



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die

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

„Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 145“

Rheinberger Heide

(Gewannenbezeichnung)

46519 ALPEN



Der **Verkehrswert** des **Grundstücks** wurde
zum Stichtag **10. April 2024** ermittelt mit

rd. 8.700,- €

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 Huck, Flur 1, Flurstück 145“
- Postalische Anschrift : Rheinberger Heide (Gewannenbezeichnung)
46519 Alpen
- 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
03. November 2023
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230097AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 043/23
- Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 18. Januar 2024
→ schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen vom 23. Januar 2024 über das zu berücksichtigende Planungsrecht
→ schriftliche Auskunft des Kreises Wesel bezüglich Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis vom 13. November 2023
→ schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen bezüglich des Denkmalschutzes vom 25. Januar 2024
→ schriftliche Auskunft der Gemeinde Alpen bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 24. Januar 2024
→ Grundbuchauszug vom 06. November 2023 in beglaubigter Ablichtung
→ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2024
→ Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 11. März 2024 und 10. April 2024
→ etc.

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)

- Besichtigungstermine : 11. März 2024 und 10. April 2024
- Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **10. April 2024**
- Qualitätsstichtag ^{1.)} : **10. April 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 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

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|--|-----------|
| 1. | Zusammenstellung der ermittelten Werte | 5 |
| 2. | Grundstücks- und Grundbuchangaben..... | 6 |
| 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 |
| 3. | Lage- und Grundstücksbeschreibung | 8 |
| 3.1. | Lagebeschreibung | 8 |
| 3.2. | Verkehrsmäßige Anbindung | 9 |
| 3.3. | Einkaufsmöglichkeiten | 10 |
| 3.4. | Grundstücksform und –größe | 10 |
| 3.5. | Topografie..... | 11 |
| 3.6. | Grundstücksspezifische Bodenverhältnisse | 11 |
| 3.7. | Immissionen..... | 12 |
| 3.8. | Erschließung | 12 |
| 4. | Öffentlich-Rechtliche Situation | 13 |
| 4.1. | Bauplanungsrecht..... | 13 |
| 4.2. | Altlastenkataster | 13 |
| 4.3. | Baulasten..... | 13 |
| 4.4. | Denkmalschutz | 15 |
| 5. | Nutzungs- und Vermietungssituation | 16 |
| 6. | Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren | 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. | Bodenwert des Verfahrensgrundstücks..... | 19 |
| 7.1. | Bodenrichtwert..... | 19 |
| 7.2. | Bodenwertermittlung | 20 |
| 7.3. | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 21 |
| 8. | Verkehrswertermittlung | 23 |
| 9. | Schlussbestimmung..... | 24 |
| 10. | Verzeichnis der Anlagen | 25 |

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die

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

„Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 145“

Rheinberger Heide

(Gewannenbezeichnung)

46519 ALPEN

zum Wertermittlungstichtag

10. April 2024

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV 21)

=

8.700 €

Verkehrswert
(§ 194 BauGB)

=

8.700 €

(in Worten: ACHTTAUSENDSIEBENHUNDERT 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 Huck, Flur 1, Flurstück 145“

Postalische Anschrift : Rheinberger Heide
(Gewannenbezeichnung)
46519 Alpen

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 06. November 2023 in beglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Huck, Blatt 79**, wie folgt verzeichnet:

| | | | | | |
|------------|---|-------------------------|---|------------------------------|----------------------------|
| lfd. Nr. 6 | : | <i>Gemarkung</i> | : | <i>Huck</i> | |
| | | <i>Flur</i> | : | <i>1</i> | |
| | | <i>Flurstück</i> | : | <i>145</i> | |
| | | <i>Wirtschaftsarten</i> | : | <i>Landwirtschaftsfläche</i> | |
| | | <i>Lage</i> | : | <i>Rheinberger Heide</i> | |
| | | <i>Fläche</i> | : | | <i>1.276 m²</i> |

| | | | |
|---------------------|---|--|----------------------------|
| anrechenbare | | | |
| Gesamtfläche | : | | 1.276 m² |

Hinweise : Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal 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.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein weiteres im oben genannten Grundbuch eingetragenes Grundstück ebenfalls Gegenstand des Zwangsversteigerungsverfahrens „003 K 043/23“ ist, jedoch zwischen den Grundstücken weder eine direkte noch eine indirekte räumliche Verbindung besteht. Da es sich um rechtlich unabhängige Grundstücke handelt und keine wirtschaftliche reale Einheit vorliegt, ist es erforderlich, für jede Verfahrensfläche den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB separat zu ermitteln und folglich entsprechend getrennte Verkehrswertgutachten zu erstellen.

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. 1 | : | lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: | 6 |
| | | <i>Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Gemarkung Rheinberg, Flur A, Nr. 2/61 Rheinberger Heide, Ackerland, groß 12,77 ar, verzeichnet im Grundbuch von Rheinberg Blatt 0476.</i> | |
| | | <i>Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. November 1951 am 19. März 1952 und umgeschrieben am 21. Dezember 1967.</i> | |
| <hr/> | | | |
| lfd. Nr. 3 | : | lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: | 5, 6 |
| | | <i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 043/23).</i> | |
| | | <i>Eingetragen am 06.11.2023.</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 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

Im Nordwesten von Nordrhein-Westfalen, am unteren Niederrhein gelegen, handelt es sich bei Alpen um eine kreisangehörige Gemeinde des Kreises Wesel. Sie gehört mit ihren rd. 12.900 Einwohnern (Stand 31.12.2023) bei einer Fläche von rd. 60,0 km² zu den eher kleinen Gemeindegebilden des Niederrheins. Als Mitglied der Euregio Rhein-Waal sowie dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig wird sie im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Grundzentrum geführt.

Bei einer behördlichen/organisatorischen Aufteilung des gesamten Gemeindegebietes in vier Ortsteile (Alpen, Bönninghardt, Menzelen und Veen) ist der überwiegend ländliche Charakter von Alpen vor allem darauf zurückzuführen, dass sich rd. 87% der Gemeindeflächen heute noch in land- und forstwirtschaftlicher Nutzung befinden.

Zentraler Ort und Siedlungsschwerpunkt ist der Ortsbereich Alpen selbst. Hier konzentrieren sich alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und auch der Einzelhandel.

Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel liegt mit rd. 7,2 % (Stand April 2024) unterhalb des Landes- (7,5 %) und oberhalb des Bundesdurchschnitts (6,0 %) (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 11. Juni 2024).

Neben dem wirtschaftlich gesehen ländlichen Charakter der Gemeinde verfügt Alpen über zwei Gewerbegebiete (Alpen-Zentrum und Menzelen), so dass sich derzeit ca. 370 klein- und mittelständische Handels- und Gewerbebetriebe hier ansiedeln konnten.

Das Bewertungsobjekt ist in Randlage des Alpener Ortsteils „Alpen“, in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kommunalgrenze mit der Nachbarkommune Rheinberg, sowie rd. 2,5 km vom Ortszentrum Alpens entfernt gelegen. Im südöstlichen Gemeindegebiet angesiedelt verfügt der Ortsteil „Alpen“ über rd. 6.600 Einwohner (Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen, Stand 31.12.2023) und liegt damit bevölkerungstechnisch im obersten Bereich der Gesamtgemeindeeinwohnerzahl. Die Bauernschaft „Huck“ verfügt über eine Fläche von rd. 3,0 km², welche sich zu großen Anteilen in Weide- und Ackerland aufteilen, wobei eine Besiedlung durch die rd. 351 Einwohner (Quellenangabe: <https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/> Gemeinde Alpen, Bevölkerung nach Ortschaften, Stand 18.04.2023, Abrufdatum: 11.06.2024) größtenteils entlang des Straßenzuges „Hucker Straße“ in Form von Gehöften, landwirtschaftlichen Betrieben als auch Einfamilienwohnhäusern existiert.

Die Bewertungsfläche ist nicht eigenständig erschlossen und kann nur über die nordwestlich angrenzenden Grundstücke erreicht werden, die an die Verkehrsfläche mit der Widmung „Südstraße“ grenzen.

Bei dem öffentlichen Straßengelände „Südstraße“ handelt es sich um einen rd. 450 m langen Wirtschaftsweg im ländlichen Außenbereich (ohne Fuß- oder Radwege), welcher die nördlich verlaufende „Keltenstraße“ mit der südwestlich existenten „Rheinberger Straße“ verbindet. Letztere ist als Kreisstraße Nr. 31 ausgewiesen und führt in südöstlicher Richtung in das benachbarte Stadtgebiet von Rheinberg und ist dort als „Alpener Straße“ gewidmet.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist schwerpunktmäßig im Ortszentrum der Gemeinde Alpen vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine infrastrukturellen Einrichtungen.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke sind teilweise mit 1½- geschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bzw. mit landwirtschaftlichen Hofstellen bebaut, schwerpunktmäßig jedoch durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich des zur Bewertung anstehenden Grundstücks um eine äußerst ländliche Lage ohne naheliegende infrastrukturelle Einrichtungen handelt.

Ortsdaten/Statistik:

| | | |
|---|---|---------------------------|
| Bundesland | : | Nordrhein-Westfalen |
| Regierungsbezirk | : | Düsseldorf |
| Kreis | : | Wesel |
| Stadt/Gemeinde | : | Alpen |
| Einwohnerzahl „Gemeinde Alpen“ | : | 12.921 |
| <small>(Stand 31.Dezember 2023, Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen)</small> | | |
| Größe der Gemeinde | : | rd. 59,55 km ² |
| Einwohnerzahl im Ortsteil „Alpen“ | : | 6.611 |
| <small>(Stand 31.Dezember 2023, Quellenangabe: Kreis Wesel, Bevölkerung nach Ortsteilen)</small> | | |
| Einwohnerzahl in der Ort-/Bauernschaft „Huck“ | : | 351 |
| <small>(Stand 18. April 2023, Quellenangabe: https://www.alpen.de/de/inhalt/alpen-in-zahlen-7334049/)</small> | | |
| Größe der Ort-/Bauernschaft „Huck“ | : | rd. 3,23 km ² |

(Quelle: sowie nicht anders benannt: Internetpräsenz der Gemeinde Alpen, Abrufdatum: 11. Juni 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit den Buslinien (38, 39, etc.) in Richtung des Zentrums der Gemeinde Alpen, innerhalb des Gemeindegebietes sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte ist anhand der Haltestelle „Alpen, Südstraße“ in rd. 450 m fußläufig zugänglich.

Ferner verfügt Alpen über einen Bahnhof, von welchem Verbindungen in Richtung Xanten sowie in Richtung Duisburg (mit Haltepunkten in Moers und Rheinhausen) regelmäßig bestehen. Er befindet sich etwas außerhalb des Stadtzentrums, ca. 0,5 km entfernt, und ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem eigenen PKW vom Bewertungsobjekt aus erreichbar.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an die Hauptverkehrs- und Umgehungsstraßen, entsprechend denen einer ländlichen Umgebung, gekennzeichnet. Die Autobahnauffahrten „Alpen“ sowie „Rheinberg“ zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen - Köln) sind in ca. 4 km bzw. 8 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft gelegen.

Der Düsseldorfer Express-Flughafen Mönchengladbach ist über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 55 Autominuten, der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ für den Individualverkehr ebenfalls über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 40 Minuten (rd. 50 km) erreichbar.

Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welcher nur rd. 35 km entfernt gelegen und dessen Erreichen mit dem PKW in ca. 30 Minuten möglich ist.

3.) Städte in der Umgebung:

| | | | | | |
|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Rheinberg | rd. 5 km | Xanten: | rd. 15 km | Sonsbeck: | rd. 15 km |
| Kamp-Lintfort: | rd. 15 km | Wesel: | rd. 15 km | Geldern | rd. 20 km |
| Moers: | rd. 25 km | Duisburg: | rd. 35 km | Krefeld: | rd. 40 km |
| Oberhausen: | rd. 40 km | Köln: | rd. 90 km | | |

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer ausreichenden Warenangebotspalette, entsprechend denen einer ländlichen Infrastruktur und somit in überschaubarem Umfang, befinden sich im Zentrum der Gemeinde Alpen und somit in einer Entfernung von rd. 2,5 km.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten als auch u. a. in Kamp-Lintfort, Rheinberg, Xanten, Sonsbeck oder Wesel mit ihren zum Teil vorhandenen Fußgänger- und Einkaufszonen, gegeben.

In der Ortschaft „Huck“ sind derartigen Einrichtungen nicht existent.

3.4. Grundstücksform und -größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im landwirtschaftlichen Außenbereich des Alpener Ortsteils „Alpen“, innerhalb der Bauernschaft „Huck“ sowie in unmittelbarer Nähe zur Kommunalgrenze zur Nachbarkommune „Rheinberg“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 145“.

Das insgesamt 1.276 m² große verfahrensgegenständliche Areal weist einen rechteckigen Grundstückszuschnitt auf und grenzt eigenständig nicht an einen Wirtschaftsweg bzw. eine anderweitige Erschließungsanlage an; es ist lediglich mittels der Inanspruchnahme eines nordwestlich angrenzenden Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche „Südstraße“ aus erreichbar.

Die Verfahrensfläche unterliegt vollständig sowie offensichtlich gemeinschaftlich mit den sie umgebenden und angrenzenden Grundstücken 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

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständliches Grundstück

Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen ^{1.)} 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.

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

| Grundstück | mittlere Breite | mittlere Tiefe | Größe |
|---------------|-----------------|----------------|----------------------|
| Flurstück 145 | 56,4 m | 22,6 m | 1.276 m ² |

3.5. Topografie

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



Nord-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 Ortsbesichtigungen vom 11. März 2024 und 10. April 2024 nicht festgestellt.

3.8. Erschließung

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt mittels der Inanspruchnahme eines nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücks.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Alpen vom 24. Januar 2024 fallen öffentlich-rechtliche Beiträge für die Erschließung i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) **derzeit** nicht an.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass auf Grund der o. g. gegenwärtigen Sachstandsmitteilung der Gemeinde Alpen der Bodenwertermittlung der beitragsfreie Wert zum Bewertungsstichtag 10. April 2024 zugrunde zu legen ist.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs „Bauverwaltung“ der Gemeinde Alpen vom 23. Januar 2024 befindet sich das zur bewertende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

| | | | | | |
|------------------|----------|-------------|-------------|----------|--|
| Gemarkung | : | Huck | Flur | : | 1 |
| Flurstück | : | 145 | Lage | : | Rheinberger Heide 46519 Alpen |

nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder einer Bereichssatzung 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 Alpen 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 Ortsbesichtigungen vom 11. März 2024 und 10. April 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, 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 Mitteilung des Kreises Wesel, Koordinationsbereich 63-1-3 „Zentralregistratur“, vom 13. November 2023 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der kataster-technischen Bezeichnung

| | |
|-------------------------|--|
| Gemarkung : Huck | Flur : 1 |
| Flurstück : 145 | Lage : Rheinberger Heide 46519 Alpen |

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.

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 (Ensemble-schutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. 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.

Die Gemeinde Alpen teilte am 25. Januar 2024 schriftlich mit, dass es sich die zu bewertende Liegenschaft nicht in einem so genannten Denkmalbereich im Sinne des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) befindet und dass derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht besteht.

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Bedingt durch die verwehrte Besichtigung mit einer Teilnahme durch die beteiligten Personen kann über etwaige Mieter und Pächter keine abschließende Auskunft seitens des Unterzeichnenden erteilt 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 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 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 Verkehrswertes 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 Huck, Flur 1, Flurstück 145“ handelt, ergibt sich der Verkehrswert auf der Grundlage des Bodenwertes unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten sowie ggf. 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 Wertermittlungstichtag 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 01.01.2024 für den zu bewertenden Bereich (Alpen, Gemarkung: Alpen, Huck und Drüpt) entnommen worden:

7,50 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

| | |
|----------------------|--|
| Gemeinde/Stadt: | • Alpen |
| Postleitzahl: | • 46519 |
| Gemarkungsname: | • Alpen, Huck und Drüpt |
| 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 Gebietsbereich, 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 des Bodenrichtwertbereiches 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, Lagemerkmale, 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 | = 10.04.2024 |
| Entwicklungsstufe | = landwirtschaftliche Fläche |
| Nutzungsart | = Ackerland |
| Grundstücksfläche | = 1.276 m ² |
| Ackerzahl (AZ) | = 33 |
| Grünlandzahl (GZ) | = 29 |
| Zuschnitt/Form | = rechteckig |
| Wegeerschließung | = nur Notwegeerschließung |
| Außenanlagen u. ä. | = keine |

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| | | |
|---|-------------------------------|-------------|
| I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 7,50 €/m² | Erläuterung |
|---|-------------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 10.04.2024 | × 1,01 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|--|--|-------------------------------|----|
| Entwicklungsstufe | Flächen der Land- oder Forstwirtschaft | Flächen der Land- oder Forstwirtschaft | × 1,00 | |
| Nutzungsart | landwirtschaftliche Fläche | Ackerland | × 1,00 | E2 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 1.276 | × 1,00 | |
| Ackerzahl (AZ) | 50 | 33 | × 1,00 | E3 |
| Grünlandzahl (GZ) | 50 | 29 | × 1,00 | E4 |
| Zuschnitt/Form | regelmäßig | rechteckig | × 1,00 | |
| Wegeerschließung | gute öffentliche Wegeerschließung | nur Notwegeerschließung | × 0,90 | E5 |
| Außenanlagen u. ä. | keine | keine | × 1,00 | |
| relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = 6,82 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | Erläuterung |
|--|---|
| relativer Bodenwert | = 6,82 €/m² |
| Fläche | × 1.276 m ² |
| Bodenwert | = 8.702,32 € rd. <u>8.700,00 €</u> |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt
zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 insgesamt
8.700,00 €

7.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten historischen Zeitreihe.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

| | | | |
|-------------------------|---|------------|--------|
| Wertermittlungsstichtag | | 10.04.2024 | |
| BRW-Stichtag | - | 01.01.2024 | |
| Zeitdifferenz | = | 0,27 | Jahre |
| Bodenwertdynamik b | x | 3,08 | %/Jahr |
| insgesamt | | 0,82 | % |

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

E2

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

E3 + E4

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.

E5

Aufgrund der fehlenden eigenständigen Erschließung und die damit einhergehenden Einschränkung potentieller Kaufinteressenten erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 10 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

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 in Randlage des Alpener Gemeindeteils „Alpen“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 145“.

Es handelt sich dabei um eine unbebaute Fläche mit einer Größe von 1.276 m², welche rechteckig zugeschnitten ist, lediglich mittels der Inanspruchnahme eines nordwestlich angrenzenden Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche „Südstraße“ aus erreicht werden kann und vollständig, gemeinschaftlich mit benachbarten bzw. naheliegenden Grundstücken, 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 durchgeführten 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, wurden innerhalb der Bodenwertermittlung aufgrund der Erschließungssituation und der damit einhergehenden Einschränkungen des potentiellen Käuferkreises bereits mit einem Abschlag in einer Höhe von 10 % angemessen als sachverständig berücksichtigt.

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

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Huck, Flur 1, Flurstück 145“ ermittle ich auf der Grundlage des Bodenwertes zum Wertermittlungsstichtag 10. April 2024 auf:

8.700 €

(in Worten: ACHTTAUSENDSIEBENHUNDERT 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 03. September 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 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 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

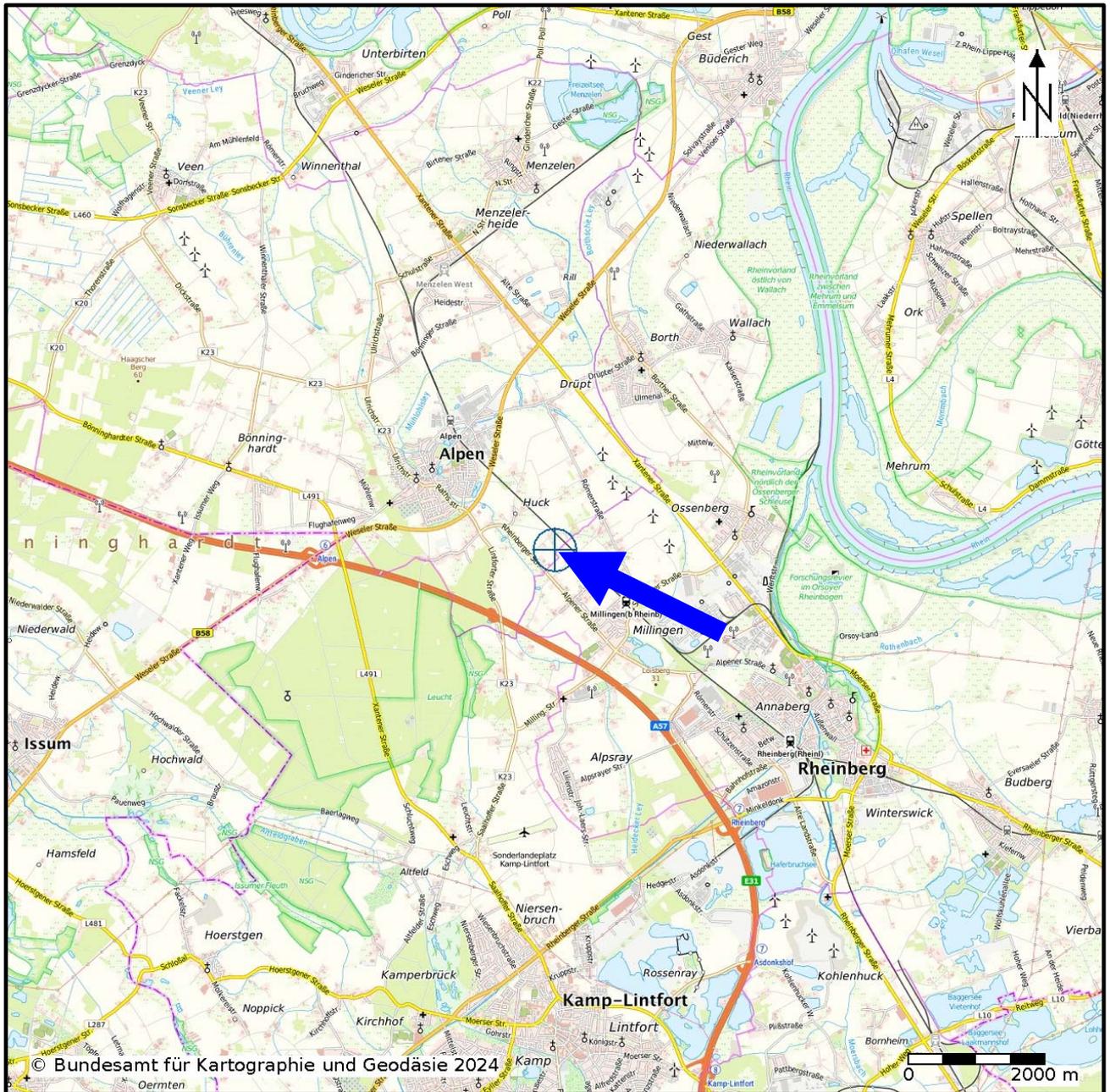
Anlage 1: Übersichtskarten 26

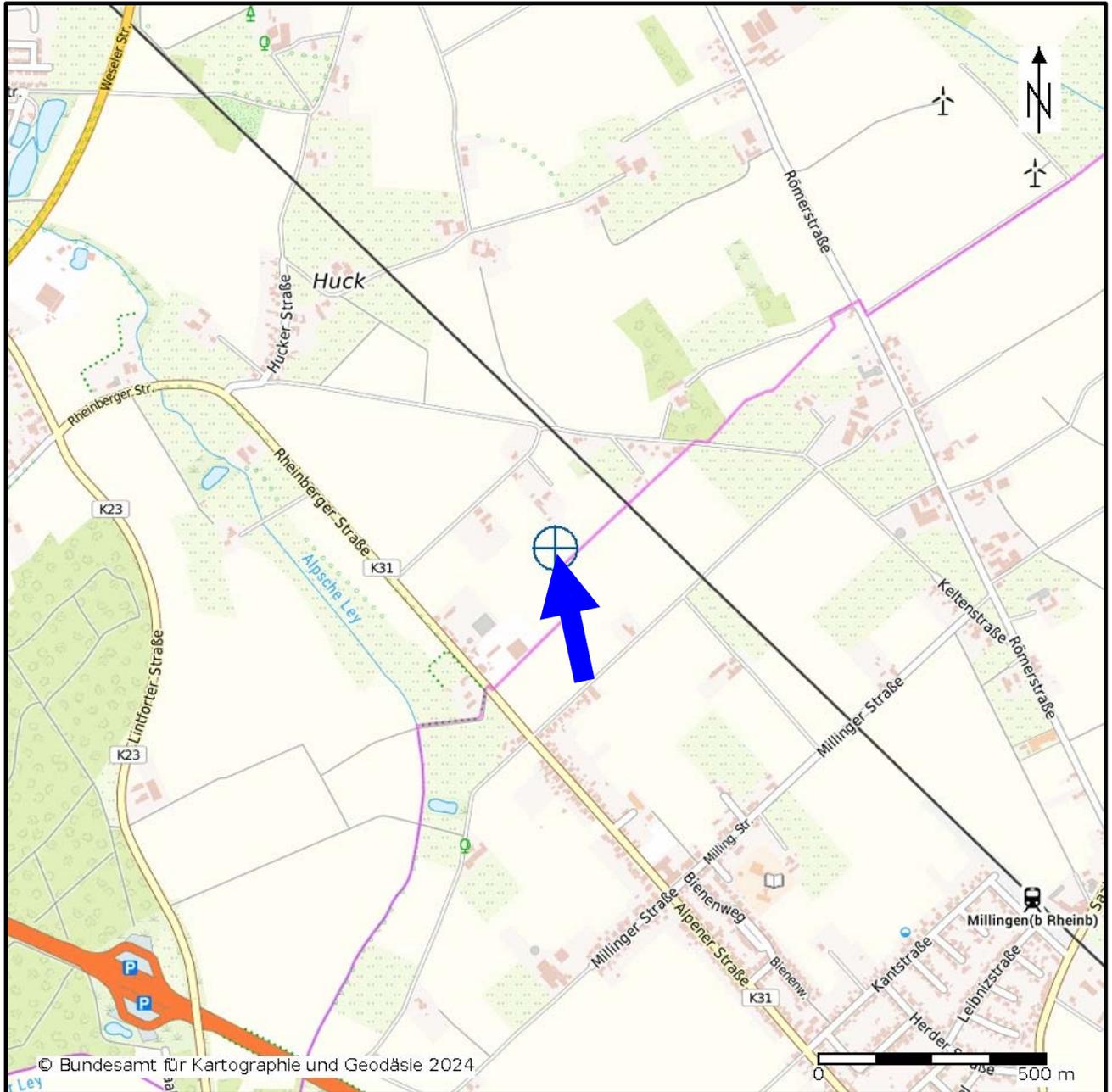
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 28

Anlage 3: Fotonachweis 29

Anlage 4: Literaturverzeichnis..... 30

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

Anlage 3: Fotonachweis



Nord-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 2024) erstellt.