



# **Verkehrswertgutachten**

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die

**unbebaute Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der  
katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Labbeck, Flur 22, Flurstück 61“**

**Reckenpaß/Ploodyck (o. Nr.)**

in

**47665 Sonsbeck**



Der **Verkehrswert des Grundstücks**  
wurde zum Stichtag 17.Januar 2024 ermittelt mit

**rd. 300.000,- €**

**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 Labbeck, Flur 22, Flurstück 61“**

Postalische Anschrift : Reckenpaß/Ploodyck (o. Nr.)  
47665 Sonsbeck

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

**09. Oktober 2023**

**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**

Aktenzeichen des Sachverständigen : 230083AR

Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 036/23

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen : → Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 29. November 2023  
→ schriftliche Auskunft der Gemeinde Sonsbeck, Fachbereich Bauleitplanung, vom 05. Dezember 2023 über das zu berücksichtigende Planungsrecht  
→ schriftliche Auskunft der Gemeinde Sonsbeck bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 12. Dezember 2023  
→ schriftliche Auskunft der Gemeinde Sonsbeck vom 05. Dezember 2023 bezüglich des Denkmalschutzes  
→ schriftliche Auskunft des Kreises Wesel, Fachdienst 63, Zentralregister, bezüglich Eintragungen in das Baulastenverzeichnis vom 11. Oktober 2023  
→ Grundbuchauszug vom 21. September 2023 in beglaubigter Ablichtung  
→ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2023

- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 17. Januar 2024
- etc.

Besichtigungstermin : 17. Januar 2024

Wertermittlungsstichtag : **17. Januar 2024**

Qualitätsstichtag : **17. Januar 2024**

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 Grundbuchs 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 Grundbuchs. 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

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	5
2.	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	6
2.1.	Grundstück .....	6
2.2.	Grundbuchangaben .....	6
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	6
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“.....	6
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“.....	7
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	7
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	7
3.	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung.....</b>	8
3.1.	Lagebeschreibung .....	8
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	9
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten .....	9
3.4.	Grundstücksform und –größe .....	10
3.5.	Topografie.....	11
3.6.	Grundstücksspezifische Bodenverhältnisse .....	11
3.7.	Immissionen.....	11
3.8.	Erschließung .....	11
4.	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	13
4.1.	Bauplanungsrecht.....	13
4.2.	Altlastenkataster .....	13
4.3.	Baulasten .....	13
4.4.	Denkmalschutz .....	15
5.	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation.....</b>	16
6.	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	17
6.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	17
6.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) .....	17
6.3.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
7.	<b>Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....</b>	19
7.1.	Bodenrichtwert.....	19
7.2.	Bodenwertermittlung .....	20
7.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	21
8.	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	22
9.	<b>Schlussbestimmung.....</b>	23
10.	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	24

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTNEN WERTE

# Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die

**unbebaute Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Labbeck, Flur 22, Flurstück 61“

**Reckenpaß/Ploodyck (o. Nr.)**

in

**47665 Sonsbeck**

**zum Wertermittlungsstichtag**

**17. Januar 2024**

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	300.000 €
----------------------------------	---	-----------

<b>Verkehrswert</b> (§ 194 BauGB)	=	<b><u>300.000 €</u></b>
--------------------------------------	---	-------------------------

in Worten:

DREIHUNDERTTAUSEND EURO

**2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN**

(Privat-Rechtliche Situation)

**2.1. Grundstück**

Bewertungsobjekt	:	die unbebaute Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung <b>„Gemarkung Labbeck, Flur 22, Flurstück 61“</b>
Postalische Anschrift	:	Reckenpaß/Ploodyck (o. Nr.) 47665 Sonsbeck

**2.2. Grundbuchangaben**

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 21. September 2023 in beglaubigter Ablichtung.

**2.2.1. Bestandsverzeichnis**

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Labbeck, Blatt 7A**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Labbeck</i>
		<i>Flur</i>	:	<i>22</i>
		<i>Flurstück</i>	:	<i>61</i>
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Landwirtschaftsfläche</i>
		<i>Lage</i>	:	<i>Reckenpaß</i>
		<b><i>Fläche</i></b>	:	<b><i>33.362 m<sup>2</sup></i></b>
<hr/>				
<b><i>anrechenbare Fläche</i></b>				
<hr/>				
<b><i>33.362 m<sup>2</sup></i></b>				

Hinweis	:	Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtlichen Fläche, entnommen aus dem Internetportal <a href="http://www.geo-portal-niederrhein.de">www.geo-portal-niederrhein.de</a> , 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 Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.
---------	---	---

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

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

Ifd. Nr. 3	:	Ifd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: <b>1</b>
		<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 36/23).</i>
		<i>Eingetragen am 21.09.2023.</i>

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 Grundbuchs 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

Im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen, am unteren Niederrhein sowie der Westgrenze des Kreises Wesel zum Kreis Kleve gelegen, handelt es sich bei Sonsbeck um eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel. Sie ist mit ihren rd. 8.800 Einwohnern (Stand 31.12.2022) und einer Fläche von rd. 55,0 km<sup>2</sup> Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Grundzentrum geführt. Der Anteil nicht deutscher Mitbürger an der Wohnbevölkerung in Sonsbeck liegt bei rd. 6,4 % (Quelle: Internetseite der Gemeinde Sonsbeck, Stand 31.12.2021, Abrufdatum 01.02.2024).

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,3 % (Stand Januar 2024) unterhalb des Landes- (7,5 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,1 %, Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 01. Februar 2024).

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Gemeindegebiets in drei Ortsteile (Sonsbeck, Hamb und Labbeck) ist der überwiegend ländliche Charakter von Sonsbeck vor allem darauf zurückzuführen, dass sich rd. 75% der Gemeindeflächen heute noch in landwirtschaftlicher Nutzung befinden.

Mit der sogenannten „Sonsbecker Schweiz“ sowie den Ausläufern der „Bönninghardt“ verfügt die Gemeinde darüber hinaus über Teilstrecken des „Niederrheinischen Höhenzuges“ (aus eiszeitlichen Endmoränen entstandene Abschnitte), welche aus der ansonsten sehr flachen niederrheinischen Landschaft herausstechen (Höchstpunkt im Gemeindegebiet bei 87,2 m über NN).

Vor allem rund um Sonsbeck aber auch in den anderen Ortsteilen befinden sich kleine bis mittelgroße Gewerbegebiete, welche über eine durchschnittlich normale Ansammlung an Betrieben und Unternehmungen verfügt.

Die zur Bewertung anstehende Fläche befindet sich im landwirtschaftlichen Außenbereich des Sonsbecker Ortsteils „Labbeck“, rd. 5,0 km südöstlich des Sonsbecker Gemeindezentrums sowie in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kommunalgrenze zu dem der Stadt Kevelaer zugehörigen Stadtteil „Winnekendonk“.

Als nördlichster der drei Gemeindeteile handelt es sich bei „Labbeck“ mit seinen rd. 1.200 Einwohnern um den flächenmäßig größten Sonsbecker Ortsteil. Neben einer zusammenhängenden dörflichen Bebauung im nordöstlichen Ortsteilbereich zeichnet sich „Labbeck“ vor allem durch ländlich geprägte Gebiete mit forstwirtschaftlich sowie landwirtschaftlich genutzten Gehöften und Flächen als auch dem rd. 1,60 km<sup>2</sup> großen Naturschutzgebiet „Nördlicher Tüschenwald“ aus.

Nicht eigenständig erschlossen ist die Bewertungsfläche lediglich mittels Inanspruchnahme südwestlich gelegener Grundstücke erreichbar, welche teilweise über den wasserführenden Graben „Wetterley“ verfügen und welcher im Überquerungsbereich zur angrenzenden Verkehrsfläche „Ploodyck“ verrohrt ist. Bei dem Straßengelände „Ploodyck“ handelt es sich um einen asphaltierten Wirtschaftsweg im ländlichen Außenbereich, welcher teilweise als Kommunalgrenze zwischen den Kommunen Sonsbeck und Kevelaer fungiert und sich in seinem gesamten Streckenverlauf größtenteils auf Kevelaerer Stadtgebiet befindet.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist in der näheren Nachbarschaft nicht existent, im Ortsteilzentrum von „Labbeck“ in äußerst geringfügigem Umfang und somit schwerpunktmaßig in dem rd. 5,0 km entfernten Gemeindezentrum von Sonsbeck vorhanden.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke werden im Wesentlichen durch eine reine landwirtschaftliche Inanspruchnahme geprägt; das Verfahrensgrundstück wird ferner u. a. mit dem südöstlich angrenzenden Grundstück gemeinschaftlich landwirtschaftlich genutzt.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine äußerst ländliche Lage ohne naheliegende infrastrukturelle Einrichtungen handelt.

**Ortsdaten/Statistik:**

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Gemeinde	:	Sonsbeck
Einwohnerzahl	:	8.844 (Stand 31. Dezember 2022)
Ortsteil	:	Labbeck
Einwohnerzahl im Ortsteil „Labbeck“	:	rd. 1.166 (Stand 31. Dezember 2022)
Größe der Gemeinde	:	rd. 55,41 km <sup>2</sup>

(Quelle, soweit nicht anders benannt: Internetpräsenz der Gemeinde Sonsbeck, Abrufdatum: 01. Februar 2024)

### **3.2. Verkehrsmäßige Anbindung**

#### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien in Richtung des Zentrums der Gemeinde Sonsbeck, innerhalb des Gemeindegebietes sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte (Kevelaer, Xanten, Alpen, Sonsbeck, Wesel, Geldern, etc.) ist vorwiegend im Gemeindezentrum Sonsbecks zugänglich. Darüber hinaus existieren Haltestellen in den Außenbereichen, welche sich größtenteils auf die Ortsteilzentren der zwei weiteren Ortsteile (Labbeck und Hamb) fokussieren.

#### 2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die Anbindung an das Bundesstraßennetz, entsprechend denen einer sehr ländlichen Umgebung, gekennzeichnet.

Anschlussmöglichkeiten zur Bundesautobahn „A 57“ ist durch die Anschlussstelle „Sonsbeck“ in rd. 2,2 km Entfernung vorhanden.

#### 3.) größere Städte in der Umgebung

Kevelaer:	ca.	8 km	Xanten:	ca.	15 km
Geldern:	ca.	15 km	Goch:	ca.	20 km
Wesel:	ca.	25 km	Kleve:	ca.	35 km
Duisburg:	ca.	45 km	Oberhausen:	ca.	50 km
Krefeld:	ca.	50 km	Düsseldorf:	ca.	60 km

### **3.3. Einkaufsmöglichkeiten**

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer ausreichenden Warenangebotspalette, entsprechend denen einer ländlichen Infrastruktur, befinden sich im Zentrum der Gemeinde Sonsbeck in rd. 5,0 km Entfernung.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten als auch u. a. in Geldern (rd. 15 km) oder Kevelaer (rd. 8 km) mit ihren Fußgänger- und Einkaufszone, gegeben.

### 3.4. Grundstücksform und –größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im landwirtschaftlichen Außenbereich des Sonsbecker Ortsteils „Labbeck“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Labbeck, Flur 22, Flurstück 61“.

Das insgesamt 33.362 m<sup>2</sup> große verfahrensgegenständige Areal weist einen nahezu rechteckigen Grundstückszuschnitt auf und grenzt südwestlich an einen offenen Grabenlauf, welcher im Zufahrtsbereich verrohrt und mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen überquerbar ist, an.

Die Verfahrensfläche unterliegt vollständig sowie offensichtlich gemeinschaftlich mit dem südöstlich angrenzenden Grundstück einer landwirtschaftlichen Nutzung und ist somit als unbebaute Fläche der Landwirtschaft (Landwirtschaftsfläche) zu klassifizieren.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksformen und –größen des hier gegenständigen Grundbesitzes 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 –

 verfahrensgegenständiges Grundstück

#### **Grenzverhältnisse**

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

#### **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.

**Ausmaße des Verfahrensgrundstücks**

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 61	91,0 m	366,6 m	33.362 m <sup>2</sup>

**3.5. Topografie**

Die Oberfläche des zu betrachtenden Grundstücks ist eben und weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es unterliegt vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung.



Süd-Ansicht

**3.6. Grundstücksspezifische Bodenverhältnisse**

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor. Innerhalb dieses Gutachtens wird ein normal gewachsener Boden angenommen, wie er in die **Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte** bereits eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

**3.7. Immissionen**

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen ländlichen Lage als untypisch einzustufen wären und somit in die Entwicklung des Bodenwertes nicht eingeflossen sind, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 17. Januar 2024 nicht festgestellt.

**3.8. Erschließung**

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt mittels der Inanspruchnahme eines südwestlich angrenzenden Grabengrundstücks mit seinen Abböschungen und dem wasserführenden Graben mit der Bezeichnung „Wetterley“. Der Graben ist in Teilbereichen verrohrt, angeschüttet und somit mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen überquerbar, so die vorgenannte Zufahrtsmöglichkeit vom Wirtschaftsweg „Ploodyck“ aus gegeben ist.

# D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

---

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Sonsbeck, Fachbereich 4, vom 12. Dezember 2023 fallen öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeitige Erschließung i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) nicht mehr an bzw. gelten als abgegolten.

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

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Sonsbeck, Fachbereich Bauleitplanung, vom 05. Dezember 2023 befindet sich die zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	Labbeck	<b>Flur</b>	<b>:</b>	22
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	61	<b>Lage</b>	<b>:</b>	Reckenpaß/Ploodyck (o. Nr.) 47665 Sonsbeck

**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).**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sonsbeck enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

### 4.2. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 17. Januar 2024 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. 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, Wegegerechte, 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

Baulistenverzeichnis 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 des Kreises Wesel, Fachbereich 60-1 „Zentralregisteratur“, vom 11. Oktober 2023 ist im Baulistenverzeichnis zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks mit der katasstertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Labbeck</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>22</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>61</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Reckenpaß/Ploodyck (o. Nr.)</b>
<b>47665 Sonsbeck</b>					

**keine** Eintragung verzeichnet.

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

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

- (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. Baulisten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulistenverzeichnis 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 Baulistenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulistenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulistenverzeichnis 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 Baulistenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

## 4.4. 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 Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensembleschutz)).

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

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

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

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz 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 Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde Sonsbeck vom 05. Dezember 2023 sind keine denkmalgeschützten Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) auf dem Verfahrensgrundstück gelegen.

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift befindet.

## **5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION**

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

### **Mieter und Pächter**

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft unterliegt derzeit einer landwirtschaftlichen Inanspruchnahme. Den Namen des Pächters, sofern existent, konnte im Rahmen der Gutachtenbearbeitung nicht ermittelt werden.

### **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 Grundstücksmerkmale 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 Verkehrswerts 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 29 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, Bodenschätzten 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 Lagerwert 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 wertbeeinflussten 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 ein unbebautes Grundstück handelt, ergibt sich der Verkehrswert auf der Grundlage des Bodenwertes unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.**

## 7. BODENWERT DES VERFAHRENSGRUNDSTÜCKS

### 7.1. Bodenrichtwert

#### Vorbemerkung

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.

#### Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich (Sonsbeck, Gemarkung: Labbeck) entnommen worden:

**9,00 €/m<sup>2</sup>**

#### Bodenrichtwertkriterien

- |                      |  |
|----------------------|--|
| Gemeinde/Stadt:      | • Sonsbeck                             |
| Postleitzahl:        | • 47665                                |
| Gemarkungsname:      | • Labbeck                              |
| Entwicklungszustand: | • Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart:         | • landwirtschaftliche Fläche           |
| Ackerzahl:           | • 50                                   |
| Grünlandzahl:        | • 50                                   |

#### Ackerland

Das Ackerland umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Handelsgewächsen und Futterpflanzen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartengewächsen dienenden Flächen.

#### Grünlandflächen

Die Grünlandflächen umfassen Dauergrasflächen, die i. d. R. gemäht und geweidet werden. Von den Grünflächen sind besonders hervorzuheben:

- als Wiese diejenigen Dauergrasflächen, die infolge ihrer feuchten Lage nur gemäht werden können,
- als Streuwiese diejenigen Flächen, die nur oder in der Hauptsache durch Entnahme von Streu genutzt werden oder
- als Hutung diejenigen Flächen geringer Ertragsfähigkeit, die nicht bestellt werden und nur eine gelegentliche Weidennutzung zulassen.

#### Ertragsfähigkeit (Acker- und Grünlandzahl)

Eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis pro Quadratmeter und den Wertzahlen

der Bodenschätzung innerhalb gleicher Bodenartengruppen konnte vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Wesel im Rahmen von Kaufpreisauswertungen nicht festgestellt werden.

### **Bodenwert**

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagermerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

## **7.2. Bodenwertermittlung**

### **Beschreibung des Bewertungsgrundstücks**

Wertermittlungsstichtag	=	17.01.2024
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	landwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl	=	keine Angabe
Grünlandzahl	=	keine Angabe
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	33.362 m <sup>2</sup>

### **Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand</b>		<b>Erläuterung</b>
<b>beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts</b>	=	frei
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>9,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	17.01.2024	×	1,00
				E1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaftsfläche	Fläche der Land- und Forstwirtschaftsfläche	×	1,00
Nutzungsart	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×	1,00
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	9,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	33.362	×	1,00
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	×	1,00
Ackerzahl	50		×	1,00
Grünlandzahl	50		×	1,00
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>9,00 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>	<b>Erläuterung</b>
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	= <b>9,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	× 33.362 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= 300.258,00 € <b>rd. 300.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag  
**17.01.2024** insgesamt

**300.000,00 €**

### 7.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da eine erneute Anhebung des Bodenrichtwertes zum Stichtag 01. Januar 2024 nicht zu erwarten ist.

#### E2 + E3

Eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis pro Quadratmeter und den Wertzahlen der Bodenschätzung innerhalb gleicher Bodenartengruppen konnte, gemäß Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, nicht festgestellt werden.

#### 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.

## **8. VERKEHRSWERTERMITTlung**

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungsstichtag 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 verfahrensgegenständige Liegenschaft befindet sich im Sonsbecker Gemeindeteil „Labbeck“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastrotechnischen Bezeichnung „Gemarkung Labbeck, Flur 22, Flurstück 61“.

Es handelt sich dabei um eine unbebaute Fläche mit einer Größe von 33.362 m<sup>2</sup>, welche regelmäßig zugeschnitten ist, lediglich mittels der Inanspruchnahme eines südwestlich angrenzenden Grabengrundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche „Ploodyck“ aus erreicht werden kann und vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt.

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 durchgeföhrten Bewertungen liegt ein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Ggf. erforderliche Anpassungen des Bodenrichtwertes, welche sich aufgrund grundstücksspezifischer Besonderheiten ergeben, waren nicht erforderlich.

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

**Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastrotechnischen Bezeichnung „Gemarkung Labbeck, Flur 22, Flurstück 61“ ermitte ich auf der Grundlage des Bodenwertes zum Wertermittlungsstichtag 17. Januar 2024 auf:**

**300.000 €**

(in Worten: DREIHUNDERTTAUSEND 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 Urheberrechtschutz.

Alpen, den 14. Februar 2024



Geprüfte Fachkompetenz  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Diplom-Ingenieur A. Theussen

### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Schadensersatzansprüche 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 schulhaften 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 Schadensersatzhaftung 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.

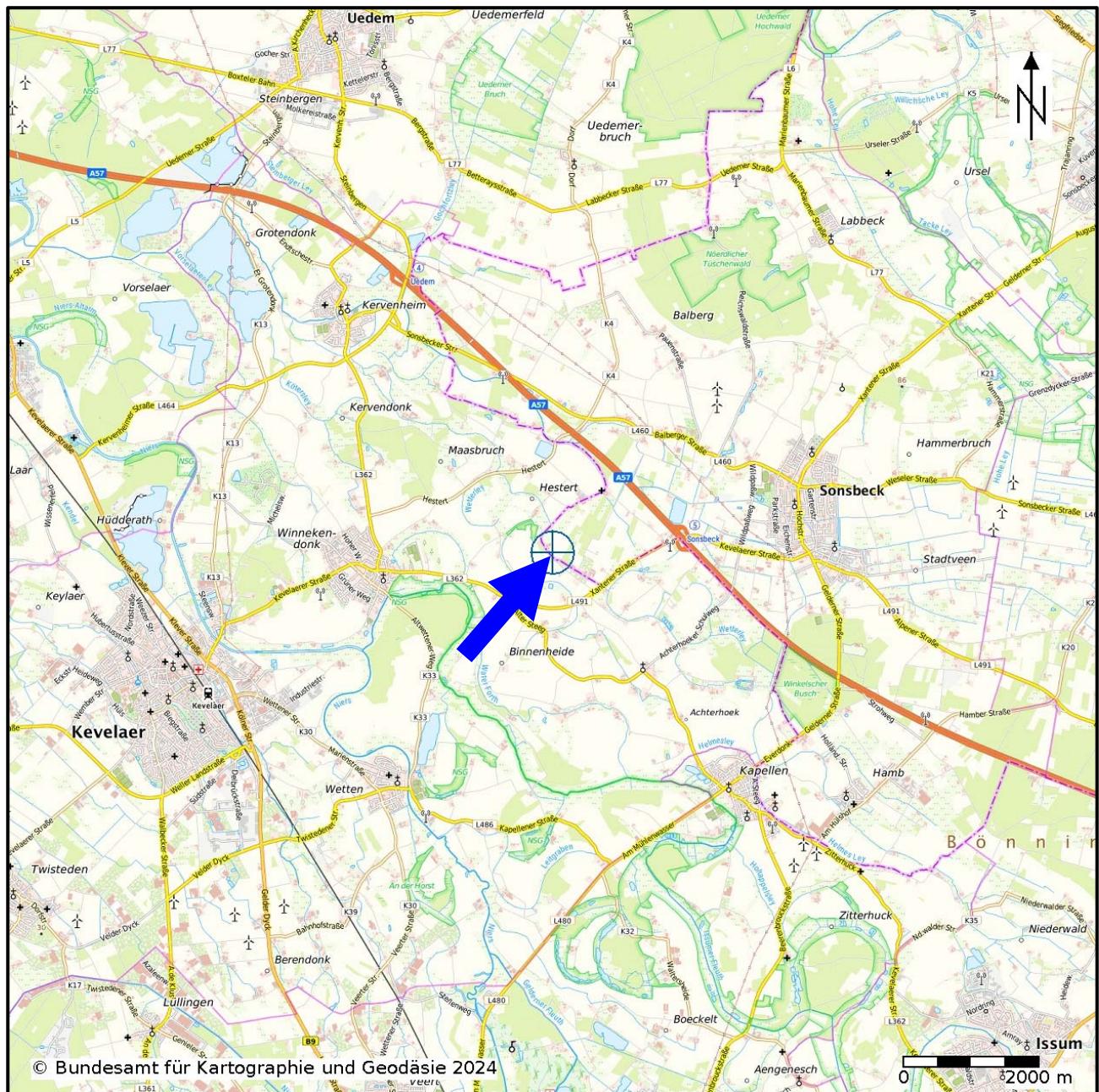
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

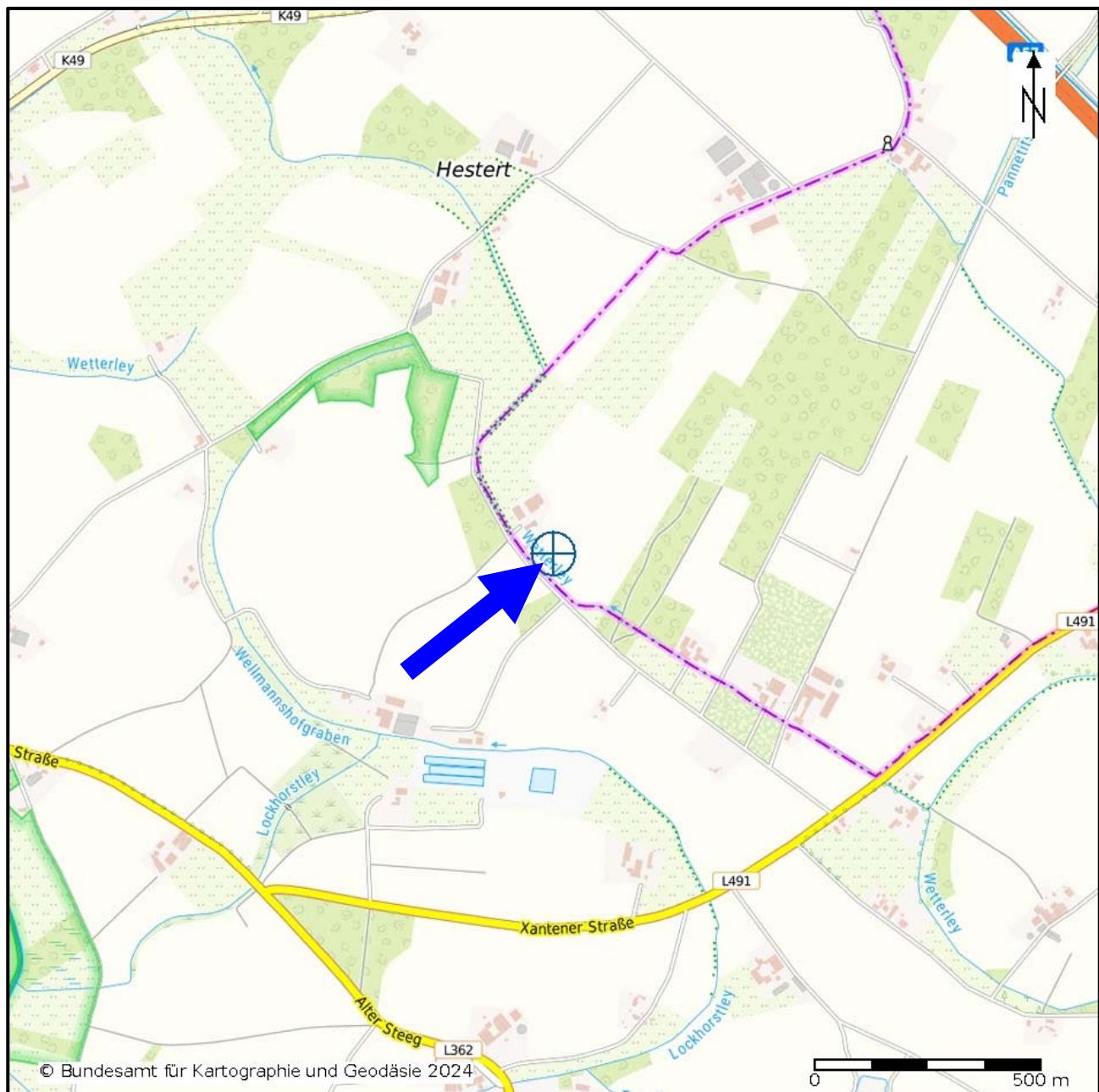
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet 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**

<b>Anlage 1: Übersichtskarten .....</b>	<b>25</b>
<b>Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster .....</b>	<b>27</b>
<b>Anlage 3: Fotonachweis.....</b>	<b>28</b>
<b>Anlage 4: Literaturverzeichnis.....</b>	<b>30</b>

Anlage 1: Übersichtskarten





**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

Anlage 3: Fotonachweis



Verfahrensfläche



Verfahrensfläche



Verkehrsfläche „Ploodyck“

## Anlage 4: Literaturverzeichnis

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**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) (BGBI. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBI. I S. 2010)

### 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 2024) erstellt.