

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

Unbebautes Grundstück (Bauland)

GEMARKUNG

Münstereifel

FLUR

11

FLURSTÜCK(E)

13

ADRESSE

Triftweg (ohne Nummer)

53902 Bad Münstereifel

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

03. September 2024

AUFTRAGGEBER

Amtsgericht Euskirchen

**Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen**

Verfahren Nr. 900 K 013/2024

Zwangsversteigerungen im Internet:

www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 Gutachterausschuss Kreis Euskirchen

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	3. September 2024
2.	Wertermittlungsstichtag	3. September 2024
3.	Grundstücksfläche	1.416,00 m ²
4.	Bodenwert	110.990,00 €
	Verkehrswert	111.000,00 €

Abteilung II, Nr. 3

Der Ersatzwert / Zuzahlungsbetrag der bestehenbleibenden Grunddienstbarkeit wird in Höhe von 8.000 € festgestellt. Auftragsgemäß wird der Werteinfluss der Belastung gesondert ausgewiesen (Berechnung gem. Tabelle 06, S. 29).

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren	7
2	Infrastruktur	7
3	Verkehrsanbindung	8
4	Lage im Stadtgebiet	8
5	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Katasterbezeichnung, Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	10
3	Topografie	10
4	Altlasten	11
5	Erschließungszustand	11
6	Maß der baulichen Nutzung	12
7	Augenblickliche Nutzung	12
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	13
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	13
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	15
E	VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG.....	18
F	VERGLEICHSWERTVERFAHREN	19
1	Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV	19
2	Vergleichspreise.....	19
3	Ableitung von Vergleichspreisen.....	19
4	Ermittlung des Bodenwerts.....	24
5	Verkehrswert (Marktwert)	25
G	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DER GRUNDSTÜCKE	26
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	26
2	Feststellung des Ersatzwertes der Grunddienstbarkeit (Skizze, S. 17).....	29
3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	29
4	(Unbelasteter) Verkehrswert.....	29

H	VERKEHRSWERT	30
1	Schlussbestimmungen.....	31
I	ANLAGEN	32
1	Fotodokumentation.....	32
2	Übersichtszeichnungen.....	36

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Euskirchen
Kölner Straße 40-42
53879 Euskirchen
Geschäfts-Nr.: 900 K 013/2024

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 03. September 2024 nahmen teil:

- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger
- Frau XXX, für das Versteigerungsgericht

Das vorliegende Gutachten auf einer Objektbegehung bzw. Inaugenscheinnahme und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 20.06.2024, Aktenzeichen: 900 K 013/2024

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

03. September 2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 03. September 2024 abgeschlossen.

¹ §2, ImmoWertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Da es sich um eine Aktualisierung eines eigenen Vorgutachtens in anderer Zwangsversteigerungssache handelt, wurden die seinerzeit bereits beschafften Auskünfte - wo erforderlich - neu beschafft, ansonsten aus der älteren Ausarbeitung übernommen. Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 14.08.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- Anliegerbescheinigung vom 14.08.2024
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter mit letzter Änderung vom 03.06.2024
- Kopien aus der Grundakte vom 13.09.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.06.2021
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 21.06.2021

7 Zum Objekt:

Das hier bewertete Grundstück liegt im Ortsteil Eicherscheid der Stadt Bad Münstereifel im Kreis Euskirchen. Es ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Größe von 1.416 m². Das Grundstück liegt im Innenbereich der Ortschaft und seine Fläche ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wohnen dargestellt. Da kein Bebauungsplan aufgestellt ist, ist die Bebaubarkeit nach §34 BauGB (Bauen im unverplanten Innenbereich) möglich.

Die Grundstücksform ist ungewöhnlich (Pfeifengrundstück), insofern als es überwiegend in Hinterlage liegt mit einem schmaleren Zuwegungsstreifen als Verbindung zur Erschließungsstraße „Triftweg“.

Das Grundstück ist noch nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Vom Grundstück aus bietet sich ein ansprechender Ausblick auf die westlich gelegenen Höhenzüge der Nordeifel.

Für das Grundstück sind keine Altlasten, Baulasten oder sonstigen wertbeeinflussenden Belastungen bekannt.

Die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit wurde vor dem Zwangsversteigerungsverfahren eingetragen und ist für die Wertermittlung aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht wertbildend. Gleichwohl wird der Ersatzwert (Zuzahlungsbetrag) für diese Grundstücksbelastung ermittelt und neben dem Verkehrswert angegeben.

B LAGE

1 Standortfaktoren

Bad Münstereifel

Bad Münstereifel ist eine Stadt im Kreis Euskirchen im Süden des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Bad Münstereifel gilt als mittelalterliches Kleinod mit nahezu vollständig erhaltener, restaurierter Stadtmauer. Neben den rund 6.000 Einwohnern im Kernort leben weitere rund 13.000 Einwohner in den dazugehörigen 51 Ortsteilen und Weilern. Bad Münstereifel ist Erholungsort, insbesondere für die Bewohner der Ballungsräume Köln, Bonn, Düsseldorf und Ruhrgebiet. Seit 1974 ist Bad Münstereifel „staatlich anerkanntes Kneippheilbad“.

Bad Münstereifel liegt etwa 30 Kilometer südwestlich von Bonn und rund zehn (jeweils Luftlinie) südlich von Euskirchen im Münstereifeler Wald, einem Teil der Eifel.

Ausschnitt aus der DTK 200



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Infrastruktur

In Bad Münstereifel gibt es neben vier Grundschulen in den Ortsteilen Arloff, Mutscheid und Houverath eine Haupt- und eine Realschule sowie zwei Gymnasien: das städtische St. Michael-Gymnasium und das erzbischöfliche St.-Angela-Gymnasium. Die Stadt ist Standort der 1976 gegründeten Fachhochschule für Rechtspflege des Landes Nordrhein-Westfalen und verfügt zudem über eine eigene Stadt-Volkshochschule. Mit u. a. der Kurt-Schumacher-Akademie der Friedrich-Ebert-Stiftung und dem Haus der Arbeitssicherheit der Berufsgenossenschaft für Elektro und Feinmechanik beherbergt die Stadt mehrere private Schulungsstätten.

Alle Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Bad Münstereifel und Euskirchen vorhanden. Dies gilt auch für die medizinische Versorgung. Die nächsten größeren Einkaufsstädte sind Euskirchen (15 km), Bonn (66 km) und Köln (44 km). Der nächstgelegene Flughafen ist Köln-Bonn-Airport (68 km).

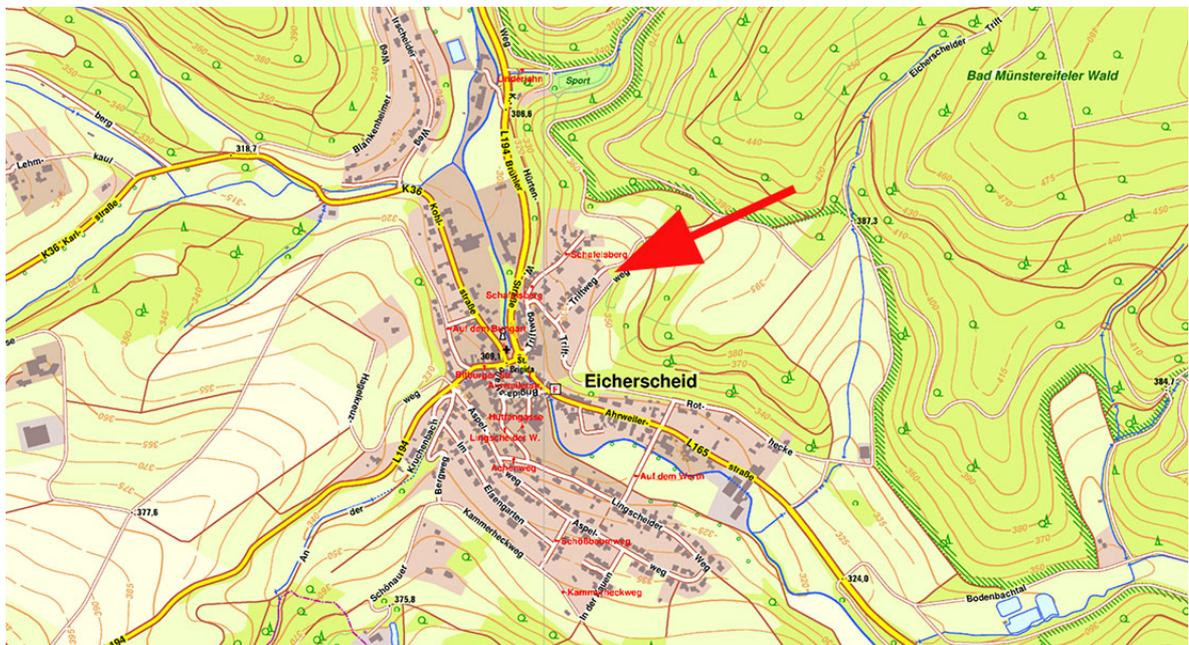
3 Verkehrsanbindung

Bad Münstereifel wird von Bussen der RVK (Regionalverkehr Köln GmbH) angefahren. Es existieren mehrere Buslinien in verschiedene Richtungen. Die nächste Autobahnanschlussstelle ist die Abfahrt „Bad Münstereifel, Mechernich“ der Autobahn 1.

Schienenverkehr

Der Haltepunkt Bad Münstereifel ist Endpunkt der Erfttalbahn (KBS 475) Euskirchen–Bad Münstereifel, auf der im Schienenpersonennahverkehr (SPNV) die Regionalbahn 23 täglich im Stundentakt verkehrt.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

4 Lage im Stadtgebiet

Eickerscheid liegt südlich des Kernorts. Der Ort wird in Nordsüdrichtung von der Erft durchflossen, an welcher auch die Bad Münstereifeler Ortsteile Schönau, Bad Münstereifel-Mitte, Iversheim, Arloff und Kirspenich liegen. Bei Eickerscheid münden mehrere Bäche in die Erft, unter anderem der Kolvenbach. Das Bewertungsgrundstück liegt in nordöstlicher Höhenlage über dem Ortsteil am bewaldeten Ortsrand.

5 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHLNAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)	0,05	0,05		10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,10	0,05	15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,10		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)			0,10	10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,10		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die Wohnlage ist zusammenfassend als „mittel“ im dörflichen Kontext zu bezeichnen. Hinsichtlich der ÖPNV-Anbindung Versorgungssituation und zentraler öffentlicher Einrichtungen ist die Lage als eher „einfach“ zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) 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. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Katasterbezeichnung, Größe, Zuschnitt und Orientierung

Das Grundstück hat eine Größe von 1.416 m². Es liegt an einem Südwesthang und ist unregelmäßig geschnitten, wobei die Hauptfläche viereckig ist und eine schmale Erweiterung zum Triftweg aufweist. Ausrichtung und Zuschnitt des Grundstücks ist in der Flurkarte auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten erkennbar.

Gemarkung Münstereifel, Flur 11, Flurstück Nr. 13

Fläche:	1.416 m ²
Zuschnitt:	viereckig, Erweiterung im Südosten
Länge:	47,40 m
Breite:	25,00 m
Straßenbreite:	7,10 m (Breite des Zuwegungsstreifens an der Straße)

2 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen Mutterboden. Es wurden keine Bodengutachten erstellt. Es wird von einer lageüblichen Bodenbeschaffenheit ausgegangen. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

Aufgrund seiner Hanglage ist mit Schichtenwasser und abfließendem Oberflächenwasser auf dem Grundstück (Starkregenrisiko) zu rechnen.

3 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich durch eine hängige Grundstücksfläche aus. Das Gefälle verläuft nach Süden / Westen.

4 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es sind keine Altlasten vorhanden.

5 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich nicht generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Die Grundstücksfläche liegt nach Auskunft des Planungsamts der Stadt Bad Münstereifel im Innenbereich der Ortschaft und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaulandfläche dargestellt. Somit handelt es sich um baureifes Land. Baureifes Land sind – nach Definition in § 3 (4) ImmowertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Triftweg“ aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Strom) über den „Triftweg“ erfolgen kann. Die Straße „Triftweg“ ist eine teilausgebaute, öffentliche Straße mit Straßenbeleuchtung. Die Fahrbahn ist asphaltiert, es gibt einseitig einen Entwässerungsgraben.

6 Maß der baulichen Nutzung

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Münstereifel besteht für das Bewertungsgrundstück kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als Fläche für Wohnen (W) gekennzeichnet. Das Grundstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit des Grundstücks gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für Wohnen	Wohngebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	unbebaut	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

7 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist unbebaut. Das Grundstück könnte unter Beachtung des Einfügegebotes des §34 BauGB bebaut werden. Eine genaue Aussage der örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerecht die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Es ist keine Baulast vorhanden.

1.2 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Bad Münstereifel teilte mit Schreiben vom 14.08.2024 mit, dass für das zu bewertende Grundstück noch ein **Erschließungsbeitrag** gem. §§ 127 ff BauGB zu entrichten ist. Die Straße ist noch nicht endgültig fertiggestellt. Wann weitere Ausbaumaßnahmen erfolgen, konnte die Stadt Bad Münstereifel nicht angeben. Derzeit gibt es keine entsprechenden Planungen und Vorhaben dazu.

Angesichts der Randlage des Grundstücks kann als zumindest mittelfristig sicher angenommen werden, dass die Erschließungsanlage „Triftweg“ keine höhere als die heutige Beanspruchung durch Anwohnerverkehr erfahren wird. Damit ließe sich das Erfordernis nach einem weiteren Ausbau, z.B. die Anlage von Gehwegen, Fahrradwegen oder Straßenbegrünung des „Triftwegs“ als unwahrscheinlich ausschließen. Entsprechend ist davon auszugehen, dass der heutige Erschließungszustand sich auf absehbare Zeit nicht ändert und damit auch keine Beitragsveranlagung erfolgen wird.

Die Anschlussbeiträge für den **Trinkwasseranschluss und den Kanalanschluss** sind „**festgesetzt und abgegolten**“. Bei Bebauung des Grundstücks sind selbstverständlich die privaten Anschlusskosten noch zu tragen.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch Münstereifel, Blatt 11048

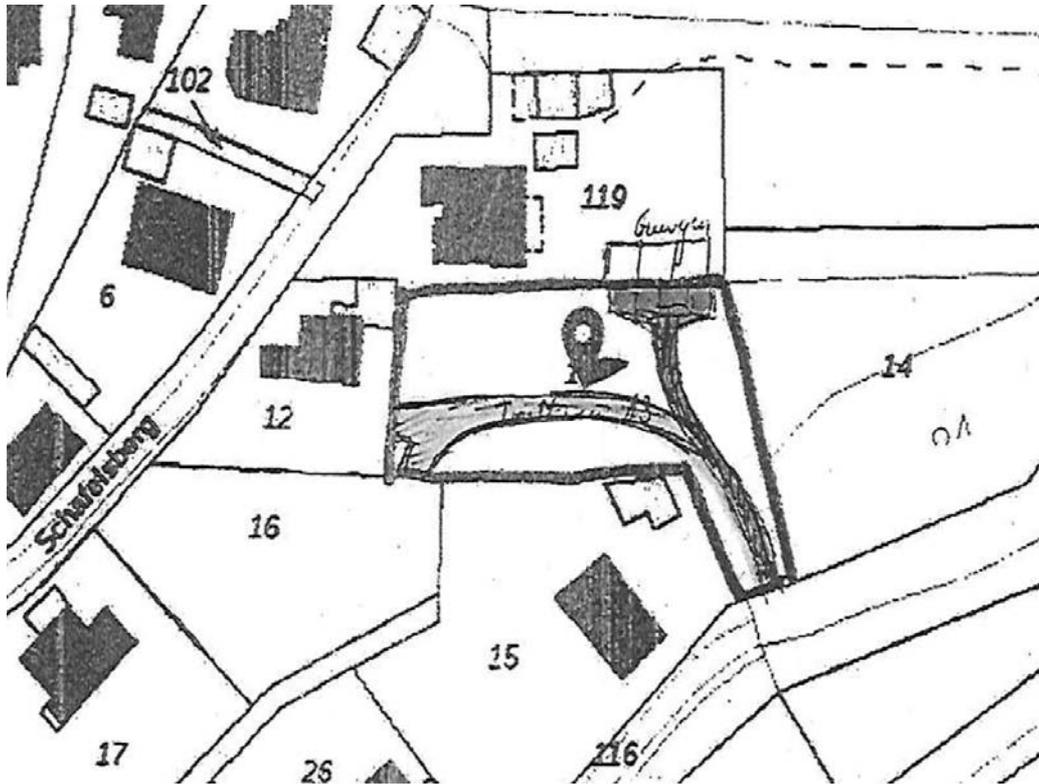
Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Euskirchen	Grundbuch von Münstereifel	Blatt 4703

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Münstereifel	11	13	Landwirtschaftsfläche, Triftweg	1.416 m²

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	3	1	Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht, Geh- und Fahrrecht)
2			für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke der Gemarkung
3			Münstereifel Flur 11 Flurstück 12 (Blatt 83 BV Nr. 2)
4			Münstereifel Flur 11 Flurstück 16 (Blatt 83 BV Nr. 3)
5			Münstereifel Flur 11 Flurstück 119 (Blatt 4525 BV Nr. 1)
6			als Gläubiger gemäß § 432 BGB. (...) Egetragen am 17.02.2021
7	5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
8			AG Euskirchen, 900 K 13/24.
9			Eingetragen am 22.05.2024

Die Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält eine Eintragung. Dabei handelt es sich um eine vorrangige Grunddienstbarkeit, die aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens zunächst **außer Betracht** bleibt. Es wird jedoch der Ersatzwert der Belastung (Zahlungsbetrag) neben dem unbelasteten Verkehrswert angegeben.

Abbildung der Situation (Skizze zur Eintragungsbewilligung)



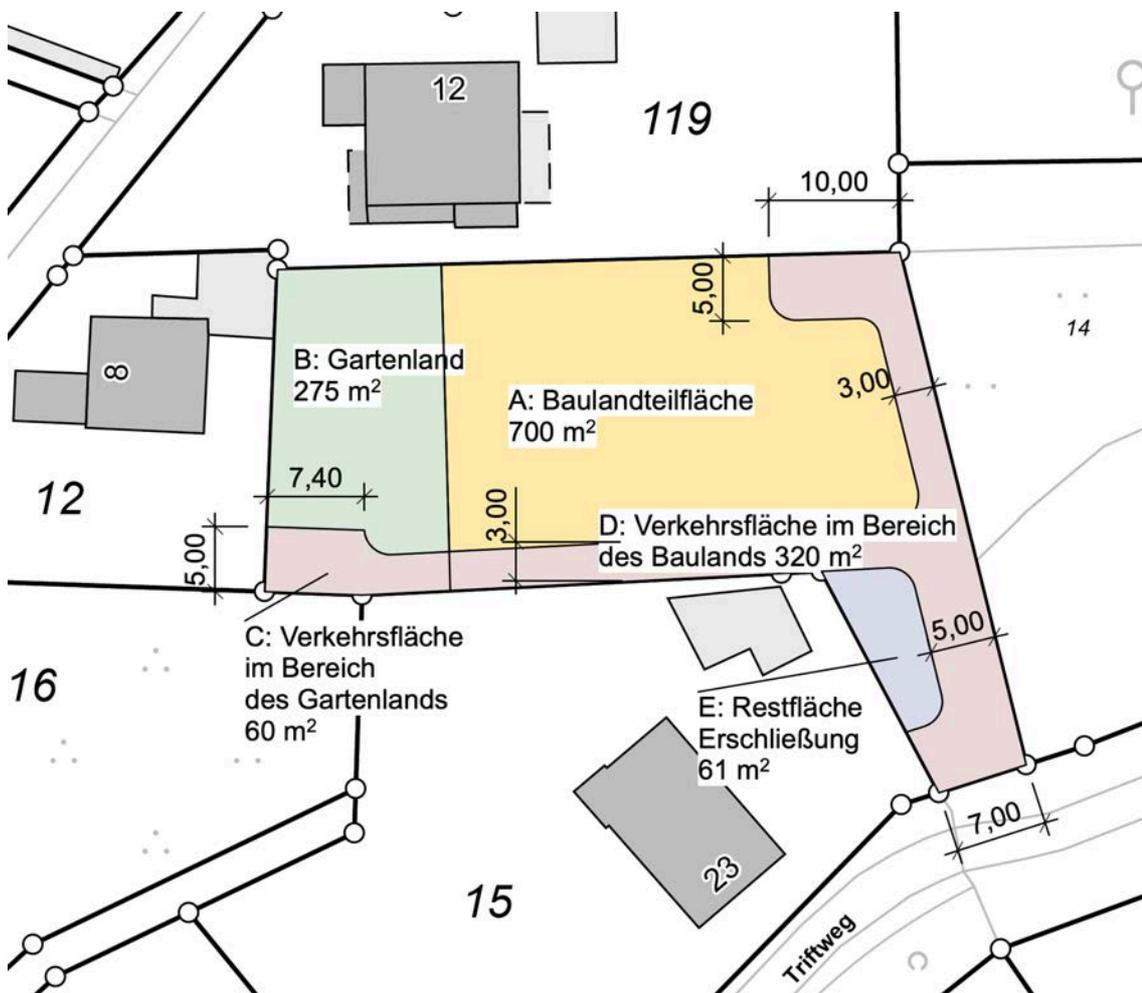
Die Abbildung in der Eintragungsbewilligung wurde ohne Vermaßung oder Grenzbezüge in einer laienhaften Darstellung angefertigt.

Klar zu erkennen sind jedoch die Bemühungen zur Darstellung der Zugangs- Zufahrts- und Überfahrtsrechte über das Grundstück. So gibt es jeweils an den Nachbareinfahrten Aufweitungen.

Um herauszustellen, welche Teile der Grundstücksfläche von einer für die Nutzung durch PKW ausgestalteten Grunddienstbarkeit betroffen wären, wurde die Skizze in eine Planzeichnung mit realistischer Dimensionierung von Fahrbahnbreiten und Aufweitungen nebst üblichen Kurvenradien überführt.

Die folgende Skizze soll einen Anhaltspunkt für die Aufteilung der Grundstücksfläche in die von der Grunddienstbarkeit betroffene Teilfläche (rötlich) und die verbleibende Baulandteilfläche (gelblich) mit zugehörigem Gartenland (grünlich) bzw. eine Restfläche (bläulich) auf dem Grundstück schaffen. Sie kann die Grundlage einer noch nachbarschaftlich zu vereinbarenden Präzisierung der Skizze aus der Eintragungsbewilligung (neue Anlage zur Eintragungsbewilligung) sein.

Abbildung Flächenaufteilung der Grundstücksteilflächen bei Bestehenbleiben der Belastung:



Der Ersatzwert wird auf 8.000 € festgestellt, was der Wertminderung des Grundstücks bei Bestehenbleiben der Belastung entspricht (Siehe dazu Tabelle 06 auf Seite 28: $0,5 \times \text{Bodenrichtwert für Bauland / Gartenland} \times \text{Flächenanteil}$).

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Sonstige wertbeeinflussende Rechte

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte bekannt.

E VERFAHRENSWAHL UND BEGRÜNDUNG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens hängt von der Art ab, in der das Wertermittlungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr behandelt wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück mit Bebauungsmöglichkeit. Es liegen amtliche Bodenrichtwerte für die Lage vor. Die Wertermittlung erfolgt mittels des in der ImmoWertV normierten **Vergleichswertverfahrens**.

F VERGLEICHSWERTVERFAHREN

1 Allgemeines / Regelungen in der ImmoWertV

Die Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts ist in den §§ 24 bis 26 sowie 40 bis 43 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine **ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen** oder ein **geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert** oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

Die Hinweise beziehen sich nur auf die Verwendung geeigneter Kaufpreise bzw. geeigneter Vergleichsfaktoren und Bodenrichtwerte. Sie sind bei Verwendung sonstiger geeigneter Daten (Marktindikatoren) analog anzuwenden.

Das Vergleichswertverfahren kann auch zur Überprüfung der Ergebnisse anderer Wertermittlungsverfahren in Betracht kommen. Bei der Ermittlung des Vergleichswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt sowohl für die bei der Anpassung von Kaufpreisen verwendeten Daten als auch für die Anwendung von Vergleichsfaktoren bzw. Bodenrichtwerten.

2 Vergleichspreise

Vergleichspreise sind geeignete Kaufpreise, die – soweit erforderlich – angepasst wurden und in die Ermittlung eines Vergleichswerts einfließen. Kaufpreise bebauter oder unbebauter Grundstücke sind geeignet, wenn die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem Wertermittlungsobjekt und die Vertragszeitpunkte mit dem Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, sind ungeeignet, wenn sie erheblich von den Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen abweichen (§ 9 ImmoWertV).

Eine hinreichende Übereinstimmung mit dem Wertermittlungsobjekt liegt vor, wenn die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale nur solche Abweichungen aufweisen, die unerheblich sind oder deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise berücksichtigt werden können. Hierfür sind insbesondere ihre Lage, ihr Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzbarkeit, die Bodenbeschaffenheit, die Größe, die Grundstücksgestalt und der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand sowie bei bebauten Grundstücken auch die Gebäudeart, der bauliche Zustand, die Wohn- oder Nutzfläche, die energetischen Eigenschaften, das Baujahr und die Restnutzungsdauer zu beurteilen.

3 Ableitung von Vergleichspreisen

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind die Kaufpreise auf wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale und Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) gegenüber dem Wertermittlungsobjekt bzw. dem Wertermittlungstichtag zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Zur Anpassung der Kaufpreise sind geeignete Daten zu verwenden (z. B. Umrechnungskoeffizienten, Indexreihen – vgl. die §§ 18-20 ImmoWertV).

Die Auswahlkriterien für die Kaufpreise und die vorgenommenen Anpassungen sind darzustellen und zu begründen. Die verwendeten Kaufpreise und die zur Anpassung verwendeten Daten sind mit Quellenangaben aufzuführen.

3.1 Herkunft der Kaufpreise und Daten

Zur Ableitung von Vergleichspreisen sind geeignete Kaufpreise und Daten vorrangig aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zu verwenden. Steht keine ausreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise bzw. stehen keine zur Anpassung der Kaufpreise geeigneten Daten aus dem Gebiet, in dem das zu bewertende Grundstück liegt, zur Verfügung, können geeignete Kaufpreise bzw. Daten aus anderen vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern etwaige Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Geeignete Kaufpreise oder Daten aus anderen Quellen sollen verwendet werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität, Vollständigkeit der Beschreibung der Vergleichsgrundstücke und Repräsentativität den maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden.

3.2 Anpassung wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Kaufpreise sind vor ihrer Verwendung auf Einflüsse von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 ImmoWertV) zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Lässt sich der Einfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale nicht hinreichend sicher bestimmen, können die entsprechenden Kaufpreise nicht verwendet werden. Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören z. B. Dienstbarkeiten, erhebliche Baumängel und Bauschäden.

3.3 Anpassung wegen abweichender wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale

Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Vergleichsgrundstücks gegenüber denen des Wertermittlungsobjekts sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV) zu berücksichtigen, es sei denn, die Grundstücksmerkmale weichen so stark voneinander ab, dass eine Verwendung der Umrechnungskoeffizienten nicht sachgerecht ist. Umrechnungskoeffizienten sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Umrechnungskoeffizienten aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Umrechnungskoeffizienten aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein. Hilfsweise kann nach sachverständiger Würdigung eine Anpassung mittels marktgerechter Zu- oder Abschläge vorgenommen werden. Werden mehrere Anpassungen erforderlich, sind eventuelle Überschneidungen der unterschiedlichen Einflüsse zu beachten; eine Doppelberücksichtigung ist zu vermeiden.

3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Kaufpreise sind gegebenenfalls an den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Wertermittlungsobjekts marktgerecht anzupassen. Zu- oder Abschläge sind, soweit dies marktüblich ist, nach der Höhe des zu erwartenden Beitrags oder der Abgabe (z. B. Erschließungsbeitrag), gegebenenfalls unter Berücksichtigung einer angemessenen Abzinsung, zu bemessen.

3.5 Grundstücksgröße und weitere Grundstücksmerkmale

Zur Berücksichtigung von Abweichungen der Grundstücksgröße der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt sind in der Regel Umrechnungskoeffizienten zu verwenden. Sonstige wertbeeinflussende Abweichungen bei den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt, z. B. hinsichtlich:

- Lage (Klassifizierung, Stadtteil, Ecklage),
- Grundstückstiefe,
- Grundstücksbreite,
- Grundstückszuschnitt,
- Acker- und Grünlandzahl,
- Verpachtung, Vermietung

sind mit geeigneten Umrechnungskoeffizienten oder nach sachverständiger Würdigung mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen.

3.6 Anpassung wegen abweichender allgemeiner Wertverhältnisse

Bei einer Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse sind die Kaufpreise in der Regel mit Hilfe geeigneter Indexreihen (§ 18 ImmoWertV) an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Indexreihen sind geeignet, wenn sie für einen für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden sachlichen und regionalen Teilmarkt ermittelt wurden. Stehen keine Indexreihen aus dem Gebiet zur Verfügung, können auch Indexreihen aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, für die eine gleichartige Entwicklung vorliegt. Das Ableitungsmodell und die Datengrundlage müssen bekannt sein.

3.7 Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Kaufpreise, die nach der Anpassung erhebliche Abweichungen von Kaufpreisen in vergleichbaren Fällen aufweisen, können durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein und bleiben in diesem Fall unberücksichtigt (§ 9 ImmoWertV). Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse kann in der Regel angenommen werden, wenn ein angepasster Kaufpreis mittels statistischer Verfahren als Ausreißer erkannt wird.

3.8 Vergleichsfaktoren

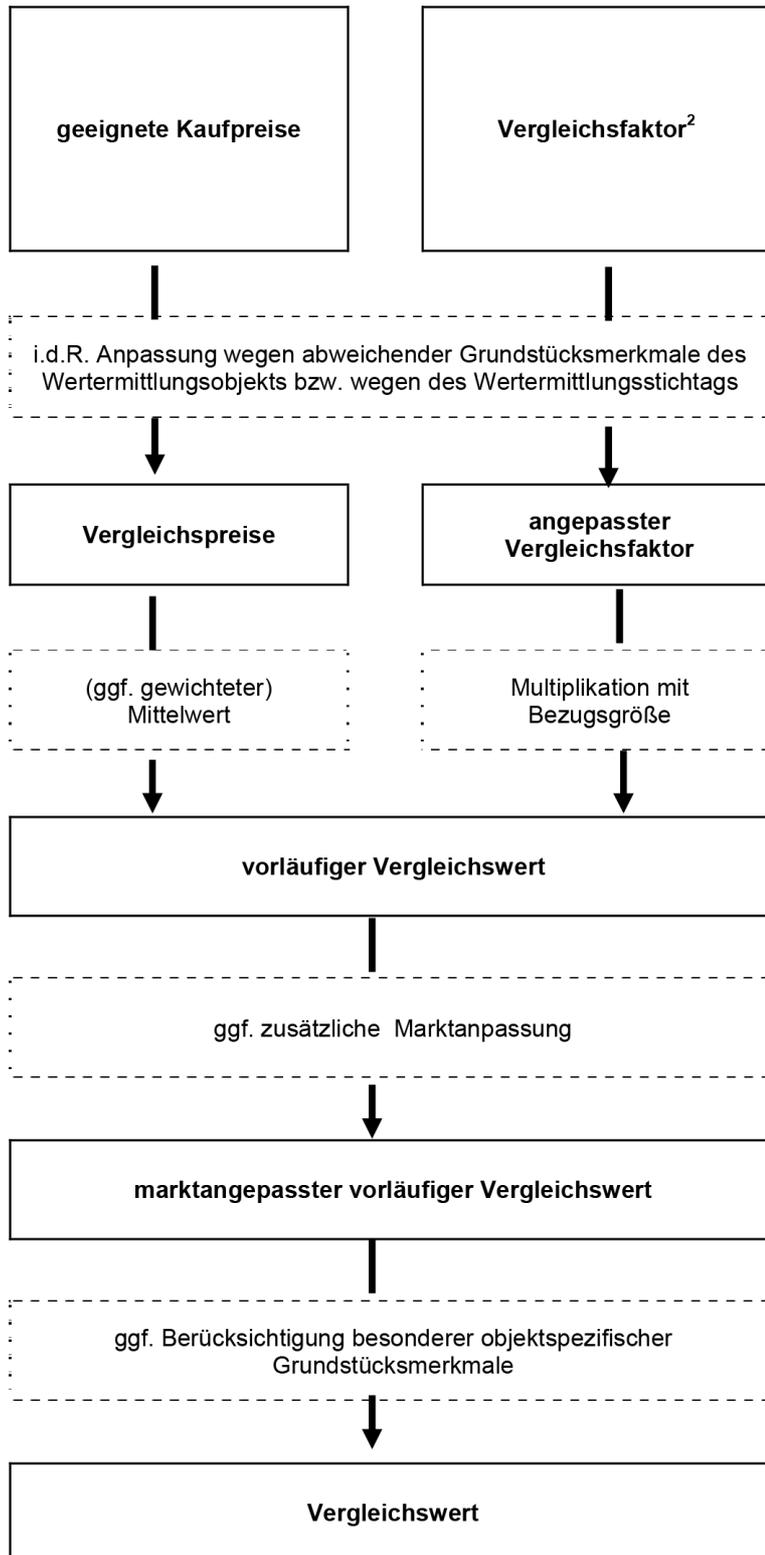
Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV) sind durchschnittliche, auf eine geeignete Einheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Geeignete Bezugseinheiten können z. B. der marktüblich erzielbare jährliche Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächen- oder Raumeinheit der baulichen Anlagen (Gebäundefaktor) sein. Vergleichsfaktoren werden für einzelne Grundstücksarten und gegebenenfalls Grundstücksteilmärkte aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen abgeleitet. Zur Ableitung von Vergleichsfaktoren sind geeignete statistische Verfahren heranzuziehen.

Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts dargestellt sind. Zur Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts sind die wertbeeinflussenden Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen des Normobjekts und des Wertermittlungsobjekts sowie die Unterschiede zwischen den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag des Vergleichsfaktors und dem Wertermittlungsstichtag mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (angepasster Vergleichsfaktor). Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden

- aus dem (gegebenenfalls gewichteten) Mittel einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen; die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen ist insbesondere unter Berücksichtigung statistischer Anforderungen sachverständig zu bestimmen; eine vorgenommene Gewichtung ist zu begründen, soweit fachlich sinnvoll, ist die Güte des Mittelwerts statistisch zu belegen;
- durch Multiplikation des angepassten Vergleichsfaktors bzw. Bodenrichtwerts mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit die Vergleichspreise oder der Vergleichsfaktor die Marktlage bereits hinreichend berücksichtigen. Ist auf Grund ergänzender Analysen und sachverständiger Würdigung eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der gegebenenfalls erforderlichen Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema für das Vergleichswertverfahren:



3.9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV). Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – soweit möglich – in allen Verfahren identisch anzusetzen.

4 Ermittlung des Bodenwerts

Nach § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Die vorstehenden Hinweise gelten damit auch für die Bodenwertermittlung. Bei der Bodenwertermittlung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte verwendet werden (§ 16 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der zugrunde gelegten Bodenrichtwertgrundstücke mit den Grundstücksmerkmalen des Wertermittlungsobjekts sowie die allgemeinen Wertverhältnisse am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungstichtag hinreichend übereinstimmen. Wertbeeinflussende Unterschiede zwischen den Grundstücksmerkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke und des Wertermittlungsobjekts sowie den allgemeinen Wertverhältnissen am Stichtag der Bodenrichtwerte und am Wertermittlungstichtag sind durch geeignete Umrechnungskoeffizienten bzw. geeignete Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder stehen keine geeigneten Bodenrichtwerte zur Verfügung, kann der Bodenwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Bei der Wahl des herangezogenen Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten, zu berücksichtigen; die Wahl ist zu begründen. Insbesondere bei größeren Grundstücken ist zu prüfen, ob wirtschaftlich selbstständig genutzte oder nutzbare Teilflächen oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln.

4.1 Bodenwert unbebauter Grundstücke

Bei der Bodenwertermittlung für Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft nach § 5 Absatz 1 ImmoWertV können die LandR4 bzw. die WaldR5 in der jeweils aktuellen Fassung zur Wertermittlung ergänzend hinzugezogen werden. Soweit für die Bodenwertermittlung von Bauerwartungs- oder Rohbauland keine Vergleichspreise oder geeigneten Bodenrichtwerte vorliegen, kann der vorläufige Vergleichswert im deduktiven Verfahren ausgehend vom Bodenwert für entsprechendes baureifes Land durch einen marktgerechten Abzug der kalkulierten Kosten der Baureifmachung unter Berücksichtigung der Wartezeit (§ 11 ImmoWertV) oder in sonstiger geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden.

5 Verkehrswert (Marktwert)

Der Vergleichswert entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

G ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS DER GRUNDSTÜCKE

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, entspricht der Verkehrswert / Vergleichswert den jeweiligen Bodenwerten des Grundstücks. Es wird der Wert der fiktiv ungenutzten, jedoch nutzungsbereiten Grundstücke ermittelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Bodenwert in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft steht.

1.1 Bodenrichtwert

Laut BORIS.NRW betrug der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Bad Münstereifel 110,00 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

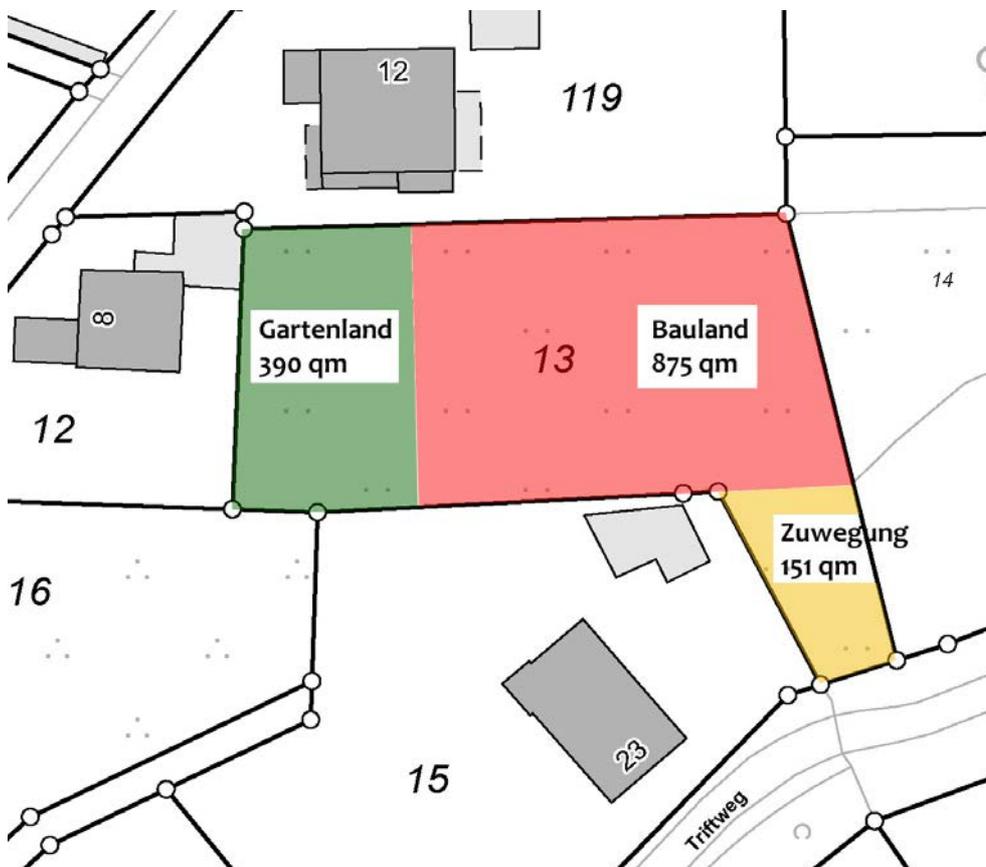
Tab.-Nr. 05.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Wohnbauflächen
2.	Erschließungszustand	ebfrei
3.	Grundstücksbreite	18 m
4.	Grundstückstiefe	35 m
5.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II Vollgeschoss

Der Richtwert wird als zonal / lagetypisch vergleichbarer Richtwert festgestellt.

Da es sich um eine sehr kleine Richtwertzone handelt, und die darin gelegenen Grundstücke im Prinzip ähnliche Merkmale (Topografie, Art und Ausbaugrad der Erschließungsstraßen, Ausblicke, Hanglagen) aufweisen, sind für diese Grundstücksmerkmale keine eigenen Zu- oder Abschläge erforderlich, da diese bereits im Bodenrichtwert dieser Mikrolage enthalten sind.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Eine Anpassung des Richtwerts ist erforderlich. Das Richtwertgrundstück entspricht dem hier zu bewertenden Grundstück **nicht**. Die Bodenrichtwerte gelten bis zu einer Grundstückstiefe von 35 m. Die übrige Fläche ab 35 m Grundstückstiefe ist üblicherweise als Gartenlandteilfläche zu bewerten (Zonierung). Der Wertansatz für hausnahes Gartenland (grün) beträgt üblicherweise 10-20% des Baulandwerts. Es wird ein Anpassungsfaktor von 0,15 für die Gartenlandteilfläche angenommen. Die 35 Meter tiefe Baulandfläche (rötlich) liegt aufgrund des besonderen Grundstückszuschnitts nicht direkt an der Straße. Allerdings besteht eine ausreichend breite Zuwegung (gelb) zur Baulandfläche. Diese Fläche ist jedoch nur untergeordnet nutzbar. Sie wird analog zur Bewertung von Stellplatz- oder Zuwegungsflächen mit der Hälfte des örtlichen Bodenrichtwerts berücksichtigt.



Tab.-Nr. 05.2		
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT		
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)		
1.	Vergleichswert	110,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Zuwegung	0,50
3.	Umrechnungsfaktor Gartenland	0,15
4.	Bodenwert Bauland	110,00 €/m²
5.	Modifizierter Bodenwert Zuwegung	55,00 €/m²
6.	Modifizierter Bodenwert Gartenland	16,50 €/m²

1.3 Feststellung des unbelasteten Bodenwertes = Verkehrswerts

Tab.-Nr. 05.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	13	ebfrei	Zuwegung	151,00 m ²	110,00 €/m ²	55,00 €	8.305,00 €
2.			Bauland	875,00 m ²		110,00 €	96.250,00 €
3.			Gartenland	390,00 m ²		16,50 €	6.435,00 €
				1.416,00 m ²			110.990,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	1.416,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	110.990,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	1,60%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	1.775,84 €

2 Feststellung des Ersatzwertes der Grunddienstbarkeit (Skizze, S. 17)

Tab.-Nr. 06							
BODENWERTBERECHNUNG IM BELASTETEN ZUSTAND							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	13	ebfrei	Bauland	700,00 m ²	110,00 €/m ²	110,00 €	77.000,00 €
2.			Gartenland	275,00 m ²		16,50 €	4.537,50 €
3.			VF* Gartenland	60,00 m ²		8,25 €	495,00 €
4.			VF* Bauland	320,00 m ²		55,00 €	17.600,00 €
5.			Restfläche	61,00 m ²		55,00 €	3.355,00 €
* VF = Verkehrsfläche				1.416,00 m ²			102.987,50 €

Bestimmung der Wertminderung durch die Belastung		
1.	Unbelasteter Bodenwert	110.990,00 €
2.	Belasteter Bodenwert	102.987,50 €
3.	Wertminderung durch die Belastung = Ersatzwert / Zuzahlungsbetrag (gerundet auf volle 100 €)	8.000,00 €

3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es sind keine besonderen Merkmale zu beachten.

4 (Unbelasteter) Verkehrswert

Tab.-Nr. 07		
UNBELASTETER VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Bodenwert	110.990,00 €
Verkehrswert		111.000,00 €

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert 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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert der zu bewertenden Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag, dem 03. September 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

111.000,00 €

Abteilung II, Nr. 3

Der Ersatzwert / Zuzahlungsbetrag der bestehenbleibenden Grunddienstbarkeit wird in Höhe von 8.000 € festgestellt. Auftragsgemäß wird der Wert der Belastung gesondert ausgewiesen (Berechnung gem. Tabelle 06, S. 29).

1 Schlussbestimmungen

Die Wertermittlungsobjekte wurden von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberrecht. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet.

Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten, die auf der Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen treffen, ist ausgeschlossen.

Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber, Betreuer oder Gläubiger weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 14. Oktober 2024



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

