

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: 05.10.2023
Az.: G04/2023

GUTACHTEN (Internetversion)

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des
½-Anteils I 2.3.1 bis I.2.3.4
an dem Grundstück
Grundbuch von Adendorf Blatt 130,
Gemarkung Adendorf, **Flur 13, Flurstück 28,** An der Holzstraße



Der **Verkehrswert des ½ Anteils an dem Grundstück** wurde zum Stichtag **15.08.2023**
ermittelt mit rd.

32.200,00 €

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts: **023 K 074/22**

Ausfertigung Nr. 7

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Form und Beschaffenheit.....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
2.5	Privatrechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	13
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
2.7	Nutzung und Pachtverträge	13
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
3.1	Grundstücksdaten	14
4	Verkehrswert	15

Übersichtsblatt:	
Bewertungsobjekt:	½ Anteil an dem unbebauten Grundstück.
Kurzbeschreibung:	Unbebaute Landwirtschaftsflächen im Außenbereich in Nähe des Ortsrands von Adendorf. Bei dem vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Miteigentum. Der Besitz eines 1/2 „ideellen Bruchteils“ an einem Grundstück ermöglicht nicht ohne Weiteres die Nutzung der Hälfte des Bewertungsobjekts, sondern ermöglicht eine Nutzung nur in Absprache mit den anderen Eigentümern. Die Marktgängigkeit wird aufgrund der bestehenden Verfügungsbeeinträchtigung als eingeschränkt eingeschätzt.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Adendorf, Blatt 130 lfd. Nr. 2, Gemarkung Adendorf, Flur 13, Flurstück 28, An der Holzstraße
Wertermittlungstichtag:	15.08.2023
Grundstücksgröße:	10.185 m ²
Entwicklungszustand:	Flächen der Landwirtschaft
(unbelasteter) Verkehrswert <i>ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II -</i> • Gesamtgrundstück • ½ Anteil am Gesamtgrundstück	• rd. 71.500,00 € • rd. 32.200,00 €
Pächter/Nutzung:	Das Grundstück ist verpachtet und wird als Obstplantage genutzt.
Zubehör i.S. d. §§ 97 und 98 BGB	Kein Zubehör feststellbar.

Werteinfluss der Rechte in Abteilung II (gem. ZVG §§ 50, 51):

II/1 – nur lastend auf ½ Anteil 2 h	Auflassungsvormerkung für Eheleute Martin Wesel als Gesamtberechtigte.	Ersatzbetrag = 0,00 €
-------------------------------------	--	-----------------------

Das unter II/1 eingetragene Recht hat keinen wertrelevanten Einfluss auf den zu bewertenden ½ Anteil an dem Gesamtgrundstück.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	½ Anteil an einem unbebauten Grundstück.
Lage:	53343 Wachtberg, An der Holzstraße
Grundbuchangaben und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Adendorf, Blatt 130, Gemarkung Adendorf, lfd. Nr. 2, Flur 13, Flurstück 28, Ackerland, An der Holzstraße, (10.185 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn Auftrag vom 14.03.2023
Eigentümer:	Erbengemeinschaft • xxx • xxx • xxx • xxx
Pächter:	Es wird von einem Pachtverhältnis mit nachfolgendem Pächter ausgegangen: xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 14.03.2023 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des ½ Anteils an dem Grundstück ermittelt werden. Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.
Wertermittlungstichtag:	15.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	15.08.2023 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	15.08.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Anlässlich des Ortstermins konnte das zu bewertende Grundstück besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Zubehör oder gewerbliches Inventar konnte nicht festgestellt werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Grundbuchauszug vom 18.03.2023 (letzte Änderung am 13.02.2023) Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Übersichtskarte • Stadtplanausschnitt • Auszug aus dem Liegenschaftsbuch und Flurkartenauszug im Maßstab 1:500 vom 31.07.2023 • Aktueller Grundstücksmarktbericht 2023 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 13.03.2023 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 28.07.2023 über den am 15.08.2023 geplanten Ortstermin in Kenntnis gesetzt. An diesem Termin konnte eine Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks durchgeführt werden. Die Beteiligten an dem Verfahren sind nicht zu dem Ortstermin erschienen.

Hinweis:

Da sonst keinerlei Angaben im Sinne eines üblichen Teileigentums im Grundbuch beschrieben sind, wird zunächst der Verkehrswert des Gesamtgrundstücks ermittelt. Im Anschluss daran wird der 1/2 Wertanteil an dem Grundstück ermittelt.

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. 608.335 Einwohner), Gemeinde Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis (ca. 20.581 Einwohner) Ortsteil Adendorf (ca. 1.521 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte (Zentren):</u> Bonn (ca. 19,0 km entfernt) Köln (ca. 45 km entfernt) Meckenheim (ca. 3,7 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 71,4 km entfernt) <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Merl A 565 (ca. 1,9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Meckenheim Industriepark (ca. 4,3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln-Bonn (ca. 29,6 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Allgemein:	Die Gemeinde Wachtberg liegt am südlichen Rand des Ballungsraumes Bonn in einer überwiegend ländlich geprägten Raumstruktur. In direkter östlicher Nachbarschaft liegen die Bundesstraße B9 als großräumige Entwicklungsachse, zwei Schienenstrecken (links- und rechtsrheinisch) und der Rhein als Wasserstraße. Das Gemeindegebiet wird im Westen von der Bundesautobahn BAB 565 geschnitten, welche als Zubringer zur Autobahn BAB 61 als großräumige Verbindungsachse zwischen den Oberzentren Mönchengladbach und Koblenz dient. Insgesamt umfasst die Gemeinde Wachtberg 13 Ortsteile. Geographisch gehört das Gebiet um Adendorf zur
------------	--

Voreifel; die ersten Anhöhen der Eifel und des Ahrgebirges liegen nur unweit entfernt. Der Ortsteil, nur wenige Minuten von Meckenheim entfernt, liegt süd-westlich von Bonn unmittelbar an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Die einzelnen Ortschaften im Gemeindegebiet werden über klassifizierte Straßen/Landstraßen netzartig erschlossen. In Ost-West-Richtung durchquert die Landesstraße L 123 die Gemeinde Wachtberg und verbindet die Ortschaften Adendorf, Arzdorf, Berkum, Oberbachem, Niederbachem und schließlich Bonn-Mehlem. Das zu bewertende Grundstück befindet sich am Rand des Siedlungsgebiets von Adendorf und ist über mehrere (Haupt)Wirtschaftswege mit der Landstraße L123 verbunden.

Lage/Beschreibung:

Gemarkung Adendorf, Flur 13, Flurstück 28.

Das Flurstück befindet in Ortsnähe, nord-östlich von Adendorf. An der nordöstlichen und süd-östlichen Grundstücksseite wird das Grundstück eingefasst von dem Hauptwirtschaftsweg „Am Grimmsdorfer Weg“, und an der süd-westlichen Grundstücksseite grenzt das Grundstück an dem Hauptwirtschaftsweg „Holzweg“ an. Das nahezu ebene Flurstück verfügt über eine regelmäßige Ausformung.

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

Bei den umliegenden Grundstücksflächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die zu einem überwiegenden Anteil zum Obstanbau genutzt werden. Südlich, rd. 200 m entfernt und mit direkter Zufahrtsmöglichkeit zur Landstraße L123, befindet sich ein Wirtschaftsgebäude mit Umschlagsplatz, das vermutlich zum Betrieb des Pächters des zu bewertenden Flurstücks und der weiteren, umliegenden Obstanbauflächen gehört. Der Ortsrand von Adendorf ist unmittelbar über Hauptwirtschaftswege erreichbar und rd. 700 m entfernt.

2.2 Form und Beschaffenheit

Form und Nutzungsart:



Gemarkung Adendorf, Flur 13, Flurstück 28:

Lage „An der Holzstraße“

- Grundstücksgröße: 10.185 m²
- Lage: „An der Holzstraße“
- Form: Trapezförmig, mit schrägem Grenzlauf zum Wirtschaftsweg „Am Grimmersdorfer Weg“
- Nutzung (lt. Kataster): Landwirtschaft/Obstplantage

Bodenschätzung:

Dem Liegenschaftsbuch kann für das Bewertungsgrundstück nachfolgende Bodenschätzung entnommen werden:

Gemarkung Adendorf, Flur 13, Flurstück 28: Landwirtschaft/Obstplantage

Größe [m ²]	Klassifizierung	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenstufe	Klimastufe	Wassersstufe	<u>Bodenzahl/</u> Grünlandgrundzahl	<u>Ackerzahl/</u> Grünlandzahl	Ertragsmeßzahl
10.185	Ackerland	Lehm (L)	3	Löß				81	89	9.065
10.185										9.065

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Flurstücks liegt bei rd. 89 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine sehr gute Bodenqualität.

Beeinträchtigungen:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren keine Beeinträchtigungen bezüglich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung feststellbar.

Bewirtschaftungszustand:

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbar wird das zu bewertende Flurstück gemeinsam mit den benachbarten Flurstücken ordnungsgemäß als Apfelplantage bewirtschaftet.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließung:	Die Zuwegung des Grundstücks erfolgt über ein gut ausgebautes Netz von befestigten Wirtschaftswegen.
Straßenart:	Hauptwirtschaftswege: Am Grimmersdorfer Weg, Holzweg
Straßenausbau:	Einfacher Ausbau mit Bitumendecke.
Versorgung:	Es ist ein Bewässerungssystem der Obstbäume installiert.
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 Naturschutz vom 31.07.2023 ist das zu bewertende Flurstück im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises 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.

2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Gemeinde Wachtberg vom 11.08.2023 sind für das zu bewertende Grundstück 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.

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 28.03.2023 mit letzter Eintragung vom 13.02.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Adendorf Blatt 130 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1, Grundstück lfd. 2 (*auf dem ½ Anteil 2 h*) betreffend:

Auflassungsvormerkung für Eheleute xxx, - 11. April 1925 – und xxx geborene xxx, 6. Januar 1931 -, 5307 Wachtberg-Adendorf, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 18. August 1986 eingetragen am 23. September 1986.

lfd. Nr. 2, Grundstück lfd. 2 (*nur lastend auf dem ½ Anteil 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4*) betreffend:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 74/22). Eingetragen am 13.02.2023.

zu lfd. Nr. 1:

Die Eintragung unter Abteilung II/1 betrifft lediglich den $\frac{1}{2}$ Anteil 2 h und bleibt im vorliegenden Bewertungsfall als nicht wesentlich wertrelevant unberücksichtigt.

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 Gemeinde Wachtberg, Flurstück 13-28



Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Bauplanungsrecht:

Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplanbereich. Es handelt sich bei den Grundstücken um nach § 35 BauGB zu beurteilenden Flächen im Außenbereich. Eine Bauerwartung besteht nicht.

Landschaftsschutz:

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.

Diesbezüglich wird insbesondere auf die Schutzgebietsverordnung Alfter-Wachtberg der Bezirksregierung Köln vom 31. August 2006 verwiesen.

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 Gemeinde Alfter bzw. des Rhein-Sieg-Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.7 Nutzung und Pachtverträge

Es wurde kein Pachtvertrag zur Verfügung gestellt.

Im Gutachten wird von einem üblichen Pachtvertrag zu üblichen Pachtbedingungen ausgegangen; dabei wird davon ausgegangen, dass es sich um ein unbefristetes Pachtverhältnis handelt.

Die derzeitige Nutzung als Landwirtschaftsfläche kann aufgrund der Größe und Beschaffenheit sowie des Zuschnitts als angemessen und nachhaltig angesehen werden. Im Gutachten ist das zu bewertende Grundstück als Obstanbaufläche anzusprechen.

Hinweis:

Wie erwähnt, sind die Inhalte des Pachtvertrages nicht bekannt. Ein ggf. bestehender Mehrwertanspruch des Pächters, wird im Rahmen der Wertermittlung in angemessener Höhe berücksichtigt (siehe Abschnitt 3.2).

Darüber hinaus bestehende Risiken und Unwägbarkeiten hat jeder Bietinteressent für sich selber zu kalkulieren und in seinem Gebot zu berücksichtigen.

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 53343 Wachtberg-Adendorf zum Wertermittlungstichtag 15.08.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von <i>Adendorf</i>	Blatt <i>130</i>	lfd. Nr. <i>2</i>	
Gemarkung <i>Adendorf</i>	Flur <i>13</i>	Flurstück <i>28, An der Holzstraße</i>	Fläche <i>10.185 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.

Der **Verkehrswert** für den **1/2 Anteil** an dem Grundstück in 53343 Wachtberg-Adendorf, An der Holzstraße,

Grundbuch <i>Adendorf</i>	Blatt <i>130</i>	lfd. Nr. <i>2</i>
Gemarkung <i>Adendorf</i>	Flur <i>13</i>	Flurstück <i>28</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 15.08.2023 in Höhe von rd. **71.500,00 €** geschätzt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Miteigentum. Der ideelle Bruchteil ermöglicht nicht ohne Weiteres die Nutzung der Hälfte des Bewertungsobjekts, sondern ermöglicht eine Nutzung nur in Absprache mit den anderen Eigentümern. Daraus resultiert, dass Miteigentumsanteile an einer derartigen Liegenschaft auch nur eingeschränkt veräußerbar sind. Die durch das Gesamthand Eigentums bestehende Verfügungsbeeinträchtigung wird mit einem Wertabschlag von 10 % als sachverständig angemessen eingeschätzt.

Wert des Miteigentumsanteils		
Verkehrswert des gesamten Grundstücks		71.500,00 €
arithmetischer Wert des 1/2 Anteils	x 1/2	35.750,00 €
Abschlag für Miteigentumsanteil	x 10 %	- 3.575,00 €
Verkehrswert des 1/2 Anteils an dem Grundstück		32.175,00 €
Verkehrswert des 1/2 Anteils an dem Grundstück, rd.		32.200,00 €

Der **Verkehrswert** für den **1/2 Anteil** an dem Grundstück in 53343 Wachtberg-Adendorf,
An der Holzstraße,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Adendorf	130	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Adendorf	13	28

wird zum Wertermittlungstichtag 15.08.2023 mit rd.

32.200,00 €

in Worten: zweiunddreißigtausendzweihundert 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.

Bonn, den 05.10.2023

(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)

Hinweise zum Urheberschutz

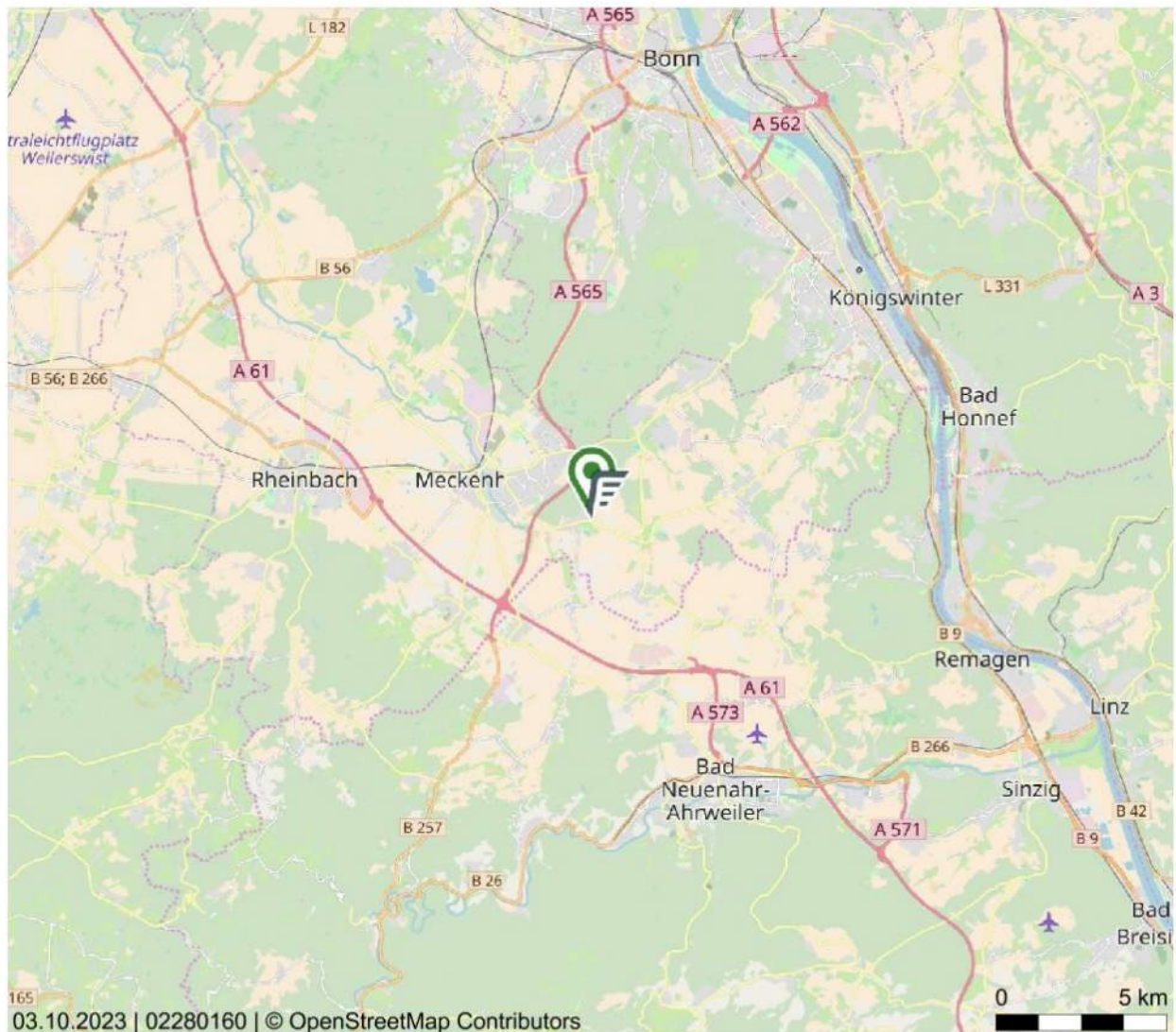
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Anlage 1: Übersichtskarte

Seite 1 von 1

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

53343 Wachtberg



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 2 von 2



Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan

Seite 1 von 1



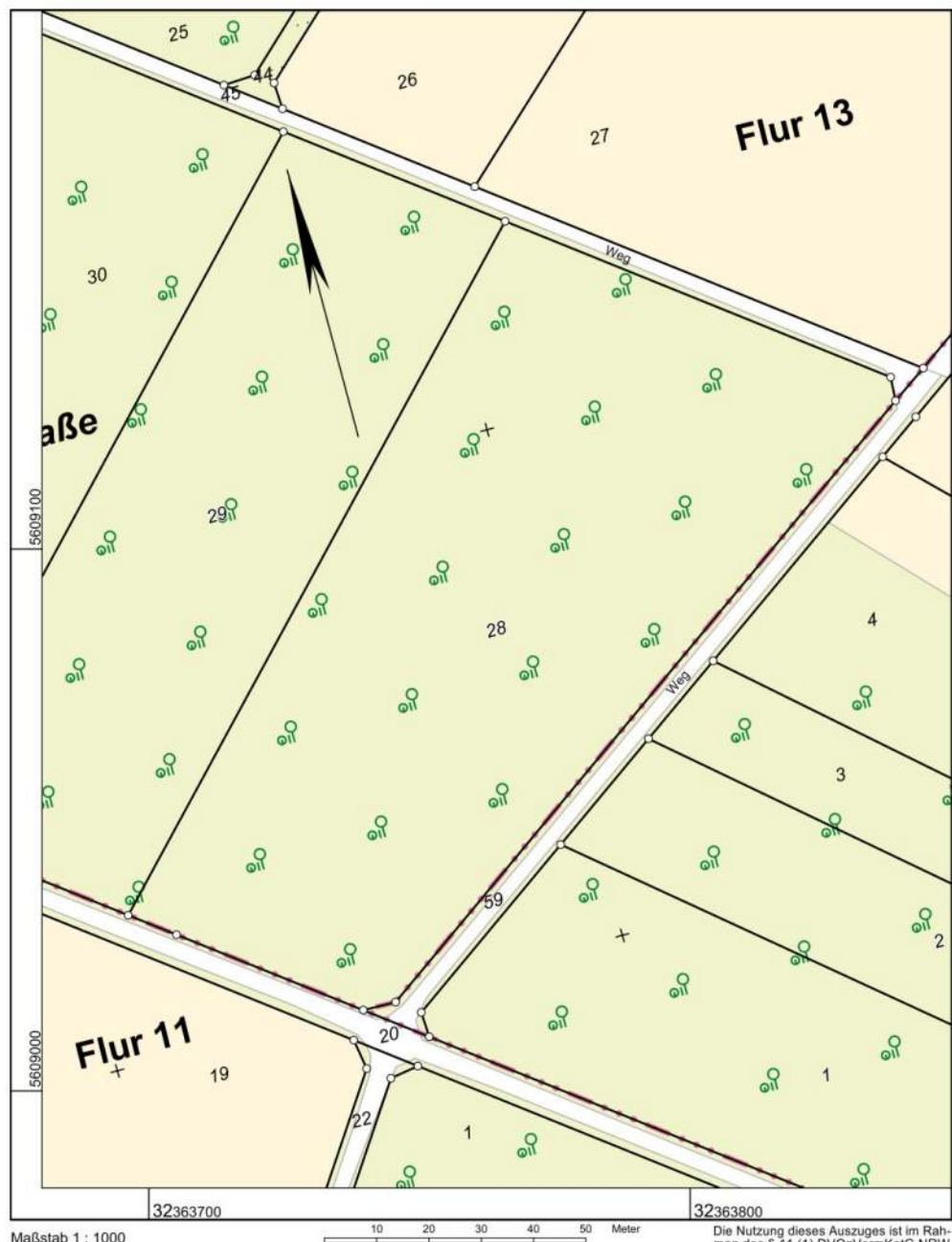
**Rhein-Sieg-Kreis
Katasteramt**
Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg

Flurstück: 28
Flur: 13
Gemarkung: Adendorf
An der Holzstraße, Wachtberg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 31.07.2023
Zeichen: 2023_EI_02805



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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