

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 023 K 080/23

Wertermittlungsgutachten

Gutachten b

für das als Wiese und teilweise mit Nadelbäumen
bepflanzte unbebaute Grundstück, Gemarkung
Kardorf-Hemmerich, Flur 9, Flurstück 253,
Ackerland, Größe 1.525 m²

Am Altenberg
53332 Bornheim

Wertermittlungstichtag: 27. Mai 2025

Aktenzeichen des AG: 023 K 080/23



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag

€

20.000

	Inhaltsverzeichnis
1	Allgemeines
1.1	Auftraggeber
1.2	Auftragsdatum
1.3	Zweck des Gutachtens / Grundlagen
1.4	Rechtliche Grundlagen
1.5	Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber
1.6	Auskünfte vom Auftraggeber
1.7	Vom Verfasser beschaffte Unterlagen
1.8	Vom Verfasser eingeholte Auskünfte
1.9	Ortsbesichtigung und Teilnehmer
1.10	Mieter / Nutzer
1.11	Bemerkungen
2	Grundstück
2.1	Grundbuch / Grundstücksdaten
2.2	Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen
2.3	Beschreibung des Grundstücks
2.4	Beeinträchtigungen
2.5	Standort- / Grundstücksbeurteilung
3	Bodenwert
3.1	Grundstücksgröße
3.2	Richtwerte / Vergleichswerte
3.3	Berechnung des Bodenwertes
4	Zusammenfassende Beurteilung
5	Verkehrswert

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bonn - Abteilung für Vollstreckungssachen
Wilhelmstraße 23 - 53111 Bonn

Aktenzeichen des AG: 023 K 080/23 (Gutachten b)

1.2 Auftragsdatum

25. Oktober 2024

1.3 Zweck des Gutachtens / Grundlagen

Lt. dem o. a. Auftragsschreiben soll zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft der Verkehrswert der folgenden bebauten und unbebauten Grundstücken ermittelt werden.

Grundbuchblatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Gutachtenbez.
631	1	Kardorf-Hemmerich	11	22	848	Gutachten a
631	2	Kardorf-Hemmerich	11	23	387	Gutachten a
631	4	Kardorf-Hemmerich	11	96	790	Gutachten a
631	5	Kardorf-Hemmerich	9	253	1.525	Gutachten b
631	14	Kardorf-Hemmerich	15	95	5.800	Gutachten c
10228	1	Waldorf	5	35	7.020	Gutachten d

Nachfolgend wird in dem o. a. Verfahren der Verkehrswert für das als Wiese und teilweise mit Nadelbäumen bepflanzte unbebaute Grundstück, Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 9, Flurstück 253, Ackerland, Größe 1.525 m², Am Altenberg in 53332 Bornheim zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) als "Gutachten b" ermittelt werden.

Für die übrigen bebauten und unbebauten Grundstücke werden, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich, separate Gutachten angefertigt.

1.4 Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) vom 14. Juli 2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) vom 20. September 2023

1.5 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber

- auszugsweise Kopie eines Grundbuchauszuges (Blatt 631) vom 28. Oktober 2024

Es wird unterstellt, dass die übergebenen Unterlagen dem aktuellen Stand zum Wertermittlungstichtag entsprechen und vollständig zur Verfügung gestellt wurden.

1.6 Auskünfte vom Auftraggeber

- keine

1.7 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Rhein-Sieg-Kreises, Flurkarte M 1:500 vom 27. November 2024
- unbeglaubigte Kopie eines Grundbuchauszuges (Blatt 631) vom 3. Dezember 2024

1.8 Vom Verfasser eingeholte Auskünfte

- Altlasten Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises vom 28. November 2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge der Stadt Bornheim vom 3. Dezember 2024
- Auskunft über Kanalanschlussbeiträge der Stadtbetriebe Bornheim vom 26. August 2025
- telefonische Baulastenauskunft vom 28. August 2025
- Bodenrichtwert Auskunft über www.boris.nrw.de
- Informationen zum Bauplanungsrecht der Stadt Bornheim

1.9 Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser erfolgte am 27. Mai 2025 in Anwesenheit von einem Eigentümer in einem für die Bewertung ausreichenden Umfang.

1.10 Mieter / Nutzer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

1.11 Bemerkungen

Die Untersuchung und Bewertung des Baugrundes hinsichtlich Tragfähigkeit und evtl. Kontaminationen sind nicht Bestandteil des Auftrags und wurden nicht vorgenommen; Altlastenfreiheit wird unterstellt.

Es wird angenommen, dass mögliche Steuern, Gebühren oder Beiträge vollständig erhoben und beglichen wurden.

Das vorliegende Gutachten inklusive aller Anlagen ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung oder Vervielfältigung bedarf einer schriftlichen Anfrage bei dem Unterzeichner und dessen Bestätigung.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden der unbeglaubigten Kopie des Grundbuchauszugs vom 3. Dezember 2024 entnommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass in dem vorliegenden Grundbuchauszug weitere, entweder hier nicht zu berücksichtigende bzw. zum Bewertungsauftrag gehörende Flurstücke aufgeführt werden, die unberücksichtigt bleiben bzw. in separaten Wertermittlungsgutachten Berücksichtigung finden. Nachfolgend wird lediglich das unbebaute Grundstück, Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 9, Flurstück 253 inkl. zugehöriger Rechte und Belastungen berücksichtigt (Gutachten b). Für die übrigen zum Bewertungsauftrag gehörenden Grundstücke, werden separate Gutachten angefertigt (vgl. Punkt 1.3).

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Kardorf-Hemmerich
Blatt	631

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 5	
Gemarkung	Kardorf-Hemmerich
Flur	9
Flurstück	253
Wirtschaftsart	Ackerland
Lage	Am Altenberg
Größe	1.525 m ²

Anmerk. d. Verfassers: Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird die tatsächliche Nutzung des hier zu bewertenden Grundstück als Landwirtschaftsfläche bzw. seitlich ohne spezifische Nutzung gekennzeichnet.

In der Örtlichkeit sind Teilflächen im nordöstlichen und punktuell im südwestlichen Bereich des Grundstücks mit Nadelbäumen bepflanzt.

2.1.2 Abteilung I / Eigentümer

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

2.2.1 Baulasten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.2.2 Sonstiges

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3 Beschreibung des Grundstücks

2.3.1 Makrolage / Infrastruktur

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.2 Allgemeine Wirtschaftsdaten

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.3 Mikrolage

- nur im Original bei Gericht einzusehen -

2.3.4 Grundstücksform / Topographie

Das Bewertungsgrundstück ist annähernd trapezförmig geschnitten und fällt von Nordwesten nach Südosten hin stark bzw. um etwa 4 m ab. An der ca. 32,0 m langen südöstlichen Grundstücksseite befindet sich der Zugang von einem Feldweg (Flurstück 76).

Mit seiner ca. 48,5 m langen südwestlichen Seite grenzt es an ein unbebautes Nachbargrundstück (Flurstück 65).

Im Nordosten grenzt das Bewertungsgrundstück mit seiner ca. 32,0 m langen Seite an ein unbebautes Nachbargrundstück (Flurstück 281).

Die ca. 48,5 m lange nordöstliche Seite grenzt an drei bebaute Nachbargrundstücke (Schulstraße 39 - Flurstück 61; Schulstraße 37 - Flurstück 275; Schulstraße 35 - Flurstück 63) und an ein unbebautes Nachbargrundstück (Flurstück 274).

2.3.5 Erschließungs- / Anliegerbeiträge

Lt. Auskunft ist für das Bewertungsgrundstück ein Erschließungsbeitrag gemäß §§ 127 ff. BauGB nicht zu erheben, da es sich hier um eine unbebaute Grünfläche handelt.

2.3.6 Bau- und Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans bzw. ist nicht gemäß § 34 BauGB als Bestandteil im Zusammenhang bebauter Ortsteile zu bewerten; somit ist es gemäß § 35 BauGB als Fläche im Außenbereich anzusehen und mit Ausnahme privilegierter und sonstiger Bauvorhaben, nicht bebaubar.

Unter dieser Berücksichtigung, ist das Grundstück als nicht bebaubar einzustufen und dient der landwirtschaftlichen Nutzung, was nachfolgend beim Bodenwert gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) berücksichtigt wird.

2.4 Beeinträchtigungen

2.4.1 Altlasten / Standsicherheit

Untersuchungen bezüglich evtl. Altlasten etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages.

Lt. vorliegender Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster ist das Grundstück weder von Altlasten noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

2.4.2 Immissionen / Emissionen

Vor Ort waren keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar. Im Umgebungslärmportal vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen wird für das Bewertungsgrundstück keine Lärmbelastung durch Straßen-, Schienen-, Flugverkehr oder durch Industrie oberhalb von 55 db(A) ausgewiesen; vom Grundstück ausgehende Emissionen waren ebenfalls nicht festzustellen.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.5 Standort- / Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Kardorf, der zentral in der Stadt Bornheim gelegen ist.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein als Wiese und teilweise mit Nadelbäumen bepflanzte unbebautes Grundstück.

3 Bodenwert

3.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m ²	1.525
Wiese mit Nadelbäumen	m ²	1.525

3.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Von www.boris.nrw.de wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 der nachfolgend aufgeführte Bodenrichtwert mit der Bodenrichtwertnummer 403508 benannt.

Für den Bereich des Bewertungsgrundstück wird ein Bodenrichtwert von 9,50 €/m² ausgewiesen. Das aufgeführte Vergleichsgrundstück liegt in einer Ebene bei Uedorf mit land- und forstwirtschaftlicher Fläche, Ackernutzung, Wegeerschließung und einer Größe von mind. 300 m².

Dabei wird darauf hingewiesen, dass sich die Bodenrichtwerte für die landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Flächen lt. zuständigem Gutachterausschuss auf den reinen Bodenwert beziehen und kein Anteil für den Aufwuchs enthalten ist.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf werden für die typisierten Bodenrichtwerte für Ackerflächen bzw. ackerfähige Flächen in Bornheim Werte von 8,30 €/m² bis 9,50 €/m², sowie 2,85 €/m² für Dauergrünland angegeben.

Richtwert (ebf) zum 01.01.2025	€/m ²	9,50
Grundstücksgröße, mind.	m ²	300
Nutzungsart		Acker

Überdies wird für die Nutzungsart Grünland eigen ausgewertete Vergleichskaufpreise aus Kardorf-Hemmerich ergänzt.

Allgemein wurde dabei eine Auswahl von Vergleichskaufpreisen herangezogen, die hinreichend mit den Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke übereinstimmen.

Folgende Vergleichskaufpreise bzw. -preisspannen konnten für die Nutzungsarten Grünland und Weide ermittelt werden.

Grünland	€/m ²	8,00 - 13,50	(Mittelwert: 10,94)
----------	------------------	--------------	---------------------

Das Bewertungsgrundstück besteht aus einer begrünten bzw. als Wiese genutzte Fläche, die aufgrund der Topographie nur bedingt einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann.

Aufgrund der angrenzenden bebauten Grundstücke ist jedoch das Gegenständliche Grundstück begünstigt. Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf werden für unselbständige Teilflächen (Arrondierungsflächen) Auswertungen getroffen. Dabei werden für Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen in Abhängigkeit des Bodenwerts umliegender, baulich genutzter Grundstücke, von etwa 15 % (Mittelwert) bzw. 10 % (Median) ausgewiesen. Dabei besteht entsprechend eine Schwankung von 17 %.

Überwiegend handelt es sich beim Handel von Arrondierungsflächen um ungewöhnlichen und persönlichen Geschäftsverkehr, der bei der Wertermittlung unbeachtlich bleiben muss.

Unter Berücksichtigung der nahegelegenen baulichen Nutzung der Grundstücke ist der Bodenrichtwert entsprechend anzupassen. Überdies ist die Erschließung und der angrenzende Weg ebenfalls als positiv zu bewerten. Insofern wird unter Würdigung der um gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorzunehmenden Zuschläge ein Bodenwert von 11,50 €/m² zum Ansatz gebracht, der auch den durchschnittlichen Bodenwert vergleichbarer Grundstück entspricht.

gewählter, angemessener Wert		
Wiese mit Nadelbäumen	€/m ²	11,50

Überdies befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück noch Nadelbäume, die zunächst für den Weihnachtsbaumverkauf vorgesehen waren. Jedoch entsprechen die Höhe und die Verastung der Bäume nicht mehr typischen Weihnachtsbäumen, so dass lediglich das Streu als Veräußerbar anzusehen ist. Nach Luftbildauswertung und den Eindrücken anlässlich der Ortsbesichtigung ist noch eine Fläche von 220 m² und bei einer Baumhöhe von durchschnittlich 1,8 m ein Ertrag nach Verschnitt von etwa 2.000 € zu erwarten, was nachfolgend als Zuschlag Berücksichtigung findet. Dieser Ertrag entspricht auch nach eigenen Auswertungen Ankäufen von professionellen Vertriebsbetrieben.

3.3 Berechnung des Bodenwertes

Wiese mit Nadelbäumen			
m ²	1.525	à €	11,50
			€ 17.538
Zuschlag für Aufwuchs			€ 2.462
Bodenwert gerundet			€ 20.000

4 Zusammenfassende Beurteilung

Der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken ist aus dem Vergleichswert abzuleiten, wobei auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen und angepasst werden können. Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück wurde auf der Basis der vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte ermittelt und anhand eigener Vergleichspreise plausibilisiert.

Der Bodenwert wurde unter Zugrundelegung von geeigneten Bodenwerten ermittelt. Überdies erfolgt ein angemessener Zuschlag für den vorhandenen Aufwuchs.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das als Wiese und teilweise mit Nadelbäumen bepflanzte unbebaute Grundstück, Gemarkung Kardorf-Hemmerich, Flur 9, Flurstück 253, Ackerland, Größe 1.525 m²

Am Altenberg - 53332 Bornheim

wird auf Basis des Bodenwertes und einem angemessenen Zuschlag für den Aufwuchs zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€ 20.000
(i. W.: zwanzigtausend EUR)	

Anlagen

- Kurzbeschreibung (am Original)
- Fotografien