

Internetversion zum GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194
Baugesetzbuch für das unbebaute Grundstück
Gemarkung Lechenich, Blatt 3943, Flur 4, Flurstück 250,
Landwirtschaftsfläche,
Am Mühlenweg,
50374 Erftstadt – Herrig,



im Rahmen des Verfahrens zur Zwangsversteigerung
- 141 K 46/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Brühl
Balthasar-Neumann-Platz 3
50321 Brühl

Auftragsdatum : 18.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung : 11.02.2026

Wertermittlungstichtag : 11.02.2026

Qualitätsstichtag : 11.02.2026

Verkehrswert : EUR 120.000,-

I n h a l t s ü b e r s i c h t

1	Vorbemerkungen	3
2	Grundstücksangaben	3
2.1	Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	3
2.2	Lagebeschreibung	4
2.3	Grundstücksbeschreibung	6
3	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Lechenich, Flur 4, Flurstück 250	7
3.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	7
3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	7
3.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
3.3	Bodenwertermittlung	11
3.4	Verkehrswertermittlung	12
4	Zusammenfassung	13

1 Vorbemerkungen

Die Unterzeichnende wurde mit dem Schreiben vom 18.12.2025 von dem Amtsgericht Brühl mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Lechenich, Blatt 3943 eingetragenen, unbebauten Grundstücks

- Gemarkung Lechenich, Flur 4, Flurstück 250, Landwirtschaftsfläche, „Am Mühlenweg“ in der Größe von 10.027 m²,

beauftragt.

Für die Ortsbesichtigung wurde ein Termin für Mittwoch, den 11.02.2026, 11.00 Uhr festgesetzt. Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich darüber informiert.

Der Ortstermin fand termingerecht statt. Von den Beteiligten war niemand vor Ort.

Das Bewertungsobjekt wurde anlässlich der Ortsbesichtigung einer eingehenden Begutachtung unterzogen.

2 Grundstücksangaben

2.1 Grundbucheintragungen, wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Amtsgericht	: Brühl
Grundbuch von	: Lechenich, Blatt 3943
Gemarkung	: Lechenich
Flur	: 4
Flurstück	: 250

Größe	: 10.027 m ²
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX XXXXX, geboren am XXXXX - in Erbengemeinschaft -
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: Es ist Nacherbfolge angeordnet. Nacherben beim Tode des Vorerben, spätestens jedoch 25 Jahre nach dem Tode der Erblasserin, dem XXXXX, sind XXXXX, XXXXX und XXXXX, XXXXX, beide Nörvenich. Von amtswegen eingetragen am 11. Oktober 1990. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brühl, 141 K 46/25). Eingebracht am 21.08.2025.
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden.

2.2 Lagebeschreibung

Das Bewertungsgrundstück liegt in Erftstadt. Die Stadt Erftstadt liegt im Rhein-Erft-Kreis in Nordrhein-Westfalen, ca. 20 km südwestlich von der Stadt Köln.

Erftstadt umfasst insgesamt 14 Stadtteile. Das zu bewertende Grundstück liegt im Außenbereich der Stadt Erftstadt, nordöstlich des Stadtteils Herrig.

Es handelt sich um ein Ackergrundstück, das im Süden an den asphaltierten und überwiegend landwirtschaftlich genutzten Weg „Am Marienkreuz“, grenzt und über diesen Weg, von der Reylestraße aus, begangen werden kann. Die Reylestraße ist als ruhige Anliegerstraße anzusehen. Im Norden grenzt das Bewertungsgrundstück an einen Feldweg.

Das unmittelbar westlich angrenzende Grundstück ist im südlichen Teilbereich mit einem als Tierpension dienenden Gebäude bebaut. Ansonsten sind die angrenzenden Grundstücke unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

Erftstadt hat einschließlich aller Stadtteile ca. 52.500 Einwohner. Der Stadtteil Herrig hat ca. 600 Einwohner.

Die Stadtverwaltung befindet sich in Erftstadt-Liblar (ca. 6 km), die Kreisverwaltung des Rhein-Erft-Kreises befindet sich im ca. 20 km entfernten Bergheim.

Einkaufsmöglichkeiten sind in Erftstadt in ausreichendem Umfang vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Anschlussstelle „Erftstadt“ zu der Bundesautobahn 1 (Trier - Köln) bzw. Bundesautobahn 61 (Koblenz - Venlo) liegt in ca. 4 km Entfernung. Die Bundesstraße 265 (Köln - Zülpich) verläuft ca. 2 km südöstlich des Bewertungsgrundstücks.

Der Flughafen Köln/Bonn liegt in ca. 30 km Entfernung. Der Bahnhof „Erftstadt“ befindet sich in ca. 8 km Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 450 m entfernt.

Die Lage des Grundstücks ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.

2.3 Grundstücksbeschreibung

Das Bewertungsgrundstück ist 10.027 m² groß und hat einen viereckigen Zuschnitt. Es handelt sich um ein durchschnittlich ca. 36 m breites und ca. 280 m tiefes Ackergrundstück.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben.

Die Zuwegung zum Grundstück erfolgt über den südlich angrenzenden, asphaltierten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Weg „Am Marienkreuz“ sowie über einen nördlich an das Grundstück angrenzenden Feldweg.

Der Unterzeichnenden wurden keine Informationen über eventuell vorhandener Miet- und Pachtverhältnisse mitgeteilt.

Das vorliegende Grundstück ist im Altlastenkataster der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde nicht aufgeführt. Die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen erbrachte keinerlei Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen. Obwohl sich auch während des Ortstermins keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergaben, können diese grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird unterstellt, dass es sich um unbelasteten Boden handelt.

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das vorliegende Grundstück wie folgt angesprochen:

- Fläche: 10.027 m²
- Tatsächliche Nutzung: 9.819 m² Landwirtschaft / Ackerland, 208 m² Landwirtschaft / Grünland
- Bodenschätzung:
 - 550 m², Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 62, Ackerzahl 68, Ertragsmesszahl 374;
 - 1.194 m², Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 70, Ackerzahl 78, Ertragsmesszahl 931;

- 1.275 m², Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 75, Ackerzahl 85, Ertragsmesszahl 1.084
- 2.364 m², Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (2), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 84, Ackerzahl 94, Ertragsmesszahl 2.222
- 4.644 m², Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 80, Ackerzahl 90, Ertragsmesszahl 4.180
- Gesamtertragsmesszahl: 8.791.

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks nicht vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Erftstadt ist dieser Bereich als „Fläche für Landwirtschaft“ im Außenbereich ausgewiesen. Es handelt sich somit um reines Agrarland, das nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Eine Bauerwartung besteht nicht.

3 Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Lechenich, Flur 4, Flurstück 250

3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im 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.

Nach Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Der Rechenablauf der Verfahren soll den, diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden, Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Hauptaufgabe ist es, den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist dasjenige Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten und Marktanpassungsfaktoren am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Beim *Vergleichswertverfahren* wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag liegen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Das *Ertragswertverfahren* ist bei Grundstücken anzuwenden, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung bei der Kaufpreisfindung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei Mietwohngrundstücken, gemischt genutzten sowie gewerblich genutzten Grundstücken. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Das *Sachwertverfahren* ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen die renditeunabhängige Eigennutzung im Vordergrund steht, so zum Beispiel bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

Der vorläufige Sachwert wird aus der Summe des Bodenwerts, des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sowie des vorläufigen Sachwerts der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen, in der Regel auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im *Vergleichswertverfahren* (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtages vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts vom Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt sich um ein Ackergrundstück. Der Verkehrswert des Grundstücks wird, unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage, aus dem Bodenwert abgeleitet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim hat für die Lage des Bewertungsobjekts geeignete, d. h. hinreichend gegliederte und bezüglich ihrer wesentlichen Einflussfaktoren definierte Bodenrichtwerte, aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Daher erfolgt die Bodenwertermittlung des zu bewertenden Grundstücks im Vergleichswertverfahren anhand des Bodenrichtwertes.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind durch entsprechende Anpassung des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

3.3 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe unter Punkt 3.1.2). Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis in Bergheim herausgegebene Bodenrichtwert beträgt zum 01.01.2026 für Flächen der Land- und Forstwirtschaft in der zugehörigen Zone in Erftstadt (Richtwertzone 111) EUR 12,00 /m².

Das Richtwertgrundstück ist mit folgenden Merkmalen definiert:

- Nutzungsart: Acker
- Fläche: 10.000-30.000 m²
- Ackerzahl: 60-100
- Bemerkung: Zuschnitt rechteckig, Erschließung über mindestens einen für den Schwerverkehr geeigneten Weg.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten hält die Unterzeichnende es für sachgerecht und angemessen, den Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks von dem oben genannten Bodenrichtwert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung der Größe des Bewertungsgrundstücks und der Bodenqualität wird der Bodenwert des Grundstücks auf EUR 12 /m² geschätzt. Somit beträgt der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 11.02.2026, bei einer Größe von 10.027 m²,

EUR 120.324,-.

3.4 Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks wird, unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage, aus dem Bodenwert abgeleitet (siehe unter Punkt 3.2).

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wurde zum Wertermittlungstichtag mit EUR 120.324,- ermittelt.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Lechenich, Blatt 3943 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Lechenich, Flur 4, Flurstück 250, Landwirtschaftsfläche, „Am Mühlenweg“ in der Größe von 10.027 m² wird zum Bewertungstichtag, dem 11.02.2026, somit auf gerundet

EUR 120.000,-

geschätzt.

4 Zusammenfassung

Bewertungsobjekt	: Grundstück Gemarkung Lechenich, Flur 4, Flurstück 250, Landwirtschaftsfläche.
Anschrift des Objektes	: Am Marienkreuz, 50374 Erftstadt – Herrig
Grundstücksgröße	: 10.027 m ²
Lage	: Die Lage des Grundstücks ist insgesamt als durchschnittlich zu bewerten.
Grundstücksbeschreibung	: Das Grundstück hat einen viereckigen Zuschnitt und ist weitgehend eben. Es handelt sich um ein durchschnittlich ca. 36 m breites und ca. 280 m tiefes Ackergrundstück, das über den südlich angrenzenden, asphaltierten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Weg „Am Marienkreuz“ sowie über einen nördlich an das Grundstück angrenzenden Feldweg begangen werden kann.
Eigentümer lt. Grundbuch	: XXXXX, geboren am XXXXX XXXXX, geboren am XXXXX - in Erbengemeinschaft -
Lasten in Abt. II	: Es ist Nacherbfolge angeordnet. Nacherben beim Tode des Vorerben, spätestens jedoch 25 Jahre nach dem Tode der Erblasserin, dem XXXXX, sind XXXXX, XXXXX und XXXXX, XXXXX, beide Nörvenich. Von amtswegen eingetragen am 11. Oktober 1990.

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der
Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet
(Amtsgericht Brühl, 141 K 46/25).
Eingetragen am 21.08.2025.

Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Denkmalliste	: keine Eintragungen vorhanden, es liegen keine Anträge vor
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Nutzung des Objekts	: Der Unterzeichnenden wurden keine Informationen über eventuell vorhandener Miet- und Pachtverhältnisse mitgeteilt.
Gewerbebetrieb	: auf dem vorliegenden Objekt wird kein Gewerbebetrieb geführt
Zubehör	: es ist kein Zubehör vorhanden
Wertermittlungsergebnis	: Bodenwert: EUR 120.324,-
Wertermittlungsstichtag	: 11.02.2026
Verkehrswert	: EUR 120.000,-

Bergheim, den 01.06.2026

Fariba Rahimian-Herbon
Dipl.-Ing. (FH) Architektur

Urheberschutz aller Rechte vorbehalten. Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich zur
Nutzung durch den Auftraggeber bestimmt.



Blick von der Reylestraße aus in den, zum Bewertungsgrundstück Gemarkung Lechenich, Flur 4, Flurstück 250 führenden, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Weg „Am Marienkreuz“





Bewertungsgrundstück Gemarkung Lechenich, Flur 4, Flurstück 250





Blick Richtung Nordwesten, das Bewertungsgrundstück Flurstück 250

