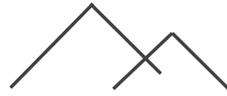


Dipl.-Ing. Petra Schotten



Sachverständigenbüro Schotten
Strangheidgesweg 49
53347 Alfter

Amtsgericht Bonn
Abteilung 023

53105 Bonn

Tel. 02222 - 979738
Fax 02222 - 979736
Mobil 0171 - 3776136

e-mail: petra.schotten@t-online.de
www.immocheck-kölnbonn.de

Datum: 03.11.2023
Az.: G06/2023

GUTACHTEN (Internetversion)

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch von

unbebauten Grundstücken in 53127 Bonn-Lengsdorf



Verkehrswerte zum Stichtag 12.10.2023

Grundbuch von Lengsdorf Blatt 259, Gemarkung Lengsdorf

- lfd. Nr. 1, Flur 3, Flurstück 120, In der Ellenmaar, rd. **3.600,00 €**
- lfd. Nr. 4, Flur 7, Flurstück 54, In den Mühlenhecken, rd. **1.900,00 €**
- lfd. Nr. 5, Flur 7, Flurstück 55, In den Mühlenhecken, rd. **1.300,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: **023 K 004/23**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Form und Beschaffenheit: Flur 3, Flurstück 120.....	9
2.3	Form und Beschaffenheit: Flur 7, Flurstück 54 und Flurstück 55	11
2.4	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
2.6	Privatrechtliche Situation	15
2.6.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
2.6.2	Bauplanungsrecht.....	17
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	18
2.8	Nutzung und Pachtverträge	18
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
3.1	Grundstücksdaten.....	19
4	Verkehrswert	19
4.1	Wert von Flurstück 3-120.....	20
4.2	Wert von Flurstück 7-54 und 7-55	20

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	3 unbebaute Grundstücke.
Kurzbeschreibung:	Unbebaute Landwirtschaftsflächen im Außenbereich in Nähe des Ortsrands von Bonn-Lengsdorf.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Lengsdorf, Blatt 259 lfd. Nr. 1, Gemarkung Lengsdorf, Flur 3, Flurstück 120, In der Ellenmaar; lfd. Nr. 4, 5, Gemarkung Lengsdorf, Flur 7, Flurstücke 54, 55, In den Mühlenhecken;
Wertermittlungsstichtag:	12.10.2023
Grundstücksgröße:	<ul style="list-style-type: none"> • Flur 3, Flurstück 120: 1.262 m² <i>Wirtschaftliche Einheit:</i> • Flur 7, Flurstück 54: 504 m² • Flur 7, Flurstück 55: 351 m² <li style="text-align: right;">855 m²
Entwicklungszustand:	Flächen der Landwirtschaft
Verkehrswert:	<ul style="list-style-type: none"> • Flur 3, Flurstück 120, rd.: 3.600 € <i>Wirtschaftliche Einheit:</i> • Flur 7, Flurstück 54, rd.: 1.900 € • Flur 7, Flurstück 55, rd.: 1.300 € • Gesamtgrundstück rd. 3.200 € (Flur 7, Flurstücke 54, 55)
Pächter/Pachtverhältnis:	Nicht bekannt.
Zubehör i.S. d. §§ 97 und 98 BGB	Kein Zubehör feststellbar.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um 3 unbebaute Grundstücke.
Lage:	53127 Bonn, Ortsteil Lengsdorf
Grundbuchangaben und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Lengsdorf, Blatt 259, Gemarkung Lengsdorf <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 1, Flur 3, Flurstück 120, Grünland, In der Ellenmaar, groß: 1.262 m²• lfd. Nr. 4, Flur 7, Flurstück 54, Ackerland, In den Mühlenhecken, groß: 504 m²• lfd. Nr. 5, Flur 7, Flurstück 55, Ackerland, In den Mühlenhecken, groß: 351 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn Auftrag vom 30.05.2023
Eigentümer:	xxx
Pächter:	Nicht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 30.05.2023 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert der Grundstücke ermittelt werden. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.
Wertermittlungstichtag:	12.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:	12.10.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	12.10.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Anlässlich des Ortstermins konnten die zu bewertenden Grundstücke besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• xxx• die Sachverständige.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Zubehör oder gewerbliches Inventar konnte nicht festgestellt werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 31.05.2023 (letzte Änderung am 31.01.2023) <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarte• Stadtplanausschnitt• Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 02.10.2023/30.10.2023• Aktueller Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn• Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation• Auskünfte aus dem Altlastenkataster• Auskünfte bezüglich Baulasten und Erschließungskostensituation

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 30.05.2023 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen. Weiterhin wurde um Ermittlung der Mieter/Pächter des Versteigerungsobjektes gebeten. Es ist auch das auf dem Objekt befindliche Zubehör (§§ 97, 98 BGB) zu bewerten und die Eigentumsverhältnisse am Zubehör in Erfahrung zu bringen.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 29.09.2023 über den am 12.10.2023 geplanten Ortstermin in Kenntnis gesetzt. An diesem Termin konnte eine Besichtigung der zu bewertenden Grundstücke durchgeführt werden.

Hinweis:

Aufgrund der Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Die in Abteilung II vorhandenen Eintragungen bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl:	Kreisfreie Stadt Bonn (ca. 336.465 Einwohner) Ortsteil Lengsdorf (7.649 Einwohner) im Stadtbezirk Hardtberg (ca. 34.576 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 26,67 km entfernt) Bonn (ca. 2,50 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 61,70 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Hardtberg, A565 (ca. 0,60 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bonn-Helmholtzstr. Bf (ca. 2,2 km entfernt) Hbf Bonn (ca. 3,3 km entfernt) <u>Flughafen:</u>

Köln-Bonn (ca. 19,40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Allgemein:

Lengsdorf ist ein Ortsteil im linksrheinischen Bonner Stadtbezirk Hardtberg und liegt im Westen Bonns. Angrenzende Stadtteile sind im Südwesten Duisdorf, im Süden der Brüser Berg und Ückesdorf, im Osten Ippendorf, im Nordosten Poppelsdorf und im Norden Endenich. Lengsdorf war bis 1969 eine eigenständige Gemeinde, dann wurde der Ort unter Beibehaltung seiner Grenzen nach Bonn eingemeindet. Auf einer Länge von sieben Kilometern erstreckt sich unmittelbar angrenzend das Naturschutzgebiet Katzenlochbachtal, in dem es nur vier Querungen zwischen Röttgen und Ückesdorf auf der westlichen und zwischen Lengsdorf und Ippendorf auf der östlichen Seite gibt: 2 Holzbrücken, den Weg „Am Katzenlochbach“ und den „Schiffgesweg“. Das Katzenlochbachtal ist bereits seit 1999 als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Im Jahre 2004 wurde der gesamte Kottenforst als Naturschutzgebiet ausgewiesen und umfasst u.a. auch das Katzenlochbachtal.

Lengsdorf besitzt je einen Autobahnanschluss im Norden und im Süden auf die A565, die die Autobahnen A59 und A61 zwischen dem Autobahndreieck Bonn-Nordost und dem Kreuz Meckenheim verbindet. Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich nur wenige Minuten entfernt, am Rand des Siedlungsgebiets und sind über Wirtschaftswege mit der Durchgangsstraße „Ippendorfer Weg“ bzw. „Im Mühlenbach“ verbunden. Lengsdorf ist ein gefragter Wohnstandort; mit der Errichtung von Neubaugebieten ist seit dem Jahre 1990 ein steter Anstieg der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Im Ortsteil und den angrenzenden Ortsteilen befinden sich alle Einrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte und Geschäfte) zur Deckung des täglichen Bedarfes nur wenige Minuten entfernt.

Innerörtliche Lage/Beschreibung: Bei den umliegenden Grundstücksflächen im Außenbereich handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte, überwiegend extensiv genutzte Flächen:

Gemarkung Lengsdorf, Flur 3, Flurstück 120

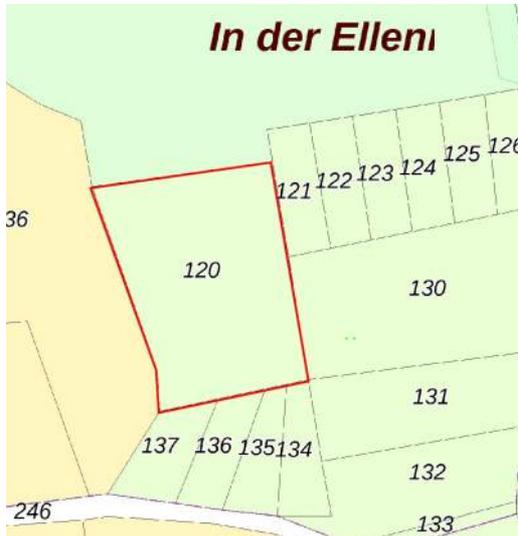
Das Flurstück befindet sich in der Gemarkung Lengsdorf in einer Außenbereichslage am Ortsrand, östlich von Lengsdorf. Der Wirtschaftsweg „Im Eichholz“ erstreckt sich südlich des zu bewertenden Flurstücks ist jedoch nur über die südlich gelegenen Nachbarflurstücke erreichbar. Das zu bewertende Flurstück befindet sich in Insellage am südlichen Rand des Sportplatzes von Lengsdorf.

Gemarkung Lengsdorf, Flur 7, Flurstücke 54, 55

Die beiden zu bewertenden Flurstücke befinden sich ebenfalls in einer Außenbereichslage am Ortsrand, südlich von Lengsdorf. An der westlichen Grundstücksseite werden die beiden Flurstücke von dem Wirtschaftsweg „Schiffgesweg“ begrenzt, der nur wenige Meter entfernt auf die Durchfahrtsstraße „Ippendorfer Weg“ mündet.

2.2 Form und Beschaffenheit: Flur 3, Flurstück 120

Form und Nutzungsart:



Gemarkung Lengsdorf, Flur 3, Flurstück 120:

- Grundstücksgröße: 1.262 m²
- Lage: „In der Ellenmaar“
- Mittlere Breite/Tiefe: ca. 41,75 m/ ca. 30,25 m
- Form: Trapezförmige Ausformung
- Hanglage: Nahezu ebene Grundstücksfläche;
- Nutzung (lt. Kataster): Landwirtschaft/Grünland
- Tatsächliche Nutzung/Bewirtschaftungszustand:
Zum Wertermittlungsstichtag wird das zu bewertende Flurstück als Grünland genutzt. Am nördlichen Rand des Flurstücks, im Übergangsbereich zum Sportplatz, besteht über rd. 2/3 der Fläche des zu bewertenden Flurstücks Aufwuchs, bestehend aus einzelnen Bäumen, Gehölzen und dichtem Buschwerk. Dieser Streifen bildet mit den Nachbargrundstücken einen zusammenhängenden Gürtel, der einen Sichtschutz zum angrenzenden Sportplatz bildet. Die übrige Grundstücksfläche besteht aus einem für Grünlandflächen typischen Gräserbewuchs.

Bodenschätzung: Dem Liegenschaftsbuch kann für das Bewertungsgrundstück nachfolgende Bodenschätzung entnommen werden:

Gemarkung Lengsdorf, Flur 3, Flurstück 120: Landwirtschaft/Grünland

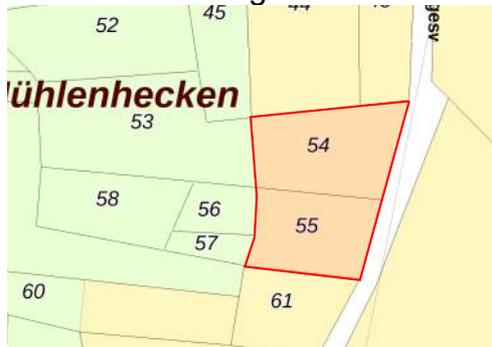
Größe [m ²]	Klassifizierung	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenstufe	Klimastufe	Wasserstufe	Bodenzahl/ Grünlandgrundzahl	Ackerzahl/ Grünlandzahl	Ertragsmeßzahl
1.262	Grünland	Lehm (L)			II	8°C und darüber (a)	3	52	52	656
1.262										656

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Flurstücks liegt bei rd. 52 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine mittlere Bodenqualität.

Beeinträchtigungen: Für eine Bewirtschaftung ist es als nachteilig zu bewerten, dass eine Zuwegung nur über Fremdgrundstücke vorhanden ist. Zudem hat die auf 2/3 der Fläche vorhandene Gehölzfläche einen nachteiligen Einfluss auf die Bewirtschaftungsmöglichkeiten des zu bewertenden Grundstücks. Darüber hinaus waren im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Beeinträchtigungen bezüglich einer land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung feststellbar.

2.3 Form und Beschaffenheit: Flur 7, Flurstück 54 und Flurstück 55

Form und Nutzungsart:



Gemarkung Lengsdorf, Flur 7, Flurstück 54 und Flurstück 55:

- Flurstück 54: 504 m²
- Flurstück 55: 351 m²
- Grundstücksgröße ges.: 855 m²
- Lage: „In den Mühlenhecken“.
- Form: Jeweils trapezförmige Ausformung;
- Hanglage: leicht welliges Gelände in hängiger Lage, mit ca. 10% bis 15% Gefälle;
- Nutzung (lt. Kataster): Landwirtschaft/Ackerland
- Tatsächliche Nutzung:

Zum Wertermittlungsstichtag bilden die beiden Flurstücke 54 und 55 eine wirtschaftliche Einheit. Abweichend zur Bodenschätzung werden die beiden Flurstücke nicht als Ackerland, sondern als Grünlandfläche genutzt. Soweit im Rahmen des Ortstermins feststellbar, werden die Bewertungsgrundstücke mit den benachbarten Grundstücken extensiv als Pferdeweide genutzt. Unter Betrachtung der näheren Umgebung stellt dies eine lagetypische Bewirtschaftungsform dar.

Hinweis:

Aufgrund des unverändert bestehenden Grünlandumbruchverbots ist nicht davon auszugehen, dass die ehemaligen Ackerflächen ohne Ertragsnachteile künftig wieder als Acker genutzt werden können.

Hinweis:

Aus der Luftbildaufnahme ist erkennbar, dass entgegen der Darstellung im Katasterplan eine dreieckförmige Teilfläche des Flurstücks 54 (ca. 24 m²) als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird und Bestandteil des Wirtschaftsweges „Schiffgesweg“ ist. An dieser Stelle besteht Regelungsbedarf, da die dem Luftbild zu entnehmenden Gegebenheiten im Widerspruch zum bestehenden Recht stehen. Nach den vorliegenden Unterlagen (z.B. Grundbuch, Katasterplan) ist der als öffentliche Verkehrsfläche genutzte Bereich Bestandteil des zu bewertenden Flurstücks 54. Die Teilfläche befindet sich hiernach im Privateigentum, für die jedoch kein dingliches

Nutzungsrecht und somit keine öffentlich-rechtliche Widmung für den Gemeingebrauch besteht. Nur nach rechtsverbindlicher öffentlich-rechtlicher Widmung unterliegt die betreffende Fläche nicht mehr dem privaten Sachenrecht und die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten gehen an die Stadt Bonn über. Für den Verlust der Nutzung des überbauten Teils steht dem Grundstückseigentümer zudem ein Geldausgleich zu. Vergleichbare Flächen im Außenbereich, die i.d.R. von der öffentlichen Hand erworben werden, werden erfahrungsgemäß zu Kaufpreisen in Höhe des Bodenrichtwerts der umgebenden Landwirtschaftsflächen veräußert.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine rechtsverbindliche Würdigung jedoch abschließend nur nach Vermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur erfolgen kann, der im Bedarfsfall die Lage der Grundstücksgrenzen und die überbaute Fläche katastermäßig zu überprüfen und festzustellen hat.

Für den als Verkehrsfläche genutzten Flächenanteil wird ein Ansatz in Höhe des Bodenwerts des landwirtschaftlich genutzten Grundstücksanteils als angemessen eingeschätzt und der Bewertung zugrunde gelegt.

Bodenschätzung:

Dem Liegenschaftsbuch kann für die Bewertungsgrundstücke nachfolgende Bodenschätzung entnommen werden:

Gemarkung Lengsdorf, Flur 7, Flurstück 54: Landwirtschaft/Ackerland

Größe [m ²]	Klassifizierung	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenstufe	Klimastufe	Wassersstufe	Bodenzahl/Grünlandgrundzahl	Ackerzahl/Grünlandzahl	Ertragsmeßzahl
504	Ackerland	Lehm (L)	4	Löß				70	74	373
504										373

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Flurstücks liegt bei rd. 74 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine gute Bodenqualität.

Gemarkung Lengsdorf, Flur 7, Flurstück 55: Landwirtschaft/Ackerland

Größe [m ²]	Klassifizierung	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenstufe	Klimastufe	Wassersstufe	Bodenzahl/Grünlandgrundzahl	Ackerzahl/Grünlandzahl	Ertragsmeßzahl
351	Ackerland	Lehm (L)	5	Löß über Diluvium				62	63	221
351										221

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Flurstücks liegt bei rd. 63 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine gute Bodenqualität.

Beeinträchtigungen:

Für die Bearbeitungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Flächen ist ein welliges Gelände in Hanglage als nachteilig zu bewerten.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren darüber hinaus keine Beeinträchtigungen bezüglich einer land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung feststellbar.

2.4 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung/Wegeerschließung:

Flurstück 3-54 und 3-55

Die Erschließung der Flurstück 54 und 55 erfolgt über den öffentlichen Wirtschaftsweg „Schiffgesweg“, der die beiden Flurstücke entlang der östlichen Grundstücksseite einfasst.

Flurstück 7-120:

Eine Erschließung des Flurstücks 120 durch den wenige Meter entfernten Wirtschaftsweg „Im Eichholz“ ist nur über die benachbarten Grundstücke möglich. Laut Grundbuchakte gibt es jedoch kein eingetragenes dingliches Geh- und Fahrrecht. Vergleichbare Grundstücke ohne direkte Anbindung an einen Feld- bzw. Wirtschaftsweg sind in der Regel aus einer Realteilung entstanden. Eine Zugangsmöglichkeit besteht dabei meist nur über Gewohnheits- bzw. Notwegerecht, das jedoch nicht beliebig ausgeübt werden kann.

Straßenart:

Befestigte Wirtschaftswege:
„Schiffgesweg“ und „Im Eichholz“

Straßenausbau:

Einfacher Ausbau mit Bitumendecke.

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich
ersichtlich):

Untersuchungen hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) werden im Rahmen der Wertermittlung nicht durchgeführt und sind im Bedarfsfall durch einen Fachgutachter durchzuführen. Im Rahmen dieses Gutachtens werden ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund und keine Grundwasserschäden bzw. keine sonstigen Besonderheiten unterstellt.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt und Stadtgrün vom 09.10.2023 sind die zu bewertenden Flurstücke 3-120, 7-54 und 7-55 im Altlasten- und Hinweisflächenkataster der Bundesstadt Bonn nicht als altlastverdächtige Fläche erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen auch keine Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Bei den zu bewertenden Flurstück handelt es sich um eine „Landwirtschaftliche Fläche“ (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV).

abgabenrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Bonn sind für die zu bewertenden Grundstücke keine Erschließungsbeiträge zu zahlen. Ebenso ist derzeit kein Straßenausbaubeitrag oder Kanalanschlussbeitrag nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land NRW zu zahlen.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW jedoch grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen erhoben werden können, sobald die Voraussetzungen hierfür vorliegen. Über die Höhe zukünftiger Ausbaubeiträge kann keine Auskunft gegeben

werden. Das Objekt befindet sich nicht in einem Entwicklungs- oder Sanierungsgebiet.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.05.2023 mit letzter Eintragung vom 31.01.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Abteilung II Blatt 259 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 8: gelöscht.

lfd. Nr. 9,
Grundstücke lfd. 1, 4, 5 im Bestandsverzeichnis betreffend:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 4/23). Eingetragen am 31.01.2023.

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, Beschränkungen oder (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pacht- und Mietbindungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.6.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt. Es bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz (z.B. für Bodendenkmäler) besteht nach Einsicht in die Denkmalliste nicht.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Bonn schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Nutzung und Pachtverträge

Miet- und Pachtbindung:

Nach Auskunft des Eigentümers liegen ihm keine Angaben zu Pächter und Pachtverträge vor.

Flurstücke 7-54 und 7-55

Die Flurstücke 7-54 und 7-55 sind Bestandteil einer Pferdekoppel, die über einen Elektro-Weidezaun entlang des Wirtschaftsweges eingefasst sind und offensichtlich mit den angrenzenden Fremdgrundstücken als zusammenhängende Weide genutzt werden. Die Zugänglichkeit zur Weide besteht über schwenkbare Stahltore, die zum Teil auf den Flurstücken errichtet wurden. Die zum Ortstermin vorgefundenen Gegebenheiten lassen vermuten, dass ein Pachtverhältnis besteht. Im Gutachten wird daher von einem möglicherweise mündlich abgeschlossenen Pachtverhältnis mit der bereits verstorbenen Mutter des jetzigen Eigentümers ausgegangen.

Flurstücke 3-120

Bei dem Flurstück 3-120 wird von einer extensiven Nutzung als Grünland ausgegangen. Eine spezielle Einfriedung ist nicht vorhanden. Inwieweit ein Pachtverhältnis besteht ist nicht bekannt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

(Internetversion gekürzt, vollständige Version kann im Originalgutachten in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.)

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die unbebauten Grundstücke in 53127 Bonn-Lengsdorf zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von <i>Lengsdorf</i>	Blatt 259	lfd. Nr. 1 4 5	
Gemarkung <i>Lengsdorf</i>	Flur 3	Flurstück <i>120, Grünland, In der Ellenmaar</i>	Fläche <i>1.262 m²</i>
	7	<i>54, Ackerland, In den Mühlenhecken</i>	<i>504 m²</i>
	7	<i>55, Ackerland, In den Mühlenhecken</i>	<i>351 m²</i>

4 Verkehrswert

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren:

4.1 Wert von Flurstück 3-120

Grundbuch von <i>Lengsdorf</i>	Blatt 259	lfd. Nr. 1	
Gemarkung <i>Lengsdorf</i>	Flur 3	Flurstück 120, Grünland, <i>In der Ellenmaar</i>	Fläche 1.262 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2023 mit rd.

3.600,00 €

In Worten: dreitausendsechshundert Euro

geschätzt.

4.2 Wert von Flurstück 7-54 und 7-55

Grundbuch von <i>Lengsdorf</i>	Blatt 259	lfd. Nr. 4 5	
Gemarkung <i>Lengsdorf</i>	Flur 7	Flurstück 54, Ackerland, <i>In den Mühlenhecken</i>	Fläche 504 m ²
	7	55, Ackerland, <i>In den Mühlenhecken</i>	351 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2023 mit rd.

3.200,00 €

In Worten: dreitausendzweihundert Euro

geschätzt.

Einzelwertausweisung Flurstücke 7-54 und 7-55 (In den Mühlenhecken)

Die Grundstücke stellen wirtschaftlich eine Einheit dar. Für die Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren wird der Gesamtwert auf die einzelnen Flurstücke in Abhängigkeit ihrer Flächenanteile aufgeteilt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Einzelwert
Lengsdorf	7	54, Landwirtschaftsfläche, Ackerland in den Mühlenhecken (504 m ²)	rd. 1.900,00 €
	7	55, Ackerland (351 m ²)	rd. 1.300,00 €
Verkehrswert (Flurstück 7-54 und 7-55)			rd. 3.200,00 €

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bonn, den 03.11.2023
(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

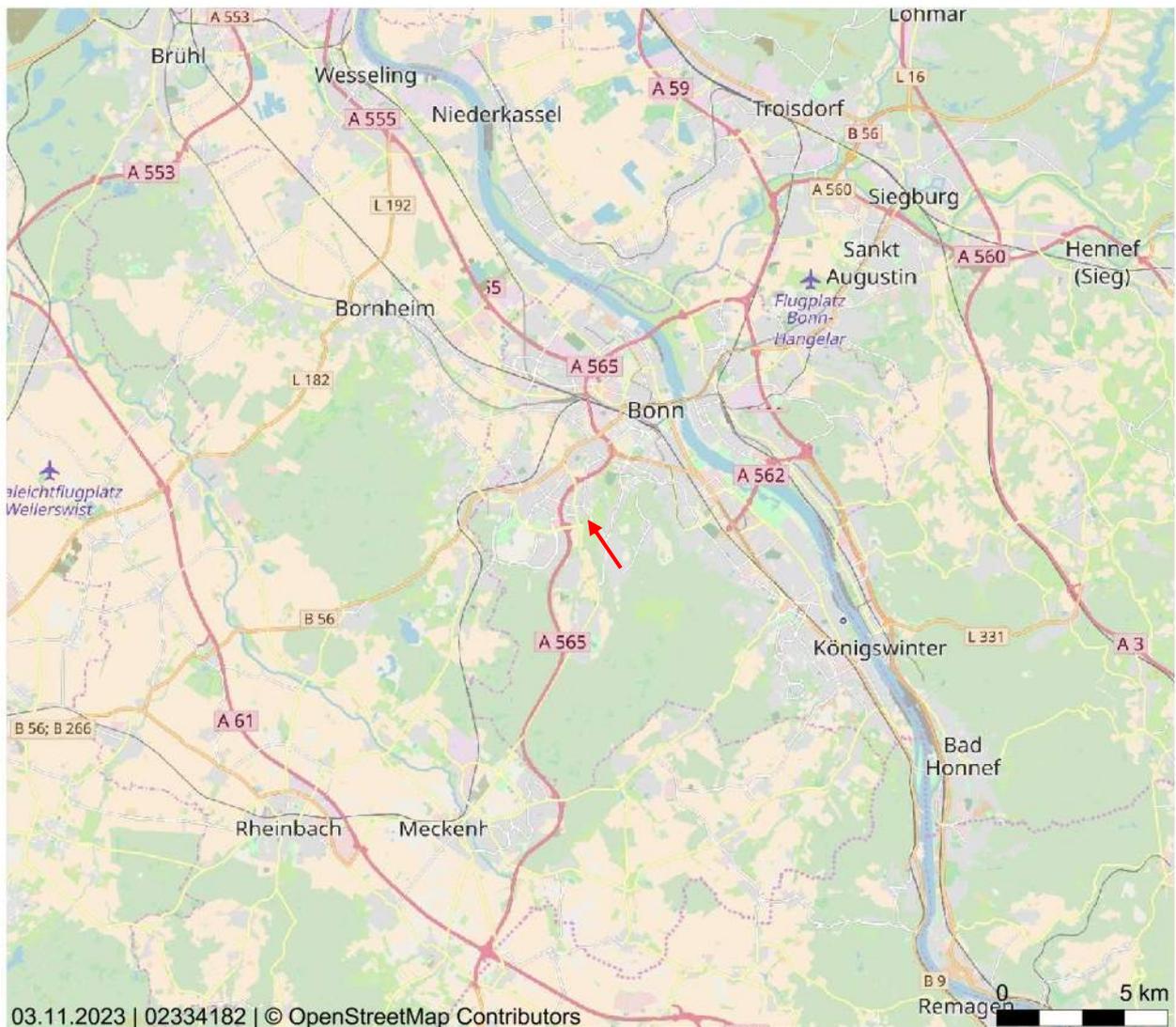
Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.

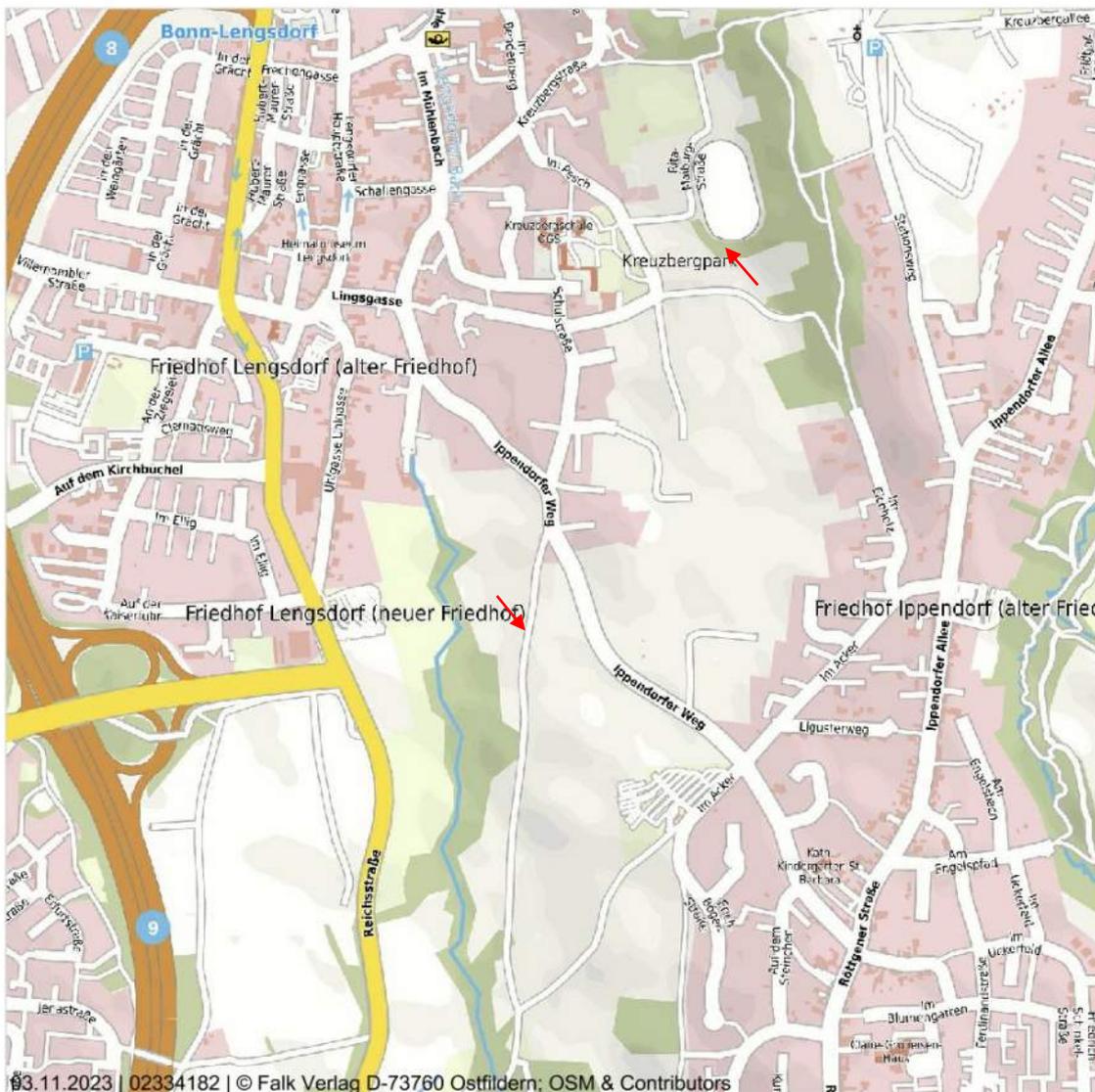
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle

Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2023

Anlage 2 Auszug aus dem Stadtplan

Seite 1 von 1



03.11.2023 | 02334182 | © Falk Verlag D-73760 Ostfildern; OSM & Contributors
 Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
 Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzien.)
 Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
 MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan

Seite 1 von 2

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

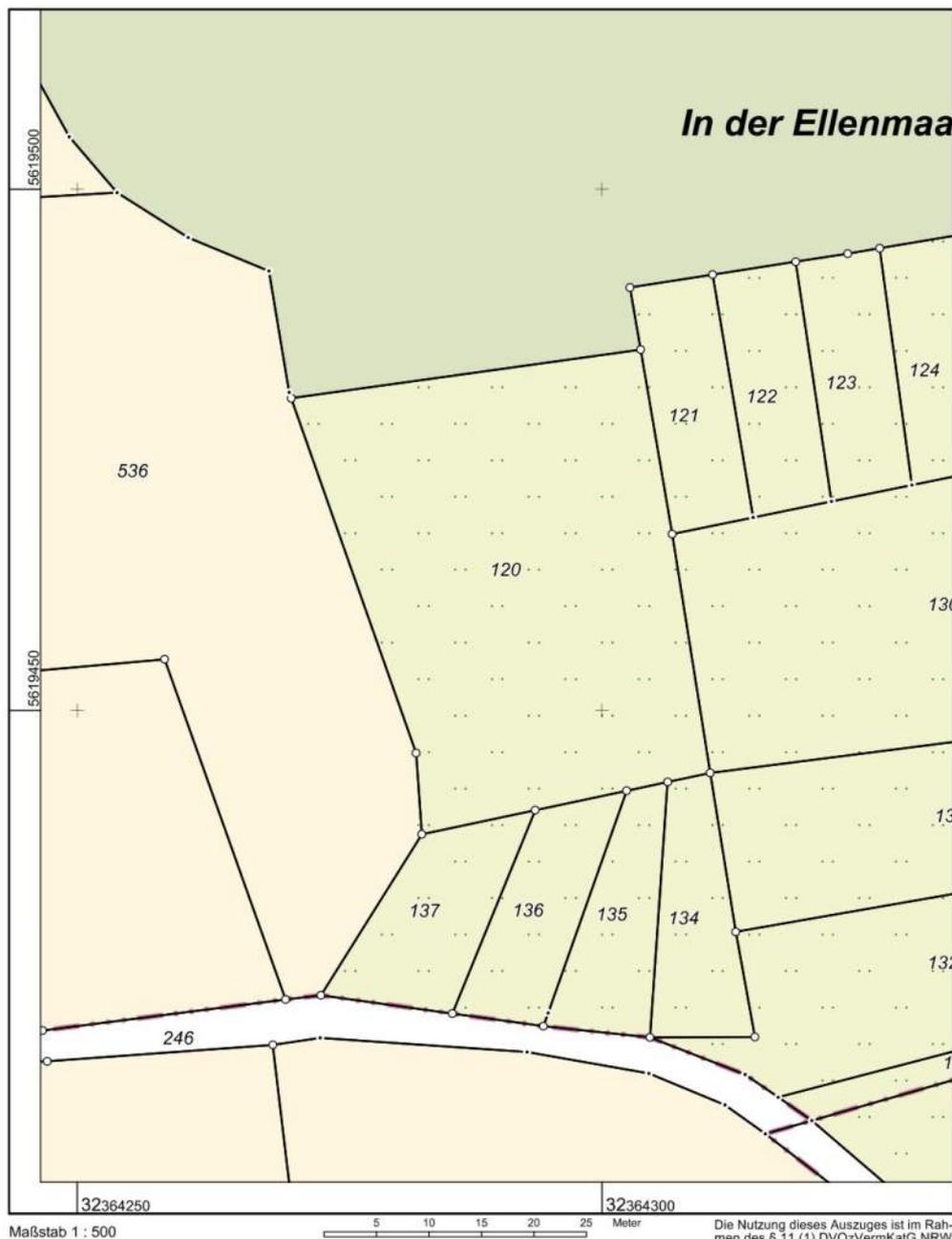
**Bundesstadt Bonn
Katasteramt**
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 120
Flur: 3
Gemarkung: Lengsdorf
In der Ellenmaar, Bonn

Erstellt: 02.10.2023
Zeichen: 23K3457



Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan

Seite 2 von 2

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

**Bundesstadt Bonn
Katasteramt**

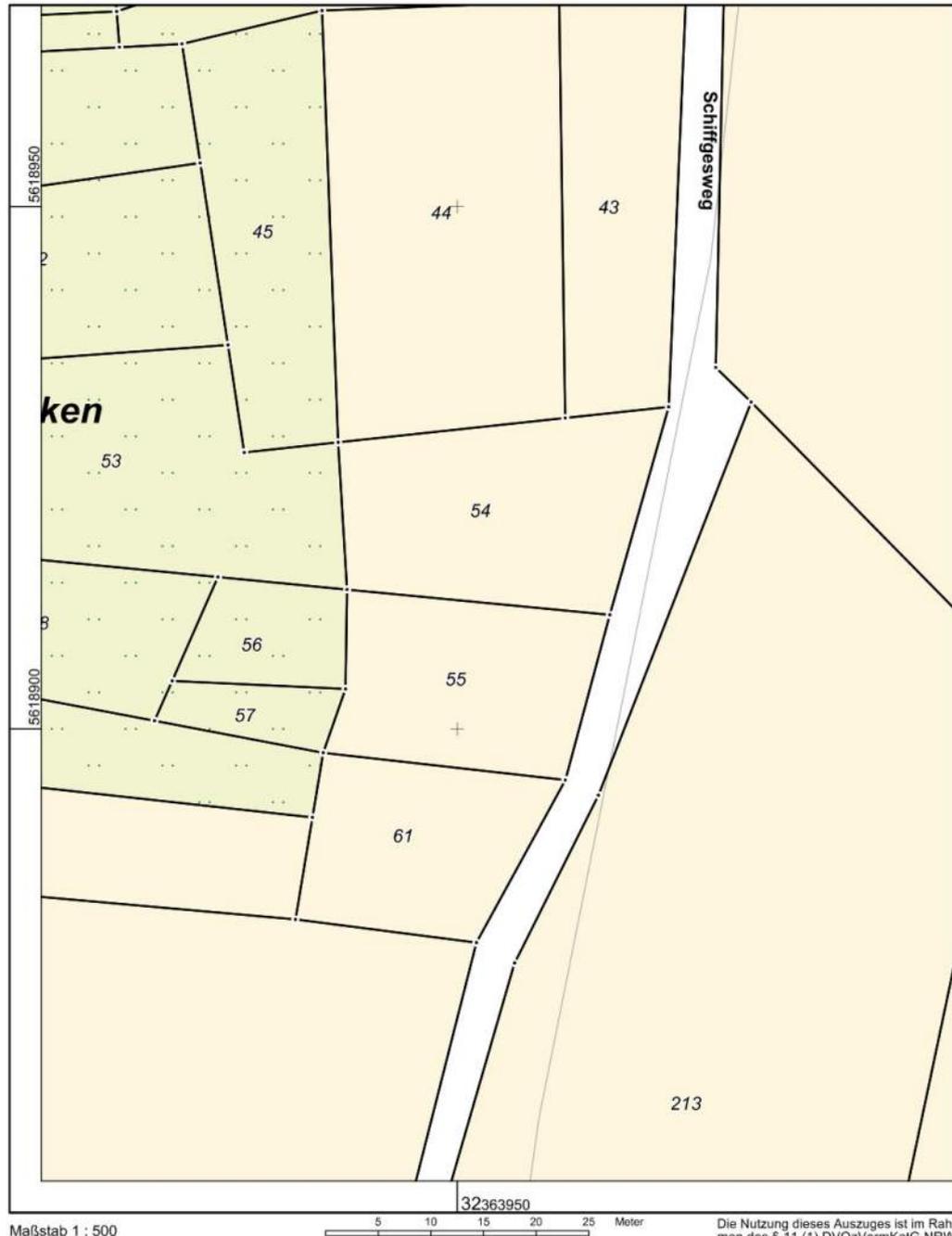
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 55 und weitere
Flur: 7
Gemarkung: Lengsdorf
In den Mühlenhecken, Bonn

Erstellt: 02.10.2023
Zeichen: 23K3457



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.