



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im  
Kreis Euskirchen**

**Wertgutachten**

**über den Verkehrs(Markt)wert des unbebauten Grundstücks**



Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart und Lage	Größe		
				ha	ar	m <sup>2</sup>
Hellenthal	13	359	Landwirtschaft/Grünland, Stebes Feld	2	53	19

**Grundbuch von XX**

**Eigentümer: XX**

**Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:**

<b>Vorsitzender</b>	<b>Krs.Verm.Oberrat Dipl. Ing. Bernd Pützer</b>
<b>Gutachterin</b>	<b>Dipl. Ing. agr. Cornelia Briem-Grooten</b>
<b>Gutachter</b>	<b>Dipl. Ing. Wolfgang Schick (Architekt)</b>

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 28.05.2024**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren</b>	
1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.2 Sonstige Grundlagen	Seite 3
1.3 Verfahren der Wertermittlung	Seite 3
<b>2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag</b>	Seite 3
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	
3.1 Lage und Zuschnitt	Seite 4
3.2 Bodenschätzung	Seite 4
3.3 Planungsrechtliche Ausweisung und Erschließung	Seite 4
3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	Seite 5
<b>4. Wertermittlung</b>	
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 5
4.2 Bodenwertermittlung	Seite 5
<b>5. Verkehrswert (Marktwert)</b>	Seite 7

### Anlagen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Fotos

## **1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung - Anwendungshinweise (ImmoWertA)

### **1.2 Sonstige Grundlagen**

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 277

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtszeitraum 2023) online unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abrufbar

Bodenrichtwertkarte ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Örtliche Ermittlungen

Fachliteratur:

a) Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

b) Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

c) Mittag, Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung

d) Sprengnetter-Bibliothek

### **1.3 Verfahren der Wertermittlung**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

## **2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag**

Antragsteller: Amtsgericht Schleiden, Az: 001 K 001/24

Zweck der Wertermittlung: Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 28.05.2024**

### Altlasten:

*Gemäß Auskunft der Abteilung Umwelt des Kreis Euskirchen, Team Wasser- und Bodenschutz besteht keine Altlastenverdachtsfläche.*

*Hinweis: Pflichten und Regelungen zu Haftungsfragen u.ä. hierzu sind dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 entnehmbar.*

### **3. Grundstücksbeschreibung:**

#### **3.1 Lage und Zuschnitt**

Das zu bewertende, als Grünland genutzte Grundstück liegt unmittelbar am nordöstlichen Ortsrand von Hellenthal-Wittscheid in nordöstlich geneigtem Gelände, rd. 500 m bis 525 m über NHN. Westlich erschließt sich wohnungswirtschaftliche Nutzung, das sonstige Umfeld ist landwirtschaftlich geprägt (überwiegend Grünland).

Das leicht unregelmäßig geschnittene Grundstück grenzt mit rd. 145 m Front südlich an einen asphaltierten Weg, der im weiteren, westlichen Verlauf mit „Wittscheid“ bezeichnet ist. Sowohl nordwestlich, als auch östlich verlaufen wassergebunden befestigte Wirtschaftswege. Die Grundstückstiefe beträgt etwa 170 m.

Weitere Einzelheiten zur Grundstückslage und -gestalt können dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen werden.

Wittscheid mit rd. 60 Einwohnern ist Ortsteil der Gemeinde Hellenthal und liegt etwa 10 km südlich des Kernortes in land- und forstwirtschaftlich genutzter Umgebung.

Bis zur Kreisstadt Euskirchen sind es rd. 35 km und zur Großstadt Köln ca. 70 km.

Schulen, sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich im Kernort Hellenthal und in der benachbarten Stadt Schleiden. Bahnanschluss ist in der Gemeinde Hellenthal nicht vorhanden. Der nächste Autobahnanschluss (Blankenheim) ist nach etwa 23 km erreichbar.

#### **3.2 Bodenschätzung**

Fläche von 17.068 m<sup>2</sup>,

Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 29, Ertragsmesszahl 4950

Fläche von 8.251 m<sup>2</sup>,

Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 32, Grünlandzahl 31, Ertragsmesszahl 2558

Gesamtertragsmesszahl: 7508;

durchschnittl. Bodengüte: 30 Punkte (7508 x 100 / 25319 m<sup>2</sup>)

#### **3.3 Planungsrechtliche Ausweisung und Erschließung**

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ferner unterliegt das Flurstück dem Landschaftsschutz. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Landschaftsplan der Gemeinde Hellenthal zu entnehmen.

Das Grundstück wird über einen südlich angrenzenden asphaltierten Weg erschlossen. Infolge der Außenbereichslage sind bislang keine Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge erhoben worden.

### **3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen**

In Abt. II des Grundbuches bestehen folgende Eintragungen:

- *Hinsichtlich der Beteiligung dex XX (Abt. I lfd. Nr. 3.5):*

*Über das Vermögen dex XX, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht XX. Eingetragen am 19.04.2022.*

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schleiden, 1 K 1/24). Eingetragen am 13.03.2024.*

Vorgenannte Eintragungen bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

Im Baulastenverzeichnis ist keine Eintragung vermerkt.

#### Bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Laut Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, liegt das Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich der Fläche ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

## **4. Wertermittlung**

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung 28.05.2024**

### **4.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Da sich der Wert von unbebauten Grundstücken auf dem Immobilienmarkt regelmäßig an Vergleichswerten orientiert, wird das Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zur Wertermittlung herangezogen.

### **4.2 Bodenwertermittlung**

Im Allgemeinen ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln. Liegen aus der näheren Nachbarschaft keine zeitnahen Kaufpreise vor, so sind und können die Kaufpreise von anderen Gebieten herangezogen werden. Zu beachten ist, dass eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Merkmalen Beachtung findet.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021, auch geeignete Richtwerte herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
  - der Lage und
  - dem Entwicklungszustand gegliedert und
  - nach Art und Maß der baulichen Nutzung
  - dem erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand und
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (§ 26 Abs.2 ImmoWertV 2021).

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen mit Stand vom 01.01.2024 beträgt in der Gemarkung Hellenthal 2,00 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Bodengüte von 29 Punkten in der Gemarkung.

Zusätzlich lagen dem Gutachterausschuss Kaufpreise über entsprechende landwirtschaftliche Nutzflächen aus der Umgebung zum Vergleich vor.

Soweit der herangezogene Bodenrichtwert sich hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von dem zu bewertenden Objekt unterscheidet, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, wird dies nachfolgend angemessen berücksichtigt. Die durchschnittliche Bodengüte des zu bewertenden Grundstücks beträgt rd. 30 Punkte, insofern ist diesbezüglich keine Wertanpassung anzubringen.

Der Bodenwert wird demnach unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnitts wie folgt ermittelt:

<b>Ermittlung des Bodenwerts insgesamt:</b>	
25.319 m <sup>2</sup> x 2,00 €/m <sup>2</sup> = 50.638 €	
Wertanpassung, infolge der ortsnahen Lage wird ein Wertaufschlag von 5 % sachverständig geschätzt: 50.638 € x 105 % = 53.169,90 €	rd. 53.000 €

Hinweis: aktuell befinden sich auf dem südwestlichen Teilbereich des Grundstücks rd. 150 abgelagerte Silorundballen. Diese bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

## 5. Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Die Wertermittlung wurde nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wird demnach aufgrund des Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

**53.000 €**

in Worten: dreiundfünfzigtausend Euro festgestellt.

Euskirchen, 28.05.2024

gez. Pützer  
( Vorsitzender )

gez. Briem-Grooten  
( Gutachterin )

gez. Schick  
( Gutachter )

Ausgefertigt: Euskirchen, 04.06.2024