

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 Rösberg, Blatt 0641 eingetragene,
landwirtschaftliche, Grundstück
Gemarkung Rösberg, Flur 7, Flurstück 113



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 023 K 159/15 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bonn
Wilhelmstraße 21
53111 Bonn

Auftrag vom : 15.07.2025
Ortstermin am : 01.10.2025
Wertermittlungsstichtag : 01.10.2025
Qualitätsstichtag : 01.10.2025

Verkehrswert¹ : EUR 26.000,-

(ohne Berücksichtigung der Belastungen
durch das in Abt. II des Grundbuches
eingetragenen Rechts)

Wert der Belastung durch : EUR 1.000,-
die beschränkte persönliche (Ölfernleitungsrecht)
Dienstbarkeit

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt

Inhaltsverzeichnis

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	7
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Rösberg, Flur 7, Flurstück 113	10
4.1	Bodenwertermittlung	10
4.2	Sachwertermittlung	10
4.3	Verkehrswertermittlung	10
5	Bewertung der Belastung durch die in Abt. II des Grundbuchs eingetragene Dienstbarkeit (Grundbuch von Rösberg, Blatt 0641, Abt. II, lfd. Nr. 1)	12
6	Zusammenfassung, sonstige Angaben	12
7	Literatur	15
8	Anlagen	15

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 15.07.2025 vom

Amtsgericht Bonn
Wilhelmstraße 21
53111 Bonn

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Rösberg, Blatt 0641
eingetragenen, landwirtschaftlichen, Grundstücks

Gemarkung Rösberg, Flur 7, Flurstück 113, Gebäude- und
Freifläche, Landwirtschaft, Ackerland, Grünland, Weg, Waldfläche,
Auelsgasse, Rüttersweg, in der Größe von 14.600 m²

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 01.10.2025, 9.00 Uhr

festgesetzt.

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

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

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.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 53332 Bornheim - Rösberg
Eigentümerin lt. Grundbuch	: <i>-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-</i>
Amtsgericht	: Bonn
Grundbuch von	: Rösberg, Blatt 0641
Gemarkung	: Rösberg
Flur	: 7
Flurstück	: 113

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Größe : 14.600 m²

Lasten in Abt. II
des Grundbuches¹ : Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen, Betrieb und Unterhaltung einer Ölferrnleitung mit Betriebszubehör zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung). Auf einem bestimmten Schutzstreifen bestehen ein Bauverbot, eine Einwirkungs- und Aufwuchsbeschränkung. Im Übrigen mit Bezug auf die Bewilligung vom 21. Oktober 1960 eingetragen am 24. November 1960 in Rösberg, Blatt 0028 und hierher übertragen am 29. Januar 1991.²

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 159/15). Eingetragen am 25.07.2016.³

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Stadt Bornheim vom 04.09.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung Rösberg, nordwestlich des Ortsteils Rösberg, in unmittelbarer Nähe der Burg Rösberg. Der Ortskern von Rösberg ist ca. 600 m Luftlinie entfernt. Die Burganlage Rösberg, die zu einer Mehrfamilien - Wohnanlage umgebaut wurde, befindet sich südöstlich des zu bewertenden Grundstücks. Unmittelbar nördlich des vorliegenden Grundstücks befindet sich die Bebauung von Bornheim – Merten.

Rösberg ist ein Ortsteil der Stadt Bornheim im Rhein-Sieg-Kreis.

¹ Grundbuch von Rösberg, Blatt 0641 letzte Änderung 25.06.2019 Abdruck vom 11.08.2025

² Der Wert der Belastung durch das Recht wird unter Punkt 5 gesondert bewertet und am Ende dieses Gutachtens separat ausgewiesen

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des Grundstücks aus

Das vorliegende Flurstück grenzt im Westen an den „Rüttersweg“, der als durchschnittliche befahrene Anliegerstraße anzusprechen ist. Im Norden grenzt das vorliegende Grundstück an den „Friedensweg“ und im Süden an die „Auelsgasse“. Der „Friedensweg“ und die „Auelsgasse“ sind als wenig befahrene Anliegerstraßen anzusprechen.

Rösberg ist ca. 6 km von der Kernstadt Bornheim entfernt. Bonn (Mitte) ist ca. 17 km, Köln (Mitte) ist ca. 25 km und Siegburg (Mitte) ist ebenfalls ca. 25 km entfernt.

Die Stadt Bornheim hat einschließlich der Stadtteile ca. 50.500 Einwohner. Der Stadtteil Rösberg hat ca. 1.500 Einwohner. Die Stadtverwaltung befindet sich in Bornheim, die Kreisverwaltung des Rhein-Sieg-Kreises in Siegburg.

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Heimerzheim“ auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung zwischen Venlo und Koblenz darstellt, ist ca. 7 km entfernt. Die Autobahnauffahrt „Brühl/Bornheim“ auf die Bundesautobahn 553 ist ca. 5 km entfernt. Die Autobahn 553 stellt die Verbindung von der Bundesautobahn 61 in Richtung Köln dar. Die Autobahnauffahrt „Wesseling“ auf die Bundesautobahn 555, die die Verbindung zwischen Bonn und Köln darstellt, ist ca. 8 km entfernt.

Umliegend sind die Burganlage Rösberg sowie die Randbebauungen von Bornheim – Rösberg und Bornheim – Merten vorhanden. Ansonsten handelt es sich bei den angrenzenden Flurstücken um unbebaute, land- und forstwirtschaftliche, Grundstücke.

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

Landhandelswarengossenschaften sind u.a. in Rheinbach und in Euskirchen – Stotzheim, in jeweils ca. 20 km Entfernung, vorhanden. Ein Landtechnikhändler mit Werkstatt ist in Bornheim – Roisdorf, in ca. 10 km Entfernung, vorhanden. Weitere Landtechnikhändler befinden sich in Euskirchen (ca. 13 km Entfernung) und in Rheinbach-Niederdreies (ca. 15 km Entfernung). Die Zuckerfabrik Euskirchen ist ca. 18 km entfernt.

Insgesamt ist die Lage für Grundstücke der vorliegenden Art somit als durchschnittlich zu bezeichnen.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, 14.600 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Das Grundstück grenzt im Westen mit einer Breite von ca. 165 m an den „Rüttersweg“ und ist ca. 85 m tief. Im Süden grenzt das vorliegende Grundstück mit einer Länge von ca. 122 m an die „Auelsgasse“ und im Norden mit einer Breite von ca. 50 m an den „Friedweg“. Es ist durchschnittlich ca. 165 m breit und durchschnittlich ca. 87 m tief. Das zu bewertende Flurstück ist weitgehend eben.

Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich um ein Grünlandgrundstück. Es wird von einem zum Grundstück gehörenden Grasweg durchschnitten. In diesem Bereich ist eine Kastanienallee vorhanden. Die Zufahrt zu diesem Weg kann durch ein Holztor verschlossen werden. Das Grundstück ist mit einem Knotengitterzaun mit Stacheldraht an Holzpfehlen eingefriedet.

Auf dem Grundstück sind ein Reitplatz (Sand), ein Geräteunterstand, ein Longierzirkel sowie Pferdeunterstände vorhanden. Ferner sind diverse Maschinen und Geräte, ein Container, ein Futtersilo, Stallung, Futtermittelvorräte und Unrat auf dem Grundstück vorhanden.

Bei dem Reitplatz handelt es sich um einen Außenreitplatz mit einer Größe von ca. 20 m x 40 m. Dieser ist mit Eisenbahnschwellen eingefasst. Als Unterbau soll eine Folie mit Sandbelag vorhanden sein.¹ Der Reitplatz ist mit Stromlitzen an Holzpfehlen eingefasst.

Die vorhandenen Gebäude und baulichen Anlagen sind, lt. Auskunft der Stadt Bornheim, ohne Baugenehmigung erstellt worden.

Der Stadt Bornheim liegt ein Schreiben der Grundstückseigentümerin vom 11.06.2018 vor, in dem mitgeteilt wurde, dass ein Fachbüro mit der Erstellung eines Bauantrages beauftragt wurde. Ziel des Bauantrages soll eine nachträgliche Legalisierung des vorhandenen Gebäudebestandes und die Erweiterung einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle sein.

Dieser Bauantrag wurde bis dato, gemäß telefonischer Auskunft der Stadt Bornheim vom 22.09.2025, nicht gestellt.

¹ Ob ein weiterer Unterbau z.B. Lava vorhanden ist, ist nicht bekannt.

Entsprechende Verfahren zur Beseitigung dieser Gebäude und baulichen Anlagen sind anhängig. Im Rahmen der weiteren Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass diese entfernt werden müssen. Die Kosten hierfür werden im Rahmen der weiteren Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

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

Größe	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Boden- stufe/Zu- stands- stufe	Entsteh-ungsart	Wasser- stufe	Klima- stufe	Bodenzahl / Grünland- grundzahl	Ackerzahl / Grünland- zahl	Ertrags- meßzahl
5.979 m ²	Fläche gemischter Nutzung, Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft								
1.014 m ²	Fläche gemischter Nutzung, landwirtschaftliche Betriebsfläche								
3.427 m ²	Ackerland	sandiger Lehm	4	Löß, Diluvium			60	65	2.228
4.180 m ²	Grünland	Lehm	III		2	a	48	48	2.006
14.600 m ²									4.234

Die durchschnittliche Bodengüte liegt somit bei 56 Bodenknoten. Es handelt sich damit um eine, für die vorliegende Lage, noch durchschnittliche Bodengüte.

Gemäß Bescheinigung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Umwelt- und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz vom 18.08.2025 ist das zu bewertende Grundstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nach dem UIG NRW¹ nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst und es liegen der Behörde auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

¹ 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 RWE Power Aktiengesellschaft, Abteilung Geomonitoring - Bergschäden vom 15.08.2025 ist für das o.a. Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg liegt das vorliegende Grundstück über den auf Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern „Petronella“ und „Rösberg“, wobei im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Ein wertmindernder Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks durch den Bergbau ist somit nicht gegeben.

Ansonsten liegt das Grundstück, gemäß o.g. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebau. Nach Beendigung des Tagebaus ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten, wodurch Bodenbewegungen möglich sind.

Gemäß dieser Auskunft ist zunächst fraglich, ob es im Bereich des zu bewertenden Grundstücks zu Bodenbewegungen kommt. Ferner ist erst nach Beendigung des Tagebaus mit evtl. Bodenbewegungen zu rechnen. Aufgrund dieser Gegebenheiten und da es sich um ein landwirtschaftliches Grünlandgrundstück handelt, ist hierdurch m.E. kein wertrelevanter Einfluss auf den Verkehrswert gegeben.

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 Auskunft der Stadt Bornheim ist eine Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG für Wirtschaftswege nicht möglich.

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks nicht vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim ist das zu bewertende Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Lt. Ortslagenabgrenzungssatzung befindet sich das vorliegende Grundstück im Außenbereich. Ferner liegt das vorliegende Grundstück im Landschaftsschutzgebiet. Eine Bauerwartung besteht nicht.

Es handelt sich somit um eine rein landwirtschaftliche Fläche, die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Rösberg, Flur 7, Flurstück 113

4.1 Bodenwertermittlung

-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-

4.2 Sachwertermittlung

-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-

4.3 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Ermittlungen wurden im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren durchgeführt. Der Bodenwert wurde nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Es wurde ein Sachwert in Höhe von EUR 25.872,- ermittelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden Objekte dieser Art i.d.R. nach Sachwertgesichtspunkten gehandelt, so dass der Verkehrswert aus dem Sachwert abgeleitet wird.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Rösberg, Blatt 0641 eingetragenen landwirtschaftlichen Grundstücks Gemarkung Rösberg, Flur 7, Flurstück 113, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaft, Ackerland, Grünland, Weg, Waldfläche, Auelsgasse, Rüttersweg, in der Größe von 14.600 m² wird zum Wertermittlungstichtag, dem 01.10.2025, somit, ohne Berücksichtigung der Belastung durch die Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, auf gerundet

EUR 26.000,-¹

geschätzt.

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt

**5 Bewertung der Belastung durch die in Abt. II des
Grundbuchs eingetragene Dienstbarkeit (Grundbuch
von Rösberg, Blatt 0641, Abt. II, lfd. Nr. 1)**

-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-

6 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes

Grundstück : Grundstück Gemarkung Rösberg,
Flur 7, Flurstück 113 (Grünland)

Lage : 53332 Bornheim - Rösberg

Stadtverwaltung: Bornheim
Kreisverwaltung: Rhein-Sieg-Kreis
Land: Nordrhein- Westfalen

Eigentümerin

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

Grundstücksgröße : 14.600 m²

Lasten in Abt. II
des Grundbuches

: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Verlegen, Betrieb und Unterhaltung einer Ölförderung mit Betriebszubehör zugunsten der Bundesrepublik Deutschland (Bundeswehrverwaltung).

Auf einem bestimmten Schutzstreifen bestehen ein Bauverbot, eine Einwirkungs- und Aufwuchsbeschränkung. Im Übrigen mit Bezug auf die Bewilligung vom 21. Oktober 1960 eingetragen am 24. November 1960 in Rösberg, Blatt 0028 und hierher übertragen am 29. Januar 1991.

keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden

Baulasten

: keine Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster

: keine Hinweise vorhanden

Miet- und
Pachtverhältnisse

: Pachtverhältnisse sind nicht bekannt

Bemerkung/Hinweise

: Anlässlich des Ortstermins war niemand anwesend, so dass kein Zugang zu dem Grundstück möglich war. Das vorliegende Gutachten basiert daher auf den von außen erkennbaren Gegebenheiten sowie auf den vorhandenen baubehördlichen Unterlagen.

Da der Zugang zu dem Grundstück nicht möglich war, konnten keine Erhebungen bezüglich eines evtl. vorhandenen Gewerbebetriebes sowie eines evtl. vorhandenen Pachtverhältnisses gemacht werden. Das Zubehör konnte nicht bewertet werden.

Es sind baubehördliche Verfahren zur Beseitigung der aufstehenden Gebäude und baulichen Anlagen anhängig. Im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung wurde daher davon ausgegangen, dass die baulichen Anlagen entfernt werden müssen. Die Kosten hierfür wurden entsprechend berücksichtigt.

Wertermittlungsstichtag : 01.10.2025

**Verkehrswert, ohne
Berücksichtigung der
Eintragung in Abt. II
des Grundbuches¹ : EUR 26.000,-**

**Wert der Belastung durch die
beschränkte
persönliche Dienst-
barkeit (Ölfernleitungs-
recht) zu Lasten des
Flurstücks 113 : EUR 1.000,-**

Euskirchen/Dom-Esch, den 10.11.2025

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt

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 2	Lichtbilder <i>-siehe gesonderte pdf-Datei-</i>
Anlage 3	Auszug aus der Flurkarte
Anlage 4	Stadtplan
Anlage 5	Übersichtskarte

Die Nutzung dieses Auszugs ist im Rahmen des
§ 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhand-
lungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.





