

## Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

---

Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten

von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke  
sowie von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch

Telefon: 02251 / 7 17 44

# Verkehrswertgutachten

über 21 unbebaute Grundstücke  
in der Gemarkung Oberodenthal  
(Gemeinde Odenthal, Rheinisch-Bergischer Kreis)

in dem Zwangsversteigerungsverfahren  
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- 34 K 138/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Schloßstr. 21  
51429 Bergisch Gladbach

Auftrag vom : 20.03.2025  
Eingang am : 07.04.2025  
Ortstermin am : 04.06.2025  
Wertermittlungstichtag : 04.06.2025  
Qualitätsstichtag : 04.06.2025

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	5
3	Grundstücksangaben	5
3.1	Allgemeine Angaben	5
3.2	Lage der Grundstücke	8
3.3	Beschreibung der Grundstücke	10
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Oberodenthal, Flur 11, Flurstück 705	13
5	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Oberodenthal, Flur 11, Flurstück 602	14
6	Verkehrswertermittlung der sonstigen, landwirtschaftlich genutzten, Grünlandgrundstücke	14
7	Bewertung der in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Rechte	15
8	Zusammenfassung, sonstige Angaben	16
9	Literatur	20
10	Anlagen	20

## 1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 20.03.2025 vom

Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Schloßstr. 21  
51429 Bergisch Gladbach

mit der Verkehrswertermittlung folgender Grundstücke beauftragt:

Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe lt. Grundbuch	Größe lt. Auszug aus dem Liegenschaftskataster	(1)
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	562	1.061 m <sup>2</sup>	1.112 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	564	1.059 m <sup>2</sup>	974 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	146	772 m <sup>2</sup>	807 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	204	1.600 m <sup>2</sup>	1.546 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	205	878 m <sup>2</sup>	863 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	206	1.258 m <sup>2</sup>	1.238 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	216	3.189 m <sup>2</sup>	3.194 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	1524	2.611 m <sup>2</sup>	2.561 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	1526	1.256 m <sup>2</sup>	1.237 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	1016	2.340 m <sup>2</sup>	2.334 m <sup>2</sup>	
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Größe	
Oberodenthal	325	Oberodenthal	11	705	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	325	Oberodenthal	10	814	5.397 m <sup>2</sup>	5.397 m <sup>2</sup>	X
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Größe	
Oberodenthal	611	Oberodenthal	11	147	752 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	611	Oberodenthal	10	1528	1.407 m <sup>2</sup>	1.407 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	611	Oberodenthal	10	1530	1.159 m <sup>2</sup>	1.159 m <sup>2</sup>	X
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Größe	
Oberodenthal	670	Oberodenthal	10	2222	962 m <sup>2</sup>	962 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	670	Oberodenthal	10	200	1.330 m <sup>2</sup>	1.330 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	670	Oberodenthal	10	201	1.013 m <sup>2</sup>	1.013 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	670	Oberodenthal	11	563	1.079 m <sup>2</sup>	1.079 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	670	Oberodenthal	11	602	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Größe	
Oberodenthal	3277	Oberodenthal	10	447/218	5.284 m <sup>2</sup>	5.284 m <sup>2</sup>	X

<sup>1</sup> Die Verkehrswerte der on der o.g. Tabelle mit „X“ gekennzeichneten Flurstücke sollen auftragsgemäß aus dem Gutachten des forstwirtschaftlichen Sachverständigen entnommen werden. Darauf wird im Folgenden noch näher eingegangen

Die in den Grundbüchern genannten Grundstücksgrößen weichen von den in den Auszügen aus dem Liegenschaftskataster genannten Grundstücksgrößen ab. Diese Abweichungen beruhen auf digitalen Neuberechnungen vom Katasteramt, die jedoch noch nicht in den Grundbüchern berichtet worden sind. Da die im Grundbuch gemachten Größenangaben keinen „öffentlichen Glauben“ genießen, werden im Folgenden die in den Auszügen aus dem Liegenschaftskataster aufgeführten Größen angenommen.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung eines Ortstermins erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 04.06.2025, 10.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um 2 unbebaute Gartengrundstücke sowie um 19 land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Die Flurstücke 1016, 562, 563, 564, 146 und 147 grenzen aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Auftragsgemäß soll das vorliegende Gutachten unter Einbeziehung der Daten und Erkenntnisse aus der im Auftrag einer Miteigentümerin erstellten Bewertungen eines Forstsachverständigen erstellt werden.

Im Folgenden bleiben daher die von ihm berücksichtigten Flurstücke, die in der einleitenden Grundstücksauflistung gekennzeichnet sind, unberücksichtigt. Die von ihm ermittelten Verkehrswerte werden am Ende dieses Gutachtens separat aufgeführt. Das Gutachten ist der Anlage beigelegt.

## 2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) 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, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.<sup>1</sup>

## 3 Grundstücksangaben

### 3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde : 51519 Odenthal –  
Grünenbäumchen/Altehufe

Amtsgericht : Bergisch Gladbach

Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	562	1.112 m <sup>2</sup>
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	564	974 m <sup>2</sup>
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	146	807 m <sup>2</sup>
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	1016	2.334 m <sup>2</sup>
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Oberodenthal	325	Oberodenthal	11	705	5 m <sup>2</sup>
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Oberodenthal	611	Oberodenthal	11	147	752 m <sup>2</sup>
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Oberodenthal	670	Oberodenthal	11	563	1.079 m <sup>2</sup>
Oberodenthal	670	Oberodenthal	11	602	2 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Lasten in Abt. II  
des Grundbuches :

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0317:

lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals, sowie Betretungsrecht und teilweises Bebauungsverbot) für die Gemeinde Odenthal in Odenthal. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. September 1986 eingetragen am 1. Juli 1987. (lastend auf den Flurstücken 1524 und 1526) <sup>1</sup>

lfd. Nr. 5:

Grunddienstbarkeit (Recht, einen Kanal nebst Revisionsschacht zu verlegen, zu belassen, zu unterhalten, instandzuhalten, instandzusetzen, sowie Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ober-Odenthal Flur 11 Nr. 840 (Ober-Odenthal Blatt 1698). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 23. April 1993 eingetragen am 14. Dezember 1993. (lastend auf dem Flurstück 1016) <sup>1</sup>

lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 138/24).  
Eingetragen am 11.11.2024. (lastend auf den Flurstücken 562, 564, 146, 204, 205, 206, 216, 1524, 1526, 1016) <sup>2</sup>

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0325:

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 138/24).  
Eingetragen am 11.11.2024. (lastend auf den Flurstücken 705 und 814) <sup>2</sup>

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0611:

lfd. Nr. 8:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals, sowie Betretungsrecht und teilweises Bebauungsverbot) für die Gemeinde Odenthal in Odenthal. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. September 1986 eingetragen am 1. Juli 1987. (lastend auf dem Flurstück 1528) <sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Der Ersatzwert dieser Eintragung wird am Ende dieses Gutachtens separat ausgewiesen

<sup>2</sup> Dieser Vermerk wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks aus

lfd. Nr. 10:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 138/24).  
Eingetragen am 11.11.2024. (lastend auf den Flurstücken 147, 1528 und 1530) <sup>1</sup>

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0670:

lfd. Nr. 11:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals, sowie Betretungsrecht und teilweises Bebauungsverbot) für die Gemeinde Odenthal in Odenthal.  
Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. September 1986 eingetragen am 1. Juli 1987. (lastend auf dem Flurstück 2222) <sup>2</sup>

lfd. Nr. 13:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 138/24).  
Eingetragen am 11.11.2024. (lastend auf den Flurstücken 2222, 200, 201, 563 und 602) <sup>1</sup>

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 3277:

lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bergisch Gladbach, 34 K 138/24).  
Eingetragen am 11.11.2024. (lastend auf dem Flurstück 447/218) <sup>1</sup>

Baulasten : gemäß Bescheinigung des Rheinisch-Bergischen Kreises vom 22.04.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten der vorliegenden Grundstücke vorhanden.

---

<sup>1</sup> Dieser Vermerk wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks aus

<sup>2</sup> Der Ersatzwert dieser Eintragung wird am Ende dieses Gutachtens separat ausgewiesen

### **3.2 Lage der Grundstücke**

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Gemarkung Oberodenthal, im Bereich der Siedlung „Grünenbäumchen/Altehufe“. „Grünenbäumchen/Altehufe ist ein Ortsteil der Gemeinde Odenthal am westlichen Rand des Rheinisch-Bergischen Kreises im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen.

Die Zuwegung zum Flurstück 705 erfolgt über das angrenzende Flurstück 1055 von dem „Oberkäsbacher Weg“ aus, der als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen ist. Eine eigene, öffentliche, Zuwegung ist nicht vorhanden.

Die Zuwegung zum Flurstück 602 erfolgt von der Straße „Auf dem Gleichen“ aus, der ebenfalls als wenig befahrene Anliegerstraße anzusprechen ist (Sackgasse).

Die Flurstücke 1016, 562, 563, 564, 146 und 147 grenzen, wie bereits erwähnt, aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Sie liegen hinter der Bebauung der Siedlung „Grünenbäumchen/Altenhufe“ und weisen keine eigene, öffentliche Zuwegung auf. Zur Zeit erfolgt die Zuwegung über die nördlich angrenzenden Grünlandgrundstücke. Dies ist rechtlich nicht abgesichert.

Zu Gunsten des zu bewertenden Flurstücks 1016 und zu Lasten des westlich angrenzenden Flurstücks 1055 ist im Grundbuch jedoch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen (Grundbuchblatt von Oberodenthal, Blatt 0317, BV 25/zu24). Hiernach wird dem begünstigten Flurstück das Recht eingeräumt, einen 3 m breiten Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze zu begehen und mit beliebigen Fahrzeugen zu befahren sowie ferner in der vorbezeichneten Fläche Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten, instandzuhalten und instandzusetzen und zu diesem Zwecke die dienenden Grundstücke auch durch beauftragte Dritte betreten zu lassen.

Ein entsprechender Weg ist zur Zeit in der Örtlichkeit nicht vorhanden. Das Recht wird zur Zeit nicht ausgeübt.

Die Gemeinde Odenthal hat einschließlich aller Gemeindeteile ca. 15.800 Einwohner.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Odenthal, in ca. 7 km Entfernung. Die Kreisverwaltung des Rheinisch-Bergischen Kreises befindet sich in Bergisch Gladbach. Bergisch Gladbach ist ca. 7 km von „Grünenbäumchen/Altehufe“ entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Auto-  
bahnauffahrt "Bergisch Gladbach/Bensberg", auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung zwischen Aachen und Olpe darstellt, ist ca. 9 km entfernt. Die Bundesstraße 506 verläuft unmittelbar durch  
Grünenbäumchen/Altehufe. Die Bundesstraße 506 stellt die Verbindung zwischen Wipperfürth und Köln dar. Eine Bushaltestelle befindet sich im Ort an der Bundesstraße 506. Bonn ist ca. 50 km und Köln (Zentrum) ist ca. 25 km entfernt.

Die zu bewertenden Grundstücke sind unbebaut.

Die umliegende Bebauung setzt sich zum Ort hin aus Ein- und Zweifamilienhäusern und vereinzelt aus Mehrfamilienhäusern zusammen. Ansonsten handelt es sich bei den umliegenden Grundstücken um unbebaute, land- und forstwirtschaftlich, genutzte Grundstücke.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

Eine Landhandelswarengenossenschaften ist in Kürten (ca. 4 km Entfernung) vorhanden. Ein Landtechnikhändler befindet sich im Ort. Eine Molkerei ist in Lindlar (ca. 13 km Entfernung) vorhanden. Aus landwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um eine durchschnittliche Lage.

### **3.3 Beschreibung der Grundstücke**

Das Flurstück 705 stellt einen Teil der Außenanlagen des Wohnhauses „Oberkäsbacher Weg 16“ dar. Die Zuwegung erfolgt von dem „Oberkäsbacher Weg“ aus, über das Flurstück 1055. Eine eigene, öffentliche, Zuwegung ist nicht vorhanden.

Das Flurstück 602 stellt einen Teil der Außenanlagen des Wohnhauses „Auf dem Gleichen 2“ dar und kann von der Straße „Auf dem Gleichen“ aus begangen werden.

Bei den sonstigen Grundstücken handelt es sich, wie bereits erwähnt, um unbebaute Grünlandgrundstücke. Sie weisen, wie bereits erwähnt, keine eigene, öffentliche Zuwegung auf.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.05.2025 liegen die zu bewertenden Grundstücke über den auf Bleierz und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeldern „Carolinenzeche“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich der zu bewertenden Grundstücke selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert, so dass keine Beeinflussung der Verkehrswerte durch den ehemaligen Bergbau gegeben ist.

Gemäß Auskunft des Rheinisch-Bergischen Kreises, Umweltamt, vom 22.04.2025 liegen im Altlastenverdachtsflächenkataster für die zu bewertenden Grundstücke keine Eintragungen vor.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der Gemeinde Odenthal vom 09.05.2025 fallen für die Grundstücke Gemarkung Oberodenthal, Flur 11, Flurstücke 705 und 602 keine Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) mehr an. Beiträge für zukünftige Baumaßnahmen an der Straße können nach KAG nicht mehr erhoben werden; entsprechende Forderungen aus früheren Baumaßnahmen bestehen nicht.

Die sonstigen Grundstücke liegen im Außenbereich nach § 35 BauGB für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Nach Auskunft der Gemeinde Odenthal vom 17.06.2025 ist eine Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG<sup>1</sup> auch nicht möglich.

Die planungsrechtlichen Gegebenheiten der zu bewertenden Grundstücke stellen sich, gemäß Auskunft der Gemeinde Odenthal vom 23.04.2025, wie folgt dar:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Bebauungsplan	Flächennutzungsplan	Innenbereichs-satzung	Landschaftsplan
Oberodenthal	11	562	nicht vorhanden	Fläche für die Landwirtschaft	außerhalb der Ortslage	Landschafts-schutzgebiet
Oberodenthal	11	564	nicht vorhanden	Fläche für die Landwirtschaft	außerhalb der Ortslage	Landschafts-schutzgebiet
Oberodenthal	11	146	nicht vorhanden	Fläche für die Landwirtschaft	außerhalb der Ortslage	Landschafts-schutzgebiet
Oberodenthal	11	1016	nicht vorhanden	Fläche für die Landwirtschaft	außerhalb der Ortslage	Landschafts-schutzgebiet
Oberodenthal	11	705	nicht vorhanden	Wohnbaufläche	innerhalb der Ortslage	
Oberodenthal	11	147	nicht vorhanden	Fläche für die Landwirtschaft	außerhalb der Ortslage	Landschafts-schutzgebiet
Oberodenthal	11	563	nicht vorhanden	Fläche für die Landwirtschaft	außerhalb der Ortslage	Landschafts-schutzgebiet
Oberodenthal	11	602	nicht vorhanden	Wohnbaufläche	innerhalb der Ortslage	

Bei den Grundstücken Gemarkung Oberodenthal, Flur 11, Flurstücke 705 und 602 handelt sich somit um Flächen, die nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>2</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") zu beurteilen sind.

Bei den sonstigen Grundstücken handelt sich um Grundstücke, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen sind, d.h. daß nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Eine allgemeine Bauerwartung besteht nicht.

<sup>1</sup> Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG)

<sup>2</sup> § 34 (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.

Ansonsten stellt sich die Beschreibung der vorliegenden Grundstücke wie folgt dar:

Flurstück	Beschreibung	Zuschnitt	Topographie	Zuwegung
562	Grünland	unregelmäßig	z.T. geneigt, z.T. hängig	keine, eigene, öffentliche Zuwegung vorhanden
564	Grünland	unregelmäßig	z.T. geneigt, z.T. hängig	keine, eigene, öffentliche Zuwegung vorhanden
146	Grünland	nahezu rechteckig	z.T. geneigt, z.T. hängig	keine, eigene, öffentliche Zuwegung vorhanden
1016	Grünland	stark unregelmäßiger Zuschnitt	z.T. geneigt, z.T. hängig	keine, eigene, öffentliche Zuwegung vorhanden
705	Teil der Außenanlagen des Wohnhauses „Oberkäsbacher Weg 16“	unregelmäßig	weitgehend eben	keine, eigene, öffentliche Zuwegung vorhanden
147	Grünland	unregelmäßig	z.T. geneigt, z.T. hängig	keine, eigene, öffentliche Zuwegung vorhanden
563	Grünland	unregelmäßig	z.T. geneigt, z.T. hängig	keine, eigene, öffentliche Zuwegung vorhanden
602	Teil der Außenanlagen des Wohnhauses „Auf dem Gleichen 2“	unregelmäßig	weitgehend eben	

Für die Grundstücke Gemarkung Oberodenthal, Flur 11, Flurstücke 705 und 602 liegen keine Bodenschätzergebnisse vor.

Die sonstigen Grundstücke werden in den Auszügen aus dem Liegenschaftskataster wie folgt angesprochen:

Flurstück	Größe	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Boden-/ Zustand- stufe	Klima- stufe	Wasser- stufe	Grün-land- grund- zahl / Boden- zahl	Grünland- zahl / Ackerzahl	Ertrags- meßzahl	Ø Bodengüte der landw. genutzten (Teil-) Fläche in Boden- punkten
562	753 m <sup>2</sup>	Grünland	lehmiger Sand	III	a	3	34	33	248	
	359 m <sup>2</sup>	Grünland-Ackerland	Lehm	II	a	3	52	47	169	
	1.112 m <sup>2</sup>								417	38
564	556 m <sup>2</sup>	Grünland	lehmiger Sand	III	a	3	34	33	183	
	418 m <sup>2</sup>	Grünland-Ackerland	Lehm	II	a	3	52	47	196	
	974 m <sup>2</sup>								379	39
146	654 m <sup>2</sup>	Grünland-Ackerland	Lehm	II	a	3	52	47	307	
	153 m <sup>2</sup>	Grünland-Ackerland	Lehm	I	a	3	60	56	86	
	807 m <sup>2</sup>								393	49
1016	2.334 m <sup>2</sup>	Grünland-Ackerland	Lehm	I	a	3	60	56	1.307	56
147	752 m <sup>2</sup>	Grünland-Ackerland	lehmiger Sand	II	a	3	40	36	271	36
563	715 m <sup>2</sup>	Grünland	lehmiger Sand	III	a	3	34	33	236	
	364 m <sup>2</sup>	Grünland-Ackerland	Lehm	II	a	3	52	47	171	
	1.079 m <sup>2</sup>								407	38

Die vorliegenden Grünlandgrundstücke weisen somit eine Bodengüte von 36 bis 56 Bodenpunkten auf. Es handelt sich somit um Flächen mit einer, für die vorliegende Lage, durchschnittliche Bodengüte.

#### 4 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Oberodenthal, Flur 11, Flurstück 705

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0325 eingetragenen, unbebauten, Grundstücks Gemarkung Oberodenthal, Flur 11, Flurstück 705, Freifläche, Oberkäsbacher Weg, in der Größe von 5 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 04.06.2025, somit auf gerundet

**EUR 200,-**

geschätzt.

## **5 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Oberodenthal, Flur 11, Flurstück 602**

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0670 eingetragenen, unbebauten, Grundstücks Gemarkung Oberodenthal, Flur 11, Flurstück 602, Gebäude- und Freifläche, „Auf dem Gleichen 2“, in der Größe von 2 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 04.06.2025, somit auf gerundet

**EUR 120,-**

geschätzt.

## **6 Verkehrswertermittlung der sonstigen, landwirtschaftlich genutzten, Grünlandgrundstücke**

Die Verkehrswerte der vorliegenden Grundstücke werden, ohne Berücksichtigung der in Abt. II eingetragenen Rechte, somit zum Wertermittlungsstichtag, dem 04.06.2025, wie folgt geschätzt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Bodenwert in EUR	Verkehrswert in EUR
Oberodenthal	11	562	1.112 m <sup>2</sup>	1.902,-	<b>1.900,-</b>
Oberodenthal	11	564	974 m <sup>2</sup>	1.666,-	<b>1.700,-</b>
Oberodenthal	11	146	807 m <sup>2</sup>	1.493,-	<b>1.500,-</b>
Oberodenthal	11	1016	2.334 m <sup>2</sup>	5.322,-	<b>5.300,-</b>
Oberodenthal	11	147	752 m <sup>2</sup>	1.286,-	<b>1.300,-</b>
Oberodenthal	11	563	1.079 m <sup>2</sup>	1.845,-	<b>1.800,-</b>
			7.058 m <sup>2</sup>	13.514,-	<b>13.500,-</b>

## 7 **Bewertung der in Abt. II der Grundbücher eingetragenen Rechte**

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0317:

lfd. Nr. 3:

Zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG wird der Ersatzwert des Rechtes auf **EUR 50,- / Grundstück** geschätzt.

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0317:

lfd. Nr. 5:

Zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG wird der Ersatzwert des Rechtes auf **EUR 50,-** geschätzt.

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0611:

lfd. Nr. 8:

Zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG wird der Ersatzwert des Rechtes auf **EUR 50,-** geschätzt.

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0670:

lfd. Nr. 11:

Zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG wird der Ersatzwert des Rechtes auf **EUR 50,-** geschätzt.

## 8 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Gemeinde : 51519 Odenthal –  
Grünenbäumchen/Altehufe

Amtsgericht : Bergisch Gladbach

Zu bewertende  
Grundstücke :

Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe lt. Grundbuch	Größe lt. Auszug aus dem Liegenschaftskataster	(1)
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	562	1.061 m <sup>2</sup>	1.112 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	564	1.059 m <sup>2</sup>	974 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	146	772 m <sup>2</sup>	807 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	204	1.600 m <sup>2</sup>	1.546 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	205	878 m <sup>2</sup>	863 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	206	1.258 m <sup>2</sup>	1.238 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	216	3.189 m <sup>2</sup>	3.194 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	1524	2.611 m <sup>2</sup>	2.561 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	10	1526	1.256 m <sup>2</sup>	1.237 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	317	Oberodenthal	11	1016	2.340 m <sup>2</sup>	2.334 m <sup>2</sup>	
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Größe	
Oberodenthal	325	Oberodenthal	11	705	5 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	325	Oberodenthal	10	814	5.397 m <sup>2</sup>	5.397 m <sup>2</sup>	X
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Größe	
Oberodenthal	611	Oberodenthal	11	147	752 m <sup>2</sup>	752 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	611	Oberodenthal	10	1528	1.407 m <sup>2</sup>	1.407 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	611	Oberodenthal	10	1530	1.159 m <sup>2</sup>	1.159 m <sup>2</sup>	X
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Größe	
Oberodenthal	670	Oberodenthal	10	2222	962 m <sup>2</sup>	962 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	670	Oberodenthal	10	200	1.330 m <sup>2</sup>	1.330 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	670	Oberodenthal	10	201	1.013 m <sup>2</sup>	1.013 m <sup>2</sup>	X
Oberodenthal	670	Oberodenthal	11	563	1.079 m <sup>2</sup>	1.079 m <sup>2</sup>	
Oberodenthal	670	Oberodenthal	11	602	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	
Grundbuch von	Blatt-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Größe	
Oberodenthal	3277	Oberodenthal	10	447/218	5.284 m <sup>2</sup>	5.284 m <sup>2</sup>	X

<sup>1</sup> Die Werte der mit „X“ gekennzeichneten Flurstücke werden auftragsgemäß aus dem Gutachten des forstwirtschaftlichen Sachverständigen entnommen

Lasten in Abt. II  
des Grundbuches :

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0317:

lfd. Nr. 3:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals, sowie Betretungsrecht und teilweises Bebauungsverbot) für die Gemeinde Odenthal in Odenthal.

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0317:

lfd. Nr. 5:

Grunddienstbarkeit (Recht, einen Kanal nebst Revisionsschacht zu verlegen, zu belassen, zu unterhalten, instandzuhalten, instandzusetzen, sowie Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ober-Odenthal Flur 11 Nr. 840 (Ober-Odenthal Blatt 1698).

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0611:

lfd. Nr. 8:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals, sowie Betretungsrecht und teilweises Bebauungsverbot) für die Gemeinde Odenthal in Odenthal.

Grundbuch von Oberodenthal, Blatt 0670:

lfd. Nr. 11:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Verlegung und Unterhaltung eines Regenwasserkanals, sowie Betretungsrecht und teilweises Bebauungsverbot) für die Gemeinde Odenthal in Odenthal.

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

Zubehör : kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsstichtag : 04.06.2025

Hinweise : Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Die Flurstücke grenzen teilweise aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit.

Die Grundstücke weisen teilweise keine eigenen, öffentlichen, Zuwegungen auf.

Die Verkehrswerte der forstwirtschaftlichen Grundstücke basieren auftragsgemäß auf dem Gutachten des forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

Verkehrswerte<sup>1</sup>:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Bodenwert in EUR	Verkehrswert in EUR
Oberodenthal	11	705	5 m <sup>2</sup>	205,-	<b>200,-</b>
Oberodenthal	11	602	2 m <sup>2</sup>	124,-	<b>120,-</b>
Oberodenthal	11	562	1.112 m <sup>2</sup>	1.902,-	<b>1.900,-</b>
Oberodenthal	11	564	974 m <sup>2</sup>	1.666,-	<b>1.700,-</b>
Oberodenthal	11	146	807 m <sup>2</sup>	1.493,-	<b>1.500,-</b>
Oberodenthal	11	1016	2.334 m <sup>2</sup>	5.322,-	<b>5.300,-</b>
Oberodenthal	11	147	752 m <sup>2</sup>	1.286,-	<b>1.300,-</b>
Oberodenthal	11	536	1.079 m <sup>2</sup>	1.845,-	<b>1.800,-</b>
			7.065 m <sup>2</sup>	13.843,-	<b>13.820,-</b>

<sup>1</sup> Die Verkehrswerte wurden unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

Der forstwirtschaftliche Sachverständige ermittelte in seinem Gutachten vom 29.06.2024 für die forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke Gemarkung Oberodenthal, Flur 10, Flurstücke 200, 201, 204, 205, 206, 216, 447/218, 814, 1524, 1526, 1528, 1530 und 2222, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, einen Verkehrswert in Höhe von **EUR 29.880,-** so dass der Gesamtverkehrswert der vorliegenden Grundstücke auf

**EUR 43.700,-** (EUR 13.820,- + 29.880,-)

geschätzt wird. Die Eintragungen in Abt. II der Grundbücher wirken sich nicht gesondert auf die Verkehrswerte der vorliegenden Grundstücke aus. Zur Bestimmung der Zuzahlungsbeträge nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG werden die Ersatzwerte der Rechte auf jeweils **EUR 50,-** geschätzt.

Euskirchen/Dom-Esch, den 25.06.2025

W. Otten

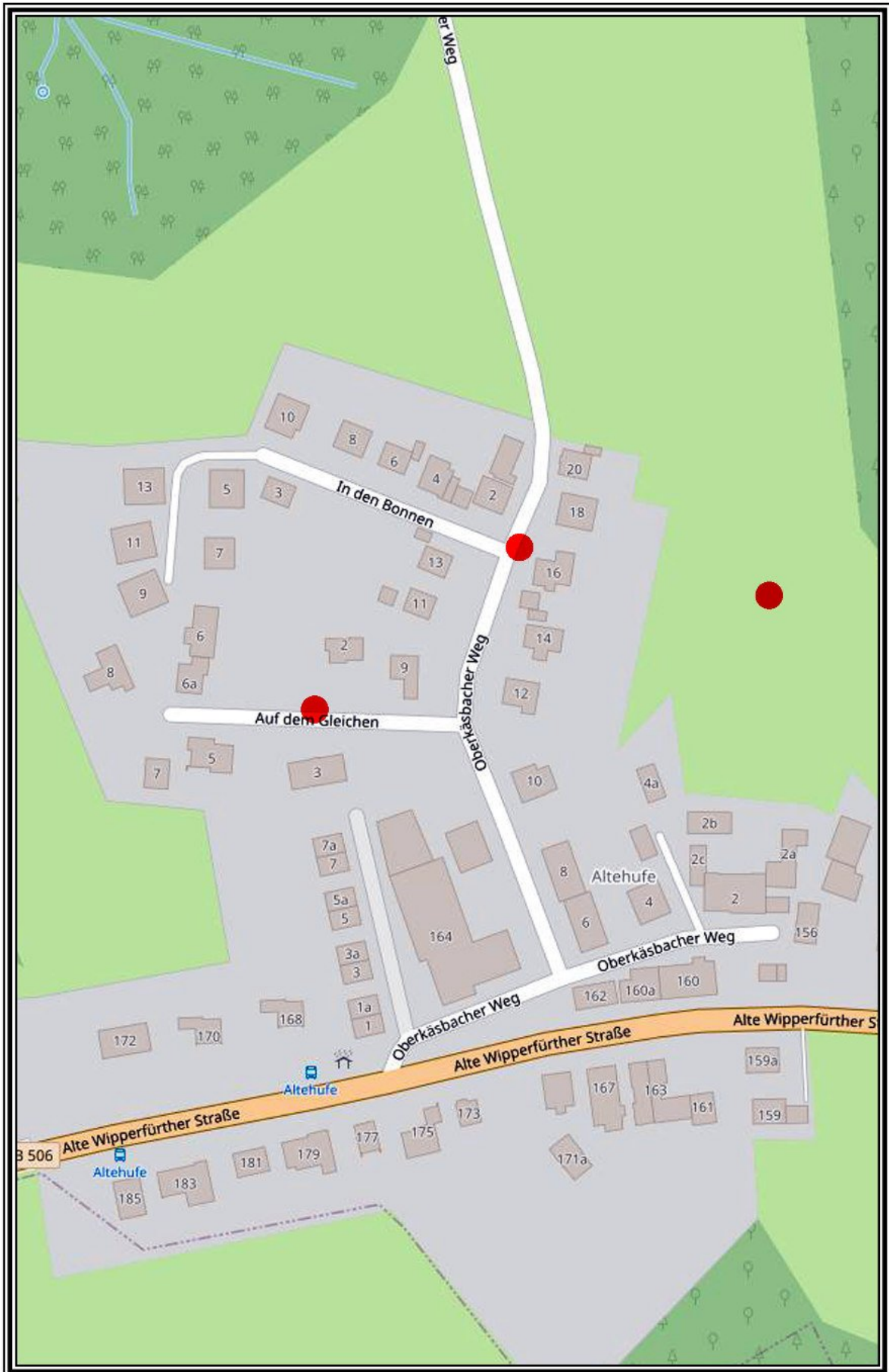
## 9 Literatur

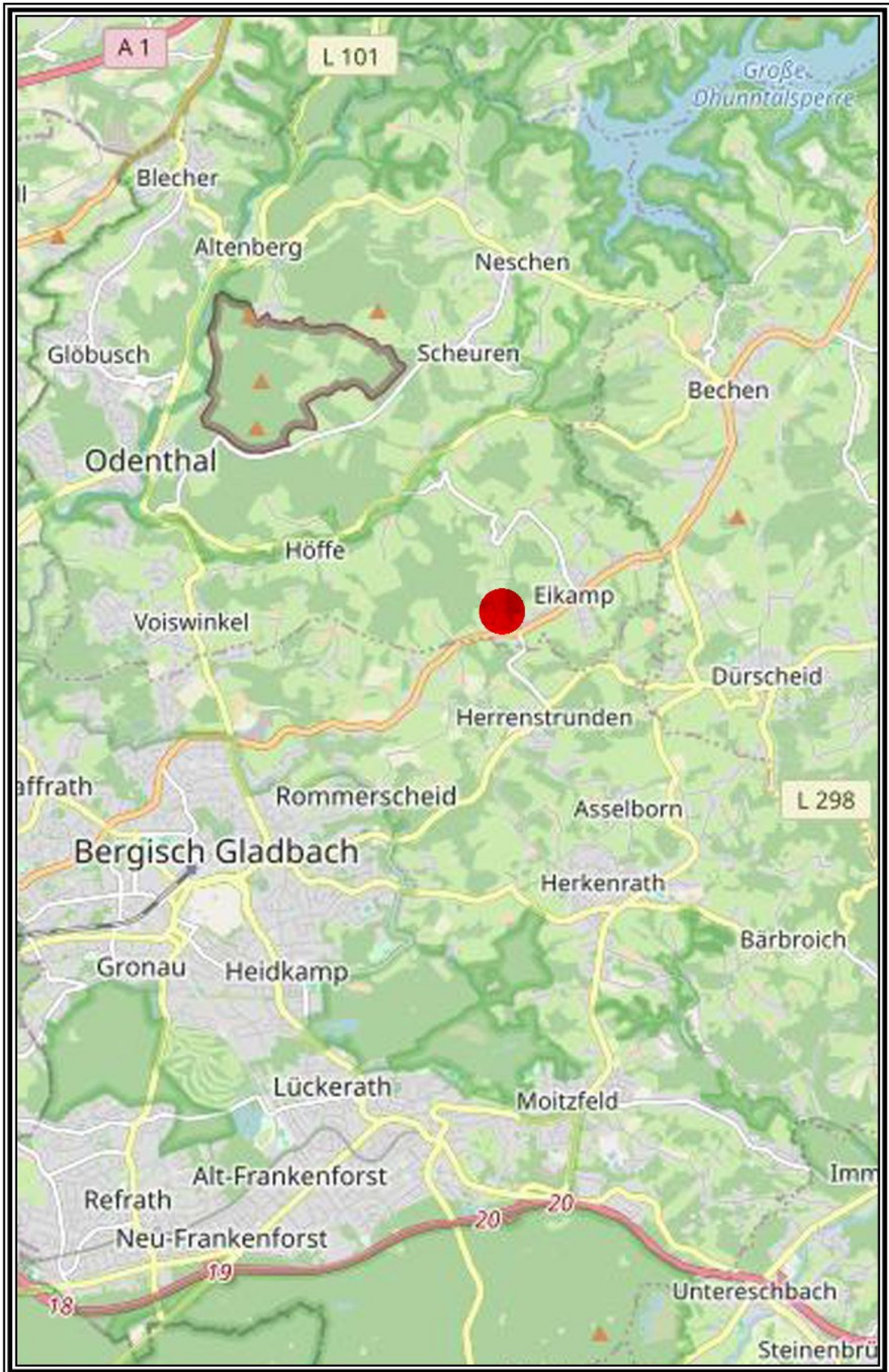
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Bereich des Rheinisch-Bergischen Kreises (mit Ausnahme der Stadt Bergisch Gladbach), Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rheinisch-Bergischen Kreis

## 10 Anlagen

Anlagen 1 bis 5	Lichtbilder <i>-siehe gesonderte pdf-Datei-</i>
Anlage 6	Auszug aus der Flurkarte
Anlage 7	Stadtplan
Anlage 8	Übersichtskarte
Anlagen 9 ff	forstwirtschaftliches Gutachten <i>-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-</i>







Übersichtskarte  
(© OpenStreetMap contributors)