

Amtsgericht Mayen

St. Veit-Straße 38
56727 Mayen

Datum: 20.06.2024
Az.: AZ 2 K 25/19

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das
Grundstück in 56743 Mendig, Laacher-See-Straße
(gegenüber dem Sportplatz, Lagebezeichnung „Auf Heidenstock“)



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
08.11.2023 ermittelt mit rd.

3.000,- €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zuzüglich 8 Anlagen mit 11 Seiten (insgesamt 31 Seiten).
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags	4
1.5	Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Grundeigene Rohstoffvorkommen	12
2.8	Risiken aus Tagesbrüchen und Erdabsenkungen	13
2.9	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.10	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3	Ermittlung des Verkehrswerts	15
3.1	Grundstücksdaten	15
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
3.3	Bodenwertermittlung.....	16
3.4	Vergleichswertermittlung.....	17
3.5	Verkehrswert.....	18
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	19
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	19
4.3	Verwendete fachspezifische Software	19
5	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut (Holzung)
Objektadresse:	Laacher-See-Straße (zwischen Haus Nr. 1a und 1b, gegenüber dem Sportplatz) Lagebezeichnung "Auf Heidenstock") 56743 Mendig
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niedermendig, Blatt 4050, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Niedermendig, Flur 8, Flurstück 124/3 zu bewertende Fläche: 3.528 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Mayen St. Veit-Straße 38 56727 Mayen Auftrag vom 30.08.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Erbengemeinschaft Geilen / Montermann (aktueller Stand der Eigentümer ist dem Gericht bekannt)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	08.11.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	08.11.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Bei der Ortsbesichtigung wurde das Bewertungsgrundstück begangen und in Augenschein genommen, soweit der Bewuchs dies zuließ. Es wurden keine Bodenuntersuchungen, Untersuchungen auf Altlasten oder geologische Besonderheiten vorgenommen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Anna Barbara Palmen (Miteigentümerin) - zeitweise - Herr Georg Montermann (Miteigentümer) – zeitweise - Herr Hermann Freund (Sachverständiger)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 (Stand November 2023)
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.12.2023
- Bodenrichtwertkarte des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2022
- Auskünfte der Stadtverwaltung Mendig zum Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, sowie zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen
- Auskünfte der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz zu Baulasten, Bauplanungsrecht, Denkmalschutz und Naturschutzfragen
- Auskünfte der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord zu Altlasten
- Ingenieurgeologische Hohlraum- und Firstkarte von Niedermendig (Ausschnitt bezogen auf das Bewertungsgrundstück) des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz im Maßstab 1 : 500
- Gerichtsakte des Amtsgerichtes Mayen mit den darin enthaltenen umfangreichen Recherchen zu Bodenschätzen, Untergrundbeschaffenheit, Haftungsfragen und Voraussetzungen einer baulichen Nutzung

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Gegenstand des hier vorliegenden Verkehrswertgutachtens ist ein unbebautes Grundstück in Mendig (Ortsteil Niedermendig).

Das Grundstück grenzt an die Laacher-See-Straße an und liegt gegenüber dem Sportplatz.

Offensichtlich liegt das Grundstück seit längerer Zeit brach und auf dem Grundstück hat sich ein entsprechender Strauch- und Baumaufwuchs angesiedelt. Vorher wurde das Grundstück offenbar bergbaulich genutzt: gemäß den Recherchen des Amtsgerichtes Mayen und den dabei gewonnenen Informationen fand in früheren Jahrhunderten ein unterirdischer Basaltabbau statt, von dem ca. 15-20 m unter der Grundstücksoberfläche 3-5 m hohe Hohlräume zurückgeblieben sind. Die für den unterirdischen Abbau angelegten Transportschächte (auf dem Grundstück befinden sich 4 solcher Schächte) wurden vermutlich mit Lockergestein verfüllt, allerdings nicht kraftschlüssig verschlossen.

Außerdem waren im Grundbuch für die 1960er Jahre Bimsausbeuterechte verzeichnet, die jedoch bis 1969 wieder gelöscht wurden. Ob noch abbauwürdige Bims- oder Basaltvorkommen auf dem Grundstück vorhanden sind, kann im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht geklärt werden. Hierfür ist ein entsprechendes ingenieurgeologisches Gutachten über ggf. vorhandene Bodenschätze und deren Abbauwürdigkeit erforderlich.

Auch für die Beurteilung der Tragfähigkeit des Untergrundes im Hinblick auf künftige Nutzungen vor dem Hintergrund der unterirdischen Aushöhlungen kann diese Verkehrswertermittlung keine belastbare Aussage treffen. Hierfür ist ebenfalls ein entsprechendes ingenieurgeologisches Fachgutachten erforderlich.

Auf die Einholung einer eingehenden und aussagekräftigen ingenieurgeologischen Begutachtung

wurde auftraggeberseitig verzichtet, da diese voraussichtlich mit erheblichen Kosten (vermutlich im mittleren fünfstelligen Bereich) verbunden ist und damit auf Grundlage der bisher vorliegenden Informationen nicht in wirtschaftlich vernünftiger Relation zum Grundstückswert steht.

Die hier vorliegende Verkehrswertermittlung und die dieser Wertermittlung zugrunde liegende Einschätzung der Grundstückseigenschaften basiert im Wesentlichen auf den vom Sachverständigen eingeholten Informationen sowie den Informationen, die von Seiten des Gerichts eingeholt wurden und in der Gerichtsakte verzeichnet sind.

Abweichungen von den darauf basierenden Annahmen sind gegebenenfalls zusätzlich zum hier ermittelten Verkehrswert zu berücksichtigen und können zu entsprechenden Verkehrswertabweichungen führen.

Es wird dringend empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes u.a. die bergbaulichen Gegebenheiten und Risiken mit der persönlichen Risikobereitschaft abzugleichen.

1.5 Maßgaben des Auftraggebers

1.5.1 Verkehrs- und Geschäftslage

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Niedermendig. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m (vgl. Lagebeschreibung in Kapitel 2).

1.5.2 Oberirdischer Zustand und Reparaturbedarf

Das Grundstück liegt zur Zeit brach und verfügt über Strauch- und Baumaufwuchs.

1.5.3 Bauauflagen bzw. baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Aktuelle Bauauflagen, baubehördliche Einschränkungen oder Beanstandungen sind im Zuge der Recherchen zu diesem Gutachten nicht bekannt geworden.

Gemäß behördlicher planungsrechtlicher Angaben ist das Grundstück nicht als baureifes zu betrachten, da

- a) Das Grundstück als Lage im Außenbereich (§35 BauGB) einzustufen ist
- b) Durch unterirdische Hohlräume infolge von unterirdischem Basaltabbau die Standsicherheit des Grundstücks als Baugrund nicht mit Sicherheit gewährleistet ist

1.5.4 Ökologische Altlasten

Gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. Bei der Untersuchung und Kartierung der Hohlräume unter dem Grundstück durch das Landesamt für Bergbau und Geologie wurden dem Vernehmen nach ebenfalls keine Altlasten aufgefunden. Auch beim Ortstermin ergaben sich keine eindeutigen Hinweise auf ökologisch bedenkliche Altlasten.

1.5.5 Mieter/Pächter

Miet- oder Pachtverhältnisse wurden im Zuge der Recherchen zu diesem Gutachten nicht bekannt..

1.5.6 Gewerbebetrieb

Ein Gewerbebetrieb war beim Ortstermin nicht erkennbar.

1.5.7 Maschinen und Betriebseinrichtungen

Gewerbliche Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz	
Kreis:	Mayen-Koblenz	
Ort und Einwohnerzahl:	Mendig (ca. 9250 Einwohner); Stadtteil Niedermendig	
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>	
	Mayen	ca. 10 km
	Andernach	ca. 12 km
	Neuwied	ca. 20 km
	Koblenz	ca. 30 km
	Bonn	ca. 55 km
	Köln	ca. 80 km
	Mainz	ca. 120 km
	<u>Bundesstraßen:</u>	
	B 262	ca. 1,5 km
	B 256	ca. 2 km
	<u>Autobahnzufahrt:</u>	
	A 61	ca. 1,5 km
<u>Bahnhof:</u>		
Bhf. Niedermendig	ca. 1,5 km	

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Ortsrand von Niedermendig. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kitas, Schulen (Grundschule, Realschule plus) und Ärzte sind in Mendig vorhanden, ebenso vielfältige gewerbliche Betriebe. Öffentliche Verkehrsmittel sind vom Bewertungsobjekt gut erreichbar, eine Bushaltestelle befindet sich direkt am Objekt. Das Bewertungsgrundstück grenzt unmittelbar an die Laacher-See-Straße an, die Niedermendig an die B 262 und die A 61 anbindet.
Bebauung und Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung:	Angrenzend und in der näheren Umgebung finden sich gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen in überwiegend

1-2geschossiger Bauweise, ebenso wie unbebaute Grünflächen bzw. Holzungen.

In 200 m Entfernung befindet sich nördlich ein Steinbruch. Gegenüberliegend befinden sich östlich der Landestraße 113 (Laacher-See-Straße) der Sportplatz, das Vulkanmuseum Lava-Dome und die Vulkan-Brauerei.

Beeinträchtigungen:

Beim Ortstermin waren Lärmimmissionen der vorbeiführenden Straße feststellbar. Unter Umständen ist zeitweise mit Lärmimmissionen des nördlich gelegenen Steinbruchs zu rechnen.

Topografie:

Das Grundstück selbst ist weitgehend eben, mit Ausnahme der ca. 3-5 m hohen Böschung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur Laacher-See-Straße hin.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 3)

Straßenfront: ca. 56 m;
mittlere Tiefe: ca. 62 m;
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform; im nordwestlichen Grundstücksteil befindet sich ein Einschnitt durch ein anderes Flurstück (evtl. ehemaliger Weg)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Die Laacher-See-Straße ist eine Landesstraße (L 113) mit regem Durchgangsverkehr, der Niedermendig mit der B 262 und der A 61 verbindet.

Straßenausbau:

Die Laacher-See-Straße ist voll ausgebaut, verfügt über eine Fahrbahn aus Bitumen. Gehwege sind beiderseitig vorhanden und mit Betonverbundstein befestigt.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Es sind keine Hausanschlüsse oder sonstigen Erschließungseinrichtungen auf dem Grundstück bekannt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich oder allgemein bekannt):

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich des unterirdischen Basaltabbaus von Niedermendig. Das bedeutet, dass sich unter der Grundstücksoberfläche Hohlräume befinden, die nach Abschluss des unterirdischen Abbaus zurückgeblieben sind.

Diese Hohlräume sind nicht vollständig kraftschlüssig oder anderweitig dauerhaft gesichert worden. Daher ist nicht davon auszugehen, dass das Bewertungsgrundstücks in jedem Bereich über ausreichend tragfähigen Baugrund verfügt.

Für die Feststellung der Tragfähigkeit Grundstücks für eine Bebauung wäre die entsprechende Bestätigung der Eignung auf Basis eines kostenaufwendigen ingenieurgeologischen Gutachtens erforderlich. Ein positives Ergebnis einer solchen Begutachtung im Hinblick auf eine technische Bebaubarkeit ist jedoch dem Vernehmen nach sehr ungewiss bis unwahrscheinlich bzw. unter Umständen mit sehr hohen Auflagen zur Sicherung des Untergrundes (Sicherung der Stützpfiler, zusätzliche Stützkonstruktionen, kraftschlüssige Verfüllung der Hohlräume, Einbau von Geogittern o.ä.) verbunden.

Eine Grundwasserbeeinflussung des Grundstücks ist oberflächlich nicht erkennbar.

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Bei der Untersuchung und Kartierung der Hohlräume unter dem Grundstück durch das Landesamt für Bergbau und Geologie wurden dem Vernehmen nach ebenfalls keine Altlasten aufgefunden.

Auch beim Ortstermin ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten.

In dieser Wertermittlung wird das Objekt daher als altlastenfrei unterstellt.

Dies bedeutet jedoch nicht zwingend, dass keine Altlasten vorhanden sind. Sollten doch Altlasten auf dem Grundstück vorhanden sein, kann dies den Verkehrswert zusätzlich zum hier ermittelten Verkehrswert belasten.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.12.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Niedermendig, Blatt 4050 folgende Eintragungen zum Bewertungsgrundstück:

- Zwangsversteigerungsvermerk
- mehrere Testamentsvollstreckungs- und Erbfolgevermerke

Anmerkung:

Die Vermerke in Abteilung II des Grundbuchs beeinflussen den Verkehrswert nicht und werden dementsprechend bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene privatrechtliche Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ankündigungsschreiben des

Ortstermins und im Ortstermin nicht benannt worden. Abweichende Besonderheiten diesbezüglich sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Denkmalschutz und Weltkulturerbe

- Baulasten:** Das Baulastenverzeichnis enthält gemäß telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Mayen Koblenz als zuständiger unterer Bauaufsichtsbehörde keine wertbeeinflussenden Eintragungen bezüglich des Bewertungsgrundstücks.
- Denkmalschutz:** Im Verzeichnis der Kulturdenkmäler für den Landkreis Mayen-Koblenz ist eine Denkmalzone für den Bereich Brauerstraße/Laacher-See-Straße ausgewiesen. Diese bezieht sich auf die in diesem Bereich vorhandenen Hohlräume, die in den vergangenen Jahrhunderten durch unterirdischen Basaltabbau entstanden sind und ab 1840 als Bierkeller genutzt wurden.
- Das Bewertungsgrundstück ist nicht Bestandteil dieser Denkmalzone. Die unterirdischen Hohlräume sind aktuell nicht unter Schutz gestellt und auf dem Grundstück selbst befinden sich keine Aufbauten.
- Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als zuständiger unterer Denkmalbehörde bestehen für das Grundstück zum Zeitpunkt des Ortstermins keine Unterschutzstellungen oder Denkmalausweisungen.
- Weltkulturerbe:** Es gibt aktuell Bestrebungen, die historischen unterirdischen Basaltgewinnungsstätten für die Herstellung von Mühlsteinen als Weltkulturerbe unter Schutz zu stellen. Eine entsprechende Aufnahmeantrag ins Weltkulturerbe wurde gestellt. Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich weder die Erfolgsaussichten dieses Antrags noch die sich daraus gegebenenfalls ergebenden Auswirkungen auf das Bewertungsgrundstück verlässlich einschätzen und bewerten. Eine belastbare Rückmeldung zum Stand des Weltkulturerbeantrags erfolgte trotz mehrmaliger Nachfrage nicht.
- Anmerkung:** Da zum Wertermittlungstichtag keine Beschränkungen durch Baulasten oder durch denkmalschutzrechtliche Beschränkungen bestehen, wird in der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung unterstellt, dass keine Werteinflüsse bestehen. Dies wird auch für die Bestrebungen, den historischen unterirdischen Basaltsteinabbau als Weltkulturerbe

eintragen zu lassen unterstellt, da sich zur Zeit nicht abzeichnet, dass dieser Eintrag erfolgen wird und unklar ist, ob das Bewertungsgrundstück von einem solchen Eintrag mit betroffen wäre.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Zulässigkeit von Bauvorhaben:

Vorab ist anzumerken: die Darstellung des Bewertungsgrundstücks im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche hat keine rechtliche Relevanz dahingehend, dass daraus ein Rechtsanspruch auf die Bebauung des Grundstücks abgeleitet werden kann.

Da kein Bebauungsplan vorliegt, ist die Zulässigkeit von baulichen Vorhaben demzufolge nach § 34 oder §35 BauGB zu beurteilen. Ob das Bewertungsgrundstück von der Baugenehmigungsbehörde noch als sogenannter Innenbereich (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder schon als sogenannter Außenbereich (außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage), ist im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht rechtsverbindlich zu beantworten. Hierfür ist eine entsprechende Bauvoranfrage erforderlich, die jedoch nicht Bestandteil des Gutachtenauftrags ist.

Nach mündlicher Rücksprache mit dem Bauamt der Stadtverwaltung Mendig sowie mit der Kreisverwaltung Mayen-Koblenz als zuständiger Baubehörde ist das Bewertungsgrundstück planungsrechtlich mit hoher Wahrscheinlichkeit dem Außenbereich zuzuordnen, da es am äußeren Rand der Ortsbebauung liegt und die ca. 200 m weiter nördlich aus 3 Häusern bestehende Bebauung eher als Splittersiedlung, denn als bebaute Ortslage anzusehen ist.

Dies bestätigt die Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen, dass eine planungsrechtliche Bebaubarkeit nach § 34 BauGB nicht zwingend gegeben ist, sondern dass es sich wahrscheinlich um einen Außenbereich nach § 35 BauGB handelt.

Bei einer Einstufung als Außenbereich nach § 35 BauGB sind auf dem Grundstück nur sogenannte "privilegierte Nutzungen", z. B. für einen landwirtschaftlichen Betrieb, möglich.

Das Grundstück ist dann nicht als baureifes Land zu klassifizieren. Eine "normale" gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung würde dann ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erfordern, die mit erheblichen Kosten und der Notwendigkeit einer entsprechenden Zustimmung der Stadt Mendig verbunden sind. Die Erfolgsaussichten einer der o.g. planungsrechtlichen „Baureifmachung“ können an dieser Stelle nicht verlässlich beurteilt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Das Grundstück ist keinem der in § 3 Abs. 1 bis 4 ImmoWertV 21 beschriebenen Entwicklungszustände direkt zuzuordnen. Es handelt sich aus sachverständiger Sicht demnach um eine sonstige Fläche (§ 3 Abs. 5 ImmoWertV 21), die am ehesten einer Fläche der Land- und Forstwirtschaft nahe kommt.

Das Grundstück kann aufgrund seiner Vornutzung und den dabei entstandenen unterirdischen Hohlräumen nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Dies jedoch nur, sofern die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung nachgewiesen oder geschaffen werden.

Die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche Nutzung des Grundstücks ist nicht einwandfrei erwiesen, da das Bewertungsgrundstück nach sachverständiger Einschätzung unter Berücksichtigung der eingeholten Auskünfte als Außenbereich nach §35 BauGB anzusehen ist

Für den Nachweis der ausreichenden Standsicherheit als Baugrund, aber auch für sonstige Nutzungen, sind zunächst umfangreiche ingenieurgeologische Untersuchungen einschließlich entsprechender Probebohrungen erforderlich. Infolge der Untersuchungen können sich eine Reihe von Folgemaßnahmen zur Stabilisierung der Hohlräume (insbesondere der Hohlraumdecken und der Stützpfiler) ergeben, die eventuell entsprechende Verfüllungen und/oder Ertüchtigungen der Hohlraumstatik erforderlich machen.

Eine vertiefte ingenieurgeologische Begutachtung zur

Ermittlung der Standsicherheit des Grundstücks für eine bauliche oder verkehrstechnische Nutzung ist ersten Informationen zufolge bereits mit Kosten im mindestens deutlich fünfstelligen Bereich verbunden. Die in Folge der Begutachtung möglichen Folgekosten zur Stabilisierung des Untergrundes können ohne eine ingenieurgeologische Begutachtung nicht quantifiziert werden.

Unabhängig von der ingenieurgeologischen Beurteilung der technischen Bebaubarkeit stellt sich planungsrechtlich bei einer Einstufung des Grundstücks als Außenbereich ("außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage") die Problematik dar, dass dann nach §35 BauGB nur eine sogenannte "privilegierte Nutzung", z. B. für einen landwirtschaftlichen Betrieb, möglich ist. Für eine "normale" gewerbliche oder wohnbauliche Nutzung wäre dann ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplanes oder eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erforderlich, die ebenfalls mit umfangreichen Kosten verbunden sind und die Zustimmung der Gemeinde erfordern.

Unter Betrachtung der Gesamtumstände und gegebenen Rahmenbedingungen wird das Grundstück dementsprechend wertermittlungstechnisch im hier vorgelegten Gutachten weder als baureifes Land noch als Bauerwartungs- oder Rohbauland eingestuft.

Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Brachfläche mit Strauch und Baumaufwuchs wird es in der vorliegenden Wertermittlung als Holzung bewertet.

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Erschließungseinrichtungen sind aktuell nicht vorhanden.

2.7 Grundeigene Rohstoffvorkommen

Bimsvorkommen

Ohne die Durchführung einer ingenieurgeologischen Untersuchung kann keine valide Aussage zu eventuell noch vorhandenen Rohstoffvorkommen und ihrer Abbauwürdigkeit getroffen werden. Auf Grundlage der in der Gerichtsakte zusammengetragenen Informationen ist jedoch davon auszugehen, dass der verwertbare Anteil des Bimsvorkommens in den 1960er Jahren ausgebeutet wurde. Wahrscheinlich ist zwar oberhalb der Basaltvorkommen noch eine Deckschicht aus Bims

vorhanden, diese dürfte jedoch qualitativ nicht den Anforderungen an eine abbauwürdige Qualität genügen, da dann vermutlich bereits in den 1960er Jahren die Ausbeutung auf eine abbauwürdige Tiefe gebracht worden wäre.

Zusätzlich zur Abbauwürdigkeit steht der Sinnhaftigkeit eines weiteren Bimsabbaus neben der Qualität evtl. vorhandener Bimsvorkommen auch die geringe Grundstücksgröße (übliche Mindestgröße: ab 10.000 m², hier 3.528 m²), der Flächenverlust durch eine entsprechende Abböschung zur Sicherung der Landesstraße und die durch unterirdische Hohlräume eingeschränkte Tragfähigkeit der Deckschicht für die erforderlichen schweren Abbaumaschinen entgegen. Da aktuell keine Abbaugenehmigung vorliegt, wäre eine solche zu beantragen und im Zuge des Antrages umfangreiche Gutachten vorzulegen.

In dieser Wertermittlung wird dementsprechend unterstellt, dass ein weitere Bimsabbau nicht wirtschaftlich darstellbar ist.

Basaltvorkommen

Unklarheit besteht aktuell im Hinblick auf Qualität und Menge des verwertungsfähigen Basalts. Im Hinblick auf die Größe des Grundstücks und die mit der Tiefe der Basaltschicht (15-20 m unter Geländeoberfläche) verbundenen Anforderungen an eine Gruben- und Böschungssicherung scheint eine wirtschaftlich sinnvolle Ausbeutung der Basaltvorkommen nicht möglich.

In dieser Wertermittlung wird dementsprechend ebenfalls unterstellt, dass ein Abbau der noch vorhandenen Basaltvorkommen nicht wirtschaftlich darstellbar ist.

2.8 Risiken aus Tagesbrüchen und Erdabsenkungen

Die unterirdischen Hohlräume bergen grundsätzlich das Risiko, dass es zu sog. Tagesbrüchen oder Erdabsenkungen kommen kann.

Dieses Risiko ist in Mendig durch einen Tagesbruch auf dem Sportplatz im Jahre 1988 ins Bewusstsein gerückt. Die Stelle des Tagesbruches liegt ca. 70 m östlich des Bewertungsgrundstückes.

Die in der Folgezeit auf den Weg gebrachte Untersuchung der Hohlräume, diverse Sicherungsmaßnahmen und die Kartierung der unterirdischen Hohlräume (s. Anlage 7) mit der damit einhergehenden Klassifizierung der Risiken, weist für große Teile des Bewertungsgrundstücks umfangreiche Hohlräume aus.

Auf dem Bewertungsgrundstück weisen gemäß Unterlagen der Stadt Mendig die Grundstücksbereiche mit Hohlräumen teilweise eine mittlere bis hohe Gefährdung auf, die eine Überwachung auf Veränderung im 2-jährigen bzw. jährlichen Rhythmus empfiehlt.

Bezüglich der Haftung, Sanierungs- und Sicherungspflichten des Grundstückseigentümers kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens keine verbindliche rechtliche Verpflichtung definiert werden.

Da jedoch vermutlich kein Verursacher dieser sogenannten Bodenstörungen mehr zu eruiieren oder haftbar zu machen sein wird und auch keine eindeutige Verpflichtung öffentlicher Träger (Kommune, Land oder Bund) zur Sanierung oder Sicherung der Hohlräume besteht, kann eine Risikofreistellung des jeweiligen Grundstückseigentümers nicht abschließend als gesichert gesehen werden.

2.9 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den Unterlagen und Informationen

in der Gerichtsakte entnommen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.10 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück wird aktuell nicht genutzt und liegt brach. Auf dem Grundstück hat sich ein entsprechender Strauch- und Baumbewuchs entwickelt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als brachliegende, mit Strauch- und Baumaufwuchs versehene Grundstück in 56743 Mendig, Laacher-See-Straße (gegenüber dem Sportplatz, Lagebezeichnung „Auf Heidenstock“) zum Wertermittlungstichtag 08.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Niedermendig	Blatt 4050	lfd. Nr. 5	
Gemarkung Niedermendig	Flur 8	Flurstück 124/3	Fläche: 3.528 m²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück ohne wesentlich wertbeeinflussende bauliche oder nichtbauliche Außenanlagen.

Üblicherweise orientiert sich der Wert solcher Grundstücke am Bodenwert.

Der Bodenwert wird üblicherweise nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung im **Vergleichswertverfahren ermittelt** (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Dabei sind Vergleichswerte oder Bodenrichtwerte geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Für die Lage- und Nutzungsmerkmale des Bewertungsgrundstücks liegen keine geeigneten Vergleichspreise vor. Ebenso entsprechen die ausgewiesenen Bodenrichtwerte nicht den Lage- und Nutzungsmerkmalen sowie den sonstigen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks.

Unter Zugrundlegung der Annahmen, dass

1. eine weitere bergbauliche Ausbeutung nicht wirtschaftlich ist,
2. eine Bebauungsmöglichkeit planungsrechtlich derzeit nicht gegeben ist und
3. eine Bebauung aufgrund der Unterhöhlungen im Untergrund mit voraussichtlich erheblichen Aufwendungen für Gutachten und eventuell erforderliche Stabilisierungen wirtschaftlich nicht eindeutig kalkulierbar ist

wird in der hier vorliegenden Verkehrswertermittlung der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen für die Wertermittlung herangezogen.

Dies entspricht der aktuellen Nutzung des Grundstückes mit seinem Aufwuchs.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **0,40 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	forstwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.11.2023
Entwicklungsstufe	=	sonstige Flächen
Grundstücksfläche (f)	=	3.528 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	0,40 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	08.11.2023	× 1,08	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	0,43 €/m ²	
Entwicklungsstufe	forstwirtschaftliche Fläche	sonstige Flächen	× 1,00	
Lage	beliebig	Ortsrand	× 2,00	E 2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,86 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	0,86 €/m²	
Fläche		×	3.528 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	3.034,08 €	
		rd.	<u>3.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 rd. **3.000,00 €**.

- E 1** Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes (01.01.2022) und dem Wertermittlungsstichtag (08.11.2023) liegt ein Zeitraum von rd. 22 Monaten. Die Entwicklung des Bodenpreises wird unter Berücksichtigung der Bodenpreisindexreihen und der Marktbeobachtungen auf rd. +8 % geschätzt.
- E 2** Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Ortsrandlage werden höhere Bodenpreise gezahlt, als für forstwirtschaftliche Flächen in beliebiger Gemarkungslage. Der Zuschlag für die Ortsrandlage wird in dieser Bewertung auf rd. 100% zum Bodenrichtwert geschätzt.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung eines unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch bauliche und nichtbauliche Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen. Im vorliegenden Falls sind jedoch keine werthaltigen Außenanlagen oder werthaltiger Baumaufwuchs zu verzeichnen, so dass eine weitere Anpassung des ermittelten Bodenwertes nicht erforderlich ist.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		3.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	3.000,00 €
	rd.	3.000,00 €

3.4.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Auf dem Bewertungsgrundstück sind keine werterheblichen Außenanlagen vorhanden. Der Aufwuchs ist nach Menge, Holzart und Stammdurchmesser nicht werterheblich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Marktübliche Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich. Die ortsnahe Lage wurde bereits in der Bodenwertermittlung berücksichtigt

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt.

In der hier vorliegenden Wertermittlung wird aus den weiter vor im Gutachten genannten Gründen unterstellt, dass ein wirtschaftlich handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer nicht von einer wirtschaftlich darstellbaren Bebaubarkeit des Grundstücks noch von einer künftigen Nutzbarkeit des Grundstückes zur weiteren bergbaulichen Nutzung ausgehen wird.

Ebenso wird in der vorliegenden Wertermittlung unterstellt, dass eine ausreichende Anzahl potentieller Käufer das Bergfallrisiko bzw. das Risiko wirtschaftlicher Beeinträchtigungen bei einem Einsturz der unterirdischen Hohlräume als vernachlässigbar einstuft.

3.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **3.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Brachfläche genutzte Grundstück in 56743 Mendig, Laacher-See-Straße (zwischen Hausnr 1a und 1b, Lagebezeichnung „Auf Heidenstock)

Grundbuch von Niedermendig
Gemarkung Niedermendig

Blatt 4050
Flur 8

lfd. Nr. 5
Flurstück 124/3

wird zum Wertermittlungstichtag 08.11.2023 mit rd.

3.000,00 €

in Worten: dreitausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bonn, den 20.06.2024

Sachverständiger Dipl.-Ing. Hermann Freund

Urhaberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. **Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte außerhalb dieses Verfahrens und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung nur mit meiner schriftlichen Genehmigung zulässig ist.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- [4] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [5] Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Luftbild
- Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- Anlage 6: Fotos