



Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

Tel. 02222 - 979738
Fax 02222 - 979736
Mobil 0171 - 3776136

e-mail: petra.schotten@t-online.de
www.immocheck-kölnbonn.de

Datum: 14.04.2025
Az.: G21/2025

GUTACHTEN

(Internetversion)

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

unbebauten Grundstücks
Grundbuch Rösberg Blatt 71
Gemarkung Rösberg, Flur 5, Flurstück 34
in
53332 Bornheim, Rüttersweg.



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 11.02.2025 ermittelt mit

rd. 26.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

023 K 043/18

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.3	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.7	Derzeitige Nutzung und Pachtverträge	15
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4	Verkehrswert	16

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	Unbebautes Grundstück.
Kurzbeschreibung:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich und Landschaftsschutzgebiet in Nähe des Ortsrands von Bornheim-Rösberg. Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes, landwirtschaftlich genutztes Grundstück.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Rösberg Blatt 71, lfd. Nr. 1, Gemarkung Rösberg, Flur 5, Flurstück 34
Wertermittlungsstichtag:	11.02.2025 (2. Ortstermin)
Ortstermin:	17.01.2019 (1. Ortstermin) 11.02.2025 (2. Ortstermin)
Grundstücksgröße:	5.950 m ²
Entwicklungszustand:	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Relativer abgabenfreier Bodenwert:	4,36 €/m ²
Absoluter Bodenwert:	rd. 26.000,00 €
Verkehrswert	rd. 26.000,00 €
Pächter/Nutzung zum Stichtag:	Nicht verpachtet/Grünland.
Zubehör i.S. d. §§ 97 und 98 BGB	Kein Zubehör feststellbar.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.
Lage:	Rüttersweg 53332 Bornheim (Rösberg)
Grundbuchangaben und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Rösberg, Blatt 71, lfd. Nr. 1, Gemarkung Rösberg, Flur 5, Flurstück 34, Liegenschaftsbuch 0071, Ackerland, Rüttersweg Grundstücksfläche ges. 5.950 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn Auftrag vom 09.12.2024
Eigentümer:	xxx
Pächter:	Kein Pächter oder Mieter bekannt. Nach letzter Information in 2019 wird die Fläche durch die Eigentümerin genutzt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.
Wertermittlungstichtag:	11.02.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	11.02.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	11.02.2025 (2. Tag der Ortsbesichtigung) 17.01.2019 (1. Tag der Ortsbesichtigung)

Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte eine Besichtigung des Grundstücks durchgeführt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Sachverständige. Die zum Ortstermin eingeladene Eigentümerpartei ist nicht zum Ortstermin erschienen.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Zubehör oder gewerbliches Inventar konnte nicht festgestellt werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 10.12.2024 (letzte Änderung am 31.10.2019) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Übersichtskarte • Stadtplanausschnitt • Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.04.2025 • Aktueller Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rhein-Sieg-Kreis • Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation • Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis • Auskünfte aus dem Altlastenkataster • Auskünfte über die Erschließungs- und Beitragssituation

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 09.12.2024 beauftragt, das im gleichen Verfahren mit Datum vom 22.02.2019 bereits erstellte Gutachten zu aktualisieren. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes gebeten. Es ist auch das auf dem Objekt befindliche Zubehör (§§ 97, 98 BGB) zu bewerten und die Eigentumsverhältnisse am Zubehör in Erfahrung zu bringen.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 20.01.2025 über den am 11.02.2025 geplanten Ortstermin in Kenntnis gesetzt. An diesem Termin konnte eine Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks durchgeführt werden. Zu diesem Termin ist die Eigentümerpartei jedoch nicht erschienen.

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Die in Abteilung II vorhandenen Eintragungen bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bornheim (ca. 48.036 Einwohner) im Rhein-Sieg-Kreis Ortsteil Rösberg (ca. 1.478 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 20,44 km entfernt) Bonn (ca. 19,10 km) Bornheim (ca. 3,1 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 52,5 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> Brühl, A553 (ca. 4,0 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Merten Bf (ca. 2,0 km entfernt) Köln Hbf (ca. 19,7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 18,9 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Allgemein:

Die Stadt Bornheim liegt zwischen den beiden Großstädten Köln und Bonn und gliedert sich in 14 Stadtteile auf, die sich von der Ebene am linken Rheinufer der Kölner Bucht im Osten über den Hang des Vorgebirges im Westen bis zur noch durchweg bewaldeten Hochfläche der Ville ausbreiten. Die Stadt grenzt an die Bundesstadt Bonn im Süden, die Gemeinden Alfter und Swisttal im Südwesten, die Gemeinde Weilerswist im Westen, die Städte Brühl und Wesseling im Norden, sowie am Rhein an die Stadt Niederkassel im Osten. Bornheim gehört aufgrund der zentralen Lage zu den am stärksten wachsenden Städten der Region mit ca. 2.600 Wirtschaftsbetrieben in den Bereichen Handel und Handwerk. Daneben hat die intensive Landwirtschaft mit Obst- und Gemüseanbau ebenfalls eine große Bedeutung für die Region. Rösberg liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Stadtteilen Merten und Hemmerich, die mit Rösberg durch die alte Heerstraße von Bonn nach Aachen verbunden sind. Die Lage des Grundstücks ist unmittelbar am Rüttersweg außerhalb der Ortschaft, nördlich von Rösberg gegenüber von Schloss Rösberg gelegen. Die Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in unmittelbarer Nähe in den Nachbarorten. Rösberg ist über ein gut ausgebautes Verkehrsnetz über ÖPNV-Verbindungen mit den Nachbarorten verbunden. Die Buslinie der RVK stellen die Verbindungen zu dem zentralen Versorgungsbereich in Bornheim und den Nachbarorten her. Die ca. 2 km entfernte Stadtbahnhaltestelle in Merten mit der dort verkehrenden S-Bahn-Linien 18 verbindet Rösberg mit den Stadtzentren von Köln, Bonn und Brühl. Die nächsten Autobahnanschlussstellen befinden sich in Wesseling und Bornheim (A555) sowie in Swisttal-Heimerzheim (A 61).

Lage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich zwischen Rösberg und Merten, in Nähe zum nördlichen Ortsrand von Rösberg; zudem liegt das zu bewertende Grundstück im Landschaftsschutzgebiet. Das Grundstück grenzt mit seiner östlichen Flurstücksgrenze unmittelbar an die Straße „Rüttersweg“ und wird mit seiner westlichen Flurstücksgrenze durch einen unbefestigten Wirtschaftsweg begrenzt. Bei der Straße „Rüttersweg“ handelt es sich um eine befestigte Gemeindestraße, die die Stadtteile Rösberg und Merten verbindet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Das nördlich zur Grundstücksgrenze gelegene Nachbargrundstück, das als Fläche mit „Gemischter Nutzung/Wohnen und Betrieb“ ausgewiesen ist, ist mit einem Wohnhaus bebaut. Bei den umliegenden Grundstücksflächen handelt es sich um unbebaute Acker- und Grünlandflächen. In unmittelbarer Nachbarschaft unterhalb des „Hungerscheuerwegs“ befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb (Pferdehaltung/-Pension) sowie in wenigen Metern Entfernung führt die Schlossstraße zum naheliegenden Schloss Rösberg. Innerhalb der Ortschaft bis zum Ortsrand von Rösberg hin ist die Bebauung durch eine überwiegend offene Ein- und Zweifamilienhausbebauung geprägt.
Beeinträchtigungen:	Bei der Straße „Rüttersweg“ handelt es sich um eine untergeordnete Verbindungstraße mit üblichem Verkehrsaufkommen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen im Hinblick auf die landwirtschaftliche Nutzung feststellbar.
Topografie:	Soweit augenscheinlich erkennbar ist das Grundstück eben.

Gestalt, Form und Beschaffenheit

Gestalt und Form:



Gemarkung Rösberg, Flur 5, Flurstück 34:

Unbebautes Grundstück mit regelmäßigen, trapezförmigen Zuschnitt:

- mittlere Grundstücksbreite, ca.: 32,00 m
- mittlere Grundstückstiefe, ca.: 186,00 m
- Grundstücksgröße: 5.950,00 m²

Nutzungsart:

Tatsächliche Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag wird das Flurstück 5/34 als Grünland genutzt.

Arrondierung:

Einzellage.

Liegenschaftsbuch:

Dem Liegenschaftsbuch kann für das Bewertungsgrundstück nachfolgende Bodenschätzung entnommen werden:

Bodenschätzung: Liegenschaftsbuch (Auszug vom 15.02.2019)

Größe [m ²]	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenstufe	Klimastufe	Wasserstufe	<u>Bodenzahl/</u> Grünlandgrundzahl	<u>Ackerzahl/</u> Grünlandzahl	Ertragsmeßzahl
1.486	Ackerland	Lehm	4	Löß				66	71	1.055
888	Ackerland	Sandiger Lehm	3	Löß				66	73	648
615	Ackerland	Sandiger Lehm	3	Löß				70	77	474
2.960	Ackerland	Sandiger Lehm	4	Löß über Diluvium				64	69	2.042
5.950										4.219

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Grundstücks liegt bei rd. 71 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine gute Bodenqualität.

Bewirtschaftungszustand:

Abweichend zur Bodenschätzung wird das zu bewertende Flurstück nicht als Ackerland, sondern als Grünlandfläche genutzt. Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbar, werden die benachbarten Flurstücke extensiv als Pferdeweide genutzt. Unter Betrachtung der näheren Umgebung stellt dies eine für die Lage des zu bewertenden Flurstücks typische Bewirtschaftungsform dar.

Hinweis:

An dieser Stelle ist hierbei jedoch anzumerken, dass die Werteentwicklung des zum Stichtag als Grünland genutzten Grundstücks wesentlich vom Bestand des Umbruchverbotes abhängig ist. Fällt das Umbruchverbot, so fällt für die ackerbaren Flächen auch der Wertnachteil gegenüber dem Acker. Aufgrund des derzeit bestehenden Grünlandumbruchverbots ist dies jedoch rechtlich erschwert und es ist davon auszugehen die ackerbaren Flächen nicht ohne wesentliche Ertragsnachteile wieder als Acker nutzen zu können.

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Das Flurstück grenzt an seiner östlichen Grundstücksgrenze an die Straße „Rüttersweg“ und an seiner westlichen Grundstücksgrenze an einen unbefestigten Wirtschaftsweg. Das Flurstück verfügt über eine gute Zugänglichkeit.
Straßenart:	Bei der Straße „Rüttersweg“ handelt es sich um eine Gemeindestraße.
Straßenausbau:	Fahrbahn aus Bitumen, keine Gehwege vorhanden;
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) werden im Rahmen der Wertermittlung nicht durchgeführt und sind im Bedarfsfall durch einen Fachgutachter durchzuführen zu lassen. Im Rahmen dieses Gutachtens werden ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund und keine Grundwasserschäden bzw. keine sonstigen Besonderheiten unterstellt.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt/Verbraucherschutz und Lokale Agenda vom 15.02.2019 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.3 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Land- und forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens zum Stichtag 17.01.2019 erfolgte mit Datum vom 21.02.2019 die schriftliche Auskunft der Stadt Bornheim, dass Erschließungsbeiträge gem. den §§ 127 ff. BauGB <u>noch zu erheben</u> sind. Nach Auskunft des Stadtbetriebs der Stadt Bornheim für das Grundstück sind zudem noch <u>kein Wasser- und Kanalhausanschluss</u> hergestellt worden. Nach deren Angabe liegt in der Straße ein Kanal- und Wasserhauptrohr. Das benachbarte bebaute Grundstück ist mittels Druckleitung an das Kanalnetz angeschlossen. Wie das Bewertungsgrundstück angeschlossen werden kann, wird nach Auskunft des Stadtbetriebs nach Beantragung fachlich geprüft.

Hinweis:

Nach § 131 BauGB unterliegen Grundstücke der Beitragspflicht, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung festgesetzt ist, sobald sie bebaut oder gewerblich genutzt werden dürfen. Erschlossene Grundstücke, für die eine bauliche oder gewerbliche Nutzung nicht festgesetzt ist, unterliegen der Beitragspflicht, wenn sie nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen.

Das unbebaute Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB und im Landschaftsschutzgebiet; eine bauliche Entwicklung ist zum Wertermittlungsstichtag nicht absehbar. Die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 BauGB) finden für das zu bewertende Grundstück daher keine Anwendung. Lediglich im Fall einer satzungsmäßigen Erschließung des Grundstücks können Gebühren anfallen. Nach fernmündlicher Mitteilung der Stadt Bornheim sind zum Stichtag mittel- und langfristig keine dahingehenden Maßnahmen geplant.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden zum Teil schriftlich und zum Teil mündlich eingeholt.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW erhoben werden können, sobald die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

2.4 Privatrechtliche Situation**grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.12.2024 mit letzter Eintragung vom 31.10.2019 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Rösberg Blatt 71 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: gelöscht

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 043/18). Eingetragen am 27.06.2018.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen 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.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen oder (z.B. begünstigende) Rechte sind der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt. Es bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz (z.B. für Bodendenkmäler) besteht nach Einsicht in die Denkmalliste nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Abweichend zur schriftlichen planungsrechtlichen Auskunft der Stadt Bornheim vom 22.02.2019 ist der Bereich des Bewertungsobjekts im Flächennutzungsplan nicht als Fläche für die Landwirtschaft, sondern als Fläche für Wald dargestellt. Nach Rücksprache mit der Stadt Bornheim bestehen diesbezüglich jedoch keine textlichen Festsetzungen zum Flächennutzungsplan. Im Rahmen der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass auch künftig bei dem zu bewertenden Grundstück von einer landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden kann.

Naturschutz:

Nach Auskunft des Amts für Umwelt- und Naturschutz vom 14.04.2025 liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Landschaftsplans im Landschaftsschutzgebiet. Eine textliche Festsetzung hinsichtlich einer forstwirtschaftlichen Nutzung bzw. Aufforstung besteht nicht.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine anderweitige Nutzung als Grünland durch Privatpersonen mit einem Eingriff gem. § 14 BNatSchG verbunden ist; eine Umwandlung von Grünland in Acker durch einen Landwirt mit einem

Umbruchsverbot gemäß § 4 LNatSchG NRW. In beiden Fällen ist ein Ausgleich auf anderer Fläche erforderlich. Insofern ist zunächst das Grünland als solches weiter zu nutzen.

Landschaftsschutz:

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bornheim Nr. 2 und ist hier als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Nach § 34 Abs. 2 LG ist es u.a. verboten bauliche Anlagen einschl. Straßen, Wege und Plätze zu errichten, die Außenseite baulicher Anlagen zu ändern, Buden, Verkaufsstände, Verkaufswagen oder Warenautomaten aufzustellen, Aufschüttungen, Verfüllungen einschließlich Abfall-Lagerungen oder Abgrabungen vorzunehmen oder die Bodengestalt auf andere Weise zu ändern (als Änderung gelten auch das Einschleifen von natürlichen bzw. kulturhistorischen Böschungskanten und die Änderung des Höhenprofils von Hohlwegen durch Aufbringen von Boden bei Ausbau- und Instandsetzungsarbeiten) sowie Leitungen aller Art einschl. Drainagen zu errichten und zu ändern, Zäune oder andere Einfriedungen anzulegen oder zu ändern, Lagerplätze zu unterhalten, mit Ausnahme solcher für die land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnisse; Erstaufforstungen vorzunehmen sowie Weihnachtsbaum- oder Schmuckreisigkulturen neu anzulegen oder zu erweitern, Brachflächen zu verändern, feucht- und Nasswiesen in eine andere Nutzung umzuwandeln oder zu drainieren; Streuobstwiesen zu roden oder umzubrechen oder die Grasnarbe durch übermäßige Weidennutzung zu schädigen, Grünland in eine andere Nutzung umzuwandeln in der Rheinaue und in einem je 100 m breiten Streifen beidseitig des Bornheimer Baches, ferner sind kulturhistorisch bzw. erdgeschichtlich bedingte Landschaftsstrukturen (z.B. Geländekanten, Hohlwege, Wegeböschungen und ehemalige Weinbergterrassen) zu erhalten, bei Anpflanzungen sollen standortgerechte Gehölze verwendet werden. Im Übrigen wird auf den Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ verwiesen.

Für die zum Stichtag landwirtschaftliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks wird unterstellt, dass diese den Festsetzungen für das Landschaftsschutzgebiet entspricht.

Bauplanungsrecht:

Nach planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Bornheim vom 22.02.2019 liegt das Bewertungsgrundstück weder im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles. Eine Bebauung wäre nur unter den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 35 BauGB möglich, z.B. ein Vorhaben, das einem privilegierten landwirtschaftlichen Betrieb dient.

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Bornheim schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Pachtverträge

Nach damaliger Auskunft der Eigentümerpartei (zum Stichtag 17.01.2019) ist das Grundstück nicht verpachtet, sondern ist vom Eigentümer landwirtschaftlich zum Futteranbau genutzt worden. Darüber hinaus liegen keine Angaben vor.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

(Internetversion gekürzt, vollständige Version kann im Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.)

4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 53332 Bornheim, Rüttersweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rösberg	71	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rösberg	5	34

wird zum Wertermittlungstichtag 11.02.2025 mit rd.

26.000,00 €

in Worten: sechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Alfter, den 14.04.2025

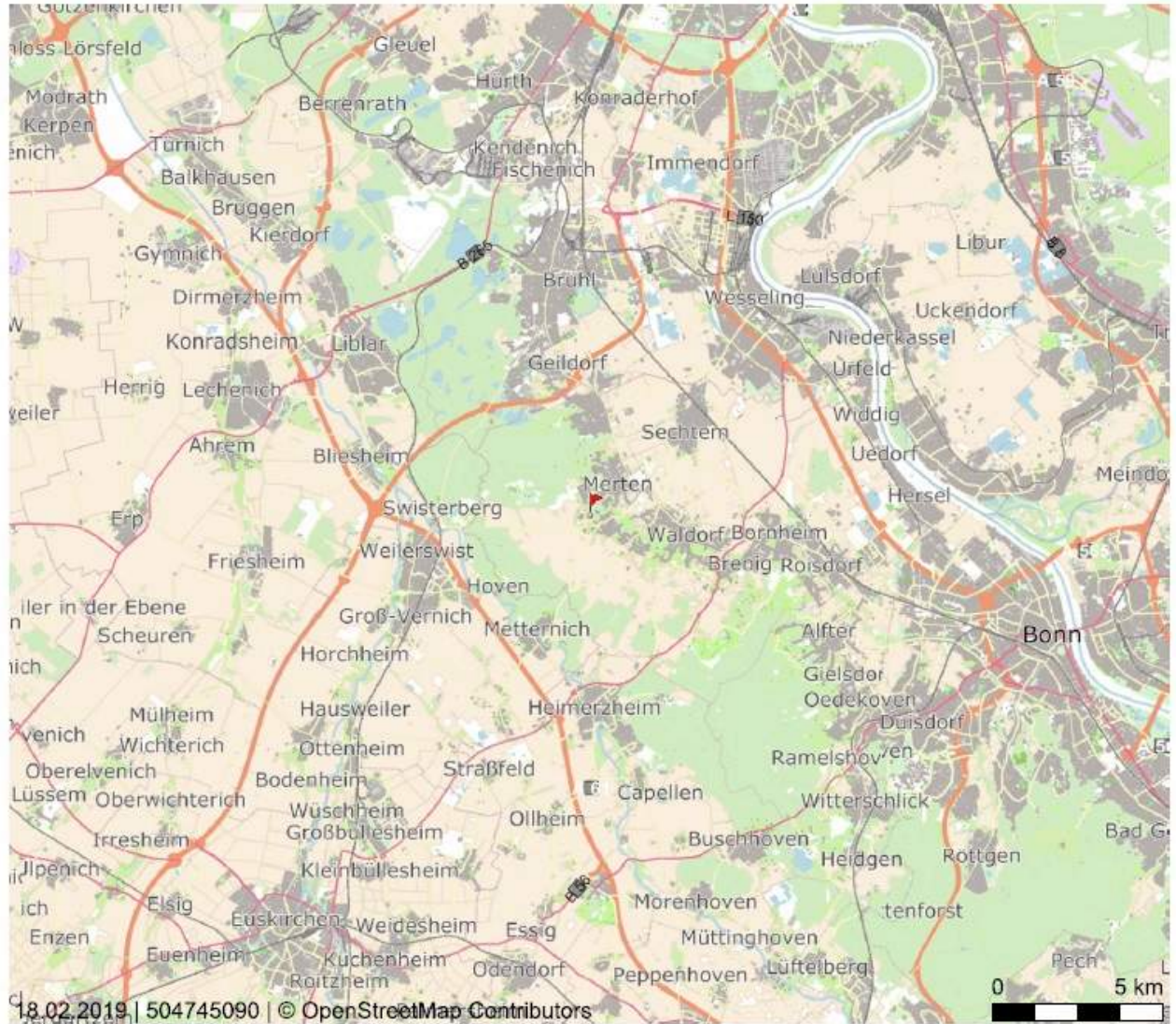
(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Übersichtskarte

Seite 1 von 1



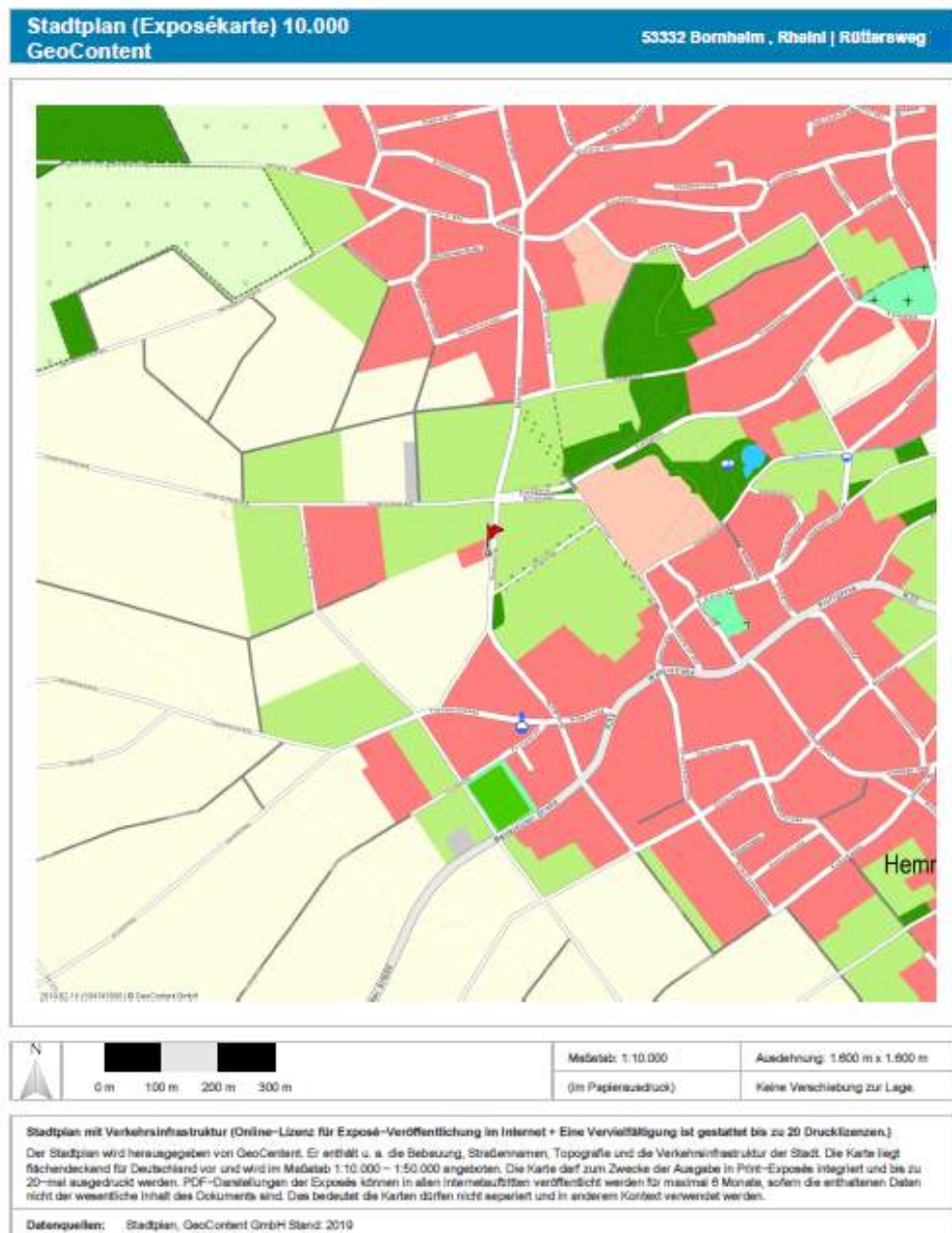
Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der 'Creative-Commons'-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle

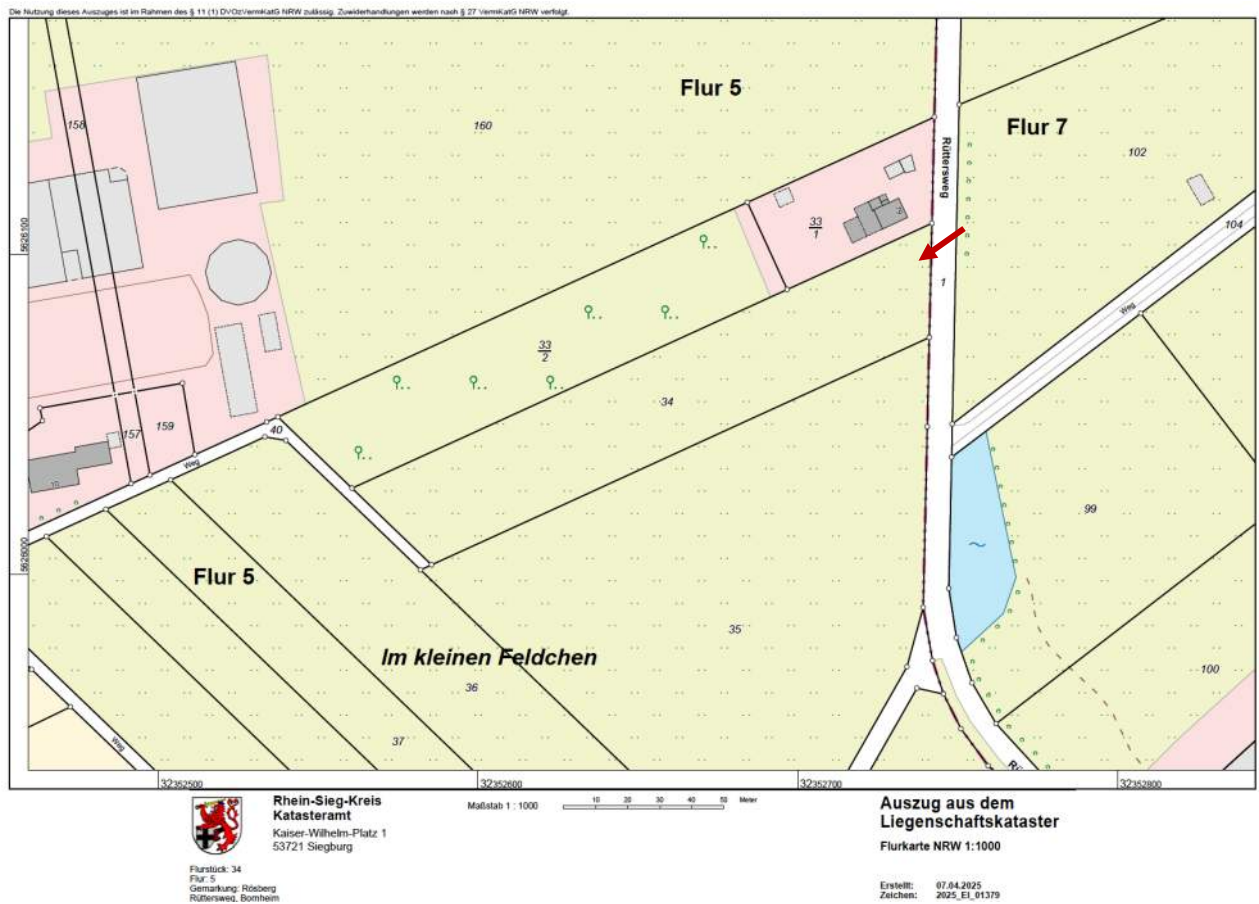
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 1. Quartal 2018
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2018

Anlage 2 Auszug aus dem Stadtplan



Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan

Seite 1 von 1



Anlage Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Bewertungsgrundstück: Gemarkung Rösberg, Flur 5, Flurstück 34

Bild 2:



Anlage Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: Bewertungsgrundstück



Bild 4: Bewertungsgrundstück, Blick in Richtung des landwirtschaftlichen Pferdebetriebs am „Hungerscheuerweg“

Anlage Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Bewertungsgrundstück

Bild 6:



Anlage Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Bewertungsgrundstück mit Blickrichtung auf landwirtschaftlichen Betrieb (Pferdewirtschaft)



Bild 8: Bewertungsgrundstück, Blick in Richtung „Rüttersweg“