

Amtsgericht Bonn

Abteilung Zwangsvollstreckung

AG-Nr. 023 K 080/23

Wertermittlungsgutachten

Gutachten d

für das als Landwirtschaftsfläche genutzte,
unbebaute Grundstück, Gemarkung Waldorf, Flur
5, Flurstück 35, Landwirtschaftsfläche, Größe
7.020 m²

An der Peterskuhl
53332 Bornheim

Wertermittlungstichtag: 27. Mai 2025

Aktenzeichen des AG: 023 K 080/23



Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag

€

60.000

	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 d)

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 Landwirtschaftsfläche genutzte, unbebaute Grundstück, Gemarkung Waldorf, Flur 5, Flurstück 35, Landwirtschaftsfläche, Größe 7.020 m² an der Flachsmaar in 53332 Bornheim zum Wertermittlungsstichtag 27. Mai 2025 (Tag der Ortsbesichtigung) als "Gutachten d" 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 10228) 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

- Altlastenauskunft 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
- Bodenrichtwertauskunft 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.

Amtsgericht	Bonn
Grundbuch von	Waldorf
Blatt	10228

2.1.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Waldorf
Flur	5
Flurstück	35
Wirtschaftsart	Landwirtschaftsfläche
Lage	Flachsmaar
Größe	7.020 m ²

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 ungleichmäßig geschnitten, fällt von Nordosten sowie Südosten Richtung Flurstücksmitte leicht ab und grenzt mit seiner einmal abknickenden ca. 43,5 m langen nordwestlichen Grundstücksseite an eine Feldwegkreuzung (Flurstück 30) sowie an einen Feldweg (Flurstück 30). Von der Kreuzung aus befindet sich ein Zugang zum Grundstück.

Mit seiner ca. 178,0 m langen nordöstlichen Seite grenzt es an ein unbebautes Nachbargrundstück (Flurstück 34).

Im Südosten grenzt das Bewertungsgrundstück mit seiner ca. 37,0 m langen einmal abknickenden Seite an eine Feldwegkreuzung (Flurstück 6) und an einen Feldweg (Flurstück 36). Von der Kreuzung aus befindet sich ein weiterer Zugang zum Grundstück.

Die ca. 165,5 m lange südöstliche Seite grenzt an einen Feldweg (Flurstück 6).

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.

Bezüglich des Baugrundes kann aufgrund der bestehenden Bebauung ausreichende Standsicherheit unterstellt werden.

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 südwestlichen Rand im Stadtgebiet von Bornheim.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein unbebautes, als Landwirtschaftsfläche genutztes Flurstück.

3 Bodenwert

3.1 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße	m ²	7.020
Ackerland	m ²	7.020

3.2 Richtwerte / Vergleichswerte

Von www.boris.nrw.de wurde zum Stichtag 1. Januar 2025 der nachfolgend aufgeführte Bodenrichtwert mit der Bodenrichtwertnummer 403509 benannt.

Für den Bereich des Bewertungsgrundstück wird ein Bodenrichtwert von 8,30 €/m² ausgewiesen. Das aufgeführte Vergleichsgrundstück liegt in einer Höhenlage mit land- und forstwirtschaftlicher Fläche, Ackernutzung, Wegeerschließung und einer Größe von mind. 300 m².

Dabei wird darauf hingewiesen, dass sich die Bodenrichtwerte für die forstwirtschaftlichen Grundstücke 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	8,30
Grundstücksgröße mind.	m ²	300
Nutzungsart		Acker

Überdies wird für die Nutzungsart Ackerland eigen ausgewertete Vergleichskaufpreise aus Waldorf ergänzt.

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

Folgende Vergleichskaufpreise bzw. -preisspannen konnten ermittelt werden.

Grünland €/m² 7,50 - 11,07 (Mittelwert: 8,42)

Das Bewertungsgrundstück wird landwirtschaftlich als eine Ackerfläche genutzt. Überdies besteht zu dem Grundstück eine ausreichende Zufahrtsmöglichkeit und ein regelmäßiger Zuschnitt. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bodengüte aufgrund der Lage im Bereich des Vorgebirges eingeschränkt wird, da dieser steinig durchsetzt ist. Anhand der genannten Parameter wird nachfolgend ein angemessener Wert von 8,30 €/m² zu Grunde gelegt, der dem ausgewiesenen Bodenrichtwert entspricht.

gewählter, angemessener Wert
Ackerland €/m² 8,30

3.3 Berechnung des Bodenwertes

Ackerland			
m ²	7.020	à €	8,30
			€ 58.266
Rundung			€ 1.734
Bodenwert gerundet			€ 60.000

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 Verkehrswert wurde unter Zugrundelegung von geeigneten Bodenwerten ermittelt.

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das als Landwirtschaftsfläche genutzte, unbebaute Grundstück, Gemarkung Waldorf, Flur 5, Flurstück 35, Landwirtschaftsfläche, Größe 7.020 m²

An der Peterskuhl - 53332 Bornheim

wird auf Basis des angemessenen Bodenrichtwertes und bekannter Vergleichskaufpreisen zum Wertermittlungsstichtag wie folgt festgestellt:

Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag	€ 60.000
(i. W.: sechzigtausend EUR)	

Anlagen

- Kurzbeschreibung (am Original)
- Fotografien