

**DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN**

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Graf-Gumprecht-Straße 22  
46519 Alpen

☎ 0 28 02 / 94 85 05  
☎ 0 28 02 / 94 85 06



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die

**unbebaute Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der  
katastertechnischen Bezeichnung  
„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 160“**

**Baggersee**

**46509 XANTEN**



Der **Verkehrswert** des **Grundstücks** wurde  
zum Stichtag **07. November 2023** ermittelt mit

**rd. 97.000,- €**

Ausgefertigt am 08. Februar 2024

Internetversion

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

( A L L G E M E I N E A N G A B E N )

- Bewertungsobjekt : die unbebaute Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 160“**
- Postalische Anschrift : Baggersee  
46509 Xanten
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom  
**10. August 2023**  
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230064AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 022/23
- Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 05. Februar 2024  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten vom 11. Januar 2024 über das zu berücksichtigende Planungsrecht  
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Xanten vom 16. Juni 2023  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich des Denkmalschutzes vom 14. September 2023  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Xanten bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 11. September 2023  
→ Grundbuchauszug vom 12. Juni 2023 in beglaubigter Ablichtung  
→ Grundstücksmarktbericht aus dem Jahre 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel  
→ Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 07. November 2023  
→ etc.

Besichtigungstermin : 07. November 2023  
Wertermittlungsstichtag <sup>1.)</sup> : **07. November 2023**  
Qualitätsstichtag <sup>1.)</sup> : **07. November 2023**

## Allgemeine Hinweise

- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV 21:	Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>6</b>
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte .....	6
2.2.	Grundbuchangaben .....	6
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	6
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	7
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	7
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	7
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>8</b>
3.1.	Lagebeschreibung .....	8
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	9
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	10
3.4.	Schulische Versorgung .....	10
3.5.	Grundstücksform und -größe .....	10
3.6.	Topografie.....	11
3.7.	Hochwasserrisiko.....	12
3.8.	Erschließung .....	12
3.9.	Immissionen.....	12
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>13</b>
4.1.	Bauplanungsrecht.....	13
4.2.	Altlastenkataster .....	13
4.3.	Denkmalschutz .....	13
4.4.	Baulasten .....	14
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>16</b>
<b>6.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>17</b>
6.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	17
6.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) .....	17
6.3.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
<b>7.</b>	<b>Bodenwert .....</b>	<b>19</b>
7.1.	Bewertungsteilbereiche .....	19
7.2.	Bodenrichtwerte .....	20
7.2.1.	Private Garten- und Erholungsfläche (Bewertungsteilbereich 1).....	20
7.2.2.	Wasserfläche (Bewertungsteilbereich 2) .....	20
7.2.3.	Forstwirtschaftsfläche/Gehölz (Bewertungsteilbereich 3).....	21
7.2.4.	Landwirtschaftsfläche (Bewertungsteilbereich 4) .....	21
7.2.5.	Unlandfläche (Bewertungsteilbereich 5) .....	22
7.3.	Bodenwertermittlungen .....	22
7.3.1.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 1 .....	22
7.3.2.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 2 .....	23
7.3.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 3 .....	23
7.3.4.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 4 .....	24
7.3.5.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 5 .....	24
7.3.6.	Bodenwert insgesamt .....	25
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>26</b>
<b>9.</b>	<b>Schlussbestimmung.....</b>	<b>27</b>
<b>10.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>28</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

<h1>Verkehrswert</h1> <p>(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)</p> <p>über die</p> <p><b>unbebaute Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 160“</b></p> <p><b>Baggersee</b></p> <p><b>46509 XANTEN</b></p> <p>zum Wertermittlungstichtag <b>07. November 2023</b></p>		
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	97.000 €
<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>97.000 €</u></b>
(in Worten: SIEBENUNDNEUNZIGTAUSEND EURO)		

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : die unbebaute Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 160“**

Postalische Anschrift : keine Angabe  
46509 Xanten

### 2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 12. Juni 2023 in beglaubigter Ablichtung.

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Wardt, Blatt 679A**, wie folgt verzeichnet:

lfd. Nr. 4	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Wardt</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>33</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>160</i>	
		<i>Wirtschaftsarten</i>	:	<i>Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Erholungfläche, Waldfläche, Verkehrsfläche,</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Baggersee</i>	
		<i>Fläche</i>	:		<i>22.576 m<sup>2</sup></i>
		<b>anrechenbare Gesamtfläche</b>	:		<b>22.576 m<sup>2</sup></b>

Hinweis : Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal [www.geo-portal-niederrhein.de](http://www.geo-portal-niederrhein.de), bestätigt. Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

Ferner sind folgende Herrschvermerke <sup>1.)</sup> im Bestandsverzeichnis des vorliegenden Grundbuches verzeichnet, welche jedoch nicht das Verfahrensgrundstück betreffen und somit an dieser Stelle nicht aufgeführt sind.

1.) Ein Aktivvermerk, auch Herrschvermerk genannt, ist eine Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs und benennt das Recht (subjektiv-dingliches Recht), von dem ein Grundstück begünstigt wird (§ 9 Abs. 3 GBO).

#### **§ 9 Grundbuchordnung - GBO [Eintragung dinglicher Eigentümerrechte]**

- (1) Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks zustehen, sind auf Antrag auch auf dem Blatt dieses Grundstücks zu vermerken. Antragsberechtigt sind der Eigentümer des Grundstücks sowie jeder, dessen Zustimmung nach § 876 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Aufhebung des Rechts erforderlich ist.
- (2) Der Vermerk ist von Amts wegen zu berichtigen, wenn das Recht geändert oder aufgehoben wird.
- (3) Die Eintragung des Vermerks (Absatz 1) ist auf dem Blatt des belasteten Grundstücks von Amts wegen ersichtlich zu machen.

## 2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen, **welche das zur Bewertung anstehende Grundstück betreffen**, verzeichnet:

---

lfd. Nr. 13 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **4**  
*Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wege- und Fahrrecht) für den Kommunalverband Ruhrgebiet in Essen.*  
*Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. Januar 1998 (UR-Nr. 42/98 – Notar [REDACTED] in Essen) eingetragen am 12. Juni 1998.*

---

lfd. Nr. 24 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **4**  
*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 22/23).*  
*Eingetragen am 12.06.2023.*

---

### Hinweis:

Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

---

## 2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

## 2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das zu betrachtende Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

## 3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 3.1. Lagebeschreibung

Die Stadt Xanten liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein zwischen der niederländischen Grenzregion und dem Ruhrgebiet. Sie ist mit ihren rd. 21.800 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2022) sowie einer Fläche von rd. 72 km<sup>2</sup> eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Ihre über 2.000jährige Geschichte, beginnend in der Römerzeit, hat die Stadt mit ihren z. T. historischen Fundstätten bekannt gemacht. Darüber hinaus stellt Xanten aufgrund ihrer landschaftlich attraktiven Lage mit Wäldern und Seenlandschaften einen überregionalen Erholungsschwerpunkt dar, welcher zudem seit dem Jahre 2014 mit dem Prädikat „Luftkurort“ zertifiziert ist.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 6,8 % (Stand November 2023) unterhalb des Landes- (7,2 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (5,6 %, Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 12. Januar 2024). Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2030 einen leicht negativen Trend.

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Stadtgebietes in sechs Stadtbezirke (**Birten** (mit Ober- und Unterbirten), **Xanten** (mit Beeck und Ursel sowie Hoch-, Niederbruch und Stadtkern Xanten), **Lüttingen** und **Wardt** (mit Mörmter und Willich), **Vynen/Obermörmter** sowie **Marienbaum**) liegt der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche an der gesamten Stadtfläche bei etwas mehr als 50 %. Der vorwiegende Teil davon befindet sich in den nördlich des Stadtkerns gelegenen Stadtbezirken Wardt, Vynen/Obermörmter und Marienbaum.

Aufgrund der zentralen Lage zwischen dem Ruhrgebiet, der rheinischen Industrielandschaft Köln, Düsseldorf und Krefeld sowie der niederländischen Grenze (rd. 20 km) und einer guten Anbindung an das Verkehrsnetz verfügt Xanten über eine angemessene Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbeunternehmen unterschiedlicher Branchen, welche sich vor allem auf zwei Gewerbegebiete („Gewerbepark Xanten“ in Stadtkernnähe sowie „Xanten-Birten“ im Stadtbezirk Birten) verteilen. Darüber hinaus gewinnt insbesondere der Wirtschaftszweig des Tourismus mit seinen Übernachtungszahlen sowie Gastronomiebetrieben und den damit einhergehenden Freizeitangeboten immer mehr an Bedeutung.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Xantener Stadtbezirk „Lüttingen“, rd. 2,5 km nordöstlich des Stadtzentrums.

Dieser nordöstliche, zwischen Stadtzentrum und Rheinverlauf gelegene Stadtbezirk, hat seinen Ursprung in einem ehemaligen Fischerdorf, in welchem Landwirtschaft und Fischerei die Lebensgrundlage darstellten. Aufgrund der seit dem Jahre 2000 stattfindenden Ausweisung vorhandener Flächen als Baugebiet wuchs die Bevölkerungszahl von rd. 2.000 auf aktuell rd. 3.000 Einwohnern in den letzten 20 Jahren an.

Das Bewertungsobjekt ist eigenständig nicht an einer Erschließungsanlage angrenzend gelegen, so dass die Erreichbarkeit lediglich mittels Inanspruchnahme angrenzender und benachbarter Grundstücke in Verbindung mit privaten Erschließungsflächen, z. B der Wegefläche mit der Widmung „Am Schloss Lüttingen“ (Flurstück 163), welche in nordwestlicher Richtung von der öffentlichen Verkehrsfläche „Haus Lüttingen“ abzweigt, möglich ist. An der „Dr.-Cornelius-Scholten-Straße“ mit der Widmung „Lamersweg“ beginnend, erschließt das letztgenannte Straßengelände auf einer Länge von rd. 300 m zuerst diverse Wohnhausgrundstücke und weitere Stichstraßen, bevor es, als Wirtschaftsweg und Sackgasse ausgebaut, nach einem rd. 700 m langen Streckenverlauf durch das sogenannte „Rheinvorland“ unmittelbar am Flusslauf des Rheins endet.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke werden im Wesentlichen durch eine landwirtschaftliche Nutzung des ebenfalls für den Hochwasserschutz vorgesehenen Rheinvorlandes geprägt. Darüber hinaus befinden sich das Anwesen des umgangssprachlich als „Schloss Lüttingen“ bekannten Scholtenhofs in der unmittelbaren Nachbarschaft.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist in der direkten Nachbarschaft im Stadtbezirk Lüttingen **lediglich äußerst eingeschränkt bis überhaupt nicht** existent und somit insbesondere im Stadtzentrum vom Xanten in rd. 2,5 km gelegen.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „ländlich geprägte Außenbereichslage“ in unmittelbarer Rheinnähe mit geringem Verkehrsaufkommen handelt.

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Xanten
Einwohnerzahl insgesamt	:	21.801 (Stand 31. Dezember 2022)
Größe der Stadt	:	72,43 km <sup>2</sup>
Ortsteil	:	Lüttingen
Einwohnerzahl im Ortsteil „Lüttingen“	:	2.804 (Stand 31. Dezember 2022)

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Xanten, Stand: 31. Dezember 2022, Abrufdatum: 12. Januar 2024)

## **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (u. a. SL 40) in Richtung des Zentrums der Stadt Xanten, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die nächstgelegenen Nachbarstädte und -gemeinden (u. a. Sonsbeck, Wesel und Rees) ist anhand der Haltestelle „Dr.-Cornelius-Scholten-Str.“, welche sich in einer fußläufigen Entfernung von rd. 600 m befindet, zugänglich. Ferner verfügt die Stadt Xanten über einen Bahnhof, von welchem eine Regionalexpresszugverbindung in Richtung Duisburg mit Haltestellen in Rheinberg, Moers und Rheinhausen stündlich verkehrt. Der Bahnhof befindet sich mitten im Xantener Stadtgebiet, ca. 3 km /10 Minuten mit dem Auto vom Bewertungsobjekt entfernt.

### 2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Umgebung, gekennzeichnet. Die Autobahnauffahrten „Sonsbeck“ oder „Uedem“ zur Bundesautobahn A 57 (Köln – Goch/Niederlande) befinden sich in einer Entfernung von ca. 14 km bzw. 18 km. In weniger als einer Stunde Fahrzeit sind die Städte des Ruhrgebietes (z. B. Essen, Bochum, Dortmund) ebenso wie die niederländischen Großstädte Arnheim und Nimwegen zu erreichen.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist in einer Entfernung von rd. 65 km gelegen. Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 30 km entfernt befindet.

### 3.) Städte in der Umgebung:

Kalkar:	rd. 20 km	Wesel:	rd. 20 km
Kamp-Lintfort:	rd. 25 km	Goch:	rd. 30 km
Kleve:	rd. 30 km	Bocholt:	rd. 40 km
Duisburg:	rd. 45 km	Oberhausen:	rd.45 km
Krefeld:	rd. 50 km		

### 3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich in der in rd. 2,5 km entfernt gelegenen Innenstadt mit dem Marktplatz und einer Fußgängerzone; Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten (u. a. Sonsbecker Straße, Entfernung rd. 3,0 km) aufzufinden.

Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind innerhalb des Xantener Stadtbezirks „Lüttingen“ lediglich in äußerst geringfügigem Umfang existent.

### 3.4. Schulische Versorgung

Das Schulsystem der Stadt Xanten bietet alle wichtigen Schulformen wie Grundschulen, eine Gesamtschule, Realschulen und ein Gymnasium. Die schulischen Angebote werden ergänzt durch eine Sonderschule für Lernbehinderte sowie ein Berufskolleg.

Der Bereich der Erwachsenenbildung wird über den Volkshochschulzweckverband Alpen - Rheinberg - Sonsbeck - Xanten abgedeckt.

Des Weiteren existieren vierzehn Kindergärten bzw. Kindertageseinrichtungen, welche sich über das gesamte Xantener Stadtgebiet verteilen.

In der näheren Umgebung (Umkreis von rd. 600 m) im Stadtbezirk „Lüttingen“ befinden sich eine Grundschule („Hagelkreuzschule“) sowie ein Kindergarten („St. Pantaleon Kindergarten Lüttingen“).

### 3.5. Grundstücksform und -größe

Das zu betrachtende Areal befindet sich in landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Xantener Stadtbezirk „Lüttingen“, rd. 2,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der kataster-technischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 160“. Es weist eine Größe von 22.576 m<sup>2</sup> auf, ist unregelmäßig zugeschnitten und grenzt eigenständig an keine öffentliche Erschließungsanlage an. Während bauliche Anlagen auf der Verfahrensfläche nicht existent sind, besteht die Nutzung des Grundbesitzes im Wesentlichen als Wasserfläche, Landwirtschaftsfläche sowie Erholungs- und Gewässerbegleitfläche. Darüber hinaus werden Teilbereiche der Verfahrensfläche als Unland, vegetationslose Fläche als auch durch Gehölz in Anspruch genommen.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und -größe des hier zu betrachtenden Grundstücks betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Nicht in der Internetversion enthalten

#### **Ausschnitt aus der Flurkarte**

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –

 Verfahrensgrundstück

## Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen <sup>1.)</sup> sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### 1.) Feststellung von Grenzen

#### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5). .....

#### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

## 3.6. Topografie

Die Oberfläche des zu betrachtenden Grundstücks ist weitgehend eben, in Teilbereichen leicht bewegt sowie geneigt angelegt und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Während der größte Anteil der Verfahrensfläche als stehende Wasserfläche, in Verbindung mit dem nördlich angrenzenden bzw. mit den nördlich gelegenen Grundstücken in Anspruch genommen wird, werden die Restflächen überwiegend als Rasenfläche mit zum vorgenannten Gewässer abfallenden Uferbereichen genutzt. Lediglich in einem geringfügigen Umfang sind Laubbäume bzw. anderweitige Gehölze vorzufinden.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.



-Westansicht-  
Wasserfläche/Uferbereich



-Ostansicht-  
Wasserfläche mit vorliegender Abböschung

## 3.7. Hochwasserrisiko

Entsprechend der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, befinden sich weite Teile des Xantener Stadtgebietes im Falle von extremen Hochwasserereignissen im Bereich der Ausdehnung der Überflutung. Das verfahrensgegenständliche Grundstück ist, gemäß Auskunft der Eigentümerin als auch aufgrund der Nähe zum Flusslauf des Rheins, ebenfalls im Rahmen vorgenannter Ereignisse betroffen bzw. zumindest gefährdet.

## 3.8. Erschließung

Das zu betrachtende Grundstück ist **nicht** an Ver- und Entsorgungseinrichtungen angebunden.

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt mittels der privaten Erschließungsfläche „Am Schloss Lüttingen“ (Flurstück 163) in Verbindung mit der öffentlichen Verkehrsfläche „Haus Lüttingen“, bei welchen es sich jeweils um befestigte Wirtschaftswege im landwirtschaftlichen Außenbereich handelt und die beide keine Geh- oder Radwege bzw. Straßenbeleuchtungseinrichtungen aufweisen. Darüber hinaus ist eine Inanspruchnahme angrenzender Flächen erforderlich, da der Verfahrensfläche ein direkter Anschluss an die vorgenannten Wirtschaftswege fehlt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten vom 11. September 2023 wurde für das verfahrensgegenständliche Grundstück folgende Auskunft erteilt:

- 1.) Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt an einer privaten Straße („Am Schloss Lüttingen“) und an einem ausgebauten Wirtschaftsweg mit dem Namen „Haus Lüttingen“.
- 2.) Erschließungsbeiträge waren gem. § 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung nicht zu zahlen. Ferner wurde diese nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) in Verbindung mit der Beitragssatzung für das Flurstück bisher nicht erhoben.
- 3.) Es wurde **kein** einmaliger Kanalanschlussbeitrag für den Mischwasseranschluss verlangt, da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt.

**Bemerkung:** Es handelt sich nicht um eine öffentliche Straße.

Des Weiteren wurde informativ mitgeteilt, dass diese Auskunft unverbindlich sei, sich auf die zurzeit bestehende Sach- und Rechtslage stütze und keinen Verzicht auf künftig entstehende Beitragsforderungen der Stadt bedeute.

**Der Bodenwertermittlung wird aus den oben genannten Gründen der beitragsfreie Wert zugrunde gelegt.**

## 3.9. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche in einer derartigen ländlichen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 07. November 2023 nicht festgestellt.

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege“, vom 11. Januar 2024 befindet sich das verfahrensgegenständige Grundstück mit der katastrotechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Wardt</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>33</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>160</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Baggersee 46509 Xanten</b>

**nicht** im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Innenbereichssatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. Es liegt auch kein im Zusammenhang bebauter Ortsteile gem. § 34 Abs. 1 BauGB vor.

Die Lage der zu bewertenden Grundstücksfläche liegt im Außenbereich, bei der Bauvorhaben nur nach dem Katalog des § 35 BauGB zulässig sind. Hierbei handelt es sich um privilegierte, sonstige und begünstigte Bauvorhaben. Darunter fallen solche, welche mit der landwirtschaftlichen Nutzung in engem Zusammenhang stehen oder es handelt sich um Bauvorhaben, welche wegen der besonderen Anforderungen, Wirkungen oder Zweckbestimmung nur im Außenbereich verwirklicht werden können (z. B. stark emissionierende Industriebetriebe).

**Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die ausreichende Erschließung gesichert ist (§ 35 (2) BauGB).**

Ferner teilte die Stadt Xanten mit, dass sich das verfahrensgegenständige Grundstück **nicht** im Geltungsbereich deiner Satzung im Sinne des BauGB befindet.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Xanten enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Wasserfläche“ als auch „Fläche für die Landwirtschaft“. Ferner befindet sich die Verfahrensfläche innerhalb eines Vogelschutzgebietes (VSG).

### 4.2. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 07. November 2023 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben.

Ferner deuten die insgesamt erhaltenen Informationen auf keinerlei Verunreinigungen dieser Art hin.

**Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.**

### 4.3. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industriebauwerke (als so genannte Industriedenkmale

sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmälern. Zu ersteren zählen Bodendenkmäle (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmäle, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfisenbahnen.

Denkmäle, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmäle, sind in einer Denkmälliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmälbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäle, also Grundstücke mit denkmälgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmäl-schutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmäl-schützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmäl-schutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude.

Der Denkmäl-schutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmäl-schutz.

Die Stadt Xanten teilte am 14. September 2023 schriftlich mit, dass es sich die zu bewertende Liegenschaft nicht in einem so genannten Denkmälbereich im Sinne des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäle im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmäl-schutzgesetz – DSchG) befindet und dass derzeit auch kein konkreter Bodendenkmälverdacht besteht.

**Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand innerhalb dieses Gutachtens zugrunde gelegt.**

## 4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

**Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Xanten, Fachbereich „Stadtplanung, Bauen und Denkmäl-pflege“, Sachgebiet „Bauordnung“, vom 16. Juni 2023 ist zu Lasten des zur Bewertung anstehenden Grundstückes mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Wardt</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>33</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>160</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Baggersee 46509 Xanten</b>

keine Eintragung verzeichnet.

**Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.**

## **§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“**

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
  1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
  2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

### Mieter und Pächter

Entsprechend den vorliegenden Informationen sind Mieter bzw. Pächter nicht existent.

### Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist **nicht** vorhanden.

### Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung **nicht** festgestellt.

## 6. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### 6.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

*"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

### 6.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

### 6.3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur **Bodenwertermittlung** (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das **Sachwertverfahren** (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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.

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.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

**Da es sich im vorliegenden Fall um das unbebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 160“ handelt, ergibt sich der Verkehrswert auf der Grundlage des Bodenwertes unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten sowie ggf. der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.**

## 7. BODENWERT

### 7.1. Bewertungsteilbereiche

Aus dem Internetportal „tim-online“, bei dem es sich um eine Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen NRW über sogenannte WebMapServices handelt, sind für die verfahrensgegenständliche Fläche folgende tatsächliche Nutzungen zu entnehmen:

Tatsächliche Nutzung	Fläche	Kartendarstellung
Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs		
Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Grünanlage	6.442 m <sup>2</sup>	
Bewertungsteilbereich 1		
stehendes Gewässer / See	8.785 m <sup>2</sup>	
Bewertungsteilbereich 2		
Gehölz	475 m <sup>2</sup>	
Bewertungsteilbereich 3		
Landwirtschaft / Grünland	4.374 m <sup>2</sup>	
Bewertungsteilbereich 4		
Unland, vegetationslose Fläche / Gewässerbegleitfläche	2.500 m <sup>2</sup>	
Bewertungsteilbereich 5		
<b>Summe</b>	<b>22.576 m<sup>2</sup></b>	

Grundlage der Angaben der Katasterbehörden bildet hierbei der „Katalog der tatsächlichen Nutzungsarten im Liegenschaftskataster und ihrer Begriffsbestimmungen (AdV-Nutzungsartenkatalog)“, indem zwischen 26 Nutzungsartengruppen unterschieden wird, welche den ALKIS-Objektarten entsprechen (ALKIS = Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem). Im Rahmen dieser 26 Nutzungsartengruppen erfolgt innerhalb des Kataloges eine weitere Untergliederung in zahlreiche (Unter-)Nutzungsarten.

Im vorliegenden Bewertungsfall erfolgte die Bodenwertermittlung auf der Grundlage der ausgewiesenen (hoheitlichen) tatsächlichen Nutzungen und den daraus **resultierenden Bewertungsteilbereichen**.

Das zur Bewertung anstehende 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.

## 7.2. Bodenrichtwerte

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen. Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

### 7.2.1. Private Garten- und Erholungsfläche (Bewertungsteilbereich 1)

Hierbei handelt es sich in der Regel um außerhalb von Bauleitplänen liegende Grundstücksflächen, welche in ihrer tatsächlichen Nutzung als private Garten- und Erholungsflächen einen gewissen Bestandsschutz genießen. Sie müssen keineswegs im Zusammenhang mit Wohngrundstücken stehen. Für derartige Grundstücke sind in den letzten Jahren überwiegend Preise zwischen 5 €/m<sup>2</sup> und 30 €/m<sup>2</sup> gezahlt worden. Die Grundstücksgrößen sind dabei je nach Gestaltung und Nutzungsintensität sehr unterschiedlich (300 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Erholungsfläche unmittelbar an eine Wasserfläche angrenzend gelegen, überschreitet deutlich die maximale Größe derartiger Flächen und ist unregelmäßig zugeschnitten. Zusammenfassend verbleibt dennoch festzustellen, dass innerhalb dieser Bodenwertermittlung ein stichtagsbezogener Richtwert von

**10 €/m<sup>2</sup>**

für den Bewertungsteilbereich 1 als angemessen erachtet wird und somit der zur Bewertung anstehenden Teilfläche zugrunde zu legen ist.

### 7.2.2. Wasserfläche (Bewertungsteilbereich 2)

Entsprechend den Ausführungen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte hängt der Verkehrswert von Wasserflächen vor allem von der zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein. Eine über den Gemeingebrauch bzw. Eigentümer- oder Anliegergebrauch hinausgehende Nutzungsmöglichkeit, so das vorgenannte Gremium, entsteht in der Regel durch Erteilung einer wasserrechtlichen bzw. baurechtlichen Genehmigung.

Sind Wasserflächen gegen Entgelt zur Nutzung überlassen, so kann in geeigneten Fällen aus dem Entgelt nach dem Ertragswertverfahren der Verkehrswert der Wasserflächen ermittelt werden, jedoch ist dieses im vorliegenden Fall nicht gegeben bzw. dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Ferner hat der zuständige Gutachterausschuss für Einzelfall von sogenannten Sondernutzungsflächen Bodenrichtwertzonen beschlossen, so dass für die Wasserfläche des Erholungsgebietes „Xantener Nord- und Südsee“ 3,50 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen wird. In Anlehnung an den vorgenannten Bodenrichtwert sowie bedingt durch den Umstand, dass die Wasserfläche des Erholungsgebietes „Xantener Nord- und Südsee“ einen erheblich höheren Nutzwert darstellt und das gesamte Gebiet erst dadurch als Erholungsgebiet zu klassifizieren ist, erachtet der Unterzeichnende rd. 25 % des vorgenannten Richtwertes für den Bewertungsteilbereich 2 (Wasserfläche) und somit (3,50 €/m<sup>2</sup> x 25 % = 0,88 €/m<sup>2</sup> → rd. 0,90 €/m<sup>2</sup>) von

**0,90 €/m<sup>2</sup>**

stichtagsbezogen als angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

### 7.2.3. Forstwirtschaftsfläche/Gehölz (Bewertungsteilbereich 3)

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel hat für die Gemarkung „Wardt“ einen Bodenrichtwert in einer Höhe von 1,20 €/m<sup>2</sup> ermittelt, jedoch ist der Aufwuchs bzw. das Gehölz in diesem Richtwert nicht enthalten.

Bedingt durch den Umstand, dass eine forstwirtschaftliche Nutzung für den zur Bewertung anstehenden Bewertungsteilbereich nicht wirtschaftlich ist, wird für den Bewertungsteilbereich 3 stichtagsbezogen ein Richtwert von

**1,20 €/m<sup>2</sup>**

zugrunde gelegt, welcher den Wert der bestehenden Bestockung beinhaltet.

### 7.2.4. Landwirtschaftsfläche (Bewertungsteilbereich 4)

Aus der veröffentlichten Bodenrichtwertkarte des Jahres 2023, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender Bodenrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich (**beitragsfrei**) entnommen worden:

**7,50 €/m<sup>2</sup>**

#### **Bodenrichtwertkriterien**

Gemeinde/Stadt:	• Xanten
Gemarkungsname:	• Xanten tlw. und Wardt tlw.
Entwicklungszustand:	• Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	• landwirtschaftliche Fläche
Grünlandzahl:	• 60
Ackerzahl:	• 60
Aufwuchs:	• ohne Aufwuchs

Der Unterzeichnende erachtet den vorgenannten Bodenrichtwert auch für die hier zu betrachtende Fläche grundsätzlich für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht. Jedoch verbleibt festzustellen, dass die Fläche aus wirtschaftlichen bzw. aus landwirtschaftlichen Aspekten eher als gering erachtet wird und der Zuschnitt ebenfalls zu Erschwernissen im Rahmen der Bestellung mit landwirtschaftlichen Geräten führt. Bedingt durch die vorliegenden Umstände ist der vorgenannte Bodenrichtwert in einer Höhe von 30 % zu mindern, so dass für den Bewertungsteilbereich 4 stichtagsbezogen ein Richtwert von

**5,25 €/m<sup>2</sup>**

zugrunde zu legen ist.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis pro Quadratmeter und den Wertzahlen der Bodenschätzung, entsprechend den Hinweisen des örtlich zuständigen Gutachterausschusses, nicht bestehen.

## 7.2.5. Unlandfläche (Bewertungsteilbereich 5)

Grundstücke bzw. Grundstücksteile mit der Nutzbarkeit von Unland, vegetationslose Fläche / Gewässerbegleitfläche werfen in der Regel keine Erträge ab und werden somit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr weder nachgefragt noch gehandelt. Folge dessen hat der örtlich zuständige Gutachterausschuss für eine derartige Grundstücksnutzung keine Bodenrichtwerte ermittelt bzw. veröffentlicht. Innerhalb der durchzuführenden Bodenwertermittlung erachtet der Unterzeichnenden somit stichtagsbezogen einen Bodenrichtwert von

**0,50 €/m<sup>2</sup>**

als „Anerkennungswert“ für den Bewertungsteilbereich 5 für angemessen und somit für situationsgerecht.

## 7.3. Bodenwertermittlungen

### 7.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 1

#### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07. November 2023
Nutzung	=	Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Grünanlage
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 22.576 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 6.442 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich 1</b>	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) zum Wertermittlungsstichtag	10,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>= 10,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 6.442,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 64.420,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 64.420,00 €</b> <b>rd. 64.400,00 €</b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert des Bewertungsteilbereichs 1 beträgt zum Wertermittlungsstichtag **07. November 2023**

**rd. 64.400,00 €**

#### **Anmerkungen**

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

## 7.3.2. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 2

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07. November 2023
Nutzung	=	stehendes Gewässer / See
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 22.576 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 8.785 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich 2</b>	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) zum Wertermittlungsstichtag	0,90 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>= 0,90 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 8.785,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 7.906,50 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 7.906,50 €</b> <b>rd. 7.900,00 €</b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert des Bewertungsteilbereichs 2 beträgt  
zum Wertermittlungsstichtag **07. November 2023**

**rd. 7.900,00 €**

### Anmerkungen

Siehe hierzu „7.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 1“ dieses Verkehrswertgutachtens.

## 7.3.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 3

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07. November 2023
Nutzung	=	Gehölz
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 22.576 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 475 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich 3</b>	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) zum Wertermittlungsstichtag	1,20 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>= 1,20 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 475,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 570,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 570,00 €</b> <b>rd. 570,00 €</b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert des Bewertungsteilbereichs 3 beträgt  
zum Wertermittlungsstichtag **07. November 2023**

**rd. 570,00 €**

## Anmerkungen

Siehe hierzu „7.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 1“ dieses Verkehrswertgutachtens.

## 7.3.4. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 4

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07. November 2023
Nutzung	=	Landwirtschaft / Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 22.576 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 4.374 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich 4	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) zum Wertermittlungsstichtag	5,20 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>= 5,20 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 4.374,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 22.744,80 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 22.744,80 €</b> <b>rd. 22.700,00 €</b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert des Bewertungsteilbereichs 4 beträgt  
zum Wertermittlungsstichtag **07. November 2023**

**rd. 22.700,00 €**

## Anmerkungen

Siehe hierzu „7.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 1“ dieses Verkehrswertgutachtens.

## 7.3.5. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 5

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	07. November 2023
Nutzung	=	Unland, vegetationslose Fläche / Gewässerbegleitfläche
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 22.576 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 2.500 m <sup>2</sup>

## Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

<b>Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich 5</b>	
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m <sup>2</sup> ) zum Wertermittlungsstichtag	0,50 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m<sup>2</sup>) zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>= 0,50 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche (m <sup>2</sup> )	× 2.500,00 m <sup>2</sup>
<b>vorläufiger beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 1.250,00 €</b>
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+ 0,00 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>= 1.250,00 €</b> <b><u>rd. 1.250,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert des Bewertungsteilbereichs 5 beträgt  
zum Wertermittlungsstichtag **07. November 2023**

**rd. 1.250,00 €**

## **Anmerkungen**

Siehe hierzu „7.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 1“ dieses Verkehrswertgutachtens.

## **7.3.6. Bodenwert insgesamt**

<b>Ermittlung des Bodenwerts insgesamt (Bewertungsteilbereiche 1-5)</b>	
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs 1	64.400,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs 2	+ 7.900,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs 3	+ 570,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs 4	+ 22.700,00 €/m <sup>2</sup>
Bodenwert des Bewertungsteilbereichs 5	+ 1.250,00 €/m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert insgesamt zum Wertermittlungsstichtag</b>	<b>= 96.820,00 €</b> <b><u>rd. 97.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert der Bewertungsteilbereiche 1 bis 5 beträgt  
zum Wertermittlungsstichtag **07. November 2023 insgesamt**

**rd. 97.000,00 €**

## **Anmerkungen**

Siehe hierzu „7.3.1. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich 1“ dieses Verkehrswertgutachtens.

## 8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.

Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich im landwirtschaftlicher Außenbereichslage im Xantener Stadtbezirk „Lüttingen“, rd. 2,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 160“. Es handelt sich dabei um eine unbebaute Fläche mit einer Größe von insgesamt 22.576 m<sup>2</sup>, welche unregelmäßig zugeschnitten ist, lediglich mittels der Inanspruchnahme benachbarter Grundstücke von einer privaten Erschließungsfläche aus erreicht werden kann und im Wesentlichen einer untergeordneten Nutzung unterliegt. Ferner wird bezüglich der Inanspruchnahme der Verfahrensfläche sowie deren sonstigen Merkmalen auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich die Preisbildung für Grund und Boden vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekanntgewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Für die durchgeführten Bewertungen der jeweiligen Bewertungsteilbereiche konnten Bodenrichtwerte auf der Grundlage vorliegender Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte begründet abgeleitet und somit stichtagsbezogen als auch objektspezifisch zugrunde gelegt werden. Unberücksichtigt verblieb jedoch der vorgenannte Umstand der Erschließung, wodurch der Kreis potentieller Interessenten eingeschränkt wird und was somit grundsätzlich eine Wertminderung auslöst. Bedingt durch den Umstand, dass bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr im Sinne des § 194 BauGB (ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse) zu unterstellen ist, bleibt auch an dieser Stelle ein ergänzender Abschlag (Erschließungsabschlag) aus.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass der ermittelte Bodenwert des verfahrensgegenständigen Grundstücks als Verkehrswert/Marktwert zu übernehmen ist.

**Den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks der Land- und Forstwirtschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Wardt, Flur 33, Flurstück 160“ in 46509 Xanten ermittele ich auf der Grundlage des Bodenwertes zum Wertermittlungstichtag 07. November 2023 auf:**

**97.000 €**

(in Worten: SIEBENUNDNEUNZIGTAUSEND EURO)

## 9. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 08. Februar 2024



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

### 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 1.000.000,00 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.

**10. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

**Anlage 1: Übersichtskarten ..... 29**

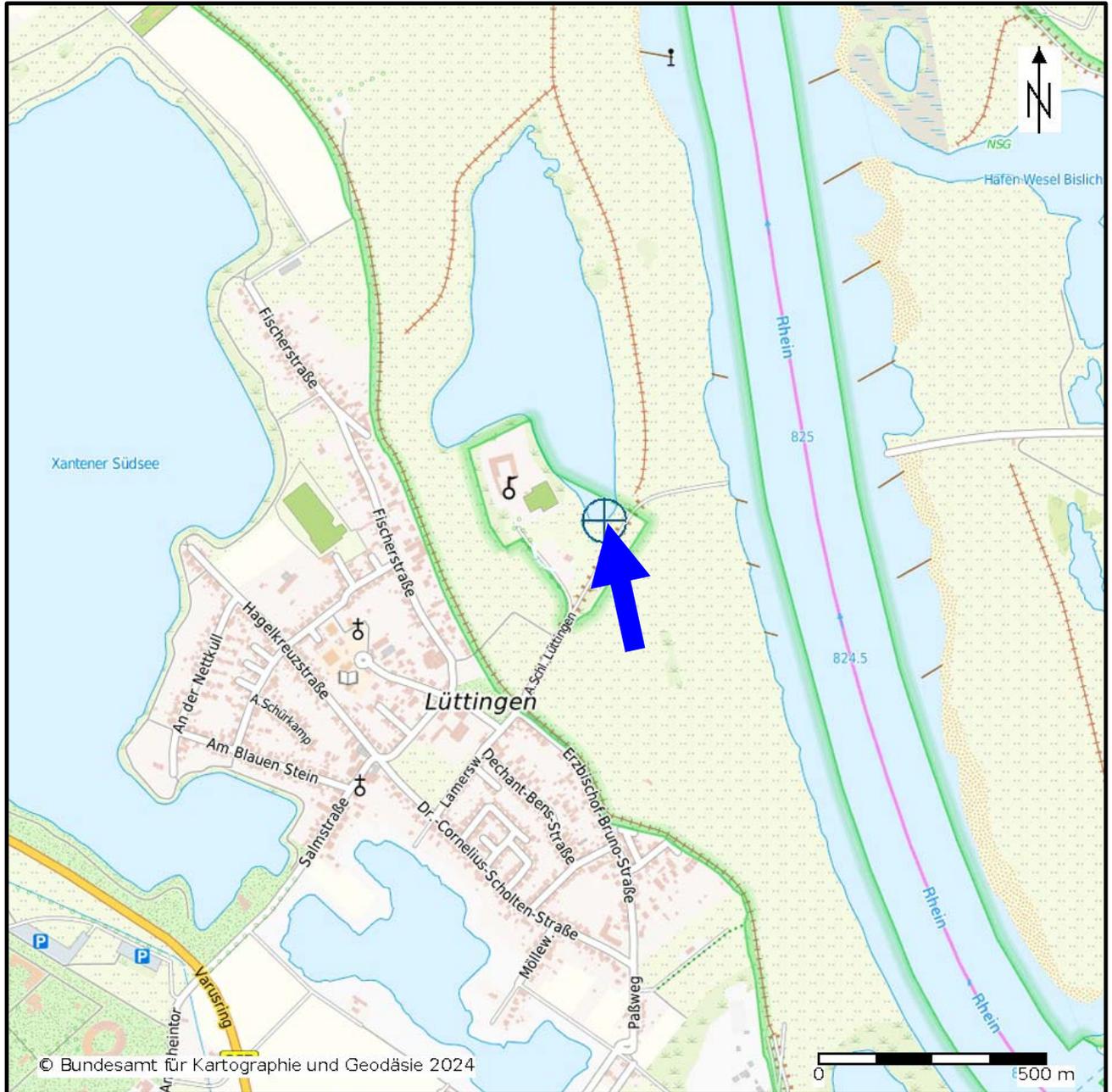
**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... 31**

**Anlage 3: Fotonachweis ..... 32**

**Anlage 4: Literaturverzeichnis..... 34**

## Anlage 1: Übersichtskarten





**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der Internetversion enthalten!**

**Anlage 3: Fotonachweis**



Ost-Ansicht



Süd-Ansicht



West-Ansicht

## **Anlage 4: Literaturverzeichnis**

(keine abschließende Auflistung)

### **Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung**

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

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

#### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### **Verwendete Wertermittlungsliteratur**

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

---

- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

---

- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

---

- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

---

- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)

---

- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

---

- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen

---

- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

---

- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

---

### **Verwendete fachspezifische Software**

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.