im Erbbaurecht errichtete bzw. bestehende Gebäude ist als Baudenkmal (Mönchhof, Denkmal Nr. 10) registriert. Die Wertermittlung geht – im aktuellen Bestand – nicht von Wertrelevanz aus.

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 Bachstraße 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 nicht mehr zu erheben. Die Stadtbetrieb Bornheim AöR teilte mit, dass keine offenen Forderungen aus der Herstellung des Wasser- und Abwasserhausanschlüssen sowie 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

Das Grundstück ist leicht hanglagig und regelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte), in der Nutzung somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Freiflächen (Garten) sind nach Süd-Osten 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 liegt Bewertungsobjekt über dem auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Petronella“. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Es wird weiterhin mitgeteilt:

Das angegebene Grundstück liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Es wurde diesbezüglich empfohlen, eine Anfrage an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2, zu stellen. Die RWE Power AG (Abteilung Geomonitoring - Bergschäden) teilte schriftlich mit, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlebergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind, 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 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.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Erbbaugrundstück, welches mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus sowie einer Garage bebaut ist. Der Verkehrswert von Erbbaugrundstücken ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten im Vergleichswertverfahren gemäß den §§ 51 oder 52 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise zu ermitteln.

Gemäß § 51 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren für das Erbbaugrundstück) kann der Wert des Erbbaugrundstücks aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke, ausgehend von dem nach § 52 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks oder ausgehend vom bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt werden.

Für die Anwendung des in der ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichend genau vergleichbar sind. Zudem hat der vorliegende Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf keine Erbbaurechtskoeffizienten für unbebaute Erbbaurechtsgrundstücke veröffentlicht. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert nach finanzmathematischen Wert ermittelt.

Hinweis: Laut Erbbaurechtsvertrag (vgl. S. 8 des Gutachtens) ist eine angemessene Entschädigung für das Bauwerk zu leisten. Somit bestehen keine nicht zu entschädigenden Anteile an baulichen Anlagen, die im Rahmen der Wertermittlung zu berücksichtigen wären.

**Finanzmathematische
Wertermittlung des
Erbbaugrundstücks**

Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wird ermittelt durch die Bildung der Summe aus dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks und dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten erzielbaren Erbbauzins im Sinne des § 50 Abs. 4 ImmoWertV. Zusammengefasst lässt sich dies allgemein wie folgt darstellen:

$$\begin{aligned} & \text{Barwert des Erbbauzinses} \\ + & \text{ diskontierter Bodenwert} \\ \pm & \text{ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{ Verkehrswert des Erbbaugrundstücks} \end{aligned}$$

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.

7 Verkehrswertermittlung

7.1 Barwert des Erbbauzinses

Erbbauzins	Im Rahmen der Bearbeitung dieses Gutachtens wurde mir von einem Beteiligten ein Erbbauzins in Höhe von 1.673,36 EUR/Jahr (zum 12. Dezember 2003) mitgeteilt. Auf Grundlage der vertraglichen Regelungen zur Wertsicherung gemäß vorliegendem Erbbaurechtsvertrag sowie unter Berücksichtigung der Entwicklung des Verbraucherpreisindexes wird ein angepasster Erbbauzins von rd. 2.555,64 EUR/Jahr ermittelt und in die Wertermittlung entsprechend eingestellt.						
Liegenschaftszinssatz	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf hat keine Liegenschaftszinssätze für Erbbaugrundstücke veröffentlicht; für freistehende Einfamilienhäuser wurden 1,8 Prozent ermittelt und publiziert. Das Investitionsrisiko wird durch den Liegenschaftszinssatz zum Ausdruck gebracht wird (niedriger Liegenschaftszinssatz = geringes Investitionsrisiko hoher Liegenschaftszinssatz = großes Investitionsrisiko). Hierbei handelt es sich um durchschnittlich zu interpretierende Größen, die nach den Vorschriften des § 33 ImmoWertV auf Eignung zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes anzupassen ist. Unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale, der SWOT-Analyse sowie der Gesamtbeurteilung wird der Liegenschaftszinssatz von 1,8 Prozent für sach- und marktgerecht erachtet. Dieser objektspezifische Liegenschaftszinssatz berücksichtigt die aktuelle bzw. stichtagsbezogene Lage auf dem Grundstücksmarktbericht (Marktposition) und wird im vorliegenden Fall eingestellt.						
Restlaufzeit des Erbbaurechts	Die Restlaufzeit des Erbbaurechts beträgt laut vorliegenden Unterlagen (Erbbaurechtsvertrag) noch rd. 52 Jahre.						
Barwertfaktor zur Kapitalisierung	Der Erbbauzins fällt dem Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) jährlich bis zum Ende der Vertragslaufzeit zu. Es stellt sich dann die Frage, welchen Wert der über die Restlaufzeit jedes Jahr beim Grundstückseigentümer zu verbuchende Erbbauzins am Wertermittlungsstichtag hat. Zur Ermittlung dieses Werts wird der Erbbauzins mit dem so genannten Barwertfaktor zur Kapitalisierung multipliziert. Mit dem Barwertfaktor zur Kapitalisierung, der von der Restlaufzeit und dem Liegenschaftszinssatz abhängig ist, wird somit der auf den Wertermittlungsstichtag bezogene Wert des zukünftigen jährlichen Erbbauzinses ermittelt. In Abhängigkeit von einem Liegenschaftszinssatz von 1,8 Prozent und einer Restlaufzeit von ca. 52 Jahren erhält man einen Barwertfaktor zur Kapitalisierung von rd. 33,585.						
Barwert des Erbbauzinses	Der Barwert des Erbbauzinses ergibt sich demnach wie folgt: <table><tr><td>Erbbauzins</td><td>2.555,64 EUR/Jahr</td></tr><tr><td>× Barwertfaktor zur Kapitalisierung</td><td>33,585</td></tr><tr><td>= Barwert des Erbbauzinses</td><td>85.831 EUR/Jahr</td></tr></table>	Erbbauzins	2.555,64 EUR/Jahr	× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	33,585	= Barwert des Erbbauzinses	85.831 EUR/Jahr
Erbbauzins	2.555,64 EUR/Jahr						
× Barwertfaktor zur Kapitalisierung	33,585						
= Barwert des Erbbauzinses	85.831 EUR/Jahr						

7.2 Diskontierter 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. 14 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: 15. Mai 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 (für 2025 am Stichtag noch nicht beschlossen und veröffentlicht):

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bornheim
Ortsteil	Merten
Nummer	403030
Bodenrichtwert	540 EUR/m ² (ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	500-700 m ²
Bemerkung	Ferdinand-Rott-Straße

Fiktive Aufteilung des Grundstückes

Aufgrund der Größe des Grundstücks (1.045 m²) sowie der örtlichen Gegebenheiten wird für das Grundstück im Rahmen der Wertermittlung eine fiktive Teilung für angemessen erachtet. Es erscheint ein Grundstücksbereich von rd. 900 m² angemessen, der dem Wohnhaus als Umgriffsfläche zuzuordnen ist. Die restliche Fläche umfasst eine Größe von insgesamt rd. 145 m², die im vorliegenden Gutachten als Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland eingestuft wird. Es ergibt sich folgende Aufteilung:

- Grundstück 1 (dem Wohnhaus zugeordnet): ca. 900 m²
- Grundstück 2 (Garten- und Hinterland): ca. 145 m²

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Der Grundstücksbereich 1 fällt mit einer Fläche von insgesamt 900 m² größer aus als das Bodenrichtwertgrundstück (500-700 m²). Diesbezüglich ist eine Korrektur vorzunehmen. Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf gibt in seinem Grundstücksmarktbericht an, dass bei Baugrundstücken größer als 700 m² ein Abschlag von 5 Prozent vom Bodenrichtwert vorzunehmen ist. Somit ergibt sich hier ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 513 EUR/m² (= 540 EUR/m² × 0,95).

Bodenwert für den Grundstücksbereich 1

Die weiteren 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 den Grundstücksbereich 1 einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 513 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert dieses Bereichs wie folgt:

Bodenwert (relativ)	513 EUR/m ²
× Größe des Grundstücksbereichs 1	900 m ²
= Bodenwert (absolut)	461.700 EUR

Bodenwert für den Grundstücksbereich 2

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf wird angegeben, dass vergleichbares Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- und Hinterland im Median zu 30 Prozent des Bodenrichtwerts gehandelt wird. Dies wird auch im vorliegenden Fall für angemessen erachtet und entspricht einem relativen Bodenwert für das Garten- und Hinterland von rd. 162 EUR/m² (= 540 EUR/m² × 0,30). Der Bodenwert für diesen Bereich ergibt sich somit wie folgt:

Bodenwert (relativ)	162 EUR/m ²
× Größe des Grundstücksbereichs 2	145 m ²
= Bodenwert (absolut)	23.490 EUR

Bodenwert

Insgesamt lässt sich der Bodenwert demnach wie folgt ermitteln:

Bodenwert Grundstücksbereich 1	461.700 EUR
+ Bodenwert Grundstücksbereich 2	23.490 EUR
= Bodenwertanteil (insgesamt)	485.190 EUR

Abzinsungsfaktor

Das Grundstück steht erst nach Ablauf des Erbbaurechts wieder für eine neue Nutzung zu Verfügung. Es gilt daher, den Bodenwert über die Restlaufzeit von 52 Jahren mit einem Liegenschaftszinssatz von 1,8 Prozent abzuzinsen. Der entsprechende Abzinsungsfaktor ergibt sich zu rd. 0,3955 (= $1 / (1+0,018)^{52}$).

Diskontierter Bodenwert

Der diskontierter Bodenwert ergibt sich wie folgt:

Bodenwertanteil (insgesamt)	485.190 EUR
× Abzinsungsfaktor	0,3955
= diskontierter Bodenwert	191.893 EUR

7.3 Finanzmathematische Wertermittlung

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV Eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne des § 7 abs. 2 ImmoWertV wird nicht für erforderlich erachtet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Es liegen keine besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 ImmoWertV vor.

Verkehrswertermittlung Der Verkehrswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Verkehrswert	
Barwert des Erbbaurechts	85.831 EUR
+ diskontierter Bodenwert	191.893 EUR
= vorläufiger Ertragswert	277.724 EUR
± ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)	0 EUR
= marktangepasster vorläufiger Ertragswert	277.724 EUR
± Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	0 EUR
= Verkehrswert	277.724 EUR

8 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 das Erbbaugrundstück das Vergleichswertverfahren ausgehend von dem nach § 52 ImmoWertV zu ermittelnden finanzmathematischen Wert angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel Bodenwert, Liegenschaftszinssatz sowie die sich aus dem Erbbaurechtsvertrag ergebende Restlaufzeit angesetzt. Die Höhe des Erbbauzinses wurde auf Grundlage des Verbraucherpreisindex angepasst. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert des Erbbaugrundstücks, Bachstraße 23 in 53332 Bornheim zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 28. Januar 2025 geschätzt auf

278.000 EUR

Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Der Werteinfluss der in Abt. II eingetragenen Rechte wird wie folgt geschätzt (vgl. Bemerkungen ab S. 6 des Gutachtens):

Blatt 10230		
lfd. Nr.	Eintragung	Werteinfluss
1	Erbbaurecht	wertrelevant, - 207.466 EUR
2	Vorkaufsrecht	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
3	Vor- und Nacherbschaft	nicht wertrelevant, ± 0 EUR
4	Zwangsversteigerung	nicht wertrelevant, ± 0 EUR

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

Rheinbach, 28. Mai 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