

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
sowie von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertungs- und Entschädigungsfragen
in landwirtschaftlichen Betrieben
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das unbebaute Grünlandgrundstück
Gemarkung Mülheim, Flur 10, Flurstück 50



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 001 K 009/22 -

Auftraggeber : Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
53937 Schleiden

Auftrag vom : 17.03.2023
Ortstermin am : 11.05.2023
Wertermittlungstichtag : 11.05.2023
Qualitätsstichtag : 11.05.2023

				Verkehrswert	
lfd. Nr. 28	Gemarkung Mülheim	Flur 10	Flurstück 50	EUR	99.000,-

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Mülheim, Flur 10, Flurstück 50	9
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	9
6	Literatur	11
7	Anlagen	12

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 17.03.2023 vom

Amtsgericht Schleiden
Marienplatz 10
53937 Schleiden / Gemünd

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Mülheim,
Blatt 1053 eingetragenen, unbebauten, Grundstücks

Gemarkung Mülheim, Flur 10, Flurstück 50, Landwirtschaftsfläche:
„Hinter dem Iversheimer Berg“, in der Größe von 52.826 m²

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die
Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 11.05.2023, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das Grundstück einer eingehenden
Begutachtung unterzogen.

2 Definition des Verkehrswertes

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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde	: 53945 Blankenheim - Mülheim
Eigentümerin lt. Grundbuch	: -nicht Bestandteil der Internetversion-
Amtsgericht	: Schleiden
Grundbuch von	: Mülheim, Blatt 1053
Gemarkung	: Mülheim
Flur	: 10
Flurstück	: 50
Größe	: 52.826 m ²

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

- Lasten in Abt. II
des Grundbuches ¹ : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(AG Schleiden, 1 K 009/22). Eingetragen
am 12.09.2022.
- Baulasten : gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung
Euskirchen vom 27.03.2023 ist im
Baulastenverzeichnis keine Eintragung
vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der nordöstlichen Gemarkung Mülheim (ca. 545 m über N.N.), außerhalb der Ortslage, ca. 1.100 m vom Ortskern Mülheim entfernt. Es liegt ca. 200 m nördlich der Bundesstraße 51, die die Verbindung von Blankenheim nach Euskirchen darstellt, in unmittelbarer Nähe der Autobahnauffahrt „Blankenheim“ zur Bundesautobahn 1 (Richtung Köln).

Mülheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Blankenheim im Kreis Euskirchen in Nordrhein-Westfalen.

Umliiegend sind unbebaute Grünlandgrundstücke vorhanden. Die Zuwegung erfolgt über landwirtschaftliche Wirtschaftswege.

Die Gemeinde Blankenheim hat zurzeit einschließlich aller Ortsteile ca. 8.600 Einwohner. Der Ortsteil Mülheim hat ca. 550 Einwohner.

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Blankenheim. Die Kreisstadt Euskirchen ist ca. 30 km entfernt.

¹ Grundbuch von Mülheim Blatt 1053 Abdruck vom 17.03.2023

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Auffahrt „Blankenheim“ auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung zwischen Blankenheim und Köln darstellt, ist in ca. 300 m Entfernung gelegen. Die Bundesstraße 51 verläuft, wie bereits erwähnt, südlich des zu bewertenden Grundstücks. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Blankenheim Wald in ca. 7,5 km Entfernung.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

Ein Landtechnikhändler mit Werkstatt ist in Blankenheim vorhanden. Eine Molkerei befindet sich im ca. 50 km entfernten Pronsfeld. Eine landwirtschaftliche Warengenossenschaft befindet sich im ca. 15 km entfernten Wershofen. Die Lage des Objektes, hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung, ist somit insgesamt als gut zu bezeichnen.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist, wie bereits erwähnt, 52.826 m² bzw. 5,2826 ha groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es liegt zwischen einem asphaltierten und einem, mit einer wassergebundenen Decke befestigten Wirtschaftsweg, über die die Zuwegung erfolgt. Im Südwesten grenzt das vorliegende Grundstück an den Genfbach.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grünlandgrundstück. Es ist z.T. geneigt und z.T. stark kupert.

Das zu bewertende Grundstück ist teilweise mit einem 3-drähtigen Stacheldrahtzaun an Holzpfählen eingefriedet. Die Einfriedung befindet sich jedoch in einem vernachlässigten Zustand. Die Stacheldrähte sind teilweise lose und die Holzpfähle sind ebenfalls lose bzw. z.T. morsch. Die Einfriedung stellt daher keinen gesonderten Wert dar.

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das vorliegende Grundstück wie folgt angesprochen:

Größe	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Bodenstufe	Klimastufe	Wasserstufe	Grünland- grundzahl	Grünland- zahl	Ertrags- meßzahl
11.725 m ²	Grünland	Lehmiger Sand	III	c	3	26	24	2.814
1.678 m ²	Grünland	Lehm	II	c	3	40	38	638
4.198 m ²	Grünland	Lehm	II	c	3	42	42	1.763
1.375 m ²	Grünland	Lehm	III	c	3	30	25	344
12.867 m ²	Grünland	Lehm	III	c	3	30	28	3.603
20.983 m ²	Grünland	Lehm	III	c	3	34	33	6.924
52.826 m ²								16.086

Die durchschnittliche Bodengüte des vorliegenden Grundstücks liegt somit bei 30 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine unterdurchschnittliche Bodengüte.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 28.03.2023 liegt das zu bewertende Grundstück über zwei erloschenen Bergwerksfeldern. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch, nach den dort vorliegenden Unterlagen, kein Bergbau verzeichnet. Somit ist keine Beeinflussung des Verkehrswertes durch Bergbau gegeben.

Gemäß Bescheinigung des Kreis Euskirchen, Abteilung 60 Umwelt vom 28.03.2023 liegen im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen keine Eintragungen vor.

Etwaige Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Für das vorliegende Grundstück werden, gemäß Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 17.04.2023, aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich (s.u.), keine Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erhoben. Ferner ist eine Erhebung von Ausbaubeiträgen für die angrenzenden Wirtschaftswege nach KAG¹, gemäß Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 29.03.2023, derzeit nicht vorgesehen.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim ist das zu bewertende Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Umliiegend sind unbebaute Grünlandgrundstücke vorhanden.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich somit um eine Fläche, die nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Für zulässigerweise errichtete Gebäude besteht Bestandsschutz. Eine allgemeine Bauerwartung besteht nicht.

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß Landschaftsplan für die Gemeinde Blankenheim ferner im Landschaftsschutzgebiet. Gemäß diesem Landschaftsplan liegt ferner ein kleiner, geringfügiger Teil des Flurstücks im Landschaftsschutzgebiet mit Grünlandumbruchverbot gemäß § 21 LG NRW². Ein Auszug aus dem Landschaftsplan ist dem vorliegenden Gutachten beigelegt.

¹ Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen

² Landschaftsgesetz NRW

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Mülheim, Flur 10, Flurstück 50

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Mülheim, Blatt 1053
eingetragenen, unbebauten, Grundstücks Gemarkung Mülheim, Flur 10,
Flurstück 50, Landwirtschaftsfläche: „Hinter dem Iversheimer Berg“, in
der Größe von 52.826 m² wird zum Wertermittlungsstichtag, dem
11.05.2023, somit auf gerundet

EUR 99.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Objekt : unbebautes Grünland

Lage : 53945 Blankenheim – Mülheim
Kreis Euskirchen
gute landwirtschaftliche Lage

Grundstücksbezeichnung : Gemarkung Mülheim
Flur 10
Flurstück 50

Grundstücksgröße : 52.826 m²

Eigentümer lt. Grundbuch : -nicht Bestandteil der Internetversion-

Lasten in Abt. II
des Grundbuches : Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(AG Schleiden, 1 K 009/22). Eingetragen
am 12.09.2022.

Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Euskirchen vom 27.03.2022 ist im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vorhanden.
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise/Eintragungen vorhanden
Nutzung des Objektes / Mietverhältnisse	: -nicht Bestandteil der Internetversion-
Gewerbebetrieb	: nicht vorhanden
Zubehör	: es ist kein zu berücksichtigendes Zubehör vorhanden
Wertermittlungstichtag	: 11.05.2023
Verkehrswert	: EUR 99.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 01.06.2023

W. Otten

6 Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten - NHK 2000, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2006
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Euskirchen, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

7 Anlagen

Anlagen 1 bis 2	-siehe gesonderte pdf-Datei-
Anlage 3	-nicht Bestandteil der Internetversion-
Anlage 4	-nicht Bestandteil der Internetversion-
Anlage 5	Stadtplan
Anlage 6	Übersichtskarte



