

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 Röttgen, Blatt 0682 eingetragene,
unbebaute, Holzungsgrundstück
Gemarkung Röttgen, Flur 1, Flurstück 673



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 223 K 37/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Bonn
Wilhelmstraße 21
53111 Bonn

Auftrag vom : 14.11.2024
Eingang : 02.12.2024
Ortstermin am : 22.01.2025
Wertermittlungsstichtag : 22.01.2025
Qualitätsstichtag : 22.01.2025

Verkehrswert (Flurstück 673) : **EUR 2.700,-**

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	6
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Röttgen, Flur 1, Flurstück 673	7
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	8
6	Literatur	9
7	Anlagen	9

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 14.11.2024 vom

Amtsgericht Bonn
Wilhelmstraße 21
53111 Bonn

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Röttgen, Blatt 0682
eingetragenen, unbebauten, Holzungsgrundstücks

Gemarkung Röttgen, Flur 1, Flurstück 673, Ackerland, Auf dem
Brusserberg, in der Größe von 3.087 m²

beauftragt

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

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 22.01.2025, 11.00 Uhr

festgesetzt.

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

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	: 53125 Bonn - Röttgen
Amtsgericht	: Bonn
Grundbuch von	: Röttgen, Blatt 0682
Gemarkung	: Röttgen
Flur	: 1
Flurstück	: 673
Größe	: 3.087 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 37/24). Eingetragen am 09.10.2024 ³
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Bonn vom 29.01.2024 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Röttgen Blatt 0682 Abdruck vom 09.10.2024

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

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der nördlichen Gemarkung Röttgen zwischen Bonn-Ückesdorf und Bonn-Lengsdorf, außerhalb der Bebauung, in einer Wald-Feld-Lage.

Die Zuwegung erfolgt von der „Reichsstraße“ (Landstraße 261) aus, über einen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Die „Reichsstraße“ stellt die durchschnittliche befahrene Verbindung von Meckenheim nach Bonn dar.

Bei den umliegenden Flurstücken handelt es sich um unbebaute, land- und forstwirtschaftlich genutzte, Grundstücke. Die Bundesautobahn 565 verläuft ca. 250 m (Luftlinie) westlich des zu bewertenden Grundstücks.

Die Stadt Bonn hat einschließlich aller Stadtteile ca. 338.500 Einwohner. Röttgen selbst hat ca. 5.400 Einwohner.

Die Stadtverwaltung befindet sich in der Kernstadt von Bonn (ca. 6,5 km Entfernung)

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Bonn - Hardtberg“ auf die Bundesautobahn 565, die die Verbindung von der Bundesautobahn 61 nach Bonn darstellt, ist ca. 1 km entfernt. Die Bundesautobahn 61 stellt die Verbindung zwischen Venlo und Koblenz dar. Das Autobahndreieck „Meckenheim“ ist ca. 15 km entfernt. Von hier aus kann die Bundesautobahn 61 und die Bundesstraße 257 befahren werden. Die Bundesstraße 257 stellt die Verbindung in Richtung Adenau (Eifel) dar. Die Entfernung zur Stadt Bonn (Mitte) beträgt ca. 6 km, zur Stadt Köln (Mitte) ca. 40 km.

Landwirtschaftliche Warengenossenschaften sind u.a. in Meckenheim (10 km Entfernung) und in Rheinbach (ca. 15 km Entfernung) vorhanden. Ein Landtechnikhändler mit Werkstatt befindet sich in Meckenheim. Hinsichtlich der land-/forstwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich somit um eine durchschnittliche Lage.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 3.087 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Osten mit einer Breite von ca. 60 m an einen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg und ist durchschnittlich ca. 51 m tief. Bei dem Wirtschaftsweg handelt es sich um einen unbefestigten Waldweg.

Das Grundstück ist geneigt.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Holzungsgrundstück. Es sind überwiegend Laubgehölze (Kirsche, Ahorn, Birke, Buche, Hasel usw.) vorhanden. Das Grundstück ist nicht durchforstet. Es sind Windwurfflächen und Totholz vorhanden.

Bodenschätzergebnisse liegen nicht vor.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Bonn, Amt für Umwelt- und Stadtgrün, Untere Umweltbehörde vom 05.12.2024 ist das zu bewertende Grundstück weder von Altlasten (Altstandorte, Altstandortsverdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

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 Bezirksregierung Arnsberg vom 16.12.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei, inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen. Eine Beeinflussung des Verkehrswertes durch Bergbau ist daher m.E. nicht gegeben.

Das zu bewertende Grundstück liegt, wie bereits erwähnt, an einem land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Es 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 Bonn vom 03.02.2025 sind Ausbaubeiträgen für den Wirtschaftsweg nach KAG¹ derzeit nicht zu zahlen.

¹ Gemäß Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bonn ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt. Es liegt ferner im Landschaftsschutzgebiet. Des Weiteren ist ein kleiner Teil des Grundstücks im Landschaftsplan als „Schutzwürdiges Biotop“ dargestellt.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Es handelt sich somit um ein Grundstück, das nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Eine allgemeine Bauerwartung besteht nicht.

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Röttgen, Flur 1, Flurstück 673

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Röttgen, Blatt 0682 eingetragenen, unbebauten, Holzungsgrundstücks Gemarkung Röttgen, Flur 1, Flurstück 673, Ackerland, Auf dem Brusserberg, in der Größe von 3.087 m², wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.01.2025, somit auf gerundet

EUR 2.700,-

geschätzt.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes
Objekt : unbebautes Holzungsgrundstück (Laubwald)
Grundstück Gemarkung Röttgen, Flur 1,
Flurstück 673

53125 Bonn - Röttgen

Größe : 3.087 m²

Lasten in Abt. II
des Grundbuches : Zwangsversteigerungsvermerk

Baulasten : keine Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster : keine Hinweise vorhanden

Miet- und
Pachtverhältnisse : nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion

Zubehör : kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungstichtag : 22.01.2025

Verkehrswert : EUR 2.700,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 26.03.2025

W. Otten

6 Literatur

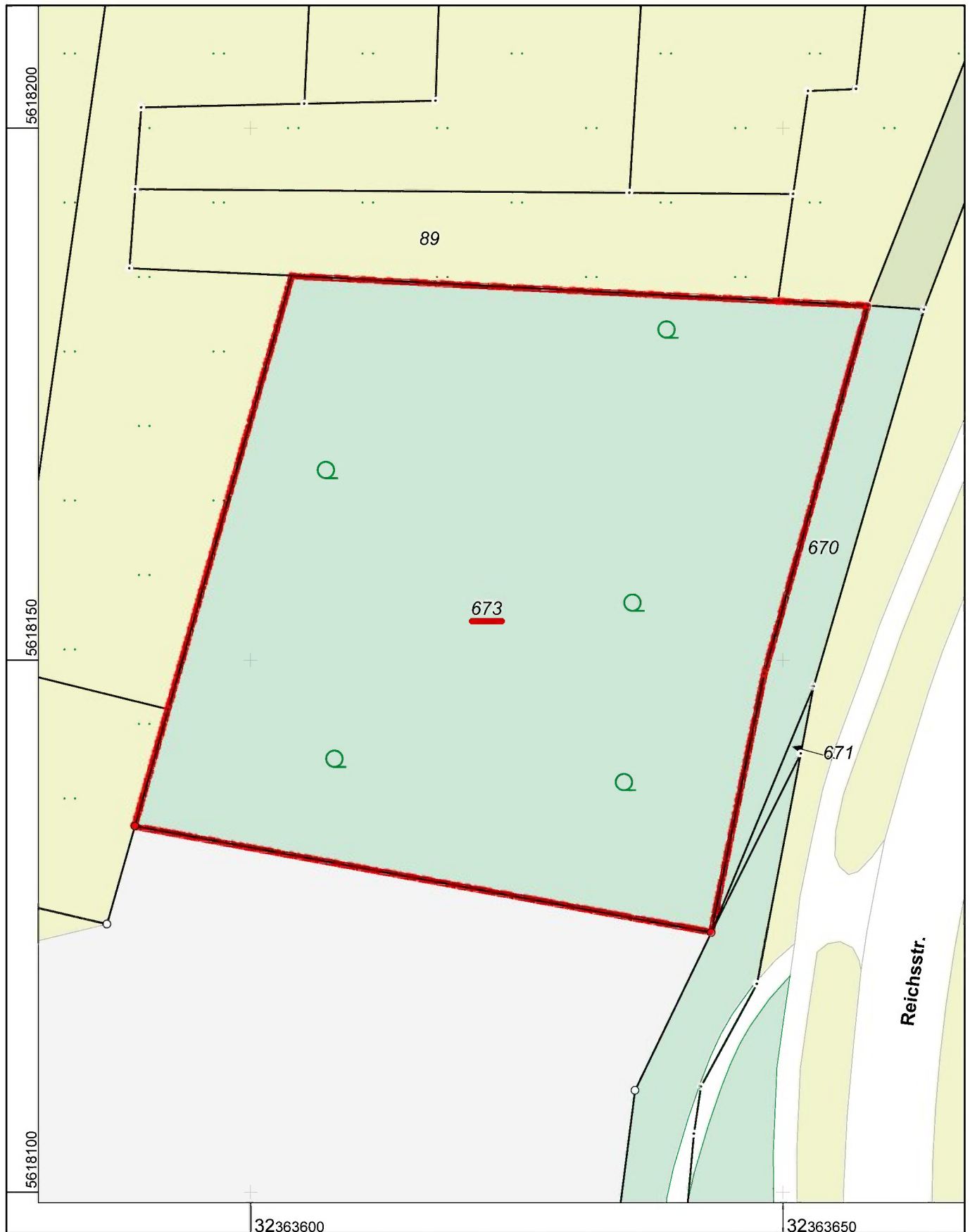
- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (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 2024 für die Bundesstadt Bonn, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn
- Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Euskirchen, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

7 Anlagen

Anlage 1	Lichtbilder <i>-siehe gesonderte pdf-Datei-</i>
Anlage 2	Auszuge aus der Flurkarte
Anlage 3	Straßenplan
Anlage 4	Übersichtskarte

Flurstück: 673
Flur: 1
Gemarkung: Röttgen
Auf dem Brusserberg, Bonn

Erstellt: 05.12.2024
Zeichen: 24K3902



Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

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

