



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de
info@svb-haack.de

Von der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewertungsobjekt: Bebaute/Unbebaute Grundstücke

**Adresse: Ließemer Straße
 53179 Bonn**

**Auftraggeber: Amtsgericht Bonn
 Abteilung 223
 53105 Bonn**

Aktenzeichen: 223 K 055/25

**Qualitäts- und Wertermitt- 13. Februar 2026
 lungsstichtag:**

Verkehrswert: 470.000 EUR



Dieses Gutachten enthält ohne Deckblatt 25 Seiten.
Es wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Grundstück	7
3 Karten- und Fotodokumentation.....	8
4 Lage	14
4.1 Makrolage	14
4.2 Mikrolage	15
5 Rechtliche Gegebenheiten.....	17
6 Beschaffenheit	19
7 SWOT-Analyse und Gesamtbeurteilung.....	20
8 Verfahrenswahl	21
9 Vergleichswertverfahren.....	23
10 Verkehrswert	25
11 Anlage.....	26

Zusammenstellung wesentlicher Daten und Informationen

Objekt	Aktenzeichen	223 K 055/25
	Bewertungsobjekt	Bebaute/Unbebaute Grundstücke
	Adresse	Ließemer Straße, 53179 Bonn
	Besonderheit	kein Grundstückszutritt, Risikoabschlag
	Zubehör	keine Angaben möglich (kein Grundstückszutritt)
Auftrag	Datum des Auftrags	29. September 2025
	Ortstermine	13. Januar und 13. Februar 2026
	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	13. Februar 2026
	Abschluss der Recherchen	26. Februar 2026
Rechtliches	Eintragungen in Abt. II	nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Bau- und Planungsrecht	§ 34 BauGB (Innenbereich)
	Denkmalschutz	nicht vorhanden
	Abgabenrechtliche Situation	beitragsfrei
	Altlasten	keine Eintragung im Kataster vorhanden
Wertermittlung	Entwicklungszustandsstufe	Baureifes Land
	Grundstücksgröße	682 m ²
	Bodenwert (relativ)	790 EUR/m ²
	Bodenwert (absolut)	495.814 EUR
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 25.000 EUR
	Vergleichswert	470.814 EUR
	Verkehrswert, rd.	470.000 EUR

1 Allgemeines

Auftrag und Zweck des Gutachtens	In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert nach § 194 BauGB ermittelt. Der Bewertungsauftrag wurde am 29. September 2025 schriftlich erteilt. Die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB erfolgt im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Das Gutachten ist grundsätzlich nur für die Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung bzw. auf Basis abgeschlossener Verträge zulässig.
Bewertungsobjekt	Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um drei Grundstücke im Bonner Ortsteil Lannesdorf, welches unter folgender Anschrift geführt werden: Ließemer Straße (ohne Hausnummer) 53179 Bonn Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit und werden im vorliegenden Gutachten als "Bewertungsobjekt" bezeichnet. Gemäß der vorliegenden Unterlagen war das Bewertungsobjekt ehemals mit einem Wohngebäude sowie Nebengebäuden bebaut. Die oberirdischen baulichen Anlagen wurden abgerissen. Nach Inaugenscheinnahme ist davon auszugehen, dass auf dem Bewertungsobjekt bereichsweise eine unterirdische Bebauung (vgl. auch nachfolgende Bemerkungen zur „Besonderheit“) vorhanden ist.
Besonderheit	Die Inaugenscheinnahme erfolgte ausschließlich von öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen aus, da weder Beteiligte noch deren Vertreter für einen Zutritt zum Bewertungsobjekt zur Verfügung standen. Die augenscheinlich unterirdisch vorhandene Bebauung konnte nicht näher besichtigt werden und ist vor allem in ihrem Ausmaß unklar. Das Gutachten wird demnach aufgrund des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen erstellt. Die verbleibende Unsicherheit hinsichtlich des baulichen Restbestands wird am Ende des Gutachtens in einem Risikoabschlag berücksichtigt. <u>Hinweis:</u> Die vorliegende Wertermittlung ist bestrebt, die Unsicherheiten auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Aufgrund der voranstehend dargestellten Aspekte ist auf die damit verbundenen Risiken verwiesen. Der vorgenommene Risikoabschlag ist dabei nicht als konkretes Maß für die Beurteilung der Beschaffenheit sowie Rückbaukosten der unterirdischen Bebauung zu sehen und der Verkehrswert ausdrücklich unsicherer als bei der sonst üblichen vollumfänglichen Erfassung der zu beurteilenden Grundstücksmerkmale.
Ortsbesichtigungen	Eine erste Ortsbesichtigung fand 13. Januar 2026 von 16:30 – 16:45 Uhr statt, eine weitere am 13. Februar 2026 im Zeitraum von 15:00 – 15:15 Uhr. Beide Ortsbesichtigungen wurden ohne weitere Beteiligte oder Vertreter der Beteiligten durchgeführt. Das Bewertungsobjekt konnten nur von der Ließemer Straße aus in Augenschein genommen werden; ein Betreten der zu bewertenden Grundstücke erfolgte nicht.
Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	Die Wertermittlung bezieht sich auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie den Zustand des Grundstücks zum Zeitpunkt des letztens Ortstermins. Demnach ist der 13. Februar 2026 auch der Qualitäts- und Wertermittlungstichtag. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Recherche zu den wertrelevanten Grundstücksmerkmalen erst am 26. Februar 2026 abgeschlossen wurde.

Das vorliegende Gutachten ist datiert auf den 27. Februar 2026. Es wird daher unterstellt, dass seit dem Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag keine relevanten Änderungen eingetreten sind.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Unterlagen und Auskünfte

- Auszug aus dem Grundbuch vom 28. Juli 2025 (im Rahmen der Beauftragung vom Amtsgericht Bonn übermittelt)
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn vom 09. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bonn vom 05. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft der Stadt Bonn über die Beitragssituation in erschließungsrechtlichen Fragen vom 12. Dezember 2025
- Schriftliche Auskunft (per E-Mail) aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn vom 10. Dezember 2025
- Denkmalliste der Stadt Bonn (www.bonn.de, Zugriff: 10. Dezember 2025)
- Schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 12. Januar 2026
- Kopien aus der Bauakte der Stadt Bonn vom 27. Januar 2026
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Bonn vom 16. September 2025
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn, Stand 01. Januar 2025 sowie diverse aktuelle Marktberichte zum örtlichen sowie nutzungsspezifischen Immobilienmarkt
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- ergänzende fernmündliche Auskünfte von Behörden

Die vorgenannten Unterlagen und Informationen, deren Inhalt in diesem Gutachten als richtig unterstellt wird, sind Basis der Wertermittlung. Äußerungen bzw. Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden.

Gegebenenfalls sind die zur Verfügung stehenden Unterlagen und eingeholten Auskünfte auf Zeitpunkte vor oder nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Darin enthaltene Informationen werden insoweit berücksichtigt, wie sie bereits zum Stichtag der Wertermittlung Bestand hatten. Insgesamt wird angenommen, dass die voranstehend dokumentierten Unterlagen und Auskünfte die für die Wertermittlung relevanten Anknüpfungstatsachen vollständig und den aktuellen Stand zum Wertermittlungsstichtag wiedergeben.

Wesentliche Literatur

- Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Fachzeitschrift für die Immobilienwirtschaft, laufende Ausgaben
- Haack, Björn. Sensitivitätsanalyse zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Schriftenreihe der Professur für Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn, Heft 30, 2006
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10., Auflage. Köln: Reguvis Fachmedien GmbH, 2023 in Verbindung mit „Kleiber-digital“ auf www.reguvis.de
- Kröll, Ralf, Andrea Hausmann und Andrea Rolf. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung. Köln; Werner Verlag, 5. Auflage, 2015
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Immobilienbewertung: Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021). Köln; Werner Verlag, 6. Auflage, 2022
- Stumpe, Bernd, und Hans-Georg Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis. Köln: Bundesanzeiger, 2009

Wertermittlungsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen, wobei diese nicht sämtlich auf das Bewertungsobjekt sowie den Zweck des Auftrags ihre Anwendung finden müssen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV)
- Landesbauordnung in der jeweils gültigen Fassung (LBauO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (ErbbaurechtRG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert/Marktwert in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück bzw. das grundstücksgleiche Recht mit seinen wesentlichen Bestandteilen. Betriebliche Einbauten und Einrichtungen sowie bewegliche Güter bleiben unberücksichtigt, soweit nicht separat darauf hingewiesen wird.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten; eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige Baumängel oder Bauschäden oder Bodenverunreinigungen ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wurden daher lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt; es wurden keine Bauteilöffnungen durchgeführt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und die Gesundheit von Bewohnern und Nutzern nicht beeinträchtigt oder gefährdet ist. Eine diesbezügliche Überprüfung und Beurteilung kann nur durch einen entsprechenden Fachgutachter vorgenommen werden.

2 Grundstück

Eigentumsrechtlicher Gegenstand

Die Angaben zu den Grundstücken basieren auf dem Grundbuchauszug vom 28. Juli 2025 (letzte Änderung 28. Juli 2025) sowie dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10. Dezember 2025. Es wird unterstellt, dass sich gegenüber diesem Stand keine Änderungen ergeben haben und dass keine laufenden Eintragungsanträge bestehen.

Bestandsangaben im Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt in das Grundbuch eingetragen:

Amtsgericht Bonn
Grundbuch von Lannesdorf
Blatt 10503

Bezeichnung	Fläche [m ²]
Ifd. Nr. 1: Gemarkung Lannesdorf, Flur 4, Flurstück Nr. 410 Gebäude- und Freifläche, Ließemer Str.	228
Ifd. Nr. 5: Gemarkung Lannesdorf, Flur 4, Flurstück Nr. 617 Gebäude- und Freifläche, Ließemer Str.	427
Ifd. Nr. 7: Gemarkung Lannesdorf, Flur 4, Flurstück Nr. 411 Gebäude- und Freifläche, Ließemer Str.	27
Summe	682

Art des Eigentums

Volleigentum

Bestandsverzeichnis

Im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuchauszugs sind neben den Angaben zum Grundstück keine weiteren Eintragungen (Herrschervermerke) vorhanden.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Laut vorliegendem Grundbuchauszug sind in Abt. II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 28. Juli 2025 sowie ein Vermerk über eine Bestellung eines vorläufigen Insolvenzverwalters vom 21. Juli 2025 keine Eintragungen vorhanden.

Nachbarschaftsvereinbarungen

Den vorliegenden Unterlagen sind keine Hinweise auf aktuell bestehende Nachbarschaftsvereinbarungen zu entnehmen. Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass keine nachbarrechtlichen Ansprüche bestehen oder Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind.

Sonstige Rechte, Belastungen und Beschränkungen

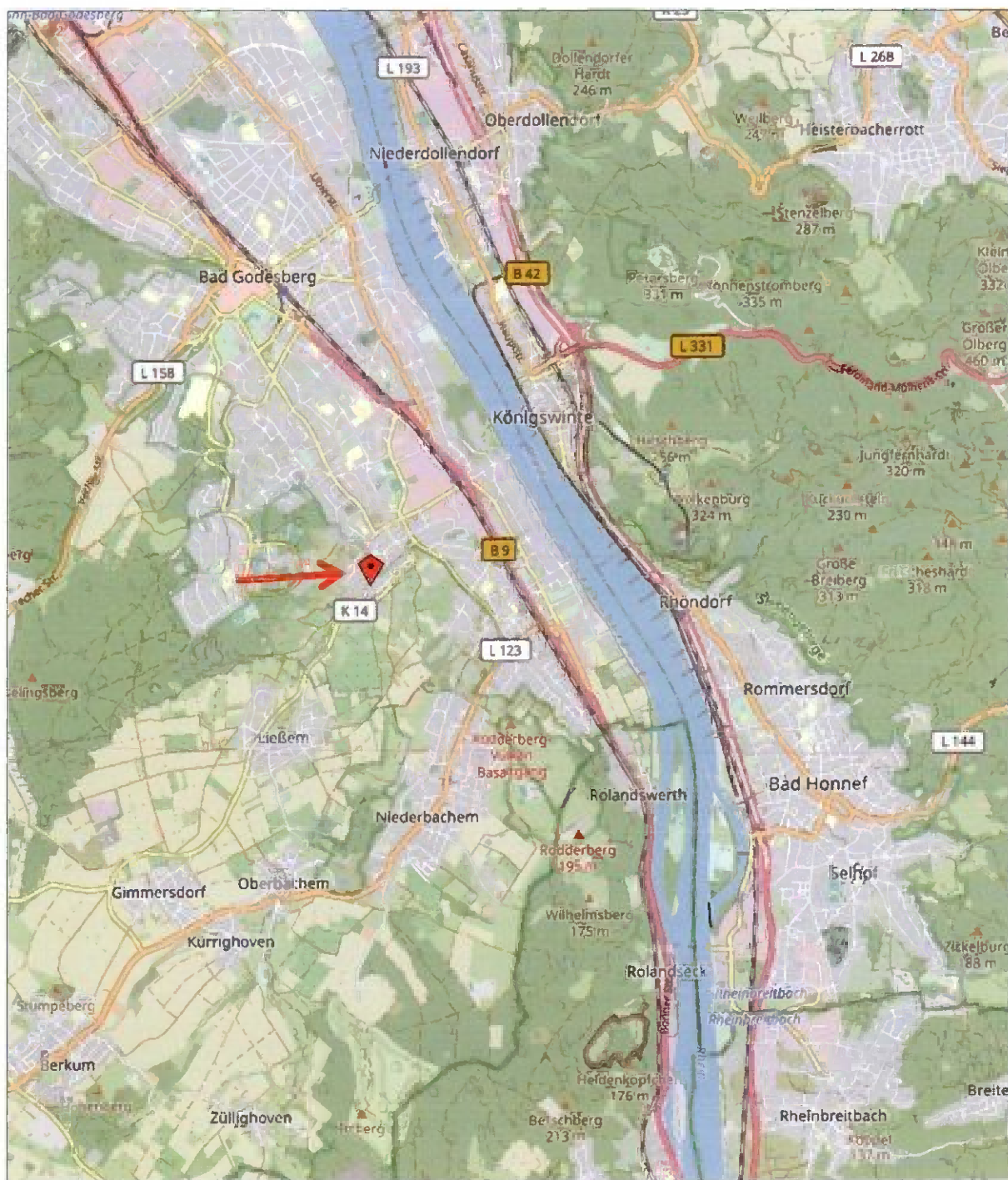
Sonstige Rechte, Belastungen oder Beschränkungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt und wurden vom Auftraggeber auch nicht mitgeteilt.

Nutzungssituation

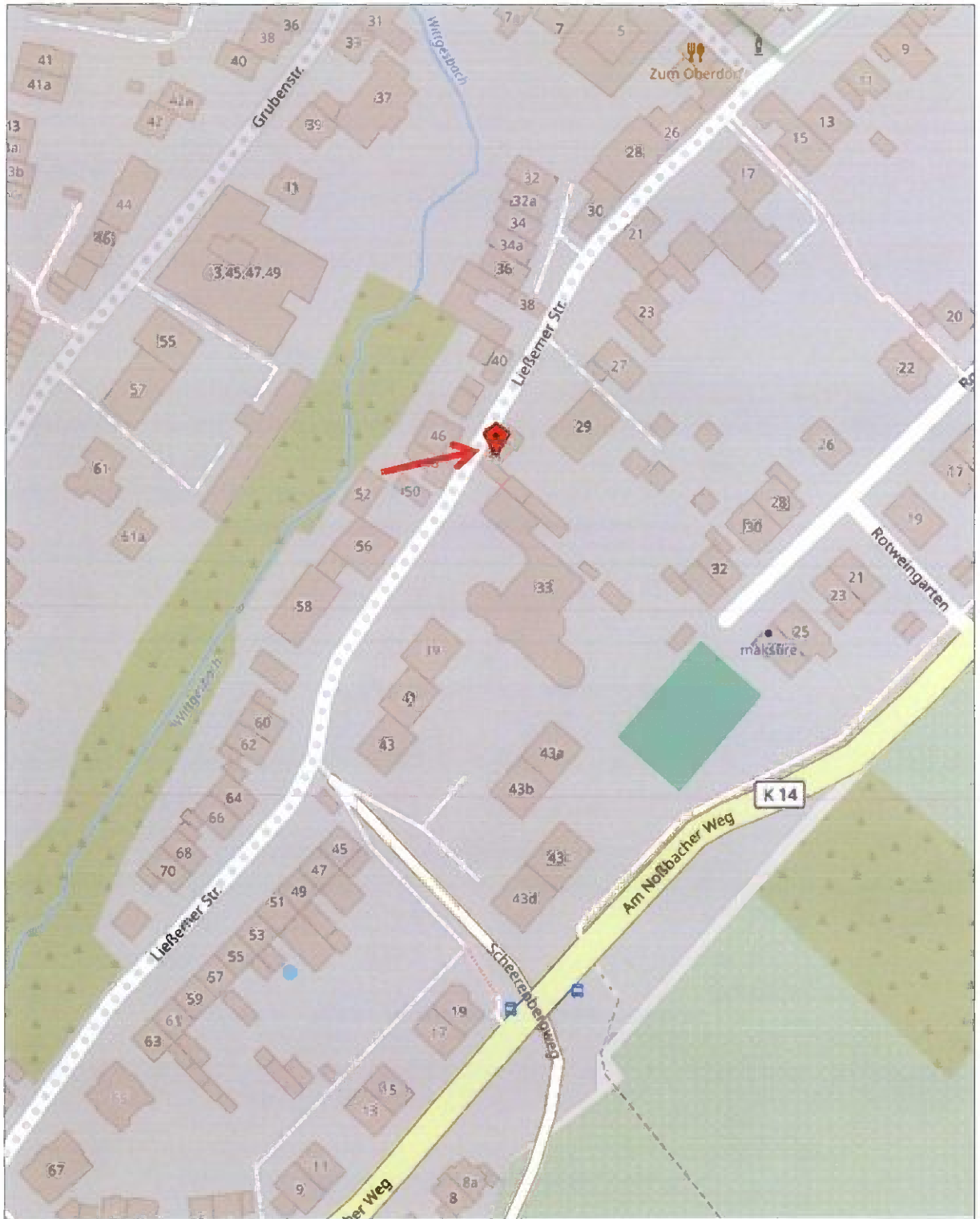
Für die Wertermittlung wird auf Basis der vorliegenden Dokumente davon ausgegangen, dass keine gültigen Miet- oder Pachtverträge vorhanden sind und das Bewertungsobjekt nach einem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren auch tatsächlich verfügbar ist.

3 Karten- und Fotodokumentation

Regionale Lage



Ausschnitt aus dem Stadtplan



Auszug aus der Flurkarte

**STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.**

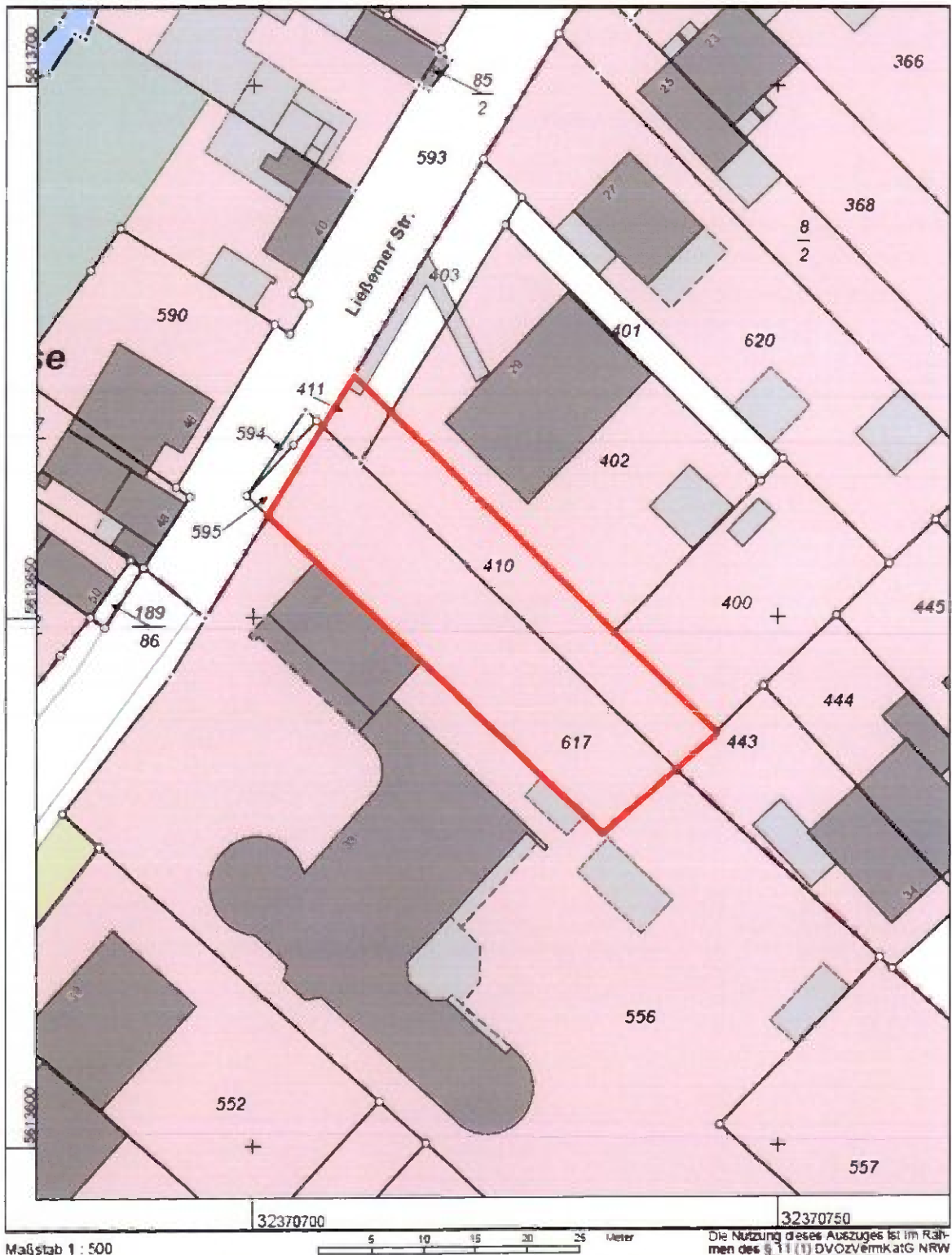
Stadt Bonn
Katasteramt
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Flurstück: 617 und weitere
Flur: 4
Gemarkung: Lannesdorf
Ließemer Str., Bonn

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:500

Erstellt: 10.12.2025
Zeichen: 25K4567



Maßstab 1 : 500

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

Luftbild



Fotos

Blick in die Ließemer Straße



Blick in die Ließemer Straße



Straßenseitige Ansicht



Straßenseitige Ansicht



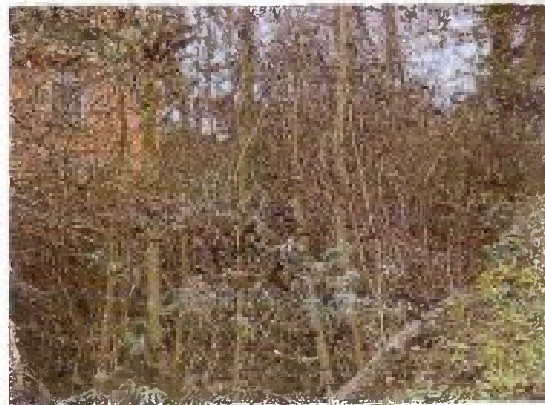
Seitliche Ansicht



Blick auf die Flächen



Ansichten des Bewertungsobjekts



Bestehende Restbebauung



4 Lage

4.1 Makrolage

Lage in der Region

- Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk Köln
- Stadt Bonn

Entfernungen

- Köln ca. 43 km
- Koblenz ca. 53 km
- Düsseldorf ca. 82 km

Standort

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Bonn (Einwohner rd. 336.000) im Westen Deutschlands und im Süden von Nordrhein-Westfalen. Nach einer Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird bis 2030 für Bonn ein Bevölkerungszuwachs von rd. 2,1 % gegenüber dem Stand von 2020 prognostiziert. Die Kaufkraftkennziffer wird aktuell mit 108,0 über dem Bundesdurchschnitt ($D = 100$) veröffentlicht.

Die kreisfreie Stadt Bonn liegt am Rhein und ist ein Teil des Ballungsraums Köln/Bonn mit rd. 3,7 Mio. Einwohnern und einer Fläche von 4.415 km². Bonn ist nicht nur als ehemalige Hauptstadt Deutschlands, sondern auch als internationaler Standort für Politik, Wissenschaft und Wirtschaft bekannt und zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur aus. Die Autobahnen A 59 und A 565 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

In Bezug auf den öffentlichen Nahverkehr verfügt Bonn über ein gut ausgebautes Netz von Bus- und Bahnverbindungen. Die Deutsche Bahn bietet Schnellzugverbindungen nach Köln, Düsseldorf und darüber hinaus. Der Hauptbahnhof der Stadt ist via ÖPNV an den Flughafen Köln-Bonn angebunden. Dies erleichtert nicht nur den Berufsverkehr, sondern trägt auch zur Attraktivität der Stadt als Wohnort bei.

Die Wirtschaftsstruktur Bonns ist geprägt durch renommierte Unternehmen, Forschungseinrichtungen, eine Vielzahl von internationalen Organisationen sowie die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität mit mehr als 30.000 Studierenden. Die Anwesenheit von Bundesministerien und UN-Organisationen trägt dazu bei, dass Bonn eine Stadt mit globaler Bedeutung ist. Dies hat positive Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt und die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum.

Bonn zeichnet sich auch durch eine hohe Lebensqualität aus. Die Stadt ist von zahlreichen Grünflächen, Parks und dem Naturpark Kottenforst geprägt. Zudem bieten das kulturelle Angebot, die vielfältige Gastronomie und die historische Altstadt attraktive Freizeitmöglichkeiten. Dies trägt dazu bei, dass Bonn als Wohnort sowohl für Familien als auch für Singles sehr beliebt ist.

Insgesamt ist Bonn eine Stadt mit vielfältiger Bedeutung, politisch als ehemalige Hauptstadt der Bundesrepublik Deutschland und aktueller Standort für Bundesministerien sowie zahlreiche internationale Organisationen und Institutionen, aber auch als Wissenschaftsstandort, Beethovenstadt, kulturelles Zentrum und Wirtschaftsstandort.

4.2 Mikrolage

Lage in der Gemeinde

- Stadtbezirk Bad Godesberg
- Stadtteil Lannesdorf
- Zentrum von Bonn ca. 11 km

Nähere Umgebung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bonner Stadtteil Lannesdorf im Stadtbezirk Bad Godesberg. In der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes sind überwiegend Wohnhäuser in offener und geschlossener Bauweise vorhanden (gewachsene Dorflage). Grün- und Erholungsflächen sind gut zu erreichen.

Verkehrsanbindung

- nächste Bushaltestelle (Bonn Ließemer Straße) ca. 210 m
- DB-Bahnhof/S-Bahnhaltestelle Bonn-Mehlem ca. 1,4 km
- Hauptbahnhof Bonn ca. 11 km
- ICE-Bahnhof Siegburg ca. 21 km
- Flughafen Köln/Bonn ca. 32 km
- Autobahnanschlussstelle Bon-Rheinaue (A 562) ca. 6,6 km



© OpenStreetMap-Mitwirkende, Lizenz: www.openstreetmap.org/copyright

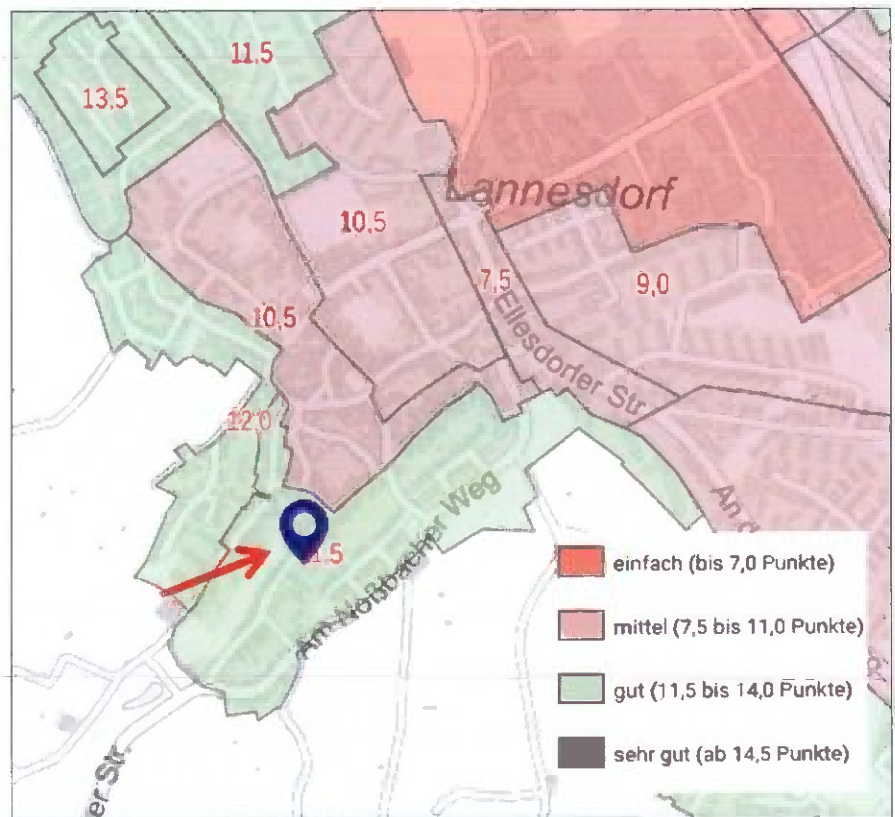
Verkehrsimmissionen

Bei der Ließemer Straße handelt es sich um eine schmale Wohnstraße, die überwiegend von den Anwohnern befahren wird. Diesbezüglich sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die offizielle Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (<http://www.umweltportal.nrw.de>, Zugriff: 25. Februar 2026) gibt einen Überblick über die tatsächlich vorhandene Immissionsbelastung an Grundstücken. Für das Bewertungsobjekt sind hier keine Eintragungen bezüglich Straßen-, Schienen-, oder Flugverkehr vorhanden. Im Übrigen wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls vorhandene Beeinträchtigungen durch Verkehrsimmissionen in den örtlichen zonalen Bodenrichtwerten eingepreist bzw. abgebildet sind.

Sonstige Immissionen und Emissionen	Sonstige Immissionen und Emissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.
Infrastruktur	Ärzte, Schulen, Kindergärten, gastronomische Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der mittel- und langfristige Bedarf kann insbesondere im Zentrum von Bad Godesberg und Bonn gedeckt werden.
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum der näheren Umgebung sind wenige Parkmöglichkeiten vorhanden. Auf dem Bewertungsobjekt sind im Zuge einer zukünftigen baulichen Nutzung entsprechende (auch bauordnungsrechtlich erforderliche) Stellplätze herstellbar.
Hochwassergefährdung	Das Bewertungsobjekt liegt laut Übersicht des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (www.flussgebiete.nrw.de , Zugriff: 25. Februar 2026) nicht in einem Hochwassergefahren-, Hochwasserrisikogebiet oder Überschwemmungsgebiet.
Breitbandversorgung	Laut Online-Portal der Bundesnetzagentur (www.breitbandmessung.de , Zugriff: 25. Februar 2026) verfügt der Standort mit dem Bewertungsobjekt über Downloadgeschwindigkeiten bis zu rd. 234 Mbit/s. Die Rate wird im Median mit > 80 Prozent angegeben.
Wohnlage	Die Wohnlage „Ließemer Straße“ wird im aktuellen Mietpreisspiegel der Stadt Bonn als „gut – 11,5 Punkte“ eingestuft (mögliche Einstufungen: einfach (bis 7 Punkte), mittel (7,5 bis 11,0 Punkte), gut (11,5 bis 14,0 Punkte), sehr gut (ab 14,5 Punkten)).

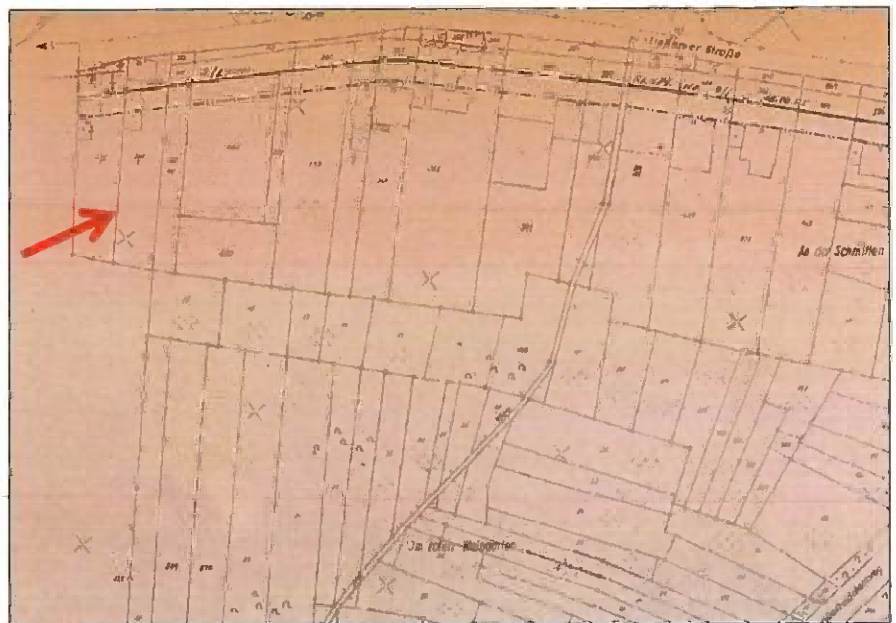
Wohnlagenkarte (www.bonn.de, Zugriff: 25. Februar 2026)



5 Rechtliche Gegebenheiten

Bau- und Planungsrecht Laut schriftlicher Auskunft (per E-Mail) aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht der Stadt Bonn liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des Fluchtlinienplanes-Nr. 9 L (§ 30 Abs. 3 BauGB), in Kraft getreten am 28. Oktober 1955. Die Rechtskraft des Fluchtlinienplanes ist im Einzelfall zu prüfen. Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB). Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auszug aus dem Fluchtlinienplan



Laut Angabe der Stadt Bonn liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer Gestaltungssatzung. Der Satzung wird keine wesentliche Wertrelevanz beigemessen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzbarkeit der zu bewertenden Grundstücke wird auf der Basis der vorliegenden Auskunft zudem davon ausgegangen, dass dieses nicht von weiteren besonderen und gegebenenfalls einschränkenden Festsetzungen betroffen ist, hierbei insbesondere:

- Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- Soziale Stadt oder Stadtumbau
- Umlegungs- oder Flurbereinigungsgebiet
- Landschafts- oder Naturschutzgebiet
- Erhaltungs-, Vorgarten- oder sonstige Satzung

Baugenehmigungen

Aus den Bauakten der Stadt Bonn ist ersichtlich, dass auf dem Bewertungsobjekt zuletzt eine Altbebauung mit Ausnahme des Kellergeschosses abgebrochen wurde (vgl. auch Besonderheit). Zudem wurde zuletzt eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit AZ 457807 vom 11. Januar 2022 erteilt, die laut vorliegendem Schriftverkehr zum Oktober 2023 erloschen ist.

Weitere Anträge, Genehmigungen oder Abnahmescheine wurden mir nicht vorgelegt bzw. vorgefunden. Ob ein neuer Eigentümer diese Planung in dieser Form auch tatsächlich umsetzen wird, kann nicht beurteilt werden und wird somit im Rahmen des Gutachtens auch nicht weiter berücksichtigt.

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) sind auf dem Bewertungsobjekt keine Baulasten eingetragen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese bei einer zusammenhängenden Bebauung bei aktuellen Grundstücksbestand öffentlich-rechtlich erforderlich werden könnten.

Denkmalschutz

Laut aktueller Denkmalliste der Stadt Bonn bestehen für das Bewertungsobjekt keine Bodendenkmäler. Zudem wird davon ausgegangen, dass keine Denkmalschutzbereiche bestehen.

Überbau

Überbauungen konnten im Rahmen des Ortstermins sowie anhand der Flurkarte nicht festgestellt werden. Ebenso sind keine weiteren Eintragungen im Grundbuch erkennbar oder bestehende andere öffentlich-rechtliche Verfügungsbeschränkungen bekannt. Diese wurden zudem nicht mitgeteilt.

Erschließung

Das Bewertungsobjekt wird – zusammenhängend betrachtet – von der Ließemer Straße aus verkehrsmäßig erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übrige Erschließung (z.B. Kanal, Gas, Wasser und Strom) ebenfalls über diese Straße verläuft.

Beitragsrechtlicher Zustand

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Bonn (Bauordnungsamt) liegt das Bewertungsobjekt mindestens an einer öffentlichen Straße. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht zu zahlen. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 KAG NRW ist derzeit nicht zu zahlen. Ein Kanalbeitrag nach § 8 KAG NRW ist nicht mehr zu zahlen. Ein Kostenerstattungsbeitrag nach §§ 135 a-c BauGB ist nicht zu zahlen.

Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB und Straßenausbaubeiträge nach § 8 KAG NRW können jedoch grundsätzlich für künftige Erschließungs- und Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

Es wird im Gutachten zudem davon ausgegangen, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge sowie nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten sind (z.B. Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen, etc.).

6 Beschaffenheit

Grundstücksgestalt

Das Bewertungsobjekt ist – zusammenhängend betrachtet – regelmäßig (vgl. Flurkarte) geschnitten und rückwärtig ansteigend, in einer zukünftigen baulichen Nutzung jedoch nicht wesentlich beeinträchtigt. Für das Bewertungsgrundstück kann im Rahmen der baulichen Neuentwicklung von einer – süd-östlicher Ausrichtung der Freiflächen ausgegangen werden.

Baugrund

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt. Ein Bodengutachten lag nicht vor.

Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW) liegt das Bewertungsobjekt über mehreren inzwischen erloschenen Bergwerksfelder. In den behördlich vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen, wovon im vorliegenden Gutachten auch ausgegangen wird.

Altlasten

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine Umstände ersichtlich, welche die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten. Laut schriftlicher Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bonn ist das Bewertungsobjekt weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Im Gutachten wird Altlastenfreiheit bzw. – im Bestand – ein die aktuelle Nutzung nicht beeinträchtigender Zustand unterstellt. Im Übrigen fallen diesbezügliche Untersuchungen, Prüfungen und Beurteilungen nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen. Auch schadstoffhaltige Bauteile können nicht erkannt und berücksichtigt werden. Der Sachverständige übernimmt daher bezüglich eventueller Bodenverunreinigungen, Kontaminationen, etc. ausdrücklich keine Haftung.

7 SWOT-Analyse und Gesamtbeurteilung

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt ist stark von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig und reagiert sensibel auf Veränderungen in der Wirtschaft. Schlüsselfaktoren, die die Abhängigkeit des Immobilienmarktes verdeutlichen:

- Zinsniveau der Kapitalmärkte
- Finanzpolitik und Finanzmarktstabilität
- Wirtschaftswachstum und Beschäftigungslage
- Einkommen der Haushalte und Inflationsrate

Die diesbezüglichen, wesentlichen Short-Facts stellen sich wie folgt dar:

BIP-Wachstum	2022	2023	2024	Q3/2025	Q4/2025
	+1,8 %	-0,3 %	-0,5 %	0,0 %	+0,3 %

Arbeitslosenquote	2022	2023	2024	12/2025	01/2026
	5,3 %	5,7 %	6,0 %	6,2 %	6,6 %

ifo-Geschäftsklima	2022	2023	2024	12/2025	01/2026
	90,4 %	88,9 %	86,8 %	87,6 %	87,6 %

Inflationsrate	2022	2023	2024	12/2025	01/2026
	6,9 %	6,0 %	2,2 %	1,8 %	2,1 %

Bauzinsen	2021	2022	2023	2024	2025
	1,3 %	1,0 %	4,0 %	3,7 %	3,3 %

SWOT-Analyse

Eine SWOT-Analyse erlaubt die Positionsbestimmung sowie strategische Ausrichtung eines Immobilieninvestments. Sie greift die voranstehend dokumentierten Grundstücksmerkmale auf und bewertet diese; zudem werden Trends und Entwicklungen im Markt aufgezeigt. Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Bewertungsobjektes lassen sich zusammenfassend wie folgt benennen:

Strength / Stärken	Weakness / Schwächen
• gute Wohnlage im Ortsteil Lannesdorf • hohe Nachfrage nach Wohnraum im Köln-Bonner Raum bei relativ geringem Angebot	• ausgeprägter Wildwuchs
Opportunities / Chancen	Threats / Risiken
• weiteres Wachstum der Region • reduzierte Neubautätigkeiten auf dem Markt	• weiteres Abkühlen des Marktes • zuletzt deutlich erhöhte Baukosten • unterirdische bauliche Restanlagen

Gesamtbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer guten Lage von Bonn und weist positive und negative Grundstücksmerkmale auf. Trotz des zuletzt etwas abgekühlten Immobilienmarktes ist im Köln-Bonner-Raum nach wie vor eine erhöhte Nachfrage festzustellen. Den Stärken und Chancen der SWOT-Analyse des Objektes stehen auch Schwächen und Risiken entgegen. Insgesamt kann für das Bewertungsobjekt eine etwas unterdurchschnittliche Position auf dem örtlichen Immobilienmarkt festgestellt werden (Risikoabschlag).

8 Verfahrenswahl

Verkehrswert

Die Verkehrswertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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 sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach der Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB sowie § 2 ImmoWertV ist bei der Bemessung des Verkehrswertes die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu beachten.

Entwicklungszustandsstufe in der ImmoWertV

In § 3 der ImmoWertV werden die fünf möglichen Entwicklungszustandsstufen eines Grundstücks genannt:

- Baureifes Land: sind Flächen die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind
- Rohbauland: sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind
- Bauerwartungsland: sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung oder der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen
- Flächen der Land- und Forstwirtschaft: sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind
- Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Auf der Grundlage der planungsrechtlichen Gegebenheiten (vgl. S. 17 des Gutachtens), der Erschließungssituation sowie der Beschaffenheit ist das Bewertungsgrundstück entsprechend einzuordnen.

Vergleichswertverfahren

Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren über das Vergleichswertverfahren möglich. Es stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau vergleichbar sind. Darüber hinaus kann der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die entsprechende Lage ausgewiesene Bodenrichtwert herangezogen werden.

**Konsequenz für die
Vorgehensweise**

Insofern wird im vorliegenden Fall der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet. Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt und keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorliegen, führt der Bodenwert über die Grundstücksgröße unmittelbar zum Verkehrswert. Es erfolgt eine Plausibilisierung über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn (Vergleichspreise).

Hinweis

Bei den nachfolgenden Kalkulationen handelt es sich um die Wiedergabe der Ergebnisse eines DV-unterstützten Rechengangs. In den Nachkommastellen sind daher im Gutachtentext Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

9 Vergleichswertverfahren

Entwicklungszustandsstufe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Wesentlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB (vgl. Bemerkungen zum Bau- und Planungsrecht auf S. 17 des Gutachtens). Die Grundstücke sind – ausdrücklich zusammenhängend betrachtet – voll erschlossen und nach Lage, Form und Größe bebaubar. Es ist somit nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar. Nach den Vorschriften des § 3 ImmoWertV handelt es sich demnach um die Entwicklungszustandsstufe „Baureifes Land“.

Bodenrichtwert

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus Bodenrichtwerten abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Nutzbarkeitsmerkmale in Art und Maß aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Laut der Bodenrichtwertübersicht (www.boris.nrw.de, Zugriff: 26. Februar 2026) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn liegt für die Zone mit dem zu bewertenden Objekt ein Bodenrichtwert vor. Dieser wurde zum 01. Januar 2025 wie folgt ermittelt:

Merkmal	Ausprägung
Gemeinde	Bonn
Ortsteil	Lannesdorf
Nummer	66100
Bodenrichtwert	790 EUR/m ² (Ein/zweigeschossig)
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	II
Fläche	400 m ²
Bemerkung	E, Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung
Freies Feld	Lage: Grubenstraße

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Die Fläche des Bewertungsobjektes (als wirtschaftliche Einheit) fällt mit rd. 682 m² größer aus als das Richtwertgrundstück (400 m²). Der Bodenrichtwert muss diesbezüglich eine Anpassung erfahren. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn hat entsprechende Umrechnungsfaktoren ermittelt. Im vorliegenden Fall ergibt sich ein Umrechnungsfaktor von rd. 0,92 (Faktor für 682 m² = 0,95 / Faktor für 400 m² = 1,03) und somit ein angepasster Bodenrichtwert von rd. 727 EUR/m².

Bodenwert

Die weiteren wertbestimmenden Merkmale des Bodenrichtwerts stimmen im Wesentlichen mit denen des Bewertungsobjektes überein. Es sind daher keine weiteren Korrekturen erforderlich. Auf der Grundlage des Bodenrichtwerts halte ich demnach für das Grundstück einen erschließungsbeitragsfreien Bodenwert von 727 EUR/m² für angemessen. Somit ergibt sich der absolute Bodenwert wie folgt:

Bodenwert (relativ)	727 EUR/m ²
× Größe des Grundstücks	682 m ²
= Bodenwert (absolut)	495.814 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne des § 8 ImmoWertV ist der Risikoabschlag wegen der vorliegenden Besonderheit (unterirdische Restbebauung, vgl. S. 3 des Gutachtens) zu berücksichtigen. Dieser wird unter Berücksichtigung der Unsicherheiten hinsichtlich des Ausmaßes, der Beschaffenheit sowie der Rückbaukosten auf pauschal 25.000 EUR geschätzt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich ein derartiger Risikoabschlag niemals exakte berechnen lässt, sondern lediglich die Käuferzurückhaltung zum Ausdruck bringen soll.

Verkehrswert

Bodenwert	495.814 EUR
– Besondere objektspez. Grundstücksmerkmale	25.000 EUR
= Verkehrswert, rd.	470.000 EUR

Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung

Eine Plausibilitätskontrolle ist über Vergleichspreise abgeleitet aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Bundesstadt Bonn möglich. Laut schriftlicher Auskunft des Gutachterausschusses vom 16. September 2025 liegen vier Vergleichspreise aus der Bodenrichtwertzone in den letzten fünf Jahren vor. Diese streuen stark um den ausgewiesenen Bodenrichtwert und liegen nach konjunktureller Anpassung sowie Anpassung an die Größe des Bewertungsobjektes in einer Spanne von rd. 394 bis 1.989 EUR/m², im Median rd. 829 EUR/m². Der Vergleichswert hierdurch grob in seiner Größenordnung plausibilisiert.

10 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Die Wertermittlungsverfahren nach § 6 ImmoWertV sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurden für das Bewertungsobjekt das Vergleichswertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen, wie zum Beispiel der Bodenrichtwert angesetzt. Das Ergebnis wurde über eine Analyse von Daten aus der Kaufpreissammlung plausibilisiert. Weitere Korrekturen sind daher nicht erforderlich.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wird der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit in der Ließemer Straße (Gemarkung Lannesdorf, Flur 4, Flurstücke 410, 411, 617), 53179 Bonn zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 13. Februar 2026 geschätzt auf

470.000 EUR

Einzelwerte

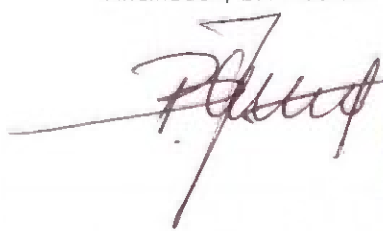
Auftragsgemäß werden folgende Einzelwerte angegeben:

- lfd. Nr. 1, Flurstück Nr. 410: 157.000 EUR
- lfd. Nr. 5, Flurstück Nr. 617: 294.000 EUR
- lfd. Nr. 7, Flurstück Nr. 411: 19.000 EUR

Die voranstehende Ausweisung ist rein rechnerisch zu betrachten, da eine Auflösung der wirtschaftlichen Einheiten zu anderen Baulandqualitäten führen würde (vgl. Flurkarte).

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönlichem Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Rheinbach, 27. Februar 2026



Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Dr.-Ing. Björn Haack

Industriestraße 2
53359 Rheinbach

Tel.: 02226/8240770

Fax: 02226/8240771

www.svb-haack.de

info@svb-haack.de

11 Anlage

Fragestellungen gemäß Auftrag	Gewerbebetrieb (Art und Inhaber)	Annahme: nicht vorhanden
	Zubehör	keine Angabe möglich (kein Grundstückszutritt)
	sonstige Zubehörstücke	keine Angabe möglich (kein Grundstückszutritt)
	Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen	laut Bauakte nicht vorhanden
	Baulasten	nicht vorhanden
	Überbauten und Eigengrenzüberbauungen	nicht vorhanden
	Lage- und Gebäudeplan	vgl. S. 10
	Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit	vgl. S. 12-13
	Objektanschrift und Grundbuchangaben	stimmt überein