



Dipl. Ing. Ralf Rongen, von-Ketteler-Straße 9, 52525 Heinsberg

Amtsgericht Heinsberg  
Abt: 001 (K)  
Schafhausener Straße 47  
  
52525 Heinsberg

**Sachverständiger für  
Grundstücksbewertung  
Gutachter für  
Schäden an Gebäuden  
Bauzustandsdokumentationen  
zur Beweissicherung**

von-Ketteler-Straße 9  
52525 Heinsberg  
Tel.: 02452/900920  
Fax.: 02452/900930  
E-mail: info@r-rongen.de

Ihre Zeichen  
001 K 008/22

Unsere Zeichen  
278-22

Datum  
07.11.2022

## INTERNETAUSGABE DES GUTACHTENS

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch  
für ein unbebautes Grundstück,  
genutzt als Wiese und Wald (Dauergrünland / Wald- und Erholungsfläche),  
In der Schanz, Wassenberg



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 09.08.2022  
ermittelt mit

**10.300 € (in Worten: zehntausenddreihundert Euro)**

**Das vollständige Gutachten inklusive der Anlagen liegt im Amtsgericht zur  
Einsicht vor.**

# 1 Zusammenfassung

## 1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

**Unbebautes Grundstück im Außenbereich, 1.367 m<sup>2</sup> groß, katasterlich ausgewiesene Nutzungsarten: Grünland / Waldfläche / Erholungsfläche**, genutzt als Wiese und Kleinwaldfläche, belegen rd. 300 m nördlich vom Ortsteil Wassenberg-Rothenbach, nahe der niederländischen Grenze.

## 1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten.

### Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten vorhanden.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Das Grundstück ist lastenfrei.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**  
Es ist folgende beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen:
  - Duldung und Unterhaltung von Ab- und Regenwasserleitung sowie der Revisionschächte für die BRD / Bundesfinanzverwaltung
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**  
Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Miet/Pachtsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit bekannt eigengenutzt / brachliegend.

### **1.3 Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts**

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung .....	2
1.3	Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts .....	3
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage .....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	7
3.1.3	Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia) .....	7
3.2	Gestalt und Form .....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	11
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3.9	Beschreibung der Außenanlagen .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>12</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
4.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche / Grünland“ .....	
4.3.1	Bodenwertermittlung .....	
4.4	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche / Grünland“ .....	13
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	13
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	13
4.5	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wald“ .....	
4.5.1	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wald“ .....	
4.6	Vergleichswertermittlung .....	15
4.7	Verkehrswert.....	16
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>18</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	18
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	18
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>19</b>
6.1	Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte .....	20
6.2	Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte .....	20
6.3	Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan .....	20
6.4	Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	20
6.5	Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts.....	20
6.6	Anlage 6: Fotoübersichtsplan zu den Aufnahmestandorten .....	21
6.7	Anlage 7: Fotodokumentation .....	22

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Wiese und Kleinwald
Objektadresse:	In der Schanz, Wassenberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Effeld, Blatt 923, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Effeld, Flur 6, Flurstück 14 (1.367 m²).

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Heinsberg vom 04.07.2022 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	09.08.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	09.08.2022(entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.08.2022 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	<p>Das Objekt konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden.</p> <p><b>Hinweis:</b> Sollten Teilflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	***** sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiter.
Eigentümer:	*****
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 04.07.2022</li><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 14.07.2022</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.07.2022</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 20.07.2022</li><li>• Auskunft über Denkmalschutz vom 03.08.2022</li><li>• Auskunft über Bergschäden vom 26.07.2022</li><li>• Auskünfte der Eigentümerin während des</li></ul>

Ortstermins am 09.08.2022

- aktueller Mietspiegel der Stadt Wassenberg
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht der Stadt Wassenberg
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Auskünfte bzgl. Bauplanungsrecht vom 19.10.2022
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg vom 19.10.2022
- Geoport-Datenauskunft vom 19.10.2022

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Wassenberg (ca. 18.500 Einwohner);
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Erkelenz; Neuss (ca. 20; 45 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 55 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 221 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, Hückelhoven-West (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Heinsberg (ca. 10 km entfernt) <u>Flughafen</u> Düsseldorf (ca. 60 km entfernt)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das unbebaute Grundstück ist im Außenbereich, unmittelbar an der niederländischen Grenze, ca. 6 km nördlich vom Kernort Wassenberg belegen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, sowie die Stadtverwaltung befinden sich teilweise im südlich gelegenen Ortsteil Birgelen sowie im Kernort Wassenberg. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 1 km Entfernung.
Beeinträchtigungen:	Keine wesentlichen Einschränkungen bzw. Immissionen erkennbar.
Topografie:	Insgesamt eben.

##### 3.1.3 Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)

###### Wassenberg:

Die Stadt in ihrer heutigen Form ist durch die kommunale Neugliederung 1972 entstanden aus den ehemaligen Gemeinden Birgelen (mit Eulenbusch, Krafeld, Dohr, Rosenthal und Schaufenberg) Effeld (mit Steinkirchen) Myhl Ophoven Orsbeck (mit Luchtenberg, Ohe) und Wassenberg (mit Forst).

Die Stadt Wassenberg liegt nahe der Grenze zu den Niederlanden im Städtedreieck Aachen – Mönchengladbach – Köln. Die nächstgrößere Stadt in den Niederlanden ist Roermond. Neben den bestehenden Wohngebieten, mit zum Teil historischer Bausubstanz, hat die Stadt Wassenberg in den letzten Jahrzehnten stets neue Baugebiete in ruhigen, attraktiven Lagen erschlossen. Ausgedehnte Wälder und die Flussauen der Rur machen die Stadt so reizvoll, dass sie Teil des Naturparks Schwalm-Nette geworden ist. Sowohl für Erho-

lungssuchende als auch für Konferenzteilnehmer bieten mehrere Hotels im gesamten Stadtgebiet ihre Räumlichkeiten an. Moderne Konferenzräume, zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten und ein umfangreiches kulinarisches Angebot stehen Ihnen zur Verfügung. Die Stadt Wassenberg verfügt über eine ausreichende Anzahl an Kindergartenplätzen mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten und ist Trägerin von vier Grundschulen mit umfassenden Betreuungsmöglichkeiten im offenen Ganztags sowie einer Gesamtschule. Weitere Angebote im weiterführenden Schulbereich stehen in allen Schulformen (Haupt- und Realschulen, Gymnasien) in den benachbarten Städten zur Verfügung. Auch für Senioren hält Wassenberg attraktive Angebote vor: Wohnen im Grünen oder in der Nähe des Zentrums ist sowohl im Johanniterstift Wassenberg als auch in den Seniorenwohnparks "Am Waldrand" und "In den Auen" in modernen Wohnformen mit zahlreichen und individuellen Betreuungsangeboten möglich. Die nächste Autobahnauffahrt liegt ca. 5 Kilometer von der Stadtgrenze entfernt im benachbarten Hückelhoven (A 46, ABA Hückelhoven-West). Etwa 20 Kilometer von Wassenberg entfernt liegt im Norden die A 52. In den Niederlanden liegt hinter Roermond die E 25. Das Stadtgebiet Wassenberg wird von Norden nach Süden von der L 117 durchzogen. Die Verkehrsanbindung von Ost nach West erfolgt durch die B 221, die jenseits der niederländischen Grenze nach Roermond führt.

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 19 m;

mittlere Tiefe:

ca. 70 m;

Grundstücksgröße:

Insgesamt 1.367 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

Regelmäßige, rechteckige Grundstücksform.

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße; klassifizierte Straße (Landesstraße L 117); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege und Fahrradwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

keine, soweit erkennbar

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 04.07.2022 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Effeld, Blatt 923 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1, beschränkte persönliche Dienstbar-



	<p>keit (Duldung und Unterhaltung von Ab- und Regenwasserleitung sowie Revisionsschächte) für *****; eingetragen am 08.09.1966.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lfd. Nr. 11, Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 21.03.2022</li><li>- lfd. Nr. 13, Zwangsverwaltungsvermerk; eingetragen am 21.03.2022</li></ul>
Anmerkung:	<p>Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.</p> <p>Bei der Eintragung handelt es sich um außenbereichstypische Dienstbarkeiten. Ein Werteeinfluss besteht soweit erkennbar nicht. Des Weiteren sind sie bei dieser Wertermittlung bedingt durch den Umstand der Zwangsversteigerung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.</p> <p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>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.</p>
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie des Eigentümers augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.</p>

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.</p> <p>Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.</p>
Denkmalschutz:	<p>Denkmalschutz (insbesondere hinsichtlich Bodendenkmalen) besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.</p>

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	<p>Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (LWS) dargestellt.</p>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein</p>

rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

**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.

**Regionalplanung / Landschaftsplan:**

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des Landschaftsplans II/4 Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung

Der Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde, Valkenburger Str. 45, 52525 Heinsberg hat für den Bereich folgende Festsetzungen getroffen:

Dieser Landschaftsplan ist gemäß § 16 Abs. 2 LG Satzung des Kreises Heinsberg.

Die Inhalte des Landschaftsplans werden abgestuft wirksam. Die Verbindlichkeit dieses Landschaftsplans richtet sich nach den §§ 23, 26, 28 und 29 BNatSchG und den §§ 33-38 sowie 40-41 LG. Die gemäß § 18 LG dargestellten Entwicklungsziele für die Landschaft sind behördenverbindlich. Die Festsetzungen nach Maßgabe der §§ 23, 26, 28 und 29 BNatSchG sowie der §§ 24-26, 34-38 und 40-41 LG sind dagegen für jedermann rechtsverbindlich. So haben die als Entwicklungsziele definierten Aufgaben der Landschaftsentwicklung den Status der „Behördenverbindlichkeit“, d.h. sie sind bei allen behördlichen Entscheidungen, Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Die Festsetzungen des Landschaftsplans, die sich auf geschützte Teile von Natur und Landschaft (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale und geschützte Landschaftsbestandteile) beziehen, sowie die Festsetzungen für die forstliche Nutzung haben für jedermann gültige unmittelbare Wirkungen. Das Gleiche gilt für die Zweckbestimmungen für Brachflächen....Das Plangebiet des Landschaftsplans II/4 „Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung“ liegt im Nordwesten des Kreises Heinsberg. Es umfasst das Gebiet der Stadt Wassenberg sowie Teile der Stadt Heinsberg und der Gemeinde Waldfeucht. Die Größe des Gesamtbearbeitungsgebietes beträgt ca. 7.300 ha...Das westliche Plangebiet beinhaltet das zur Maas hin aufgeweitete Rurtal mit dem Mündungsbereich des Flüsschens Wurm und dem Kirchhover und Kitscher Bruch. Naturnahe Auelemente wechseln hier ab mit Grünlandnutzung in den feuchteren Talzonen; auf den flachen, trockeneren Erhebungen herrscht Ackernutzung vor. Die Wassenberger Terrassenleiste und das Wassenberger Riedelland grenzen den Niederungsraum nach Osten hin ab. Die nördliche Grenze zu den Niederlanden stellt das Rothenbachtal als Durchgangslandschaft zwischen dem Rurtal und der Schwalm-Nette-Ebene dar. Drei überwiegend landwirtschaftlich geprägte Riedel werden voneinander durch die Waldbereiche des Birgeler Baches und des Schaagbaches getrennt. Der Nordosten des Plangebietes wird hauptsächlich durch den Effelder und Ophovener Heidewald geprägt. Auf ausgedehnten Dünenfeldern stocken überwiegend Kiefernforste mit Resten von Zwergstrauchheiden.

Der Fremdenverkehr und die naturorientierte Freizeitnutzung in den Waldbereichen (Wandern, Reiten, etc) und in der Ruraue (Radwandern) spielen für die Stadt Wassenberg im südlichen Gebiet des Naturparks Schwalm-Nette eine bedeutende Rolle....Gemäß § 16 Absatz 4 LG enthält der Landschaftsplan u. a. die Kennzeichnung der Bestandteile des Biotopverbundes.

Der Biotopverbund dient der dauerhaften Sicherung der Population wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Das Rurtal hat im Biotopverbund eine hohe, überregionale Bedeutung. Es übernimmt die Funktion eines zwischen Eifel und Maastal maßgeblichen Ausbreitungskorridors. Weitere Kernflächen des Biotopverbundes stellen die folgenden Bereiche dar:

Wurmtal, Rothenbach/ Effelder Wald, Schaagbachtal, Kitscher und Kirchhover Bruch mit Lago Laprello/ Nordsee, Birgeler Bruch mit Flächen einschließlich Birgeler Pützchen sowie Marienbruch/ Myhler Bach und Wassenberger Wald. Verbindungselemente entlang von Kitschbach und „Junge Wurm“ vervollständigen das Biotopverbundsystem.

Die Festsetzungen in diesen Gebieten verfolgen das Ziel, naturnahe Waldflächen und die oberirdischen Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen als Lebensstätten und Biotope für natürlich vorkommende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und sie so weiterzuentwickeln, dass sie ihre großräumigen Vernetzungsfunktionen auf Dauer erfüllen können. In den von Landwirtschaft geprägten Bereichen sind die Festsetzungen darauf ausgerichtet, zur Vernetzung der Biotope erforderliche lineare und punktförmige Elemente, insbesondere Hecken und Feldraine sowie Trittsteinbiotope zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, zu schaffen. Die Festsetzungen erfüllen damit den gesetzlichen Auftrag des § 21 Absatz 5 und 6 BNatSchG.

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist formal unbebaut; eine Prüfung der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Legalität entfällt dementsprechend im Hinblick auf vorhandene bauliche Anlagen.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	“reine” land- und forstwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
--	--

beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
------------------------------	---

Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.
------------	--

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Wiese und Wald genutzt. Das Objekt ist zum Stichtag eigengenutzt.

### 3.9 Beschreibung der Außenanlagen

Einfriedung (Zaun, Hecken)

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, genutzt als Wiese und Wald (Dauergrünland / Wald- und Erholungsfläche), In der Schanz, Wassenberg zum Wertermittlungstichtag 09.08.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Effeld	923	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Effeld	6	14	1.367 m <sup>2</sup>

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
Erholungsfläche / Grünland	Wiese	1.222 m <sup>2</sup>
Wald	Wald	145 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.367 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 21).

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.

## 4.3 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche / Grünland“

### 4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor). Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen. Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

#### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die

wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche / Grünland“ (vgl. Bodenwertermittlung)</b>		<b>9.350,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen (siehe unten)</b>	<b>+</b>	<b>500,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Erholungsfläche / Grünland“</b>	<b>=</b>	<b>9.850,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>9.900,00 €</b>

### **Neben- und Außenanlagen**

Ttlw. vorhandener Jägerzaun an einfachen Holzpfählen vorhanden, Instandsetzungsbedürftig, Hecken als norwestliche und nordöstliche Einfriedung / Abgrenzung zur Landesstraße L 117. Es erfolgt lediglich ein geringer Wertansatz, da sich Anerkennungswert und Instandsetzungsaufwendungen weitgehend aufheben.

#### 4.4 Vergleichswertermittlung

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

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Wald“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>431,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (nicht vorhanden)	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Wald“</b>	<b>=</b>	<b>431,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>430,00 €</b>

#### 4.5 Verkehrswert

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

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Grünland	9.900,00 €
Wald	430,00 €
Summe	10.330,00 € = rd. 10.300,- €

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **10.300,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück, genutzt als Wiese und Wald (Dauergrünland / Wald- und Erholungsfläche), In der Schanz, Wassenberg

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Effeld	923	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>
Effeld	6	14

wird zum Wertermittlungstichtag 09.08.2022 mit rd.

**10.300 €**  
**in Worten: zehntausenddreihundert Euro**

geschätzt.

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.

Heinsberg, den 07. November 2022

.....  
Dipl.-Ing. Ralf Rongen

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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.

Außerdem 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.

#### Weitere Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Siehe nächste Seite.



**Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung**

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem 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.

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 121 S. 4798)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

**BRW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BANz. Nr. 24 S. 597)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2012
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2012
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte des Regierungsbezirks Köln (West)
- [6] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [7] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.22.6.42 (Stand September 2022, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

## **6 Verzeichnis der Anlagen**

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte

Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

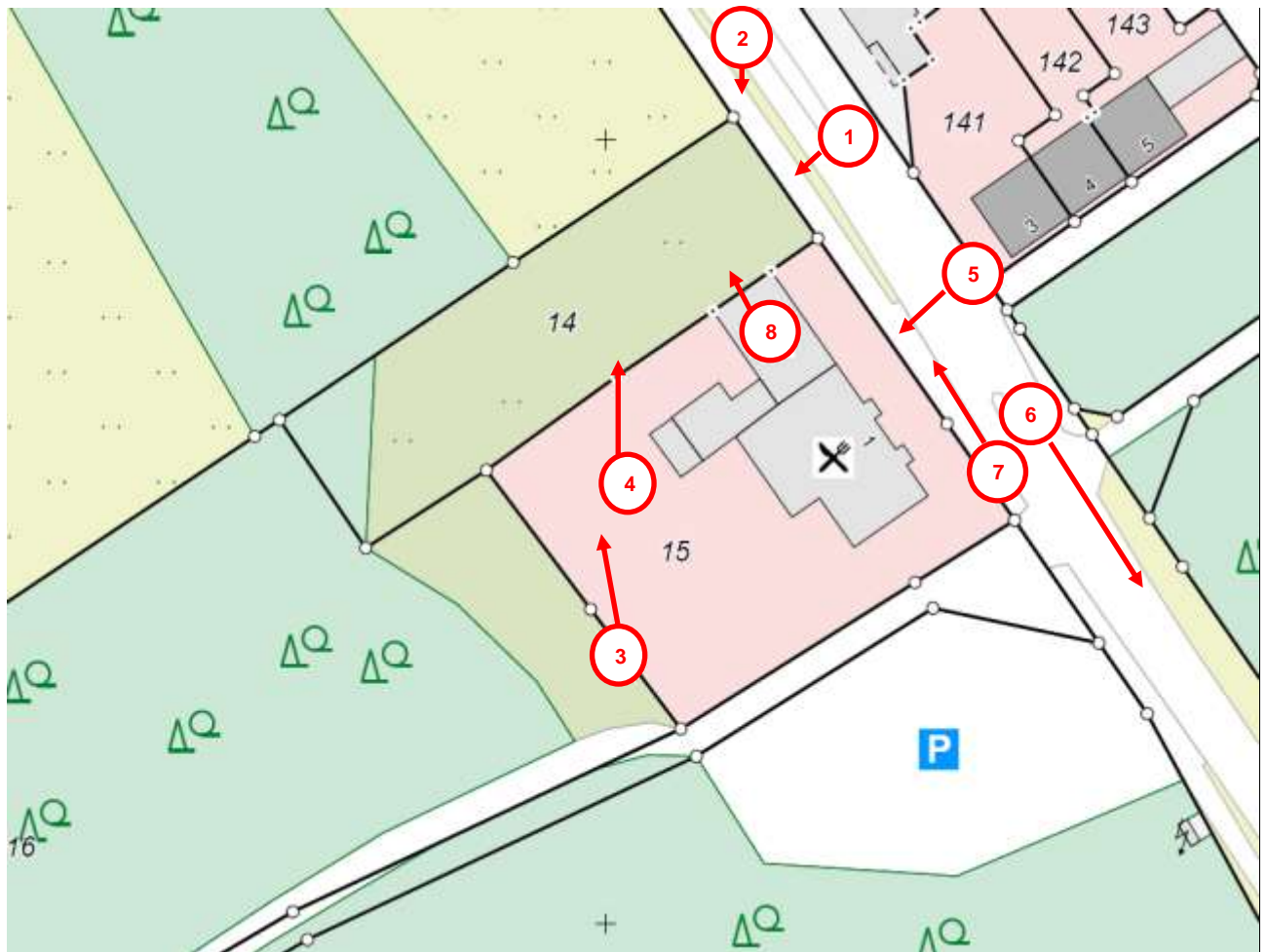
Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 6: Fotoübersichtsplan

Anlage 7: Fotodokumentation

- 6.1 Anlage 1:      Auszug aus der Übersichtkarte**
- 6.2 Anlage 2:      Auszug aus der Regionalkarte**
- 6.3 Anlage 3:      Auszug aus dem Stadtplan**
- 6.4 Anlage 4:      Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**
- 6.5 Anlage 5:      Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**

## 6.6 Anlage 6: Fotoübersichtsplan zu den Aufnahmestandorten



## 6.7 Anlage 7: Fotodokumentation



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus Ost, ungefähre Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstück



Bild 2: Ansicht des unbebauten Grundstücks aus Nordost





Bild 3: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Süd, Teilbereich Wald



Bild 4: wie vor, Detailansicht Teilbereich Wiese



Bild 5: Ansicht der aufstehenden Bebauung (Wohn- und Geschäftshaus) auf dem Nachbargrundstück



Bild 6: Blick in die vorbeiführende Landesstraße L 117 in Richtung Süd





Bild 7: Blick in vorbeiführende Landesstraße L 117 in Richtung Nord



Bild 8: Ansicht der Umgebung, Grenzübergang zu den Niederlanden, ungefähre Lagekennzeichnung des Bewertungsgrundstücks