

# 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](mailto:petra.schotten@t-online.de)  
[www.immocheck-kölnbonn.de](http://www.immocheck-kölnbonn.de)

Datum: 11.08.2025  
Az.: G25/2024

## **GUTACHTEN** *(Internetversion)*

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
des Grundbesitzes  
**Gemarkung Holzlar, Flur 6, Flurstück 2540**  
**53229 Bonn, Hauptstraße**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **27.05.2025** ermittelt  
mit

rd. **187.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren **223 K 51/24**  
Az. des Gerichts:

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
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 .....	7
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.1.3	Beurteilung der Lage .....	10
2.2	Gestalt und Form .....	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	11
2.4	Privatrechtliche Situation .....	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	15
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	16
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	17
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	18
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>18</b>
3.1	Auf-/Einbauten, Nebengebäude .....	18
3.2	Außenanlagen .....	18
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>(Fiktiv) unbelasteter Verkehrswert .....</b>	<b>19</b>

<b>Übersichtsblatt:</b>	
Bewertungsobjekt:	Unbebautes Grundstück.
Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück, das zum Stichtag als Gartenland genutzt wird. In Vorbereitung einer Bebauung des Grundstücks sind aufgrund der noch vorhandenen Auf- und Einbauten auf dem Grundstück Abbruch-/Rückbaumaßnahmen erforderlich; ggf. ist eine Genehmigung für die Maßnahmen einzuholen.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Holzlar Blatt 10122, lfd. Nr. 1, Gemarkung Holzlar, Flur 6, Flurstück 2540, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße.
Wertermittlungsstichtag:	27.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	27.05.2025
Grundstücksgröße (gesamt):	339 m <sup>2</sup>
Mietverhältnisse:	Eigennutzung durch den (Mit)Eigentümer des Nachbargrundstücks „Hauptstr. 76“ als hausnahes Gartenland.
Lasten und Beschränkungen in Abt. II	keine
Baulasten:	keine
Altlasten:	keine
<b>Wertermittlung:</b>	
• Bodenwert, rd.	204.000,00 €
• boG, rd.	-17.000,00 €
• <b>Verkehrswert, rd.</b>	<b>187.000,00 €</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Unbebautes Grundstück.
Objektadresse:	Hauptstraße (Nr. 74) 53229 Bonn
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn Grundbuch von Holzlar Blatt 10122, Ifd. Nr. 1, Gemarkung Holzlar, Flur 6, Flurstück 2540, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße (3,39 a)
Vorbemerkungen:	Der Eigentümer des zu bewertenden Grundstücks ist gleichzeitig auch zur Hälfte (Mit)Eigentümer des mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Nachbargrundstücks „Gemarkung Holzlar Flur 6, Flurstück 2519, Hauptstr. 76“. Das zu bewertende Grundstück wurde in diesem Zusammenhang bislang funktional als hausnahes Gartenland genutzt. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. Abschnitt 2.4) wird der Verkehrswert unabhängig hiervon nach der selbstständigen Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks abgeleitet.

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn  Auftragseingang vom 24.02.2025
Eigentümer:	xxx  <i>Verfahrensbevollmächtigte</i> xxx
Mieter:	Nach Auskunft des vor Ort anwesenden Eigentümers besteht zum Wertermittlungstichtag kein Miet- bzw. Pachtverhältnis an dem Grundstück.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.  Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.
Wertermittlungstichtag:	27.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)  Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der Legaldefinition des § 194 BauGB zum Wertermittlungstichtag ermittelt. Da der Veräußerungstermin i.d.R. zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde gelegt. D.h. die Verkehrswertermittlung unterstellt (ggf. fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag; gleichzeitig wird damit aber auch unterstellt, dass dieser Veräußerung ein üblicher Vermarktungszeitraum vorausgegangen ist.
Qualitätstichtag:	27.05.2025 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	27.05.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung durchgeführt.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• xxx</li><li>• die Sachverständige Dipl.-Ing. Petra Schotten</li></ul>
Amtliche Hausnummer:	Hauptstraße (Nr. 74), 53229 Bonn
Art und Inhaber des Gewerbeobjektes:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war auf der zu bewertenden Liegenschaft keine gewerbliche Tätigkeit erkennbar.
Zubehör gem. §§ 97 + 98 BGB	Auf dem Grundstück ist ein Swimming-Pool errichtet worden. Das Zubehör, bestehend aus der technischen Ausstattung des Swimmingpools (Pumpe, Filter etc.) sowie der außerhalb verlegten Terrassendielen befinden sich nach Auskunft von xxx im Eigentum von xxx.

Darüber hinaus ist kein wertrelevantes Zubehör oder gewerbliches Inventar i.S. d. §§ 97 und 98 BGB vorhanden.

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 15.11.2024 (letzte Änderung am 15.11.2024)

Vom Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auszug aus dem Gutachten des Sachverständigen xxx zum Stichtag 01.02.2023 (Deckblatt, Seite 27, 28, 29, 34, 45, 54, 56)

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Übersichtskarte
- Stadtplanausschnitt
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch, Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 07.08.2025
- Amtliche Bauakte der Stadt Bonn
- Aktueller Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Bonn
- Aktueller Bonner Mietspiegel
- Auskünfte zur planungsrechtlichen und baurechtlichen Situation
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis, Altlasten und Erschließungskostensituation
- Bewilligung UVZ-Nr. 1050/2023 vom 06.07.2023;
- Überschlägige Berechnungen der Bruttogrundflächen und der Wohn-/Nutzflächen

## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Unterzeichnerin wurde mit Schriftsatz vom 13.02.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjekts zu erstellen.

Das Gutachten soll u.a. auch folgende Angaben und Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber);
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen;  
(siehe Abschnitt 1.3)

- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen;
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis;
- Angabe zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen  
(siehe Abschnitt 2.3 bis 2.5)

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 10.05.2025 über den am 27.05.2025 vorgesehenen Ortstermin in Kenntnis gesetzt. Es konnte eine Außenbesichtigung des Grundstücks 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 Holzlar (ca. 10.122 Einwohner) im Stadtbezirk Beuel (ca. 68.642 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Köln (ca. 34,9 km entfernt) Bonn-Beuel (ca. 7,9 km entfernt) Sankt Augustin (ca. 3,2 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 60,5 km entfernt)  <u>Autobahnauffahrt:</u> AS Bonn-Pützchen, A59/A565 (ca. 2,40 km entfernt)

Bahnhof:

Siegburg Bf. (ca. 6,0 km entfernt)

Bonn Hbf (ca. 12,90 km entfernt)

Hangelar Mitte Bf. (ca. 2,0km entfernt)

Flughafen:

Köln-Bonn (ca. 15,5 km entfernt)

**2.1.2 Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:

Bonn ist in vier Stadtbezirke unterteilt: „Bad Godesberg“, „Beuel“, „Hardtberg“ und „Bonn“. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk „Beuel“, der alle rechtsrheinischen Ortsteile von Bonn umfasst.

Der Stadtbezirk Beuel reicht im Norden an die Siegmündung, Niederkassel und Troisdorf, im Osten grenzt Beuel an Sankt Augustin und im Süden an Königswinter. Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich an der Hauptstraße im Ortsteil Holzlar, der zusammen mit Hoholz eine in sich abgeschlossene Siedlung bildet. Der Ortsteil ist umringt von den Ortsteilen Vilich-Müldorf im Nord-Westen. Pützchen/Bechlinghoven im Westen und Holtorf im Süden, Hoholz im Süd-Osten. Sämtliche Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schulen, Kindergärten, Post, Banken, Ärzte) und Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in fußläufiger Nähe. Darüber hinaus orientiert sich der Ortsteil nach Beuel und nach Bonn-Innenstadt, die neben den vorhandenen öffentlichen Verkehrsmitteln über die Bundesstraße B56 sowie der Bundesstraße B42 und den Bundesautobahnen A59 und A565 gut erreichbar sind.

Art der Bebauung und Nutzungen  
in der Straße und im Ortsteil:Überwiegend ein- bis zweigeschossige  
Wohnbebauung in offener Bauweise.

## Beeinträchtigungen:



Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen und dem Eisenbahn-Bundesamt Lärmkarten erstellt, um die Lärmbelastung im Land zu erfassen und für alle Orte darzustellen. Die Lärmkarten zeigen für Straßen-, Schienen- und Flugverkehr die durchschnittliche Lärmbelastung in der Fläche an. In der 16. Verkehrslärmschutzverordnung sind Immissionsgrenzwerte festgelegt, die beim Ausbau von Straßen in Wohngebieten nicht überschritten werden sollen:

- In den Nachtstunden: 49 db(A)
- Tagsüber: 59 db(A)

Die Lärmkarte weist auf der straßenzugewandten Seite einen erhöhten Lärmpegel von 70 dB(A) bis 75 dB(A) im 24h-Pegel auf. Der gemessene Nachtpegel beträgt in diesem Bereich 60 dB(A) bis 65 dB(A). Darüber hinaus waren im Rahmen der Wertermittlung keine Lärmemissionen feststellbar.

Auszug Lärmkarte: 24h-Pegel Straße



## Legende

Straßenverkehr 24h		Schallquellen und -hindernisse	
L-den / dB(A)			
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9ead3;"></span>	ab 55 bis 59	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#4f81bd;"></span>	Strassen
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span>	ab 60 bis 64	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#000000;"></span>	Schienenwege d. Bundes
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4a460;"></span>	ab 65 bis 69	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#f4cccc;"></span>	Schienenwege, sonstige
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#d9534f;"></span>	ab 70 bis 74	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ff9966;"></span>	Flugrouten
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#800000;"></span>	ab 75	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ff00ff;"></span>	Industriegebiete
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#808080;"></span>	Gebäude	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#808080;"></span>	Gebäude
<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid #000000;"></span>	Gemeindegrenzen	<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; background-color:#ffff00;"></span>	Schallschirme, -wände
		<span style="display:inline-block; width:10px; height:10px; border:1px solid #000000;"></span>	Gemeindegrenzen

### 2.1.3 Beurteilung der Lage

Beurteilung der Lage:

Zur Beurteilung der Wohnlage hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 12. November 2024 einen neuen qualifizierten Mietspiegel für die Bundesstadt Bonn beschlossen, der eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete und der Wohnlage bietet. Er ist auf der Grundlage einer repräsentativen Stichprobe nicht preisgebundener Wohnungen in Bonn entstanden und nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt. Er ist qualifiziert im Sinne des § 558 d BGB und ist eine amtliche Auskunft über das allgemeine Mietpreisgefüge in der Bundesstadt Bonn. Der Mietspiegel ist ab dem 1. Dezember 2024 als qualifizierter Mietspiegel nach § 558 d BGB für das Bonner Stadtgebiet gültig.

Die Wohnlagenbewertung einfach (Lage 1: bis 7 Punkte), mittel (7,5 Punkte bis 11,0 Punkte), gut (11,5 Punkte bis 14,0 Punkte) und sehr gut (Lage 4: ab 14,5 Punkte) wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn vorgenommen und zum 01.08.2023 fortgeschrieben. Die Wohnlage beschreibt und bewertet äußere Lagemerkmale - insbesondere Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Stadtgrün, Wertschätzung, Straßenbild und Belastungen - eines Gebiets, bzw. einer Straße sowie die Entfernung zum Zentrum (Zentralitätsfaktor). Die Wohnlagenkarte weist hiernach für die betreffende Zone eine gute Lage aus (Mietlage 3, Lagewertpunkt 11,5).

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Gemarkung Holzlar, Flur 6, Flurstück 2540, Hauptstraße,



- max. Breite Straßenfront, rd. 17,50 m
- min Breite, gartenseitig, rd. 10,15 m
- max. Tiefe, rd. 24,65m
- Grundstücksgröße gesamt: 339 m<sup>2</sup>

*Bemerkung:*

Unregelmäßiger Grundstückszuschnitt mit schräg verlaufender, sich verjüngender Grundstücksgrenze.

Auszug aus tim-online.de



Topografie:

Ebene Lage, Gartenseite mit Nord-Ost-Ausrichtung. Das Grundstück hat gegenüber der „Hauptstraße“ einen Höhenunterschied von ca. 95 cm, der an der straßenseitigen Grundstücksgrenze durch eine Stützmauer von rd. 1,10 m Höhe abgefangen wird (s.a. Abschnitt 2.5.3).

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Das Bewertungsobjekt liegt an der innerörtlichen Durchgangsstraße „Hauptstraße“.

**Straßenausbau:****Öffentliche Erschließungsanlage: „Hauptstraße“**

- Voll ausgebaut,
- Fahrbahn aus Bitumen
- Beidseitig Gehwege vorhanden

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:**

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass das Grundstück über die Erschließungsanlage „Hauptstraße“ insbesondere über nachfolgende Anschlüsse verfügt:

- elektrischer Strom,
- Wasser aus öffentlicher Versorgung,
- Kanalanschluss
- Gas

**Stellplätze:**

Im öffentlichen Straßenraum bestehen im begrenzten Umfang Parkmöglichkeiten.

**Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten, Überbau:**

Es besteht keine Grenzbebauung.

**Überbau:**

Es besteht eine Überbauung der Grundstücksgrenze durch den äußeren, linken Außen-Stellplatz des Nachbargrundstücks „Hauptstraße 76“. Dabei handelt es sich um einen Eigengrenzüberbau, da dieselbe Person Eigentümer von Flurstück 2540 und Miteigentümer von Flurstück 2519 ist.

Nach Auskunft des Eigentümers bestehen keine Nutzungsrechte, die das zu bewertende Grundstück betreffen. Zudem ist dahingehend weder eine Grunddienstbarkeit (z.B. Nutzungsrecht als Stellplatzfläche) zugunsten des Nachbargrundstücks im Grundbuch eingetragen noch geht aus dem Baulastenverzeichnis hervor, dass eine dementsprechende öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. seines Rechtsnachfolgers besteht (z.B. in Form einer Stellplatz-Baulast oder einer Vereinigungsbaulast der beiden Flurstücke).



§ 912 BGB ist auf den vorliegenden Fall ebenfalls nicht anzuwenden, da es sich bei dem Stellplatz zwar um eine bauliche Anlage, aber nicht um ein Gebäude im Sinne des § 912 BGB handelt.

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die Eigentumsbeeinträchtigung durch die Überbauung der Grundstücksgrenze von dem künftigen Rechtsnachfolger nicht geduldet werden muss und der Rückbau der Stellplatzfläche gefordert werden kann.

**Hinweis:**

Eine rechtsverbindliche Würdigung kann jedoch durch die Sachverständige an dieser Stelle nicht abschließend erfolgen, da der Sachverständigen nicht sämtliche Unterlagen des Nachbargrundstück betreffend vorlagen. Für die bestehenden Unwägbarkeiten und Risiken wird daher ein pauschaler Abschlag von 2.000,00 € zum Abzug gebracht.

Darüber hinaus bestehende besondere Grenzverhältnisse oder nachbarliche Gemeinsamkeiten sind der Unterzeichnerin nicht bekannt gemacht worden. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.08.2025 ist das Grundstück „Gemarkung Holzlar, Flur 6, Flurstück 2540, Hauptstraße, 53229 Bonn“ weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungsverdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Anmerkung:

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte  
Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 31.10.2024 (letzter Eintrag 31.10.2024) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Holzlar, Blatt 10122 folgende Eintragungen.

Abt. II/1: Gelöscht.

Abt. II/2: Gelöscht.

Abt. II/3:

Auflassungsvormerkung für Kristina Spleth, geboren am 07.10.1966. Bezug: Bewilligung vom 06.07.2023 (UVZ-Nr. 1050/2023, Notar Dr. Daniel Berresheim, Bonn). Eingetragen am 24.07.2023.

Abt. II/4:

Über das Vermögen des Stefan Lang, geboren am 04.01.1971, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Bonn, 97 IN 148/23). Eingetragen am 02.01.2024.

Abt. II/5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 223 K 51/24). Eingetragen am 31.10.2024.

### Hinweis:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird grundsätzlich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ermittelt. Sämtliche Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs bleiben in der nachfolgenden Wertermittlung unberücksichtigt.

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.

Zum Inhalt und Bewertung der unter II/3 eingetragenen Last wird auf die Anlage 1 des Begleitschreibens zum Gutachten verwiesen.

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 sind nach Auskunft der Behörden nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß schriftl. Auskunft vom 30.04.2025 bestehen zum Wertermittlungstichtag keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Das Gebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.



Festsetzungen im  
Bebauungsplan:



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 8323-4

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist ein mit Datum vom 28.11.1975 rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 8323-4 vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Für das Bewertungsobjekt gelten folgende Festsetzungen:

WA	= Allgemeines Wohngebiet
II	= max. 2-geschossig
GRZ 0,4	= Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,8	= Geschossflächenzahl 0,8
ED	= Einzelhaus-/Doppelhaus

Im Bebauungsplan sind Baulinien- bzw. Baugrenzen festgelegt.

Im Übrigen wird auf den Bebauungsplan und auf die textlichen Festsetzungen und Begründungen des Bebauungsplans verwiesen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit konnten der Bauakte folgende Genehmigungen entnommen werden:

- Bauantrag vom 01.02.2016, Errichtung einer Einfriedung auf dem Grundstück „Hauptstr. 74“.  
Lt. Bauakte wurde *„durch die Aufschüttung des Grundstücks eine Stützmauer von H = 1,10 m errichtet. Darauf ist die Zaunanlage mit 1,90 m hohen Stützen errichtet. Da die Einfriedung größtenteils aus einem Stabgitterzaun besteht, der rückseitig komplett grün ist, bestehen keine Bedenken. (...).“*
- Baugenehmigung Az. 455652 vom 12.05.2016 „Errichtung einer Einfriedung“.
- Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung am 16.06.2016.

Satzungen:

Die Liegenschaft mit dem Bewertungsobjekt befindet sich in der Zone III der Stellplatzablösesatzung der Stadt Bonn vom 25.04.2024. Der in der Gebietszone III zu zahlender Betrag beträgt für Bauanträge ab dem 23.05.2024:

- 7.500 Euro pro Pkw-Stellplatz
- 900 Euro pro Fahrrad-Stellplatz

Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung vom 25.04.2025 verwiesen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

abgabenrechtlicher Zustand:

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Bonn vom 30.04.2025 wird bescheinigt, dass für das Grundstück

- ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht zu zahlen ist.
- ein Straßenbaubeitrag nach § 8 KAG NRW derzeit nicht zu zahlen ist.
- ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist.
- ein Kostenerstattungsbeitrag nach § 135 a-c BauGB nicht zu zahlen ist.

### Hinweis:

Grundlage der Bescheinigung ist die Sach- und Rechtslage am Tag der Erstellung der Bescheinigung. Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen erhoben werden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. 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 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Zum Wertermittlungsstichtag besteht nach Auskunft des Eigentümers kein Miet- bzw. Pachtverhältnis oder sonstiges Nutzungsrecht an dem Grundstück.

Der Eigentümer des Bewertungsobjekts ist gleichzeitig auch hälftiger Miteigentümer des mit einem gemischt genutzten Wohnhaus bebauten Nachbargrundstücks „Hauptstr. 76“. Wie eingangs erwähnt, wurde das zu bewertende Grundstück bisher von dem Eigentümer im funktionalen Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück als hausnahes Gartenland (eigen)genutzt.

## **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **3.1 Auf-/Einbauten, Nebengebäude**

- Swimming-Pool (Einbau-Pool)
- eingeschossiges Gartenhaus (Holzbauweise)

### **3.2 Außenanlagen**

- Einfriedung: Stützmauer in Stahlbeton, Stahlbetonsäulen, Mauerabdeckung durch Granitplatten, Zaunelement (Flachstahlzaun)
- Pflasterungen
- Pflanzungen

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

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

## 5 (Fiktiv) unbelasteter Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das Grundstück

Grundbuch von <i>Holzlar</i>	Blatt <i>10122</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Holzlar</i>	Flur <i>6</i>	Flurstück <i>2540, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße</i>	Fläche <i>339 m<sup>2</sup></i>

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 mit rd.

**187.000,00 €**

in Worten: *ehundertsiebenundachtzigtausend 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 11.08.2025

(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**

53229 Bonn, Hauptstr. 76



geoport



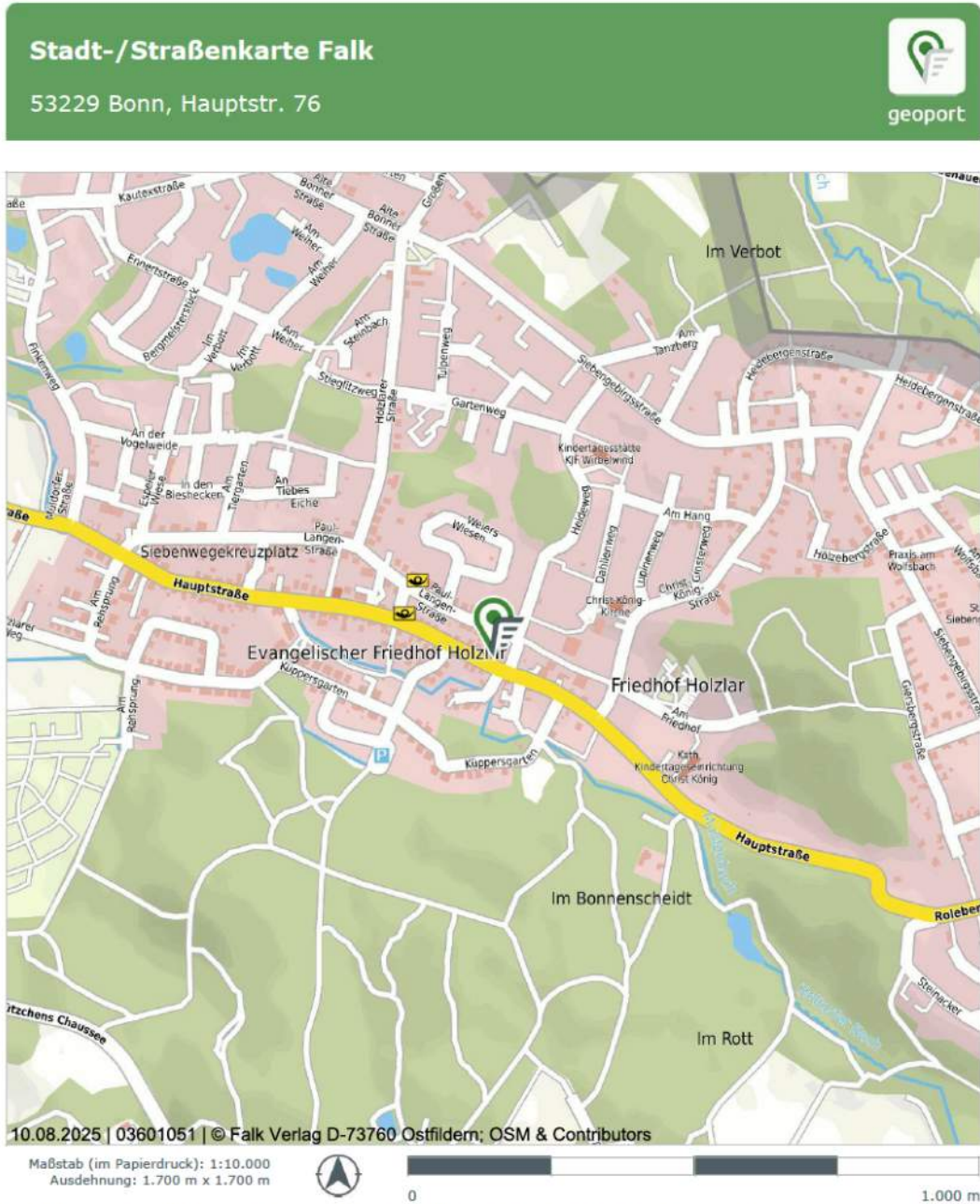
**Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.**

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: 2024

**Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan**  
Seite 1 von 1



10.08.2025 | 03601051 | © 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 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 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: 2025

