

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: 15.10.2024  
Az.: G07/2024

## **GUTACHTEN**

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

**einem unbebauten Grundstück in 53343 Wachtberg-Züllingshoven**



**Verkehrswert zum Stichtag 13.08.2024**

***Grundbuch von Züllighoven Blatt 517, Gemarkung Züllighoven***

Flur 1, Flurstück 109, Auf dem Kesselsberg, rd.

**16.000,00 €**

im Zwangsversteigerungsverfahren.

Az. des Gerichts:

**023 K 010/24**

## 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 .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
2.2	Form und Beschaffenheit: Flur 1, Flurstück 109.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	10
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 Pachtvertrag .....	15
<b>3</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrswert.....</b>	<b>15</b>
4.1	Wert von Flurstück 1-109.....	16

<b>Übersichtsblatt:</b>	
Bewertungsobjekt:	Ein unbebautes Grundstück.
Kurzbeschreibung:	Unbebaute Landwirtschaftsfläche im Außenbereich, in Nähe des Ortsrands von Wachtberg-Züllighoven.
Grundbuch- und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Züllighoven, Blatt 517, Gemarkung Züllighoven lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 109, Landwirtschaftsfläche.
Wertermittlungstichtag:	13.08.2024
Grundstücksgröße:	4.083 m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Fläche der Landwirtschaft
<b>Verkehrswert</b>	<b>16.000,00 €</b>
Pächter/Pachtverhältnis:	Es besteht kein Pachtverhältnis.
Zubehör i.S. d. §§ 97 und 98 BGB	Kein Zubehör feststellbar.

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück im Außenbereich.
Lage:	53343 Wachtberg, Ortsteil Züllighoven
Grundbuchangaben und Katasterangaben:	Amtsgericht Bonn, Grundbuch von Züllighoven, Blatt 517, Gemarkung Züllighoven lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 109, Landwirtschaftsfläche Auf dem Kesselsberg.

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Bonn 53105 Bonn  Auftrag vom 09.04.2024
Eigentümer:	<ul style="list-style-type: none"><li>• xxx</li><li>• xxx</li><li>• xxx</li><li>• xxx</li><li>• xxx</li><li>• xxx</li><li>• xxx</li><li>• xxx</li></ul>
Pächter:	Es besteht kein Pachtverhältnis.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	<p>Gemäß Schriftsatz des Amtsgerichts Bonn vom 09.04.2024 soll in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Grundstücks ermittelt werden.</p> <p>Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitergehende Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.</p>
Wertermittlungstichtag:	13.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	13.08.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Tag der Ortsbesichtigung:	13.08.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Anlässlich des Ortstermins konnte das zu bewertende Grundstück besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none"><li>• xxx in Vertretung des Miteigentümers xxx</li><li>• die Sachverständige</li></ul>
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"><li>• Grundbuchauszug vom 10.04.2024 (letzte Änderung am 08.3.2024)</li></ul> <p>Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtskarte</li><li>• Stadtplanausschnitt</li><li>• Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch und Flurkartenauszug im Maßstab 1:1000 vom 11.10.2024</li><li>• Aktueller Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Rhein-Sieg-Kreis</li></ul>

- 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 09.04.2024 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.

Im Zusammenhang eines weiteren anhängigen Verfahrens (Az. 023 K 011/24) wurden die Verfahrensbeteiligten mit Schreiben vom 23.07.2024 über den am 13.08.2024 geplanten Ortstermin in Kenntnis gesetzt. An diesem Termin konnte eine Besichtigung des zu bewertenden 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:	Rhein-Sieg-Kreis (ca. 610.537 Einwohner), Gemeinde Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis (ca. 20.670 Einwohner) Ortsteil Züllighoven (ca. 269 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte (Zentren):</u> Bonn (ca. 18,04 km entfernt) Köln (ca. 51,91 km entfernt) Meckenheim (ca. 12,36 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 72,7 km entfernt)

Autobahnauffahrt:

AS Merl A 565 (ca. 1,9 km entfernt)

AS Bad Neuenahr-Mitte A 61 (ca. 7,8 km entfernt)

Bahnhof:

Bahnhof Oberwinter (ca. 3,9 km entfernt)

Bahnhof Bonn (ca. 13,2 km entfernt)

Flughafen:

Köln-Bonn (ca. 28,9 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 Züllighoven zur Voreifel, im Drachenfelder Ländchen, unmittelbar an der Grenze zu Rheinland-Pfalz. Zu den nächstgelegenen Ortschaften gehören im Norden Kürrighoven, im Westen Berkum, im Süd-Westen Werthoven. Im Süden befindet sich die Ortschaft Oedingen und im Osten Oberwinter (beides zur Stadt Remagen in Rheinland-Pfalz gehörend). 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. Der Anschluß der Ortschaft Züllighoven erfolgt über die Verbindungs- bzw. Nebenstraße „Am Bollwerk“. Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich am Rand des Siedlungsgebiets von Züllighoven und sind überwiegend über Wirtschaftswege erreichbar.



Auszug aus TIM-online, GEOportal.NRW

### **Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 109**

Das Flurstück befindet sich in Außenbereichslage, süd-östlich, in rd. 500 m von der Ortschaft Züllighoven und rd. 120 m nördlich der Siedlung „Schießgraben“ entfernt.

## **2.2 Form und Beschaffenheit: Flur 1, Flurstück 109**

Form und Nutzungsart:



### Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 109:

- Lage: „Auf dem Kesselsberg“, umgeben von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen (Dauergrünland);
- Grundstücksgröße: 4.083 m<sup>2</sup>
- Mittlere Breite/Tiefe: rd. 51,75 m / rd. 78,90 m
- Form: annähernd rechteckige Ausformung
- Hanglage: leicht abfallende Grundstücksfläche mit ca. 2% bis 11 % Gefälle;
- Nutzung (lt. Kataster): Landwirtschaft/Grünland
- Tatsächliche Nutzung/Bewirtschaftungszustand:  
Das Grundstück wie auch die umliegenden Nachbargrundstücke verfügen über einen für Grünlandflächen typischen Gräserbewuchs. Im Rahmen der Bewertung wird von einer Nutzung als Dauergrünlandfläche ausgegangen.
- Sonstiges:  
Die unmittelbar benachbarten Grünlandflächen befinden sich zum überwiegenden Teil im Eigentum von xxx und werden von ihr zusammen mit dem zu bewertenden Flurstück bewirtschaftet.

### Wirtschaftsweg:

Entlang der nord-östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein unbefestigter Feldweg (alter Wirtschaftsweg bzw. Flurstück 151), der einen Aufwuchs in Form einer Streuobstreihe aufweist, die den Wirtschaftsweg für die Eigentümer des zu bewertenden Flurstücks seitlich einschränkt. Stellenweise ist daher dieser Weg nur unter



zusätzlicher Nutzung der anliegenden Fremdgrundstücke mit landwirtschaftlichem Gerät befahrbar. Entlang des süd-westlichen Grundstücksrands verläuft ein weiterer Weg (Flurstücke 150, 149), der unmittelbar auf die Straße „Im Schießgraben“ (Flurstück 148) führt. Bei den Wirtschaftswegen handelt es sich um unbefestigte Grünwege, bei denen davon ausgegangen werden muss, dass die Wege (zumindest) bereichsweise nur unter zusätzlicher Nutzung der anliegenden Fremdgrundstücke mit landwirtschaftlichem Gerät befahrbar sind.

- Pächter/Pachtverhältnis:  
Das zu bewertende Flurstück 109 wird von xxx gemeinsam mit den umliegenden Flurstücken als (Dauer)Grünlandfläche bewirtschaftet.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass kein Pachtvertrag oder sonstiges Pachtverhältnis besteht.

Bodenschätzung:

Dem Liegenschaftsbuch kann für das Bewertungsgrundstück nachfolgende Bodenschätzung entnommen werden:

**Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 109: Landwirtschaft/Grünland**

Größe [m²]	Klassifizierung	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenstufe	Klimastufe	Wasserstufe	<u>Boden-</u> <u>zahl/</u> Grünland- grundzahl	<u>Ackerzahl/</u> Grünland- zahl	Ertrags- meß- zahl
691	Ackerland (A)	Lehm (L)	3	Löß				76	82	567
3.392	Ackerland (A)	Lehm (L)	4	Löß				70	73	2476
4.083										3043

Die natürliche Ertragsfähigkeit des Flurstücks liegt bei rd. 75 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine gute Bodenqualität.

**Beeinträchtigungen:**

Für die Bearbeitungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Flächen ist ein Gelände in hängiger Lage und eine Zuwegung nur über unbefestigte Feld- bzw. Grünwege, teilweise unter zusätzlicher Nutzung der anliegenden Fremdgrundstücke, als nachteilig zu bewerten.

Darüber hinaus waren im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Beeinträchtigungen bezüglich einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung feststellbar.

***Hinweis:***

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass aufgrund des unverändert bestehenden Grünlandumbruchverbots nicht davon auszugehen ist, dass die ehemalige Ackerfläche ohne Ertragsnachteil künftig wieder als Acker genutzt werden kann.

**2.3 Erschließung, Baugrund etc.****Erschließung/Wegeerschließung/  
Straßenausbau:*****Flurstück 1-109:***

Die Anbindung des zu bewertenden Grundstücks an das öffentliche Straßennetz erfolgt über einen unbefestigten Feld-/Grünweg.

**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 11.10.2024 ist das zu bewertende Flurstück 1-109 (Auf dem Kesselsberg), 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 „Land- und Forstwirtschaftliche Fläche“ (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV).

abgabenrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Gemeinde Wachtberg ist für das zu bewertende Grundstück, Flurstück 1-109 (Auf dem Kesselsberg), kein Erschließungsbeitrag 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 10.04.2024 mit letzter Eintragung vom 08.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Abteilung II Blatt 517 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Der Miterbenanteil des xxx (vormals Abt. I Nr. 1 h) am Nachlass des xxx und der xxx ist gepfändet für die Raiffeisenbank Pech eG. Wachtberg-Villip, gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts Bonn 30. August 1990 – 21 M 8287/90 – und die ursprüngliche Eintragung in Blatt 13/460 vom 8. November 1990 im Rahmen der Umschreibung in das Loseblattgrundbuch übertragen am 10. April 2003.

lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bonn, 23 K 010/24). Eingetragen am 06.03.2024.

zu II/1:

*Der Eintrag hat keinen wertrelevanten Einfluss auf das Bewertungsobjekt und bleibt daher im Weiteren 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:

Flurstück 1-109 „Auf dem Kesselsberg“:



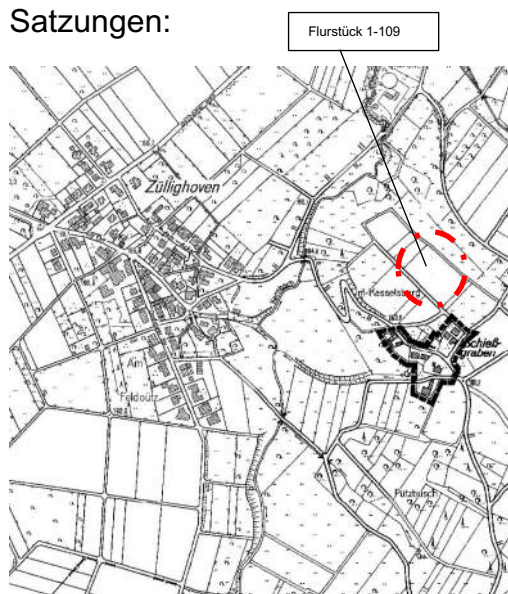
Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem befindet sich das zu bewertende Flurstück im Landschaftsschutzgebiet.

### Hinweis:

Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Wachtberg vom 16.10.2024 ist im vorliegenden Bewertungsfall in absehbarer Zeit von keiner konkreten Bauerwartung auszugehen.

Bauplanungsrecht:

Das zu bewertenden Grundstück befindet sich in keinem rechtskräftigen Bebauungsplanbereich. Es handelt sich bei den Grundstücken um nach § 35 BauGB zu beurteilende Flächen im Außenbereich. Eine Bauerwartung besteht nicht.

**Satzungen:**

Auszug aus der Außenbereichssatzung  
vom 10.08.2015:

**Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB  
„Bereich Schießgraben“ vom 10.08.2015.**

Das zu bewertende Flurstück befindet sich nördlich der Siedlung „Schießgraben“, die sich im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB „Bereich Schießgraben“ vom 10.08.2015 befindet.

Der Siedlungsbereich „Schießgraben“ liegt im südöstlichen Bereich der Gemeinde Wachtberg, ca. 250 m (Luftlinie) östlich des Ortsteils Züllighoven. Er ist eingebettet in die Kulturlandschaftsbereiche des Drachenfelder Ländchens, die das Gemeindegebiet prägen. In 50 m bis 100 m Entfernung schließen im Süden und Osten Waldgebiete des Pützbusches an. Das Plangebiet umfasst eine Größe von insgesamt 5.474 qm, das entspricht ca. 0,55 ha.“

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs dieser Satzung:

- **Gemarkung Züllighoven, Flur 1,**  
Flurstücke Nr. 121, 129, 133, 134, 135 (teilweise), 138 (teilweise), 148 (teilweise), 157 (teilweise), 177/136, 186/45 (teilweise), 214, 216, 217, 218 (teilweise), 219, 243 (teilweise), 247, 248 sowie
- **Gemarkung Züllighoven, Flur 6,**  
Flurstücke Nr. 92 (teilweise), 120/24 (teilweise), 125 (teilweise), 126 (teilweise).

Das zu bewertende Flurstück, Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 109, befindet sich hiernach nicht im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung.

**Landschaftsschutz:**

Wie bereits beschrieben befindet sich das zu bewertende Grundstück im Landschaftsschutzgebiet.

Diesbezüglich wird auf die „Ordnungsbehördliche Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Gemeinden Alfter und Wachtberg im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 31.08.2006 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 Stadt Bonn schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.7 Nutzung und Pachtvertrag

### **Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 109:**

Das zu bewertende Flurstück 109 wird von der xxx gemeinsam mit den umliegenden Flurstücken als Grünlandfläche bewirtschaftet. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass kein Pachtverhältnis besteht. Im Rahmen der Bewertung wird von einer Nutzung als Dauergrünlandfläche ausgegangen.

## 3 Ermittlung des Verkehrswerts

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

## 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 1-109

Grundbuch von <i>Züllighoven</i>	Blatt <i>517</i>	lfd. Nr. <i>1</i>	
Gemarkung <i>Züllighoven</i>	Flur <i>1</i>	Flurstück <i>109, Landwirtschaftsfläche, Auf dem Kesselsberg</i>	Fläche <i>4.083 m<sup>2</sup></i>

wird zum Wertermittlungstichtag 13.08.2024 mit rd.

**16.000,00 €**

*In Worten: sechzehntausend 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 15.10.2024

*(Internetversion des Gutachtens ohne Unterschrift)*

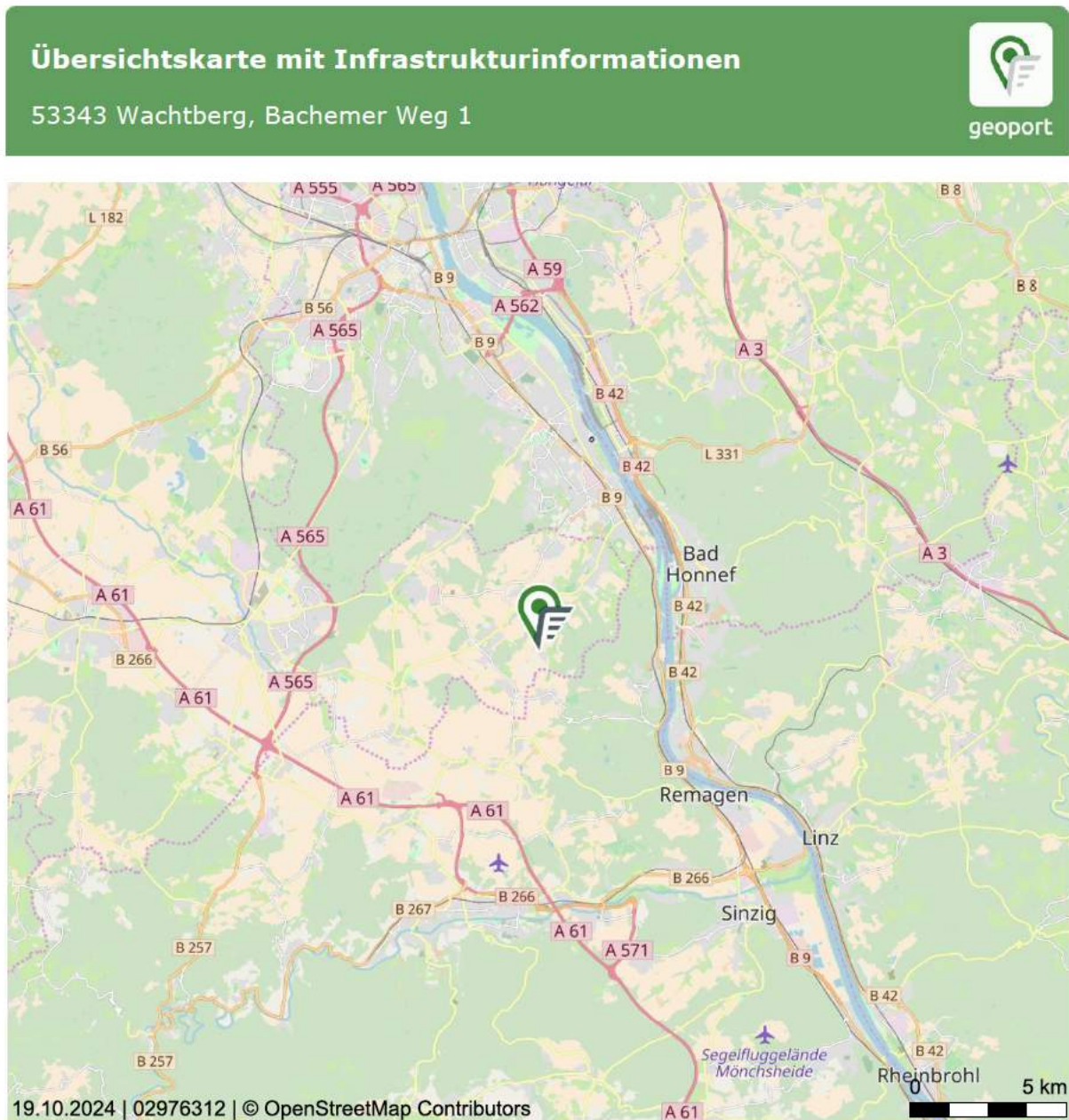
#### Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, 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



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

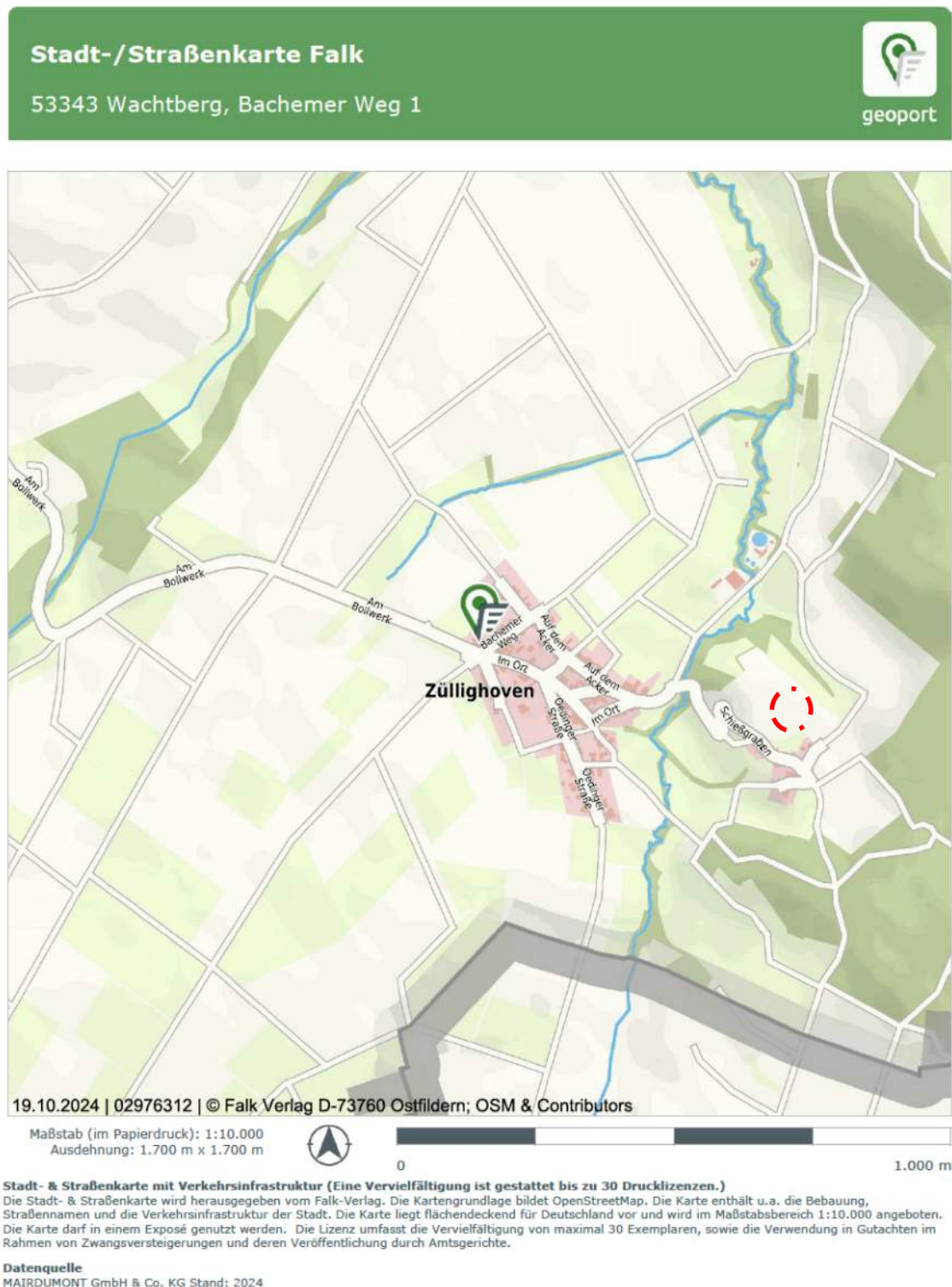
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database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





**Anlage 3: Auszug aus dem Katasterplan**

Seite 1 von 1

**Gemarkung Züllighoven, Flur 1, Flurstück 109**