

# 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 das im Grundbuch von Oberbachem, Blatt 0071 eingetragene,  
unbebaute, landwirtschaftlich genutzte, Grundstück  
Gemarkung Oberbachem, Flur 13, Flurstück 37



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 23 K 59/22 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bonn  
Wilhelmstraße 21  
53111 Bonn

Auftrag vom : 15.01.2025  
Ortstermin am : 27.03.2025  
Wertermittlungsstichtag : 27.03.2025  
Qualitätsstichtag : 27.03.2025

**Verkehrswert (Flurstück 37) : EUR 134.000,-**

## **I n h a l t s v e r z e i c h n i s**

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Oberbachem, Flur 13, Flurstück 37	9
5	Bewertung des Zubehörs	9
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	9
7	Literatur	11
8	Anlagen	11

## **1            Einleitung**

Der Unterzeichnete wurde am 15.01.2025 vom

Amtsgericht Bonn  
Wilhelmstraße 21  
53111 Bonn

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Oberbache, Blatt 0071 eingetragenen, unbebauten, landwirtschaftlich genutzten, Grundstücks

Gemarkung Oberbache, Flur 13, Flurstück 37, Ackerland, Grünland, Lutterschiefer, in der Größe von 30.739 m<sup>2</sup>

beauftragt

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 27.03.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin eingeladen. Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anlässlich des Ortstermines wurde das zu bewertende Grundstück einer eingehenden Begutachtung unterzogen.

## 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	: 53343 Wachtberg
Eigentümer lt. Grundbuch	: -nicht Bestandteil der Internetversion-
Amtsgericht	: Bonn
Grundbuch von	: Oberbacher, Blatt 0071
Gemarkung	: Oberbacher
Flur	: 13
Flurstück	: 37
Größe	: 30.739 m <sup>2</sup>
Lasten in Abt. II des Grundbuchs <sup>2</sup>	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 059/22). Eingetragen am 21.10.2022 <sup>3</sup>

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

<sup>2</sup> Grundbuch von Oberbacher Blatt 0071 Abdruck vom 16.01.2025

<sup>3</sup> Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus

Baulasten : gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises vom 10.02.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

### **3.2 Lage des Grundstücks**

Das zu bewertende Grundstück liegt in der südlichen Gemarkung Oberbachem, zwischen den Orten Züllighoven und Oberbachem/Kürrighoven, außerhalb der Ortslagen.

Bei den umliegenden Grundstücken handelt es sich um unbebaute land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke. Nördlich bzw. östlich des angrenzenden Waldgrundstücks befindet sich ein Golfplatz (ca. 300 m Luftlinie Entfernung).

Oberbachem/Kürrighoven ist ca. 1.300 m Luftlinie; Züllighoven ist ca. 700 m Luftlinie entfernt.

Die Zuwegung erfolgt über land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftswege.

Oberbachem/Kürrighoven ist einer von 13 Ortsteilen der Gemeinde Wachtberg im nordrhein-westfälischen Rhein-Sieg-Kreis. Die Gemeinde Wachtberg hat einschließlich aller Ortsteile ca. 21.000 Einwohner. Der dörflich-ländlich geprägte Ortsteil Oberbachem/Kürrighoven hat ca. 1.100 Einwohner. Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Wachtberg-Berkum (ca. 3,5 km Entfernung); die Kreisverwaltung des Rhein – Sieg – Kreises befindet sich in Siegburg (ca. 35 km Entfernung).

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Meckenheim - Merl“ auf die Bundesautobahn 565, die die Verbindung von der Bundesautobahn 61 nach Bonn darstellt, ist ca. 12 km entfernt. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung zwischen Venlo und Koblenz dar. Das Autobahndreieck „Bad Neuenahr“ ist ebenfalls ca. 12 km entfernt. Von hier aus können die Bundesautobahn 61 und die Bundesautobahn 573 befahren werden. Die Bundesautobahn 573 stellt den Zubringer nach Bad Neuenahr-Ahrweiler dar. Die Entfernung zur Stadt Bonn (Mitte) beträgt ca. 25 km, zur Stadt Köln (Mitte) ca. 55 km.

Landwirtschaftliche Warengenossenschaften sind u.a. in Meckenheim (ca. 12 km Entfernung), Grafschaft – Gelsdorf (ca. 14 km Entfernung) und in Rheinbach (ca. 18 km Entfernung) vorhanden. Ein Landtechnikhändler mit Werkstatt befindet sich in Meckenheim. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich somit um eine durchschnittliche Lage.

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

### **3.3 Beschreibung des Grundstücks**

Das vorliegende Grundstück ist 30.739 m<sup>2</sup> (3,07.39 ha) groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 215 m an einen ldw. Wirtschaftsweg. Dieser ist z.T. asphaltiert und z.T. mit einer wassergebundenen Decke befestigt. Im Südwesten grenzt das vorliegende Grundstück an einen weiteren, mit einer wassergebundenen Decke befestigten, Wirtschaftsweg.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um Grünland. Das Grünland weist teilweise Wildschäden im Bereich der Grasnarbe auf. Auf dem Grundstück befinden sich vereinzelte Gehölze und Randbepflanzungen, die jedoch keinen gesonderten Wert darstellen.

Das Grundstück ist z.T. kupiert und z.T. leicht geneigt. Zum westlich verlaufenden Weg, der unterhalb des zu bewertenden Grundstücks verläuft, ist ein Versatz vorhanden. Dieser Grundstücksteil ist nur eingeschränkt wirtschaftlich nutzbar. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von ca. 1.800 m<sup>2</sup>.

Im Randbereich des vorliegenden Grundstücks (zum Waldrand hin) befinden sich einfache Unterstände (Holz-Metall-Konstruktionen mit Pultdächern und Wellasbestzementplatten – Eindeckungen). Ferner sind Einfriedungen vorhanden. Hierbei handelt es sich um Stromlitzen an Holzpfählen. Die Unterstände und die Einfriedungen stellen jedoch aufgrund der Ausführungen und der Zustände keinen gesonderten Wert dar.

Ferner lagern am Randbereich des vorliegenden Grundstücks Unrat (Wellasbestzementplatten, Altreifen, z.T. mit Felgen, Holzreste, eingefallener Holzschuppen mit Wellasbestzementplatten – Eindeckung usw.). Der hiermit verbundene Wertefluss wird entsprechend in Abzug gebracht.

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das vorliegende Grundstück wie folgt angesprochen<sup>1</sup>:

Größe	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenzahl	Ackerzahl	Ertragsmeßzahl
1.075 m <sup>2</sup>	Ackerland	Lehm	4	Verwitterung	58	61	656
2.028 m <sup>2</sup>	Grünland	Lehm	-	-	46	35	710
2.763 m <sup>2</sup>	Ackerland	Lehm	4	Verwitterung	58	61	1.685
3.621 m <sup>2</sup>	Ackerland	Lehm	4	Verwitterung	64	65	2.354
4.691 m <sup>2</sup>	Ackerland	Lehm	6	Verwitterung	40	40	1.876
6.332 m <sup>2</sup>	Ackerland	Lehm	6	Verwitterung	40	32	2.026
10.229 m <sup>2</sup>	Ackerland	sandiger Lehm	5	Verwitterung	48	49	5.012
30.739 m <sup>2</sup>							14.319

Die durchschnittliche Bodengüte des vorliegenden Grundstücks liegt somit bei 47 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine, für die vorliegende Lage, durchschnittliche Bodengüte.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz vom 10.02.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW<sup>2</sup> nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst und es liegen der Behörde auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

<sup>1</sup> Erläuterungen:

Bodenarten: Sand, anlehmiger Sand, lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm, Ton und Moor

Zustandsstufen: 1 bis 7 (1 = günstigste)

Entstehungsarten: Alluvialboden, Diluvialboden, Lößboden, Verwitterungsboden, gesteinshaltiger Alluvialboden, gesteinshaltiger Diluvialboden, gesteinshaltiger Verwitterungsboden

Wertzahlen: Bodenzahlen 7 bis 100 (100 = bester Boden)  
Ackerzahlen 1 bis 120 (durch Ab- und Zurechnungen erfasste Unterschiede zu den Bodenzahlen unterstellten Ertragsbedingungen)

<sup>2</sup> Umweltinformationsgesetz Nordrhein-Westfalen

Vor Ort liegen ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten 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 Bezirksregierung Arnsberg vom 24.02.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Bleierz, Zinkerz und Kupfererz verliehenen Bergwerksfeld „Charles“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche sei daher nicht zu rechnen.

Eine Beeinflussung des Verkehrswertes durch Bergbau ist daher m.E. nicht gegeben.

Das zu bewertende Grundstück liegt, wie bereits erwähnt, an landwirtschaftlichen Wirtschaftswegen. Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Nach fernmündlicher Auskunft der Gemeinde Wachtberg ist in der Gemeinde Wachtberg eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen für den Wirtschaftsweg nach KAG<sup>1</sup> möglich, jedoch zur Zeit nicht geplant.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wachtberg ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Es liegt ferner im Landschaftsschutzgebiet.

Es handelt sich somit um ein Grundstück, das nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Eine allgemeine Bauerwartung besteht nicht.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte<sup>2</sup> nicht in einem gefährdeten Bereich.

---

<sup>1</sup> Kommunalabgabengesetz für das Land NRW (KAG)

<sup>2</sup> NRW Umweltdaten vor Ort ([www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de))

#### **4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Oberbache, Flur 13, Flurstück 37**

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Oberbache, Blatt 0071 eingetragenen, unbebauten, landwirtschaftlich genutzten, Grundstücks Gemarkung Oberbache, Flur 13, Flurstück 37, Ackerland, Grünland, Lutterschiefer, in der Größe von 30.739 m<sup>2</sup>, wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 27.03.2025, somit auf gerundet

**EUR 134.000,-**

geschätzt.

#### **5 Bewertung des Zubehörs**

Der Wert des Zubehörs wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 27.03.2025, somit auf insgesamt (gerundet)

**EUR 1.600,-**

geschätzt.

#### **6 Zusammenfassung, sonstige Angaben**

Zu bewertendes  
Grundstück : Grundstück Gemarkung Oberbache, Flur 13, Flurstück 37 (Grünland)

Lage : 53343 Wachtberg

Gemeindeverwaltung: Wachtberg  
Kreisverwaltung: Rhein-Sieg-Kreis  
Land: Nordrhein- Westfalen

Eigentümer  
lt. Grundbuch : *-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-*

Grundstücksgröße	: 30.739 m <sup>2</sup>
Lasten in Abt. II des Grundbuchs	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise vorhanden
Miet- und Pachtverhältnisse	: siehe gesondertes Schreiben
<b>Zubehör</b>	<b>: EUR 1.600,-</b>
Wertermittlungsstichtag	: 27.03.2025
<b>Verkehrswert</b>	<b>: EUR 134.000,- (Flurstück 37)</b>

Euskirchen/Dom-Esch, den 29.04.2025

W. Otten

## 7 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
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- 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 Rhein-Sieg-Kreis, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis

## 8 Anlagen

### Anlagen 1 bis 8

#### Lichtbilder

*-siehe gesonderte pdf-Datei-*

### Anlage 9

#### Vergleichspreise

(indexiert)

-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-

### Anlage 10

#### Vergleichspreise

(indexiert und nach Grünland/Streuobstwiese selektiert)

-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-

### Anlage 11

#### Vergleichspreise

(indexiert, nach Grünland/Streuobstwiese selektiert und um Ausreißer bereinigt)

-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-

### Anlage 12

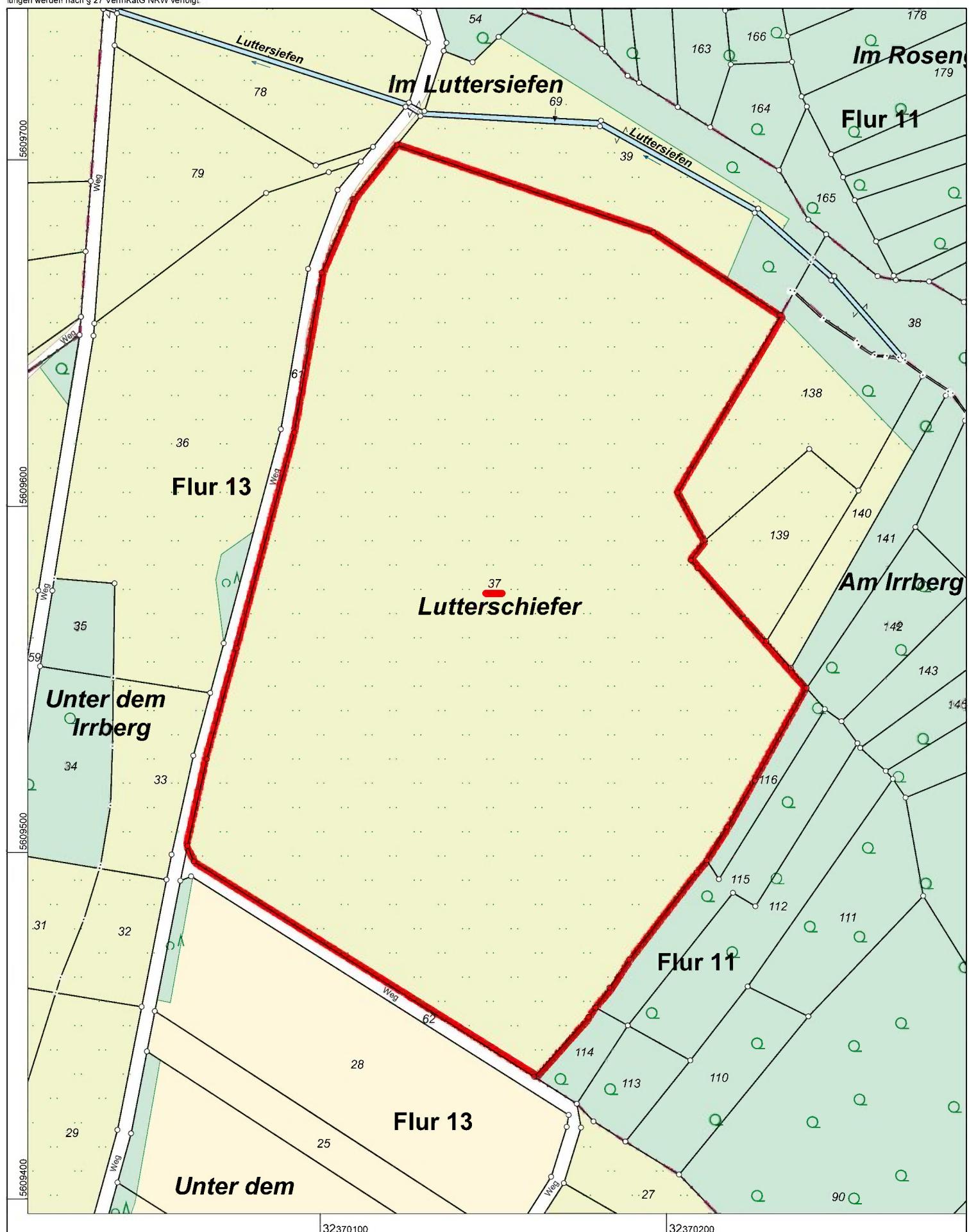
#### Auszug aus der Flurkarte

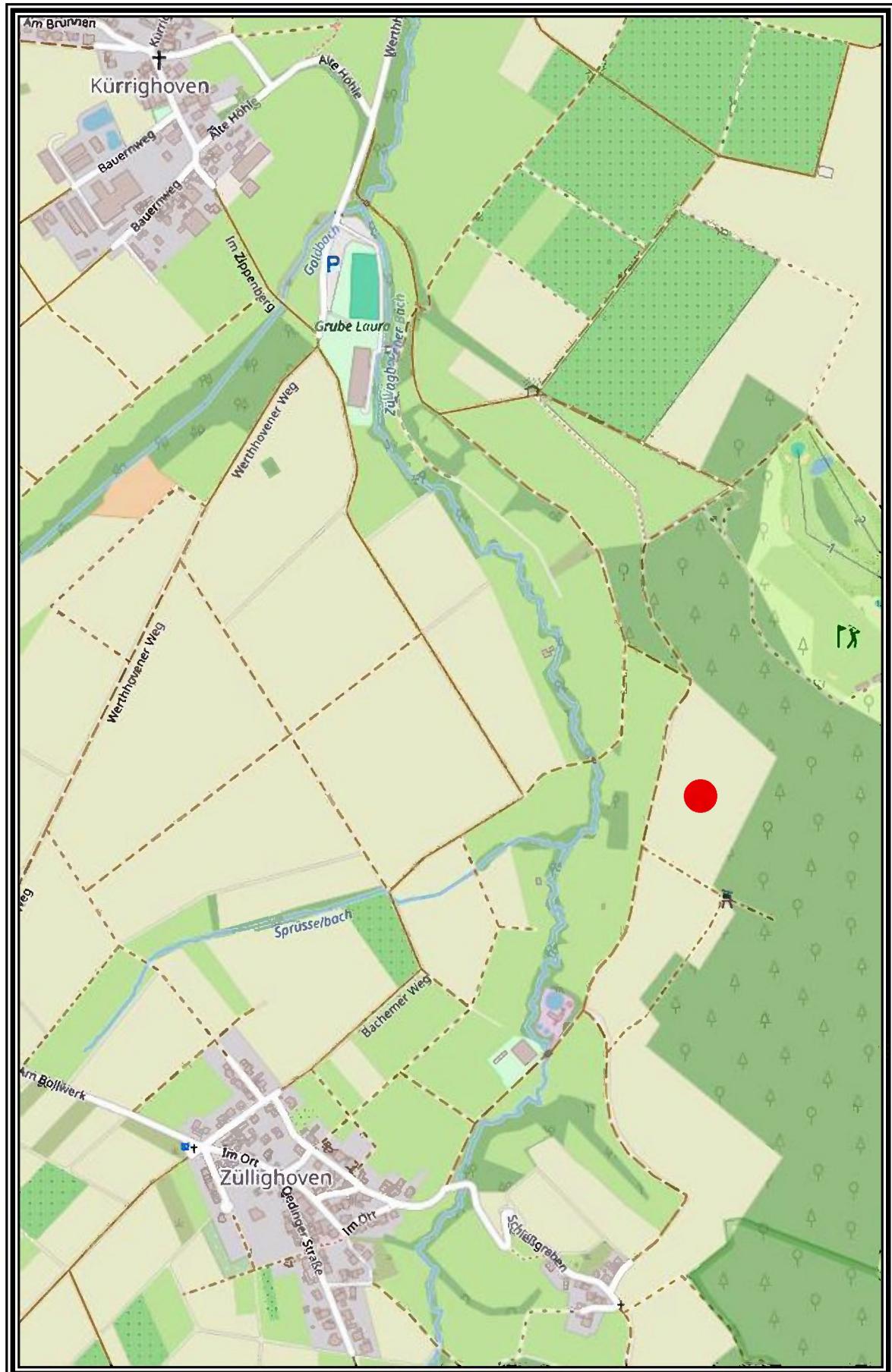
### Anlage 13

#### Stadtplan

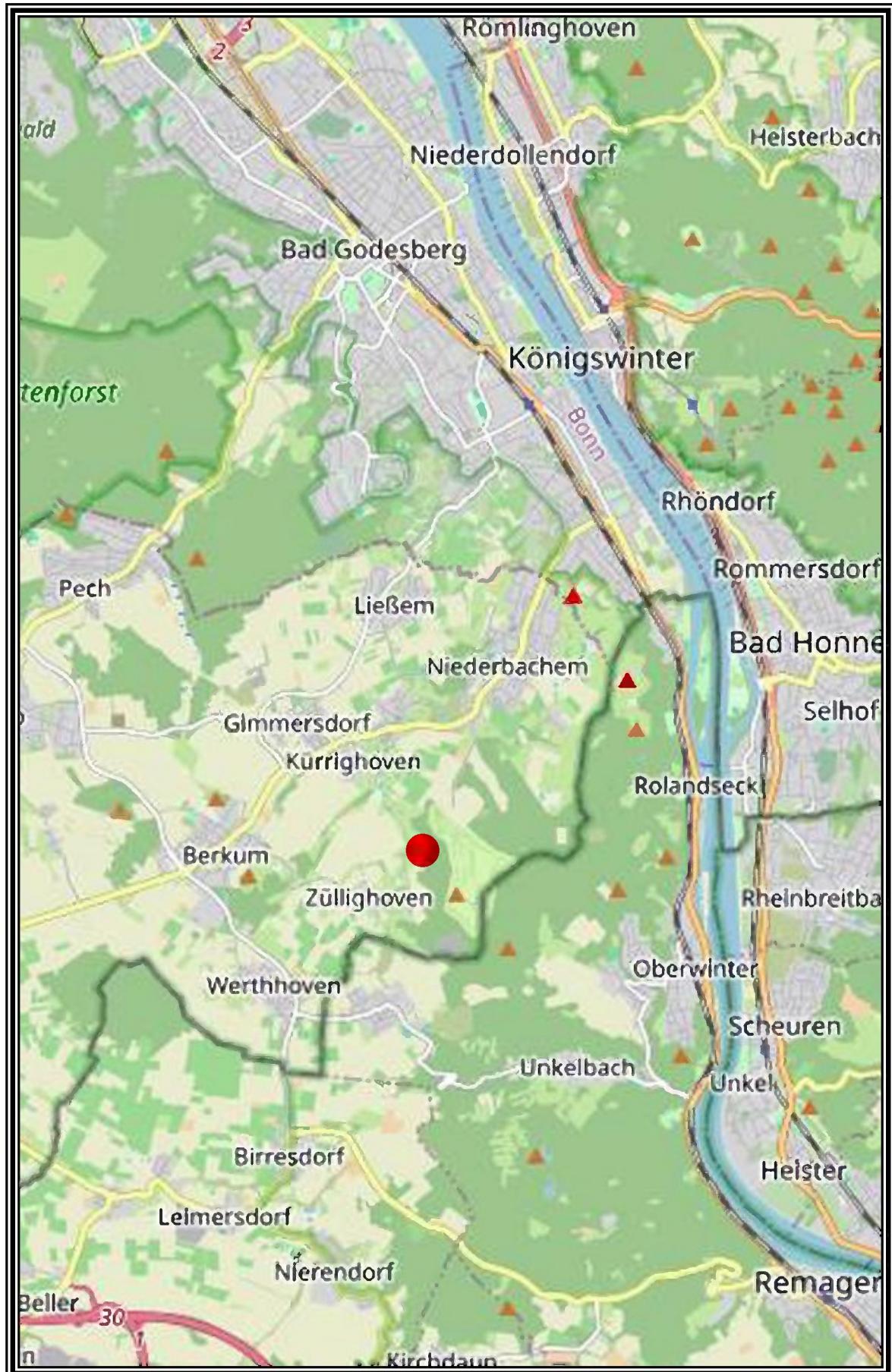
### Anlage 14

#### Übersichtskarte





**Stadtplan**  
(© OpenStreetMap contributors)



Übersichtskarte  
(© OpenStreetMap contributors)