

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: 05.08.2024
Az.: G03/2024

GUTACHTEN (Internetversion)

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
Grundstücks
Grundbuch von Hersel Blatt 419,
Gemarkung Hersel, Flur 7, Flurstück 421,
Gartenland am Rhein, Erholungsfläche



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag **08.05.2024**
ermittelt mit rd.

39.000,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

023 K 072/23

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.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.5	Privatrechtliche Situation	12
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.7	Nutzung und Pachtverträge	15
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
3.1	Grundstücksdaten.....	15
4	Verkehrswert	16

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	Unbebautes Grundstück „Am Rhein“.
Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein als Freizeit- und Gartenland genutztes Grundstück, das sich in einem Gebiet zwischen der „Rheindorfer Straße“ und dem „Weingarten“ innerhalb des Ortsteils Hersel befindet.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Hersel, Blatt 419, Gemarkung Hersel, lfd. Nr. 3, Flur 7, Flurstück 421, Gartenland am Rhein.
Wertermittlungstichtag:	08.05.2024
Grundstücksgröße:	146 m ²
Entwicklungszustand:	Rohbauland
Verkehrswert, rd.	39.000 €
Pächter/Nutzung:	Das Grundstück ist nicht verpachtet.
Zubehör i.S. d. §§ 97 und 98 BGB	Kein wertrelevantes Zubehör feststellbar.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Unbebautes Grundstück.
Lage:	Gemarkung Hersel, Flur 7, Flurstück 421, Gartenland zwischen Rheindorfer Straße und Weingarten in 53332 Bornheim
Grundbuchangaben und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Hersel, Blatt 419, Gemarkung Hersel, lfd. Nr. 3, Flur 7, Flurstück 421, Gartenland am Rhein, Erholungsfläche (146 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn
	Auftrag vom 20.02.2024
Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none">• xxx• xxx• xxx
Pächter:	Es besteht zum Wertermittlungsstichtag kein Pachtverhältnis.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 20.02.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt werden.
	Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.
Wertermittlungsstichtag:	08.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	08.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Anlässlich des Ortstermins konnte das zu bewertende Grundstück 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 27.02.2024 (letzte Änderung am 16.01.2024) <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersichtskarte• Stadtplanausschnitt• Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 09.07.2024• Aktueller Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis• 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 20.02.2024 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 Parteien wurden per Schreiben vom 26.04.2024 über den am 08.05.2024 geplanten Ortstermin unterrichtet. An diesem Termin konnte eine Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks durchgeführt werden. An dem Ortstermin hat xxx teilgenommen.

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:	Rhein-Sieg-Kreis (ca. 610.537 Einwohner) Stadt Bornheim (ca. 49.074 Einwohner) Ortsteil Hersel (ca. 4.764 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte (Zentren):</u> Bonn (ca. 5,46 km entfernt) Köln (ca. 19,88 km) Niederkassel (ca. 4,7 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 54,3 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bornheim A555 (ca. 1,6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Roisdorf Bf (ca. 3,1 km entfernt) Bonn Hbf (ca. 5,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 13,00 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Allgemein:

Die Stadt Bornheim liegt im Nordwesten des Rhein-Sieg-Kreises, der rd. 611.000 Einwohner aufweist. Ein wichtiges Merkmal der Stadt Bornheim ist ihre zentrale Lage zwischen den Oberzentren Köln und Bonn. Die Ortsteile der Stadt Bornheim erstrecken sich mit Ausnahme von Sechtem bandförmig entlang des Vorgebirgsrandes und entlang des Rheins.

Bornheim grenzt im Süden an die Bundesstadt Bonn, im Süd-Westen an die Gemeinde Alfter und Swisttal, im Westen an die Gemeinde Weilerswist, im Norden an die Städte Brühl und Wesseling. Die östliche Stadtgrenze bildet die Stadt Niederkassel bzw. der Rhein. Die rd. 48.000 Einwohner der Stadt Bornheim verteilen sich auf 14 Ortschaften (Bornheim, Brenig, Dersdorf, Hemmerich, Hersel, Kardorf, Merten, Rösberg, Roisdorf, Sechtem, Uedorf, Walberberg, Waldorf und Widdig) .

Im Rahmen einer durch die Stadt Bornheim veranlassten Standortanalyse wurden die 14 Ortschaften in die nachfolgenden sechs Raumeinheiten zusammengefasst:

- Bornheim/Brenig/Roisdorf (16.609 Einwohner)
- Dersdorf/ Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich (8.379 Einwohner),
- Rösberg/ Merten (7.116 Einwohner)
- Walberberg (4.730 Einwohner),
- Sechtem (5.241 Einwohner)
- Hersel/ Uedorf/ Widdig (7.616 Einwohner)

In den zurückliegenden Jahren ist für die Stadt Bornheim eine positive Einwohnerentwicklung zu verzeichnen, die wesentlich durch die Erschließung von Neubaugebieten in Bornheim, Walberberg, Hersel, Kardorf und Roisdorf bedingt ist. In den kleineren Ortschaften ohne größere Wohnungsbaureserven (Brenig, Dersdorf, Rösberg und Uedorf) sind jedoch nur geringfügig steigende bzw. leicht rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Dersdorf gehört mit seinen rd. 1.200 Einwohnern zu den kleineren Ortsteilen von Bornheim. Die regionalen Prognosen auf Kreisebene gehen von einer im Zeitraum von 2020 bis 2035 um 0,2 % wachsenden Bevölkerung (Deutschland: -0,7%)

aus.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, das sich zwischen den beiden Anliegerstraßen „Rheindorfer Straße“ und „Weingarten“ im Ortsteil Hersel befindet.

Hersel ist ein Stadtteil von Bornheim im Rhein-Sieg-Kreis mit dörflichem Charakter, gelegen zwischen Bonn und Köln direkt am Rhein mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Über die Stadtbahnlinie 16 und durch die Buslinien 604, 817 und 818 ist der Stadtteil Hersel gut an die Nachbarstädte Bonn und Köln angebunden. Einrichtungen (z.B. Kindergarten) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in näherer Umgebung.

Lage/Beschreibung:



Gemarkung Hersel, Flur 7, Flurstück 421.

An seinen Grundstücksseiten wird das zu bewertende Grundstück von den umliegenden Gartenlandflächen eingefasst. Ein kleiner Fußweg, der die beiden Erschließungsstraßen Rheindorfer Straße und den Weingarten verbindet, ist über die Nachbarparzelle 420 erreichbar.

Die beiden Flurstücke 420 und 421 entstammen ursprünglich der Ursprungs-Parzelle 104. Nach Auskunft des Amtes für Katasterwesen des Rhein-Sieg-Kreises ist das Teilgrundstück „Flurstück 420“ nach Grundstücksteilung an die Stadt Bornheim veräußert worden. Diesbezüglich wird auf Abschnitt 2.5.2 verwiesen.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Bei den umliegenden Flurstücken handelt es sich ebenfalls um Freizeit- und Gartenlandflächen, eingefasst durch eine Umschließungsbebauung, die geprägt wird durch eine überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie durch Flächen des Gemeinbedarfs (z.B. Schule).

2.2 Form und Beschaffenheit

Form und Nutzungsart:



- Lage zwischen den Straßen: „Rheindorfer Straße“ und dem „Weingarten“, in fußläufiger Nähe zum Rhein
- Form: Unregelmäßige Ausformung
- Nutzung (lt. Kataster): Sport-, Freizeit-, und Erholungsfläche / Garten
- Grundstücksgröße: 146 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:

Der Zugang zu den Gartengrundstücken erfolgt über einen schmalen Fußweg, der zu den beiden Erschließungsstraßen „Rheindorfer Straße“ und dem „Weingarten“ führt.

Wie erwähnt, ist zum Wertermittlungsstichtag das zu bewertende Grundstück aufgrund seiner fehlenden Anbindung an den Fußweg nur über das Nachbargrundstück „Flurstück 420“, das sich im Eigentum der Stadt Bornheim befindet, zu erreichen.

Straßenart:

Bei den beiden Erschließungsstraßen handelt es sich um innerörtliche Anliegerstraßen.

Straßenausbau:

Rheindorfer Straße:

Provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; im öffentlichen Straßenraum bestehen in beschränktem Umfang Parkmöglichkeiten. In Richtung Siegstraße wechselt die Straßenbreite und ist nur noch als befestigter Gehweg vorhanden.

Weingarten:

Provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; im öffentlichen

Straßenraum bestehen in beschränktem Umfang Parkmöglichkeiten.

Fußweg:

Der bestehende Fußweg ist zum Wertermittlungsstichtag nicht befestigt und nur als schmaler Trampelpfad vorhanden.

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:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Sieg-Kreises (Amt für Umwelt- und Naturschutz) ist das zu bewertende Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche im Altlasten- und Hinweisflächenkataster erfasst. Bis zum heutigen Zeitpunkt liegen dem Amt für Umweltschutz 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.

2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Der Verkehrswertermittlung ist grundsätzlich die im Bebauungsplan festgesetzte oder zu erwartende Nutzung zu Grunde zu legen. Sind die Grundstücke nach Lage, Form und Größe unzureichend gestaltet oder ist die Erschließung noch nicht gesichert, sind die Flächen als „Rohbauland“ einzustufen (vgl. § 3 Abs. 3 ImmoWertV).

Hinweis:

Das zu bewertende Flurstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB (siehe Abschnitt 2.5.2); es ist jedoch nach seiner Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet. Zudem sind die für eine Bebauung des Plangebiets erforderlichen Erschließungsanlagen noch herzustellen. Nach Mitteilung der Stadt Bornheim kann über den Zeitpunkt, ob und wann eine Erschließungsstraße entsprechend des Bebauungsplans hergestellt werden wird, jedoch zum Wertermittlungsstichtag keine Aussage getroffen werden.

Im Gutachten wird daher von der Grundstücksqualität „Ungeordnetes Rohbauland (Brutto-Rohbauland)“ ausgegangen und der Bewertung zugrunde gelegt.

abgabenrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Bornheim vom 11.07.2024 sind für das Grundstück Gemarkung Hersel, Flur 7, Flurstück 421 „Gartenland zwischen Rheindorfer Straße und dem Weingarten“. Erschließungsbeiträge gemäß den §§ 127 ff BauGB Bornheim für die „Rheindorfer Straße“ und den „Weingarten“ noch zu erheben.

Ebenso ist das zu bewertende Grundstück hinsichtlich Wasser und Kanal noch nicht erschlossen. Es fallen bei Erschließung noch Kosten zur Herstellung der Anschlüsse sowie Anschlussbeiträge an.

Hinweis:

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

werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 27.02.2024 mit letzter Eintragung vom 16.01.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hersel Blatt 419 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: gelöscht.

lfd. Nr. 2, Grundstück lfd. 3 betreffend:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 72/23). Eingetragen am 16.01.2024

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.

2.5.1 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.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Ortsteil Hersel, Flurstück 7-421

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

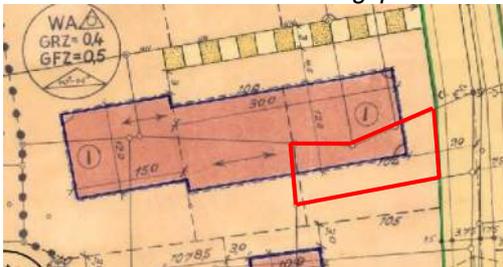


Bauplanungsrecht:

Auszug aus dem Bebauungsplan „Ortsteil Hersel“ vom 13.10.1072, Flurstück 7-421



Ausschnitt aus dem Bebauungsplan



Das Flurstück 421 befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans He Nr. 206 Ortsteil Hersel vom 04.07.1975. Für das Bewertungsobjekt gelten u.a. folgende Festsetzungen:

WA	= Allgemeines Wohngebiet
I	= 1-geschossig (zwingend)
g	= geschlossene Bauweise
0,4	= Grundflächenzahl (GRZ)
0,5	= Geschossflächenzahl (GFZ) (zwingend)
30° - 35°	= Satteldach
	= Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Es sind Baugrenzen zu beachten. Im Übrigen wird auf die textlichen Festsetzungen verwiesen.

Hinweis:

Mit dem bestehenden Bebauungsplan wird für das Plangebiet mit dem zu bewertenden Grundstück eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit der übergeordneten Planung (u.a. des Flächennutzungsplanes, Regionalplans) gewährleistet.

Wie in Abschnitt 2.4 erläutert ist eine Bebauungsmöglichkeit des unbebauten Plangebiets jedoch ohne Erschließungsstraße nicht gegeben.

2.6 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 Bornheim bzw. des Rhein-Sieg-Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Nutzung und Pachtverträge

Es besteht kein Pachtverhältnis. Das Grundstück wurde bislang als Grün- und Erholungsfläche durch die Eigentümer genutzt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

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

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 53332 Bornheim zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von <i>Hersel</i>	Blatt 419	lfd. Nr. 3	
Gemarkung <i>Hersel</i>	Flur 7	Flurstück 421, Gartenland am Rhein, Erholungsfläche	Fläche 146 m²

Hinweis:

Bei ungeordnetem Rohbauland fehlt die für eine bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßige Grundstücksform und/oder die fehlende Sicherung der Erschließung. Voraussetzung für die Zulässigkeit von planmäßigen Nutzungen ist jedoch insbesondere das Gesichertsein der Erschließung (s.a. § 30 BauGB).

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung und Erschließung der unbebauten Gartengrundstücksflächen zwischen „Rheindorfer Straße“ und dem „Weingarten“ bestehen jedoch zum Wertermittlungsstichtag nicht unerhebliche Unwägbarkeiten. Dies zeigt sich insbesondere daran, dass seit der Rechtskraft des Bebauungsplans vom 04.07.1975 seitens der Stadt Bornheim keine konkreten Maßnahmen zur weiteren Bodenentwicklung, z.B. in Form eines Umlegungsverfahrens, eingeleitet worden sind. Die Stadt Bornheim konnte auf aktueller Nachfrage hin auch keine konkreten Auskünfte geben, ob und wann eine Erschließungsstraße entsprechend des Bebauungsplans hergestellt wird.

Das bestehende Realisierungsrisiko wird im vorliegenden Bewertungsfall mit einem pauschalen Abschlag von rd. 10 % am vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das unbebaute Grundstück in 53332 Bornheim, Gartenland Am Rhein, Erholungsfläche,

Grundbuch <i>Hersel</i>	Blatt 419	lfd. Nr. 3
Gemarkung <i>Hersel</i>	Flur 7	Flurstück 421

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2024 mit rd.

39.000,00 €

in Worten: *neununddreißigtausend Euro*

geschätzt.

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.

Alfter, den 05.08.2024

(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

Hinweise zum Urheberschutz

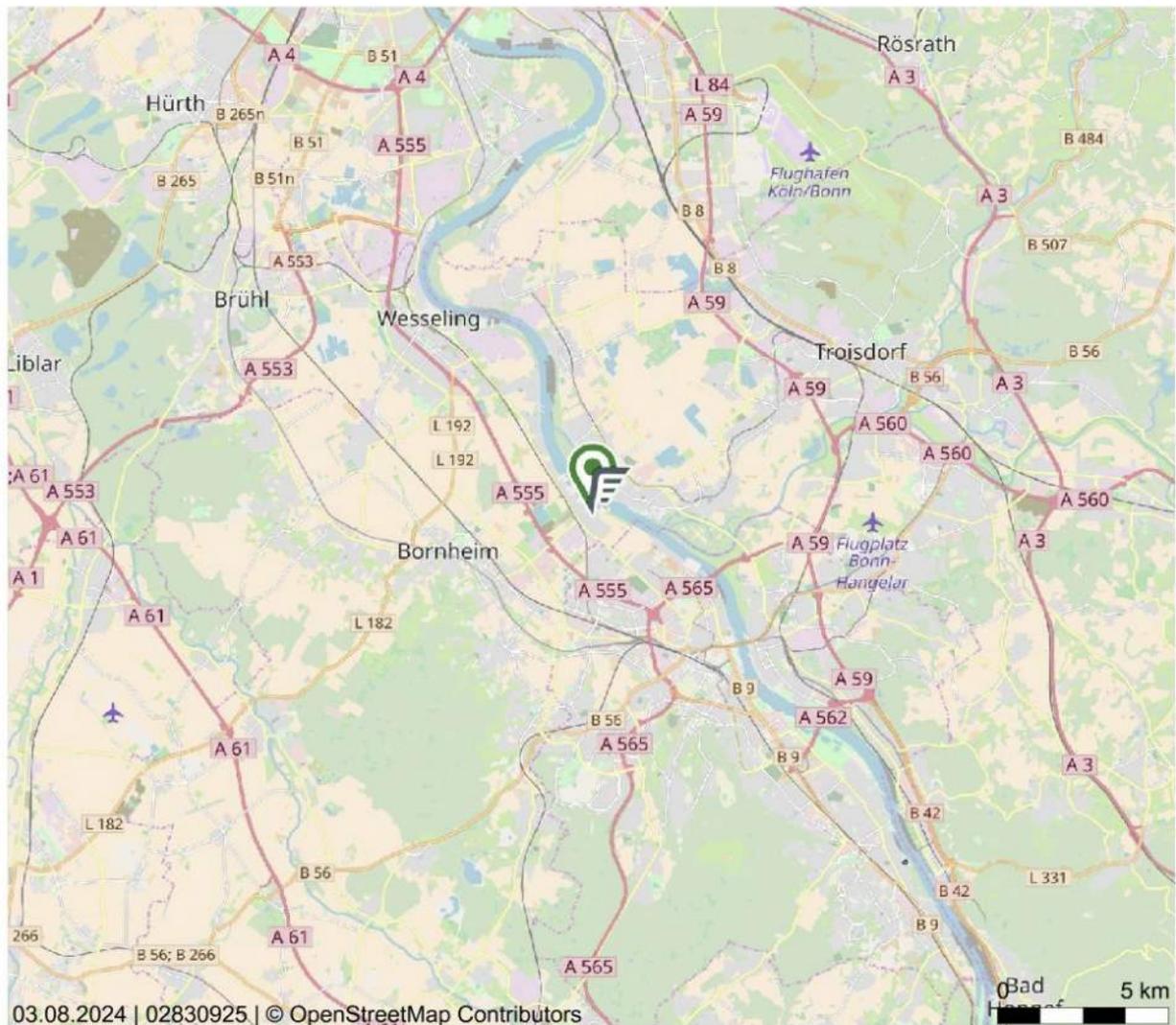
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte

Seite 1 von 1

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53332 Bornheim , Rheinl, Rheindorfer Str.



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

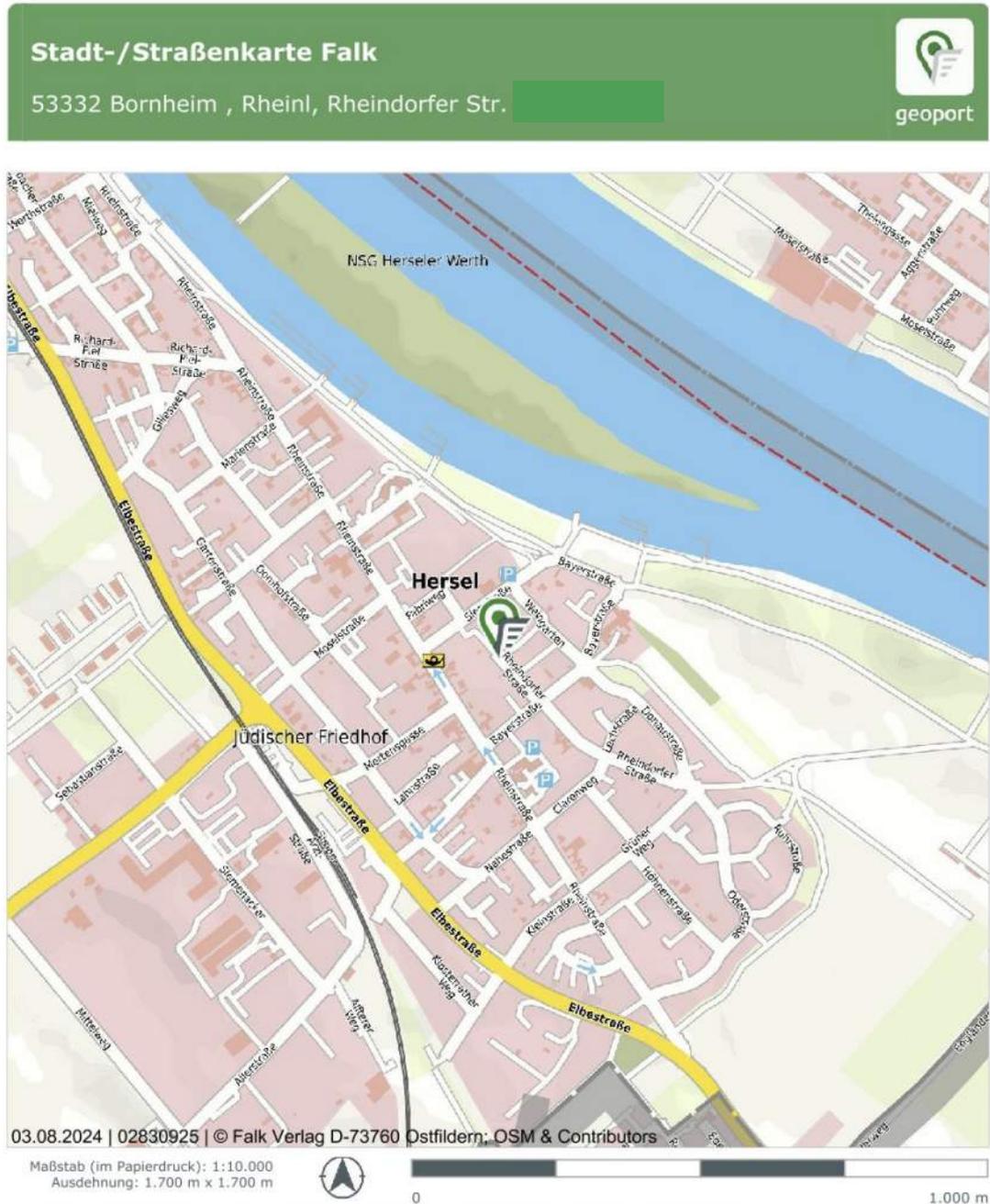
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database 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



Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
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 Maßstabbereich 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: 2024

Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan

Seite 1 von 1



**Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt**
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:500

Flurstück: 421
Flur: 7
Gemarkung: Hersel
Gartenland Am Rhein, Bornheim

Erstellt: 09.07.2024
Zeichen: 2024_EI_02308



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