



An das
Amtsgericht Königswinter
Drachenfelsstraße 39-41

53639 Königswinter

Daniel Arfeller

Dipl.-Ing.
Gutachter für Immobilienbewertung

Sachverständigenbüro Arfeller
Hofbergstraße 6
57629 Müschenbach

Tel.: 02662 1705
Fax: 02662 5337
Mobil: 0177 4848948
Email: info@arfeller.com

Az.: 2510 201
008 K 9/25

Datum: 17.01.2026

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als

Freizeitfläche genutzte Grundstück
in 53604 Bad Honnef, Am Breitbacher Graben ober der Linzer Straße



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
18.11.2025 ermittelt mit rd.

7.100 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 25 Seiten inkl. Das Gutachten wurde als PDF sowie in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Bauplanungsrecht.....	7
2.5.2	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
2.9	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
2.9.1	Hütte	8
2.9.2	Außenanlagen.....	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	9
3.1	Grundstücksdaten	9
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	9
3.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Fläche für die Landwirtschaft (FNP)“	10
3.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Fläche für die Landwirtschaft (FNP)“	10
3.5	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Wohnbaufläche (FNP)“	11
3.6	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Wohnbaufläche (FNP)“ ..	12
3.7	Verkehrswert.....	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten, fachspezifische Software	14
4.3	Hinweise zum Urheberschutz.....	14
5	Anlagen.....	15
5.1	Übersichtskarte Bundesrepublik.....	15
5.2	Straßenkarte	16
5.3	Ortsplan	17
5.4	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	18
5.5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan.....	19
5.6	Fotostandpunkte	20
5.7	Fotos.....	21

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, ehemals genutzt als Freizeitgarten
Objektadresse:	Am Breitbacher Graben ober der Linzer Straße (53604) Bad Honnef
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Honnef, Blatt 6410, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Honnef, Flur 31, Flurstück 1813 (911 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Königswinter Drachenfelsstraße 39-41 53639 Königswinter Auftrag vom 20.10.2025 (Datum des Auftrageingangs)
Eigentümer:	zum Zwecke dieser Wertermittlung anonymisiert

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	18.11.2025
Qualitätstichtag:	18.11.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	18.11.2025
Umfang der Besichtigung etc.	Das Objekt nur von außen in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.08.2025. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • aktueller Flurkartenauszug mit Lizenz; • Auskünfte der Stadt Bad Honnef; • Baulastenauskunft; • Auskünfte des Kreises; • Auskünfte des Gutachterausschusses; • eigenes Gutachten vom 02.10.2020.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

- **Mieter** oder Pächter sind nicht vorhanden, das Objekt ist offenbar eigengenutzt.
- Die **tatsächliche Lagebezeichnung** stimmt mit den Angaben im Beschluss überein.
- Ein **Gewerbebetrieb** ist nicht vorhanden.
- **Maschinen** und / oder **Betriebseinrichtungen**, die nicht mitgeschätzt wurden, sind nicht vorhanden.
- Verdacht auf **Hausschwamm** oder andere Altlasten besteht nicht.
- **Baubehördliche Beschränkungen** und / oder Beanstandungen sind nicht bekannt.
- Eine **Hausverwaltung** nach § 26 WEG ist nicht vorhanden.
- **Baulasten** sind nicht eingetragen.
- Eine **Wohnpreisbindung** gemäß § 17 WoBindG besteht nicht.
- **Erschließungsbeiträge** wurden bislang nicht geleistet (bislang nicht erforderlich).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Bad Honnef (ca. 10.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bonn (ca. 19 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 85 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B42 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A3 (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Honnef (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Köln/Bonn (ca. 33 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	südlicher Stadtrand von Bad Honnef, unmittelbar an der nördlichen Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung
Art der Bebauung und Nutzungen in im Ortsteil:	offensichtlich ehemals Nutzungen mehrere Grundstücke als Gärten, Waldflächen
Beeinträchtigungen:	keine bekannt
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite:	ca. 10,70 m
mittlere Tiefe:	ca. 86 – 93 m
Grundstücksgröße:	911 m ²
Bemerkungen:	lange, schmale Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	nicht gewidmete Anliegerstraße (auf rheinland-pfälzer Seite), parallel dazu unmittelbar vor dem Grundstück unbefestigter Wirtschaftsweg (auf nordrheinwestfälischer Seite)
Straßenausbau:	nicht weiter ausgebaut, Wirtschaftsweg mit Schotter befestigt; Gehwege nicht vorhanden; Parkmöglichkeiten nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	keine vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	eingefriedet durch Zaun, Tor vorhanden
Boden, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich geschwemmter, normal tragfähiger Boden; Honnefer Graben parallel zum Wirtschaftsweg vorbeilauend (zum Ortstermin geringe bis keine Wasserführung)
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 14.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Honnef, Blatt 6410 folgende Eintragung: • Zwangsversteigerungsvermerk.
Anmerkung:	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 bei einer Preis-(Erlös)-aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pachtbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden im Ortstermin nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
---------------------------------------	---

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Bauplanungsrecht

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 07.09.2020 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan dargestellt als: • Wohnbaufläche (tlw.); • Fläche für die Landwirtschaft (tlw.); • Grünfläche (tlw.); • Landschaftsschutzgebiet; • Trinkwasserschutzgebiet (Wasserschutzzone III).
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Anmerkung:	Derzeit besteht kein Bestreben seitens der Stadt eine bauliche Entwicklung im Bereich des Bewertungsobjekts voranzutreiben.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Eine Genehmigung für die vorhandene Hütte liegt nicht vor. Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Genehmigung konnte nicht abschließend überprüft werden. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass die derzeitige Nutzung allenfalls geduldet wird. Es kann nicht von der materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen dauerhaft ausgegangen werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche für die Landwirtschaft (vgl. § 5 Abs. 1 ImmoWertV) bzw. im nördlichen Teil Bauerwartungsland (vgl. § 5 Abs. 2 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück gilt als nicht erschlossen. Erschließungsbeiträge und Abgaben wurden bislang nicht erhoben. Sollte die Erschließung eines Tages erfolgen, wären entsprechende Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG zu entrichten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Holzhütte bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Grundstück wird offenbar als Freizeitfläche eigengenutzt.

2.9 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

2.9.1 Hütte

Art des Gebäudes:	einfache Hütte aus Holz; Baujahr ca. 1980-85 (geschätzt);
Konstruktion:	Holzkonstruktion, Holzverschalung; Holzbrettertür und Fenster; Pulldach mit Bitumenabdichtung
Fläche:	ca. 16 m ² Nutzfläche
Fassade:	verputzt und gestrichen
Zustand:	Im Jahr 2020: Dem Alter entsprechend einfacher baulicher Zustand. Über vorgenommene Maßnahmen ist nichts bekannt.

2.9.2 Außenanlagen

Es befinden sich zahlreiche Sträucher und Bäume (Fichten, Buchen o.ä.) auf dem Grundstück. Zudem befindet sich zahlreicher Unrat auf dem Gelände. Vorhandene Wassertanks und eine kleine Blechhütte werden nicht mitbewertet. Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun, tlw. mit einem Stahlmattenzaun und einem Tor eingefriedet. Anschlüsse sind nicht vorhanden. Am Eingang befindet sich ein Briefkasten mit Zahlenschloss (nicht Gegenstand der Bewertung).

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Freizeitfläche genutzte Grundstück in 53604 Bad Honnef, Am Breitbacher Graben ober der Linzer Straße, zum Wertermittlungstichtag 18.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Honnef</i>	<i>6410</i>	<i>2</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Honnef</i>	<i>31</i>	<i>1813</i>	<i>911 m²</i>

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Fläche für die Landwirtschaft (FNP)	Freizeitfläche	461 m ²
B - Wohnbaufläche (FNP)	Freizeitfläche	450 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		911 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Fläche für die Landwirtschaft (FNP)“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,75 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = landwirtschaftliche Fläche

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 18.11.2025

Entwicklungszustand = landwirtschaftliche Fläche

Grundstücksfläche = Gesamtgrundstück = 911

Bewertungsteilbereich = 461 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	1,75 €/m²	Erläuterung
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,00	
Fläche (m²)	keine Angabe	461	× 1,00	
Entfernung zum Ortsrand (km)	ca. 1.000 m	<500 m	× 1,30	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis		=	2,28 €/m²	
Fläche		×	461,00 m²	
Bodenwert		=	1.051,08 €	
		rd.	<u>1.050,00 €</u>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.11.2025 insgesamt **1.050,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Fläche für die Landwirtschaft (FNP)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A - Fläche für die Landwirtschaft (FNP)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A - Fläche für die Landwirtschaft (FNP)“		1.050,00 €
Wert der Außenanlagen (Hütte, Einfriedung, Aufwuchs)	+	950,00 €
vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A - Fläche für die Landwirtschaft (FNP)“	=	2.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A - Fläche für die Landwirtschaft (FNP)“	=	2.000,00 €
	rd.	<u>2.000,00 €</u>

3.5 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Wohnbaufläche (FNP)“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** für baureifes Land wird geschätzt auf **620,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungstichtag	=	18.11.2025
Entwicklungszustand	=	Bauerwartungsland
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 911 m ² Bewertungsteilbereich = 450 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 18.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	620,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	18.11.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	620,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	450	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Bauerwartungsland	× 0,15	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	93,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (35,00 €/m ² × 1,0)		–	35,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge		+	0,00 €/m ²	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenwert für baureifes Land		=	58,00 €/m²	
IV. Berücksichtigung von Risiken, Kosten und Wartezeiten bis zur „Baureife“				Erläuterung
Abzug für eine ggf. vorhandene Unsicherheit der endgültigen Entwicklung und Erschließung (15 %)		–	8,70 €/m ²	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (unmittelbar vor Sicherung der Erschließung)		=	49,30 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer vom Abschluss der Bodenordnung bis zur Sicherung der Erschließung Abzinsungsfaktor (1/(1+z) ⁿ) n = 3 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,00 %		×	0,915	
relativer Bodenwert für beitrags- und abgabenpflichtiges geordnetes (Netto)-Rohbauland (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zur Sicherung der Erschließung nach Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)		=	45,11 €/m ²	
abzüglich Wertanteil für die Bodenordnung (40 %)		–	18,04 €/m ²	

relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (unmittelbar vor Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	27,07 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Bodenordnungsverfahrens Abzinsungsfaktor (1/(1+z) ⁿ) n = 3 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,00 %	×	0,915	
relativer Bodenwert für ungeordnetes (Brutto-)Rohbauland (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zum Abschluss des Bodenordnungsverfahrens)	=	24,77 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor (1/(1+z) ⁿ) n = 3 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,00 %	×	0,915	
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (nach dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan) (mit einer Wartezeit von 3 Jahren bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans)	=	22,66 €/m ²	
Abzinsung über die Dauer bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Abzinsungsfaktor (1/(1+z) ⁿ) n = 20 Jahre; Abzinsungszinssatz z = 3,00 %	×	0,554	
relativer Bodenwert für Bauerwartungsland (mit einer Wartezeit von 20 Jahren bis zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan)	=	12,55 €/m ²	
ggf. Abzug wegen sonstiger Unsicherheiten (10 %)	–	1,26 €/m ²	
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland	=	11,30 €/m²	
V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „B - Wohnbaufläche (FNP)“			Erläuterung
relativer Bodenwert für das Bauerwartungsland		11,30 €/m²	
Fläche	×	450,00 m ²	
Bodenwert für das Bauerwartungsland	=	5.085,00 € rd. 5.100,00 €	

Der **Bodenwert für das Bauerwartungsland** beträgt zum Wertermittlungstichtag 18.11.2025 insgesamt **5.100,00 €**.

3.6 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Wohnbaufläche (FNP)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Wohnbaufläche (FNP)“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Wohnbaufläche (FNP)“		5.100,00 €
Wert der Außenanlagen (hier nicht erforderlich)	+	0,00 €
Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Wohnbaufläche (FNP)“	=	5.100,00 €
	rd.	5.100,00 €

3.7 Verkehrswert

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
A - Fläche für die Landwirtschaft (FNP)	2.000,00 €
B - Wohnbaufläche (FNP)	5.100,00 €
Summe	7.100,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **7.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Freizeitfläche genutzte Grundstück in 53604 Bad Honnef, Am Breitbacher Graben ober der Linzer Straße,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Honnef</i>	<i>6410</i>	<i>2</i>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Honnef</i>	<i>31</i>	<i>1813</i>

wird zum Wertermittlungstichtag 18.11.2025 mit rd.

7.100 €

in Worten: siebentausendeinhundert Euro

geschätzt. Der ermittelte Wert unterstellt ein normal geräumtes Grundstück.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Müschbach, den 17. Januar 2026



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten, fachspezifische Software

- | | |
|-----|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025 |
| [3] | Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung |
| [4] | aktueller Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses |

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 11.03.2025) erstellt.

4.3 Hinweise zum Urheberrecht

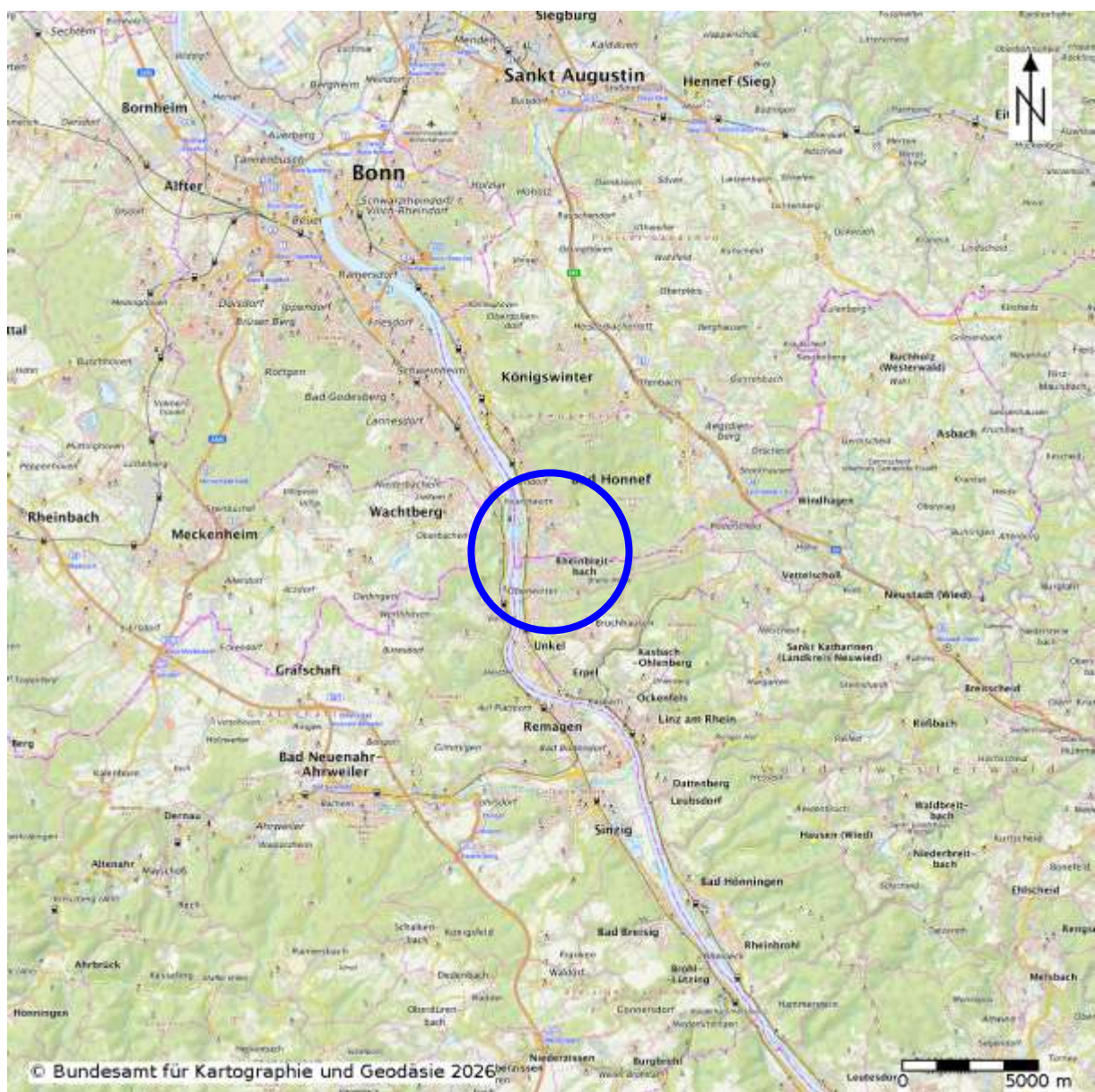
Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Anlagen

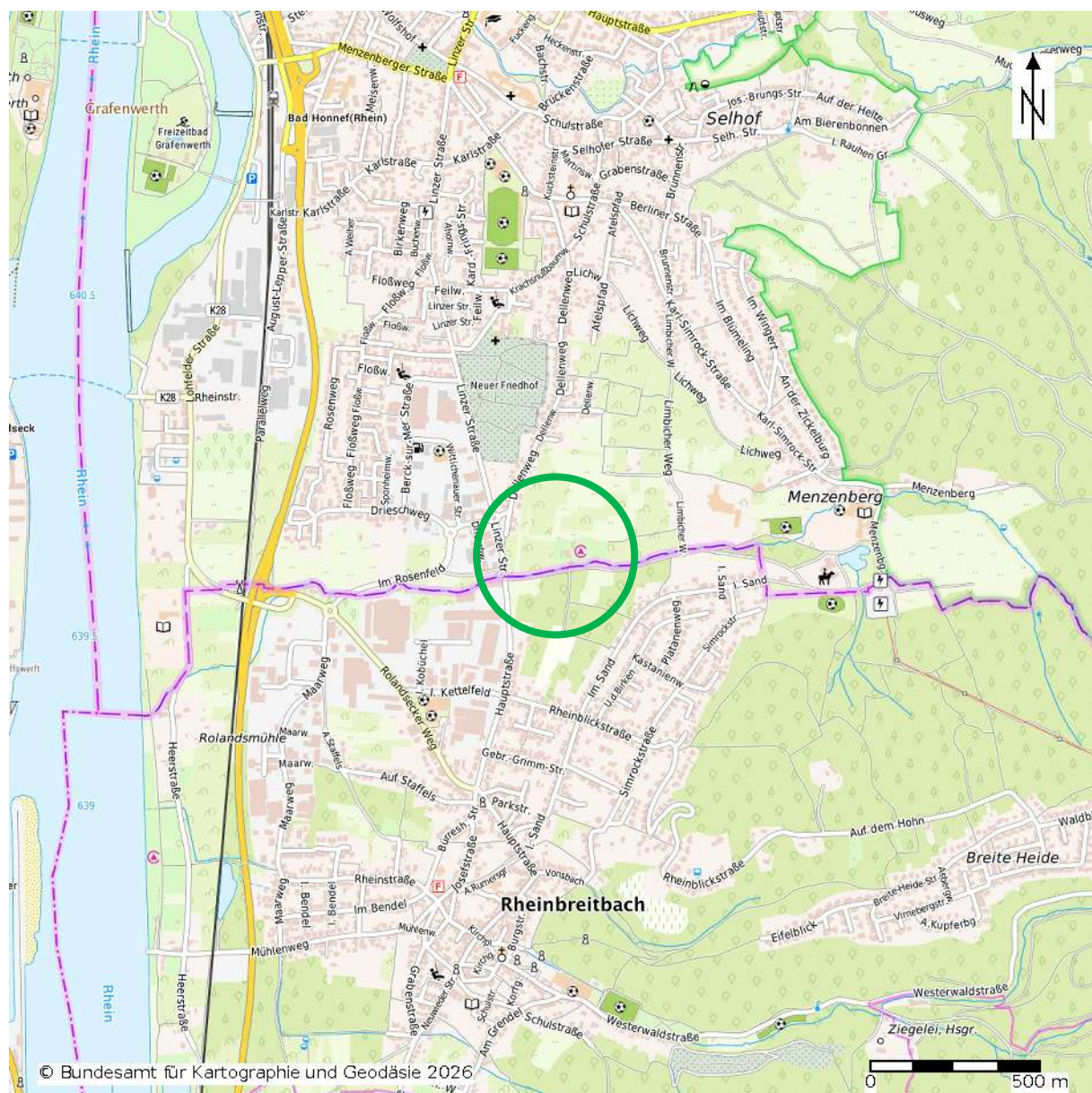
5.1 Übersichtskarte Bundesrepublik



5.2 Straßenkarte



5.3 Ortsplan



5.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

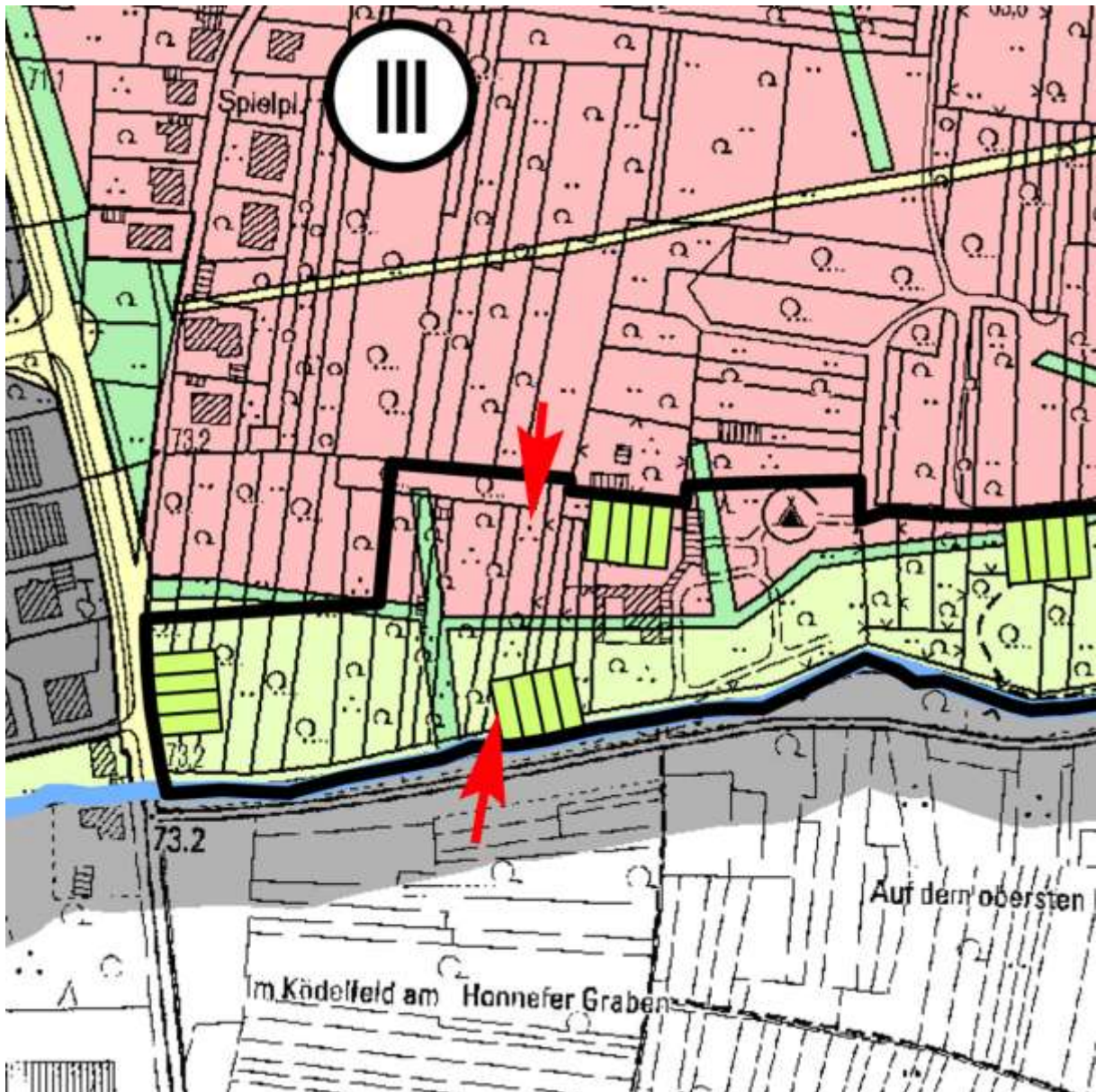
ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: Land NRW (2026)

5.5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan

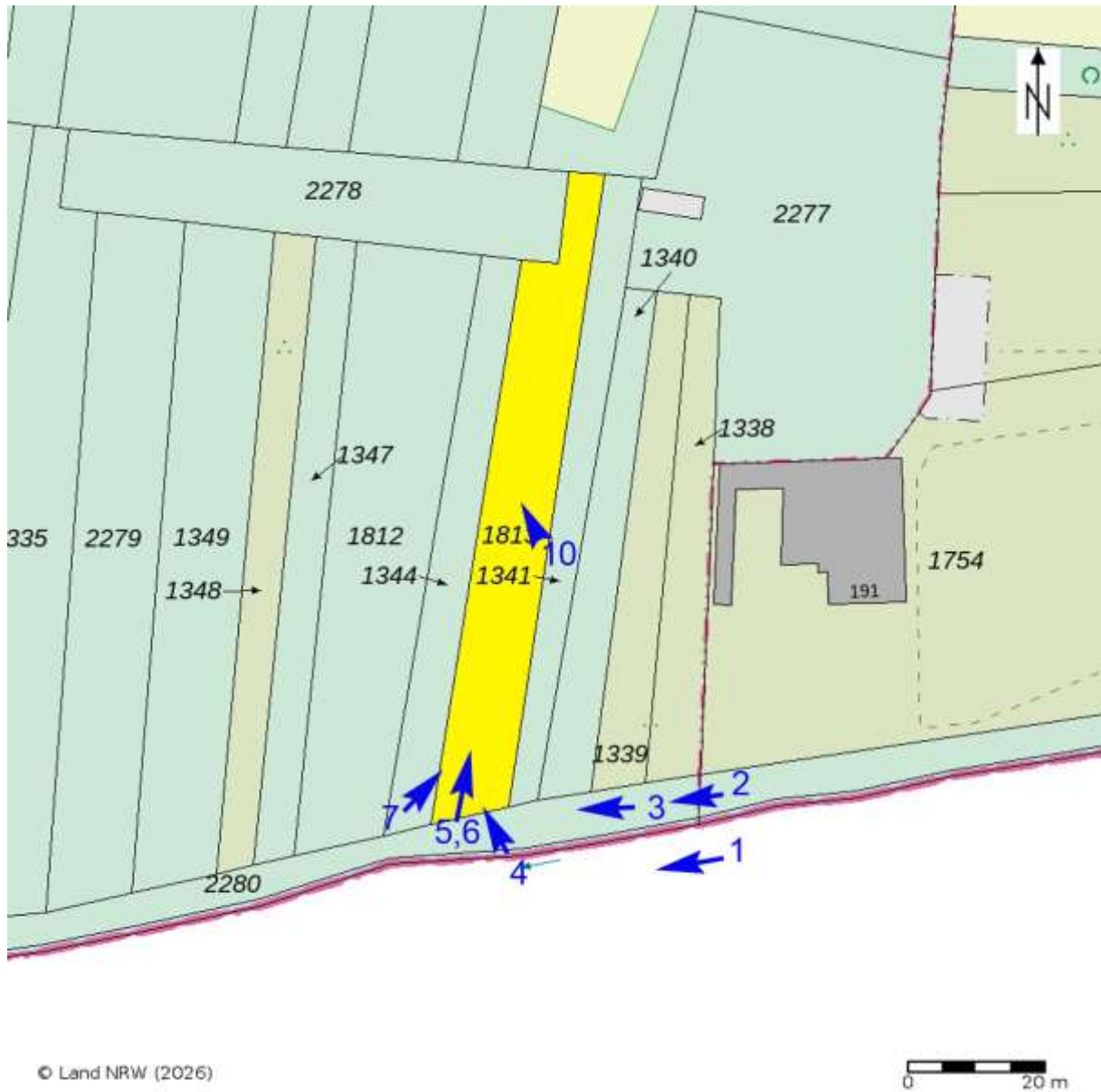
Ohne Maßstab, Bewertungsobjekt markiert



Quelle: Deutsche Grundkarte DGK 5-G © Katasteramt Rhein-Sieg-Kreis, SU-201413

5.6 Fotostandpunkte

ca. 1:1.000, Bewertungsobjekt und Fotostandpunkte markiert



Quelle: Land NRW (2026)

5.7 Fotos



1 Zufahrtsstraße (in Rheinland-Pfalz gelegen), Lage des Bewertungsobjekts in NRW



2 Lage des Bewertungsobjekts, Zuwegung



3 Lage des Bewertungsobjekts, Zuwegung



4 Grundstückszugang



5 Südansicht Grundstücksfläche



6 Südansicht Grundstücksfläche



7 Südwestansicht Grundstücksfläche



8 Brief-/Paketkasten (nicht Gegenstand der Bewertung)



9 Vogelhäuschen mit Kamera (nicht Gegenstand der Bewertung)



10 Hütte im hinteren Bereich (Foto von 2020)