

DIPL.-ING. WILHELM WESTHOFF
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
- Grundstückssachverständiger BDGS -

Am Beethovenpark 34
50935 Köln, 14.02.25
Telefon: 0151-41418630
0221-94387218

Exposé zum
WERTGUTACHTEN

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäfts-Nr. 042 K 042/24
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der

Grün- und Gehölzfläche Flurstück 56
in der **Flur 6** der **Gemarkung Bonrath**
„In der Stockemswiese“



in

53804 Much-Ophausen

Der Verkehrswert (Marktwert) der

Grün- und Gehölzfläche
Flurstück 56
in der **Flur 6** der **Gemarkung Bonrath**

in

Much-Ophausen

wird ermittelt zum

Bewertungsstichtag 12.02.2025

zu:

36.000 €

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Bonrath auf dem Blatt 76 unter der lfd. Nr. 2 BV wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Bonrath, Flur 6, Flurstück 56,
Gebäude- und Freifläche, In der Stockemswiese, Größe 9.727 m²“*

Laut Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des zu bewertenden Grundstücks und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt. In der Abteilung II bestehen zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 9:

„Grunddienstbarkeit (Versickerungs- und Rohrleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bonrath Flur 6 Flurstück 391 (Blatt 73 BV Nr. 3). Bezug: Bewilligung vom 10.01.2020 ...“

lfd. Nr. 11:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ...“

Für die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren besteht folgende Besonderheit: Grundstücksbelastungen, so auch Dienstbarkeiten und Reallasten in der Abteilung II des Grundbuchs mindern den Verkehrswert nicht. Das Grundstück ist als Gegenstand der Versteigerung lastenfrem zu bewerten. Die Belastungen beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern je nach Bestehenbleiben oder Erlöschen der Belastungen den bar zu zahlenden Betrag des Erwerbspreises. Daher wird der Verkehrswert im Folgenden ohne Berücksichtigung der in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Grunddienstbarkeit ermittelt.

Im Übrigen hätte diese Grunddienstbarkeit, die zu Gunsten des Eigentümers des nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstücks (Dauercampingplatz) besteht (Abwasserverrieselung), im Hinblick auf ihre Lage und die Nutzung des zu bewertenden Grundstücks keinen quantifizierbaren wertmindernden Einfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts.

Der Zwangsversteigerungsvermerk sowie evtl. Eintragungen in der Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) können bei der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Das zu bewertende Grundstück grenzt an den Bachlauf Stocksiefer und an die Bröl, die im Anliegereeigentum stehen, so dass nach dem Wassergesetz die Grenzen zu den Nachbargrundstücken mitten durch die Gewässer verlaufen.

Den Verkehrswert des Bewertungsobjekts beeinflussende Eintragungen im Baulastenverzeichnis beim Rhein-Sieg-Kreis liegen nicht vor.

Sonstige eingetragene oder nicht eingetragene, den Verkehrswert des Bewertungsobjekts evtl. beeinflussende Lasten, Beschränkungen oder Rechte sind nicht bekannt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Außenbereich des Ortsteils Ophausen der Gemeinde Much im Rhein-Sieg-Kreis, jeweils rd. 5 km in Luftlinie gemessen östlich des Zentrums von Much bzw. westlich des Zentrums von Nümbrecht.

Die Gemeinde Much mit insgesamt rd. 15.000 Einwohnern - davon leben rd. 3.500 Einwohner im Hauptort Much - liegt im Übergang der Rhein-Sieg-Ebene zum Bergischen Land an der Grenze zum Oberbergischen Kreis. Auf dem rd. 78 km² großen Gemeindegebiet befinden sich 112 Ortschaften, Einzelorte und Weiler - Hauptorte sind Much und Marienfeld. Much liegt rd. 30 km nordöstlich von Bonn und rd. 40 km östlich von Köln. Die A 4 Köln-Olpe ist rd. 10 km entfernt; der Flughafen Köln-Bonn ist in einer halben Autostunde zu erreichen. Für Sport- und Freizeitaktivitäten bieten sich in Much vielfältige Möglichkeiten: Reitsport, Rudern, Golf, Schwimmen, Wandern, Angeln. Die gute Infrastruktur, ein gutes Angebot an kulturellen Veranstaltungen und die schöne Lage haben der Gemeinde Much zu ihrem guten Ruf als attraktive Wohn- und Erholungsgemeinde verholfen. Much verfügt über Kindergärten, Grundschulen, Hauptschule und Realschule sowie über Geschäfte und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar an der Grenze zur Nachbar-

gemeinde Nümbrecht (Oberbergischer Kreis) und rd. 0,3 km östlich des Ortsteils Ophausen (mit nur wenigen Einwohnern), in dem es keine öffentlichen oder privaten Infrastruktureinrichtungen gibt. Nachbarorte sind Herfterath im Nordosten, Müllerhof im Süden und Oberdreisbach im Westen. Das zu bewertende Grundstück grenzt mit seiner Südostseite an die Bröl (dahinter steile Böschung zur Landstraße 350). Über die Landstraße, die man vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung nach rd. 0,8 km erreicht, gelangt man nach rd. 10 km in nordöstlicher Richtung nach Wiehl und nach rd. 3 km in südwestlicher Richtung nach Much-Marienfeld. An der nordöstlichen Seite (Längsseite) wird das zu bewertende Grundstück begrenzt durch den Bachlauf „*Stocksiefen*“, südwestlich schließt sich eine Waldfläche an. Nordöstlich des zu bewertenden Grundstück auf der anderen Seite der „*Stocksiefen*“ befindet sich der Dauercampingplatz „*Bröltal*“. Auf ihm stehen ortsfest einige Wochenendhäuser und Wohnwagen sowie das Wohn- und Gaststättenhaus Ophausen 100, in dem sich u.a. die Verwaltung des Campingplatzes sowie eine Gaststätte und ein Räume mit Freizeit- und Duscmöglichkeiten befinden. Alle Häuser besitzen Strom-, Wasser- und Abwasseranschluss. Die kleinen Häuser gehören den „*Campern*“, die hier leben und für die Nutzung des Grund und Bodens eine Miete an den Eigentümer des Grundstücks zahlen. Im Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als „*Sonderbaufläche - Camping und Wochenendplatz*“ ausgewiesen. Die nächste Bushaltestelle „*Marienberghausen Schönthal/Herfterath*“ an der Landstraße 350 ist vom Bewertungsobjekt in einer fußläufigen Entfernung von rd. 1,2 km zu erreichen. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A 4 (Engelskirchen) ist rd. 11 km entfernt. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten bestehen in Much und in Nümbrecht. Auf dem im Mittel rd. 58 m breiten und im Mittel rd. 168 m tiefen Grundstück befinden sich im südöstlichen Bereich eine Grünfläche und im übrigen Bereich wild gewachsener Baum- und Sträucherbestand. Ein befestigter, aber zugewachsener Weg führt durch das Gelände. Wie sich aus historischen Luftbildern von Google Earth ergibt, wurde das Grundstück in der Vergangenheit zeitweise als Campingplatz genutzt. So zeigt ein Luftbild aus dem Jahr 2007 im nordwestlichen und mittleren Bereich des Grundstücks eine Reihe von Ferienhäusern und Wohnwagen, während das Luftbild aus dem Jahr 2015 nur noch eine Grünfläche mit etwas Baumbestand zeigt.