

Wertgutachten Flurstück 152/52, Flur 25, Gemarkung Sieglar,  
in nördlicher Randlage von Troisdorf-Bergheim gelegen - 1 -

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

Am Beethovenpark 34  
50935 Köln, 10.04.24  
Telefon: 0151-41418630  
0221-94387218

**Exposé zum**  
**WERTGUTACHTEN**

in dem Teilungsversteigerungsverfahren  
**Geschäfts-Nr. 042 K 177/23**  
beim Amtsgericht Siegburg

über den Verkehrswert (Marktwert) der  
**landwirtschaftlichen Nutzfläche Flurstück 152/52**  
in der **Flur 25** der **Gemarkung Sieglar**  
*„Am Kleinenstein“*



in  
**Troisdorf-Bergheim**

in nördlicher Randlage von Bergheim gelegen

Wertgutachten Flurstück 152/52, Flur 25, Gemarkung Sieglar,  
in nördlicher Randlage von Troisdorf-Bergheim gelegen - 2 -

Das Wertgutachten wird erstattet auf der Grundlage  
von § 194 BauGB und § 74 a Abs. 5 ZVG.

Der Verkehrswert (Marktwert) der

**landwirtschaftlichen Nutzfläche  
Flurstück 152/52**

in der

**Flur 25 der Gemarkung Sieglar**

in

**Troisdorf-Bergheim**

in nördlicher Randlage von Bergheim gelegen

wird ermittelt zum

**Bewertungsstichtag 27.02.2024**

zu:

**15.000 €**

Wertgutachten Flurstück 152/52, Flur 25, Gemarkung Sieglar,  
in nördlicher Randlage von Troisdorf-Bergheim gelegen - 3 -

Das zu bewertende Grundstück ist im Grundbuch von Sieglar auf dem Blatt 8104 unter der lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses wie folgt eingetragen:

*„Gemarkung Sieglar, Flur 25, Flurstück 152/52,  
Landwirtschaftsfläche, Am Kleinenstein, Größe 1.390 m<sup>2</sup>“*

Im Liegenschaftskataster ist das Flurstück 152/52 in Übereinstimmung mit der Beschreibung im Grundbuch mit der Nutzungsart „Ackerland“ sowie mit der Ackerzahl 83 nachgewiesen.

Gemäß Grundbuchauszug sind im Bestandsverzeichnis keine Rechte zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten anderer Grundstücke vermerkt.

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen außer dem Teilungsversteigerungsvermerk folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

*„Nießbrauch für ... löschar bei Todesnachweis. ...“*

lfd. Nr. 2:

*„Bedingte Rückkauflassungsvormerkung für ...“*

Nach Eigentümerangabe ist der Berechtigte verstorben, so dass die Eintragungen unter den lfd. Nrn. 1 und 2 als obsolet zu betrachten sind.

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

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

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im Außenbereich in nördlicher Randlage des Stadtteils Bergheim der Stadt Troisdorf im Rhein-Sieg-Kreis, rd. 1 km nördlich des Zentrums von Bergheim (Pfarrkirche St. Lambertus). Troisdorf, rd. 25 km südlich von Köln bzw. rd. 10 km nördlich von Bonn gelegen und direkt an die Kreisstadt Siegburg grenzend, ist mit rd. 79.000 Einwohnern die größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Im Jahr 1969 im Rahmen der kommunalen Gebietsreform mit den Ortschaften der Gemeinde Sieglar und den Orten Altenrath und Friedrich-Wilhelms-Hütte zusammengeschlossen, besteht Troisdorf heute aus den 12 Stadtteilen Troisdorf-Mitte, Spich, Sieglar, Oberlar, Friedrich-Wilhelms-Hütte, Bergheim, Altenrath, Müllekoven, Kriegsdorf, Eschmar, Troisdorf-West und Troisdorf-Rotter See. Insbesondere seit den 1970er Jahren wurden moderne Wohnanlagen, neue Bildungs- und Kultureinrichtungen, zahlreiche Grünanlagen, eine ausgedehnte Fußgängerzone, neue Industrie- und Gewerbegebiete sowie ein großzügiges Radwegenetz geschaffen. Alle Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur sind vorhanden. Als Einkaufsstadt der kurzen Wege entlang der Kölner Straße bietet Troisdorf eine Vielzahl von Geschäften. In Bergheim mit rd. 6.000 Einwohnern, westlich der Autobahn A 59 und nördlich der Autobahn A 560 in Richtung Niederkassel-Mondorf bzw. Bonn gelegen, sind Grundschule und Kindergarten vorhanden; insbesondere in Alt-Bergheim befinden sich ausreichend Geschäfte zur Deckung der täglichen Grundversorgung. Es bestehen Busverbindungen nach Bonn, Troisdorf und Siegburg. In der unmittelbaren Nachbarschaft des zu bewertenden Grundstücks befinden sich landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerland, Grünland), eine kleine Waldfläche, eine Baumschule sowie eine Gärtnerei, die auch Gemüsegärten als Mietgärten anbietet. Rd. 0,2 km südöstlich des Grundstücks beginnt die bebaute Ortslage von Bergheim.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Troisdorf ist das zu bewertende Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf hat für die Lage, in der sich das zu bewertende Grundstück befindet, den Bodenrichtwert für Ackerland zum

Stichtag 01.01.2024 zu 11 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Dieser Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit den folgenden Eigenschaften:

- Entwicklungszustand: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- Nutzungsart: Acker
- Bemerkung: mind. 2.500 m<sup>2</sup>

Für landwirtschaftliche Nutzflächen konnten vom Gutachterausschuss keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße oder die Acker- bzw. Grünlandzahl festgestellt werden. Der Bodenrichtwert kann auch zum Bewertungsstichtag angehalten werden, da in Troisdorf in diesem Jahr bisher keine abweichende Bodenpreisentwicklung für landwirtschaftlichen Nutzflächen festzustellen ist. Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Lage und der Nutzungsmöglichkeit des Bewertungsobjekts ein Bodenwert von 11,00 €/m<sup>2</sup> als marktangemessen angesehen. Besondere Zu- oder Abschläge sind nicht zu berücksichtigen. Somit ergibt sich der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück zu:

$$1.390 \text{ m}^2 * 11,00 \text{ €/m}^2 = 15.290 \text{ €}$$
$$= \text{ rd. } \mathbf{15.000 \text{ €}}$$

Der Verkehrswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche Flurstück 152/52 in der Flur 25 der Gemarkung Sieglar in Troisdorf-Bergheim wird nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Umstände auf der Grundlage des Bodenwertes ermittelt zu:

**15.000 €**