

Kurz-Exposé zum Gutachten

(Az 1475-2022)

Gerichts-Az. 009 K 023/21



unbebaute Grundstück in 46395 Bocholt, Bönninghausenweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bocholt	8861	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bocholt	72	582

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, ungenutzte Freifläche
Objektadresse:	Bönninghausenweg 46395 Bocholt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bocholt, Blatt 8861, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bocholt, Flur 72, Flurstück 582 (752 m ²)

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.05.2022 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Bebauungszustands: unbebaut wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Bauplanungsrecht

Darstellungen im	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im
------------------	--

Flächennutzungsplan:	Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,4 (Geschossflächenzahl); g = geschlossene Bauweise
Innenbereichssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Das Bewertungsobjekt unterliegt keiner wertbeeinflussenden Verfügungs- und / oder Veränderungssperre.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **207.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Wiese genutzte Grundstück in 46395 Bocholt, Bönninghausenweg

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bocholt	8861	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bocholt	72	582

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.04.2022 mit rd.

207.000 €

in Worten: zweihundertsiebentausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Münster, den 01. Juli 2022

Es wird dringend empfohlen, das komplette Gutachten einzusehen!