



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das

**unbebaute Grundstück (Fläche für
die Forstwirtschaft) mit der katas-
tertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Dinslaken, Flur
51, Flurstück 586“**

Otterstraße (o. Nr.)

46535 Dinslaken



Der **Verkehrswert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 05.12.2022 ermittelt mit

rd. 18.600,- €

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 : das unbebaute Grundstück (Fläche für die Forstwirtschaft) mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Dinslaken, Flur 51, Flurstück 586“
- Postalische Anschrift : Otterstraße (o. Nr.)
46535 Dinslaken
- Auftraggeber : Amtsgericht Dinslaken
Schillerstraße 76
46535 Dinslaken
- Auftrag/Zweck des Gutachtens : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Dinslaken vom
05. November 2019
Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 200069ADL
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 020/19
- Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
→ Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 23. September 2023
→ schriftliche Auskunft über das zu berücksichtigende Planungsrecht vom 24. September 2020 einschließlich erneuter telefonischer Überprüfung/Nachfrage vom 27. März 2023
→ fernmündliche Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst „Stadtentwicklung“, vom 27.03.2023 bezüglich der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes
→ fernmündliche Auskunft der Stadt Dinslaken vom 27. März 2023 bezgl. Eintragungen in das Baulastenverzeichnis der Stadt Dinslaken
→ schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst Anliegerbeiträge und Vergabestelle, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 25. September 2020 einschließlich nochmaliger telefonischer Überprüfung vom 17. März 2023

- schriftliche Auskunft bezüglich der Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln sowie Wohnungs- und Mietbindungen der Stadt Dinslaken vom 28. September 2020
- Schriftliche Auskunft der Stadt Dinslaken bezüglich des Denkmalschutzes vom 24. September 2020 einschließlich nochmaliger telefonischer Überprüfung vom 17. März 2023
- Grundbuchauszug vom 15. September 2020 in unbeglaubigter Ablichtung
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Dinslaken von 2022
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigungen vom 23. November 2020 nebst erneuter Überprüfung vom 05. Dezember 2022
- etc.

Besichtigungstermine : 23. November 2020 und 05. Dezember 2022

Wertermittlungsstichtag ^{1.)} : **05. Dezember 2022**

Qualitätsstichtag ^{1.)} : **05. Dezember 2022**

Im Rahmen der Besichtigung naheliegender Grundstücke wurde festgestellt, dass eine Veränderung des hier zur Bewertung anstehenden Grundstücks seit dem Besichtigungstermin am 23. November 2020 nicht eingetreten ist. Folge dessen wurde der Wertermittlungsstichtag auf den Tag der letzten Inaugenscheinnahme, nämlich auf den 05. Dezember 2022 und somit zeitnah zur Gutachtenerstellung festgelegt.

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	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.	Lage- und Grundstücksbeschreibung	8
3.1.	Lagebeschreibung	8
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	9
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	9
3.4.	Schulische Versorgung.....	10
3.5.	Grundstücksform und –größe	10
3.6.	Topografie.....	11
3.7.	Grundstücksspezifische Bodenverhältnisse	12
3.8.	Immissionen.....	12
3.9.	Erschließung	12
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	13
4.1.	Bauplanungsrecht.....	13
4.2.	Denkmalschutz	13
4.3.	Altlastenkataster	14
4.4.	Baulasten.....	14
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 Bodenwertermittlung	21
8.	Verkehrswertermittlung	22
9.	Schlussbestimmung.....	23
10.	Verzeichnis der Anlagen	24

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das

**unbebaute Grundstück (Fläche für die Forstwirtschaft)
mit der katastertechnischen Bezeichnung**

„Gemarkung Dinslaken, Flur 51, Flurstück 586“

Otterstraße (o. Nr.)

46535 Dinslaken

zum Wertermittlungstichtag

05. Dezember 2022

Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	18.600 €
----------------------------------	---	----------

Verkehrswert (§ 194 BauGB)	=	<u>18.600 €</u>
--------------------------------------	---	------------------------

in Worten:

ACHTZEHNTAUSENDSECHSHUNDERT EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : das unbebaute Grundstück (Fläche für die Forstwirtschaft) mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Dinslaken, Flur 51, Flurstück 586“

Postalische Anschrift : Otterstraße (o. Nr.)
46535 Dinslaken

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 15. September 2020 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Dinslaken, Blatt 209**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück lfd. Nr. 9 :	Gemarkung	:	Dinslaken	
	Flur	:	51	
	Flurstück	:	586	
	Wirtschaftsart	:	Verkehrsfläche, Waldfläche	
	Lage	:	Otterstraße	
	Fläche	:		9.317 m²

anrechenbare Fläche	:	9.317 m²
----------------------------	---	----------------------------

Hinweis	:	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.
---------	---	---

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **9**
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 020/19).
Eingetragen am 18.12.2019.

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

Am unteren Niederrhein, dem nordwestlichen Rand des Ruhrgebietes im Land Nordrhein-Westfalen gelegen, ist die Stadt Dinslaken dem Regierungsbezirk Düsseldorf zugehörig und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt. Sie ist nach Beendigung der kommunalen Neuordnung im Jahre 1975 die zweitgrößte kreisangehörige Stadt innerhalb des Kreises Wesel.

Die ebenfalls kreisangehörigen Städte Rheinberg (getrennt durch den Flusslauf des Rheins), Voerde und Hünxe grenzen im Westen, Nordwesten und Norden, die kreisfreie Stadt Bottrop im Osten und die Großstädte Oberhausen und Duisburg im Süden an das Dinslakener Stadtgebiet an. Die Kreisstadt Wesel befindet sich rd. 13 km nordwestlich von Dinslaken und ist mittels der Bundesstraße Nr. 8, welche das Dinslakener Stadtgebiet durchquert, zu erreichen. Die Gesamtfläche des Stadtgebietes beträgt rund 48 Quadratkilometer und besteht aus zehn Siedlungsschwerpunkten. Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung liegt bei rd. 8,5 km, in west-östlicher Richtung sind es rd. 12,4 km.

Bei rd. 70.200 Einwohnern (Stand 31.12.2020 Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 01.03.2023) liegt der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Dinslaken bei rd. 10,1%. Die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 6,3 % (Stand Dezember 2022) und ist somit unterhalb des Landes- (6,9 %) und oberhalb des Bundesdurchschnittes (5,4 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Landesdatenbank NRW, Abrufdatum 01.03.2022). Für die Geschäftsstelle Dinslaken wurde zum 31.12.2021 eine Arbeitslosenquote von 7,60 % veröffentlicht (Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken, Abrufdatum 01.03.2023).

Die Stadt Dinslaken entwickelte sich, als Schnittstelle zwischen Niederrhein und Ruhrgebiet als auch bedingt durch ihre Nähe zu den Niederlanden, zu einem attraktiven Standort für Wirtschafts- und Industrieunternehmen. Während nach knapp 100 Jahren im Dezember 2005 mit der Schließung der Schachanlage „Lohberg-Osterfeld“ der Steinkohleabbau im Dinslakener Stadtgebiet eingestellt worden ist, dominiert heute die verarbeitende Industrie einschließlich des Baugewerbes die Wirtschaft. Zahlreiche Gewerbegebiete prägen insgesamt das Stadtgebiet Dinslakens.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück befindet sich im Dinslakener Stadtteil „Stadtmitte“ (Stadtteil: „01-Stadtmitte“, Stadtbezirk „01-Innenstadt“), rd. 1,5 km südwestlich der Innenstadt mit ihren Einkaufsstraßen und der Fußgängerzone und grenzt im Wesentlichen nordöstlich an die verkehrsberuhigte Wohn- und Anliegerstraße „Otterstraße“ an.

Von der „Alleestraße“ in südöstlicher Himmelsrichtung abzweigend endet die „Otterstraße“ nach rd. 200 m als Sackgasse, wird von dort aus als Fuß- und Radweg in nordöstlicher Richtung weitergeführt und erschließt entlang des erstgenannten Teilbereiches östlich angrenzende Wohnhausgrundstücke.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke werden schwerpunktmäßig durch 2 ½-geschossige Mehrfamilienwohnhäuser als auch teilweise durch 1½-geschossige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser geprägt bzw. westlich der Verfahrensfläche von einer 2-gleisigen Bahntrasse in Anspruch genommen.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist vereinzelt in der Nachbarschaft, schwerpunktmäßig jedoch in der Dinslakener Innenstadt (Fußgänger- und Einkaufszone), welche sich in einer Entfernung von rd. 1,5 km befindet, gegeben.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine Stadtrandlage zwischen Bahntrasse und verkehrsberuhigtem Wohngebiet handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Dinslaken
Einwohnerzahl	:	rd. 70.222 (Stand 31.12.2020)
Stadtteil	:	01-Stadtmitte
Siedlungsbezirk	:	01-Innenstadt
Einwohnerzahl im Siedlungsbezirk „Innenstadt“	:	rd. 8.600 (Stand 31.12.2020)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 47,67 km ²

(Quelle: Internetpräsenz der Stadt Dinslaken,
Abrufdatum 25.03.2023)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Bus- und Straßenbahnlinien (z. B. NE 3 (Bus), 903 (Straßenbahn), etc.) in Richtung des Zentrums der Stadt Dinslaken, innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist u. a. anhand der Haltestelle „Dinslaken Pollenkamp“ (Entfernung rd. 100 m) fußläufig erreichbar.

Ferner verfügt die Stadt Dinslaken über einen Bahnhof, welcher sich rd. 600 m nordwestlich des Stadtzentrums sowie rd. 2,5 km vom Bewertungsobjekt entfernt befindet und der an der Bahnstrecke Oberhausen - Arnheim gelegen ist. Im Rahmen des Regionalverkehrs existieren Zustiegmöglichkeiten zur Linie RE 5 („Rhein-Express“; Emmerich - Koblenz), zur Linie RB 35 („Der Weseler“; Duisburg - Emmerich) und zur Linie RB 33 („Rhein-Niers-Bahn“; Aachen - Wesel).

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die gute Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet. Die Autobahnauffahrt „Dinslaken-Süd“ zur Bundesautobahn A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist in rd. 8 km und die Autobahnauffahrt "Dinslaken-West" zur Bundesautobahn A 59 in Richtung Duisburg ist in rd. 1 km Entfernung von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft zu erreichen.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist in einer Entfernung von rd. 45 km und der Flughafen Niederrhein in Weeze von rd. 65 km von dem Bewertungsobjekt aus gelegen.

3.) Städte in der Umgebung:

Wesel:	ca. 15 km	Oberhausen:	ca. 20 km
Duisburg:	ca. 20 km	Gladbeck:	ca. 25 km
Bottrop:	ca. 25 km	Moers	ca. 30 km
Essen:	ca. 35 km	Krefeld:	ca. 40 km
Düsseldorf:	ca. 50 km		

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit Fußgängerzonen und einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig in der Dinslake-ner Fußgänger- und Einkaufszone in rd. 1,5 km Entfernung.

Discounter, Fachmärkte, etc. sind überwiegend in den Gewerbegebieten, welche ebenfalls im näheren Umkreis gelegen sind, aufzufinden.

3.4. Schulische Versorgung

Die Stadt Dinslaken verfügt über ein breit gefächertes Angebot der schulischen Versorgung von der Grundschule bis zum Berufskolleg. Alle staatlichen Schulformen sind auf kurzen Wegen erreichbar und werden durch die Freie Waldorfschule Dinslaken, welche sich in privater Trägerschaft befindet, ergänzt. Ferner wird mit dem Volkshochschulenzweckverband Dinslaken-Voerde-Hünxe das Angebot im Bereich der Erwachsenenbildung abgerundet.

Konfessionsgebundene Kindergärten als auch Kindergärten in freier Trägerschaft sind ebenfalls im gesamten Dinslakener Stadtgebiet in ausreichender Anzahl gegeben.

Im Umkreis von rd. 3 km (Luftlinie) des Bewertungsobjektes befinden sich verkehrsgünstig sowie teilweise auch fußläufig zu erreichen zahlreiche Schulen (Grundschulen, weiterführende Schulen als auch Berufskollegs), konfessionsgebundene Kindergärten als auch Kindergärten in freier Trägerschaft.

3.5. Grundstücksform und -größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im südwestlichen Randbereich des Stadtbezirks „Innenstadt“ (Stadtteil „Stadtmitte“), rd. 1,5 km entfernt von der Fußgänger- und Einkaufsstraße, trägt die katastrische Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 53, Flurstück 586“ und weist eine Größe von 9.317 m² auf. Das unbebaute Grundstück ist unregelmäßig zugeschnitten, grenzt nordöstlich auf einer Länge von rd. 121,0 m an das öffentliche Straßengelände „Otterstraße“ sowie nördlich auf einer Länge von 16,9 m an die Verkehrsfläche „Alleestraße“ an. In westlich Himmelsrichtung ist es auf einer Länge von rd. 152,2 m angrenzend an eine zweigleisige Bahntrasse gelegen.

Die Nachbarhausbebauung weist im Wesentlichen eine 2 ½-geschossige Mehrfamilienwohnhausbebauung als auch teilweise eine 1½-geschossige Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung auf. Darüber hinaus sind mehrgeschossige Verwaltungsgebäude in der näheren Nachbarschaft ebenfalls existent.

Außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und -größe des hier gegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen 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^{1.)}.

1.) Feststellung von Grenzen

VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

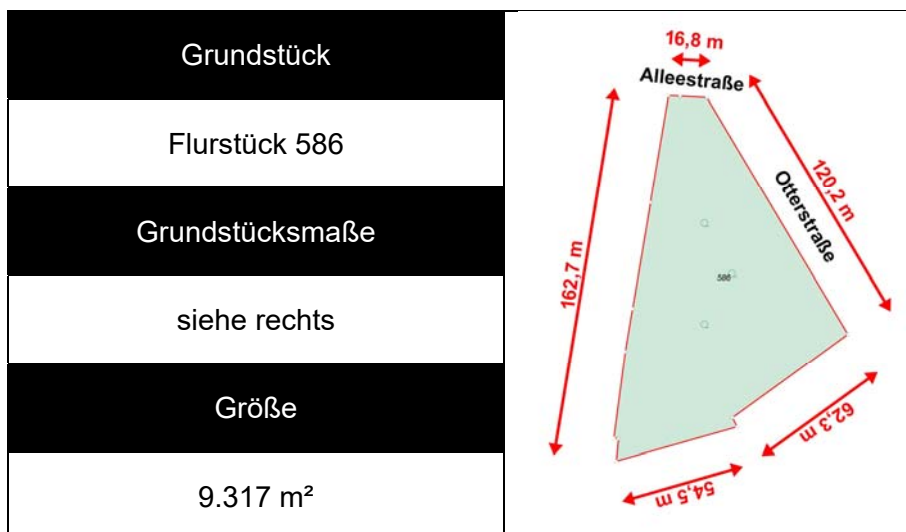
(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5).

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



Gebäudeeinmessung gemäß §16 (VermKatG NRW)

Einmessungspflichtige Gebäude sind nicht existent bzw. sind weder örtlich noch aus Luftbildern erkennbar.

3.6. Topografie

Die Oberfläche des zu betrachtenden Grundstücks ist leicht bewegt bzw. unregelmäßig gestaltet, weist jedoch zu den angrenzenden Grundstücken, soweit ersichtlich, eine homogene Höhenlage auf.

Der bestehende Aufwuchs in Form von Laubbäumen sowie anderweitigen Gehölzen als auch Wildwuchs schließt einerseits eine landwirtschaftliche Nutzung aus und weist für eine forstwirtschaftliche Inanspruchnahme weder die entsprechenden Strukturen noch eine wirtschaftliche Ergiebigkeit bzw. die ausreichende Bestockung auf.

Verkehrswertbestimmende sowie außergewöhnlich signifikante topographische Merkmale sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und sind darüber hinaus auch aus den öffentlich zugänglichen Luftbildern nicht zu entnehmen.

3.7. 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.

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (**Lärm**, Abgase, Gerüche u. ä.), welche anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigungen festgestellt worden sind, existieren aufgrund der westlich angrenzenden sowie zweigleisigen Bahntrasse.

Bedingt durch den Umstand, dass die Verfahrensfläche keine wohnwirtschaftliche oder ähnliche Nutzung aufweist und für die gegenwärtige Inanspruchnahme die Existenz der die Immissionen auslösenden Umständen keine Einschränkungen darstellen, ist eine diesbezügliche Berücksichtigung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens nicht erforderlich.

Im Ergebnis verbleibt somit festzustellen, dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens die bestehenden Immissionen wertneutral zu behandeln bzw. zu bewerten sind.

3.9. Erschließung

Eine Grundstückszufahrt ist weder im Bereich der nordöstlich angrenzenden Verkehrsfläche „Otterstraße“ noch entlang der nördlich gelegenen „Alleestraße“ erkennbar, jedoch wäre dies von beiden Bereichen aus grundsätzlich möglich. Während es sich bei der erstgenannten Verkehrsfläche um eine verkehrsberuhigte Wohn- und Anliegerstraße mit gepflasterter Oberfläche, Stellplatzbereichen und Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang handelt, ist die „Alleestraße“ lediglich mit einer asphaltierten Oberfläche ausgestattet und verfügt ebenfalls über Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst „Zentrale Vergabestelle, Querschnitts- und Verwaltungsaufgaben“, vom 25. September 2020 (einschließlich erneuter telefonischer Bestätigung vom 17. März 2023) sind öffentlich-rechtliche Beiträge für die Erschließung des Grundstücks i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich der „Otterstraße“ bereits abgegolten und fallen somit derzeit nicht an.

Für den Bereich der „Alleestraße“ wurden vorgenannte Beiträge bisher noch nicht erhoben und entstehen erst mit der endgültigen Herstellung der Erschließungsanlage, wobei über deren Zeitpunkt noch über deren Höhe gegenwärtig weitere Auskünfte erteilt werden können.

Des Weiteren wurde mitgeteilt, dass ein Straßenbaubeitrag gemäß § 8 KAG NRW noch nicht erhoben worden ist sowie gegenwärtig nicht anfällt.

Informativ teilte die auskunftserteilende Stelle darüber hinaus mit, dass sich die Auskunft auf die gegenwärtige Sach- und Rechtslage bezieht und keinen Verzicht auf künftig erst entstehende Beitragsansprüche darstellt. Insbesondere bleibt das Recht unberührt, Erschließungsbeiträge für weitere selbständige Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Ziffer 2 – 5 BauGB zu erheben.

Die vorgenannten Auskünfte wurden ergänzend am 17. März 2023 fernmündlich vollumfänglich bestätigt.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß den vorliegenden Unterlagen sowie der schriftlichen Auskunft vom 24. September 2020 der Stadt Dinslaken, Stabsstelle „Stadtentwicklung“ nebst fernmündlicher erneuter Bestätigung vom 27. März 2023 befindet sich das zur Bewertung anstehende Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Dinslaken	Flur	: 51
Flurstück	: 586	Lage	: Otterstraße (o. Nr.) 46535 Dinslaken

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 Stadt Dinslaken enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Fläche für die Forstwirtschaft“.

Ergänzend wurde von dem vorgenannten Fachbereich fernmündlich die Auskunft erteilt, dass weder mittelfristig noch langfristig eine Bauerwartung für die Verfahrensfläche in Aussicht gestellt werden kann, da ausreichend anderweitige Flächen für die Realisierung wohnwirtschaftlicher Nutzungskonzepte zur Verfügung stehen.

Bezüglich des sogenannten „Wohnkonzepts“ der Stadt Dinslaken teilte der Fachbereich „Stadtentwicklung“ am 27. März 2023 fernmündlich mit, dass auch in diesem eine wohnwirtschaftliche Nutzung der Verfahrensfläche nicht vorgesehen ist, so dass von dieser Seite ebenfalls die Aussicht auf eine Bauerwartung für die zu bewertende Fläche ausscheidet.

4.2. 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. Dampfisenbahnen.

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 Stadt Dinslaken, Fachdienst „Bauaufsicht und Denkmalschutz“ teilte am 24. September 2020 schriftlich mit, dass sich die zu bewertende Liegenschaft **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) befindet.

Die vorgenannten Auskünfte wurden ergänzend am 17. März 2023 fernmündlich vollumfänglich bestätigt.

4.3. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen (ohne direkten Grundstückszugang) im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung (23. November 2020) 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.

4.4. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, 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 fernmündlicher Auskunft der Stadt Dinslaken, Fachdienst „Vermessung, GEO-Dienste, Liegenschaften“, vom 27. März 2023 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten der zu betrachtenden Liegenschaft

Gemarkung : Dinslaken	Flur : 51
Flurstück : 586	Lage : Otterstraße (o. Nr.) 46535 Dinslaken

keine Eintragung verzeichnet.

Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

Mieter und Pächter

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, welches über Bäume und Wildwuchs verfügt. Die vorliegenden Umstände lassen nicht darauf schließen, dass die Bewertungsfläche vermietet bzw. verpachtet ist, so dass diesbezüglich zu unterstellen ist, dass Miet- bzw. Pachtverhältnisse nicht bestehen bzw. dem Unterzeichnenden sind diese nicht bekannt.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Ein Gewerbebetrieb ist nicht existent.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der **eingeschränkten** Ortsbesichtigungen augenscheinlich 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 wertbeeinflussenden 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 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, 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 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 der Stadt Dinslaken erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2022 für den zu bewertenden Bereich (Dinslaken, für das gesamte Stadtgebiet) entnommen worden:

1,10 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Dinslaken
Postleitzahl:	• 46535
Gemarkungsname:	• Dinslaken
Entwicklungszustand:	• Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	• forstwirtschaftliche Nutzung
Aufwuchs:	• ohne Aufwuchs
Sonstiges:	• für das gesamte Stadtgebiet

Bodenrichtwerte der Forstwirtschaft/objektspezifischer Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke bezieht sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in **absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen Zwecken oder Erholungszwecken** dienen werden.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, welche eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher- bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Im vorliegenden Fall deuten alle abgefragten und erhaltenden Informationen der Dinslakener Stadtverwaltung nicht darauf hin, dass für das zur Bewertung anstehende Grundstück eine Bauerwartung eintreten wird, da insbesondere die städtebauliche Planung bisher als in absehbarer Zeit diese Fläche nicht in eine bebaubare Nutzung einbeziehen bzw. dieses in Zukunft beabsichtigt ist (siehe hierzu „4.1. Bauplanungsrecht“ dieses Verkehrswertgutachten).

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Nutzung müssen nach § 14 Absatz 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14.07.2021) **ohne Aufwuchs** ausgewiesen werden.

Der Wertanteil des Aufwuchses variiert je nach Zustand (von Kahlfächen bis zu wertvollem ernte-reifen Holzbestand) erheblich, so dass eine Wertermittlung für den Einzelfall, idealerweise unter Mit-wirkung von Forstsachverständigen, immer ratsam wäre, da diese abhängig von Holzart, Alter, Pfl-egezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Die Verfahrensfläche verfügt jedoch weder über einen forst-wirtschaftlich angemessenen Bestockungsgrad noch über wertrelevante Holzarten und weist dar-über hinaus eher einen äußerst mäßigen Pflegezustand auf.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt des Weiteren aus, dass Waldflä-chen und forstwirtschaftliche Flächen, die vorrangig als Naherholungsgebiete und Grünzüge genutzt werden sowie kleinere **haus- und siedlungsnah gelegene Waldflächen** dabei in der Regel höher gehandelt werden, als gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern. Eine konkrete Nachfrage bei dem vorgenannten Gremium hat jedoch ergeben, dass es sich bei der Bewertung des verfahrensgegenständigen Grundstücks um eine Einzelfallbetrachtung handelt, für die keine kon-kreten Vergleichswerte vorliegen, welche bei der Ermittlung des Bodenwertes hinzugezogen werden könnten; es verbleibt demnach lediglich eine sachverständige Schätzung unter Berücksichtigung der vorliegenden Umstände bzw. unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale des zur Bewer-tung anstehenden Grundstücks. Ergänzend wurde abschließend mitgeteilt, dass im Jahre 2021 für eine Waldfläche bis zu 1,75 €/m² von den **unmittelbaren Eigentümern der angrenzenden Grund-stücke** gezahlt worden sei, es sich jedoch dabei nicht um einen Kauffall des **gewöhnlichen Ge-schäftsverkehrs** im Sinne des § 194 BauGB handelte.

In Anlehnung an die dargelegten Ausführungen sowie insbesondere der in absehbarer Zeit ausblei-benden Bauerwartung als auch unter Berücksichtigung der Haus- und Siedlungsnähe erachtet der Unterzeichnende einen objektspezifischen Bodenrichtwert von

2,00 €/m²

zum Wertermittlungsstichtag für lage- und situationsgerecht als auch für hinreichend wertbestim-mend.

7.2. Bodenwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.12.2022
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	Fläche für die Forstwirtschaft
Aufwuchs	=	mit Aufwuchs
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	9.317 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungs-stichtag 05.12.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrund-stücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2,00 €/m²	

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)

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	05.12.2022	05.12.2022	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der Nutzung	forstwirtschaftliche Fläche	forstwirtschaftliche Fläche	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	9.317	x 1,00	
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	x 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	x 1,00	
Aufwuchs	enthalten	enthalten	x 1,00	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 2,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 2,00 €/m²	
Fläche		x 9.317 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 18.634,00 € <u>rd. 18.600,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2022 insgesamt

18.600,00 €

7.3. Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

E1

Die Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da der zugrunde gelegte Ausgangswert explizit für den Wertermittlungsstichtag abgeleitet worden ist.

E2

Der bestehende Aufwuchs ist in dem objektspezifisch abgeleiteten Bodenrichtwert hinreichend berücksichtigt.

Anmerkungen

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher alllastenfrei 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 Stadtteil „Stadtmitte“, Stadtbezirk „Innenstadt“, rd. 1,5 km entfernt von der Fußgänger- und Einkaufsstraße, trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Dinslaken, Flur 53, Flurstück 586“ und weist eine Größe von 9.317 m² auf.

Es handelt sich dabei um eine unbebaute Fläche mit unregelmäßigem Grundstückszuschnitt, welche im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Forstwirtschaft“ ausgewiesen ist und örtlich einen Aufwuchs in der Form von Laubbäumen sowie anderweitigen Gehölzen als auch Wildwuchs aufweist. Eine landwirtschaftliche Nutzung besteht somit nicht und auch für eine forstwirtschaftliche Inanspruchnahme besteht weder die entsprechende Struktur noch eine wirtschaftliche Ergiebigkeit bzw. die ausreichende Bestockung.

Der Tatbestand der Bauerwartung kann für das Verfahrensgrundstück darüber hinaus ebenfalls ausgeschlossen werden, da das Stadtplanungsamt der Stadt Dinslaken in absehbarer Zeit die Fläche nicht für eine bauliche Nutzung vorgesehen hat.

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 durchgeführte Bewertung liegt jedoch kein geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor, so dass ein objektspezifischer Richtwert lediglich auf der Grundlage einer sachverständigen Schätzung unter Berücksichtigung der im vorliegenden Einzelfall bestehenden wertbestimmenden Merkmale erfolgen konnte. Ferner wird diesbezüglich auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

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 Dinslaken, Flur 51, Flurstück 586“ ermittle ich auf der Grundlage des Bodenwertes zum Wertermittlungsstichtag 05. Dezember 2022 auf:

18.600 €

(in Worten: ACHTZEHN TAUSEND SECHSHUNDERT 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 31. März 2023



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 Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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

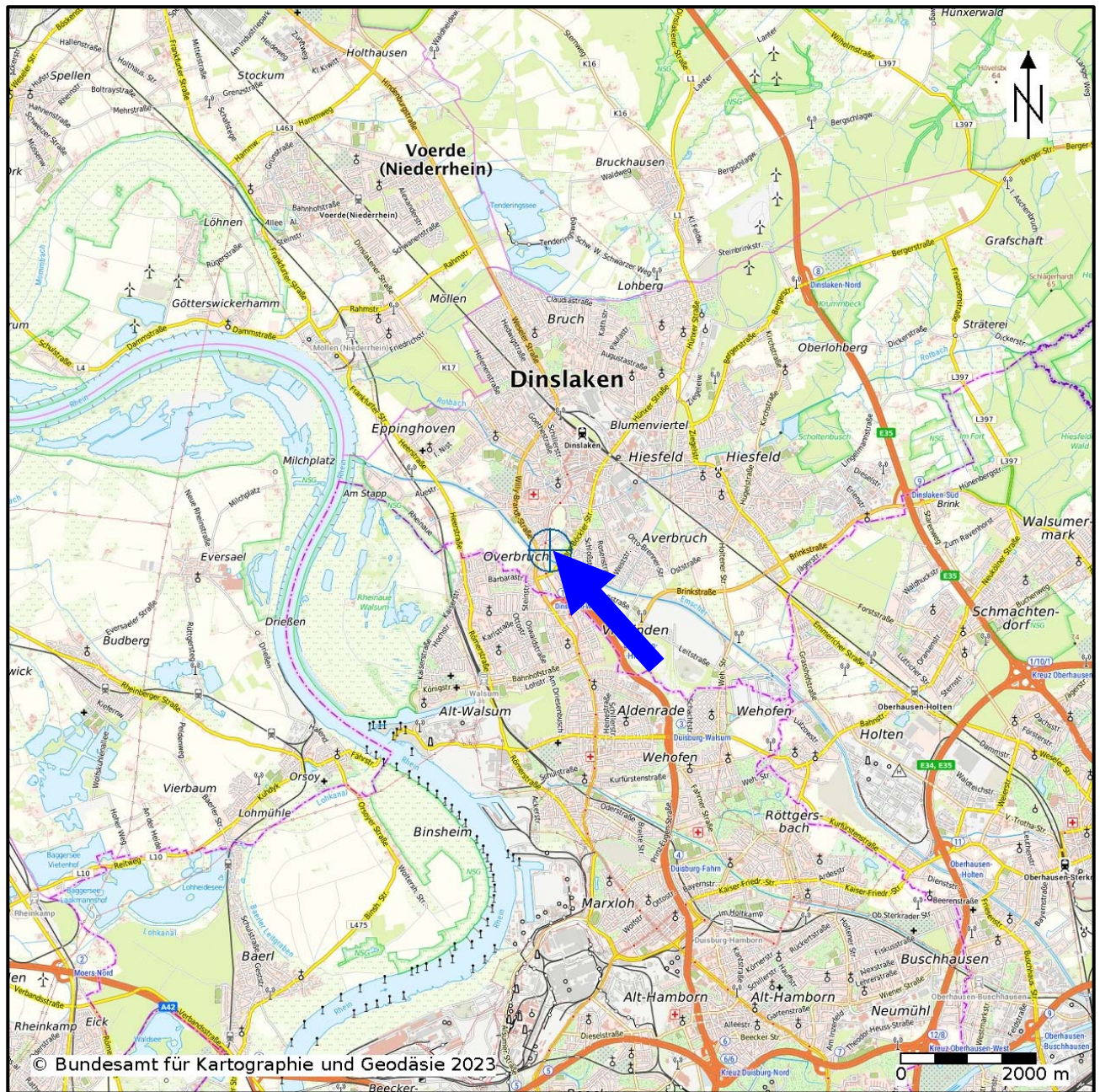
Anlage 1: Übersichtskarten 25

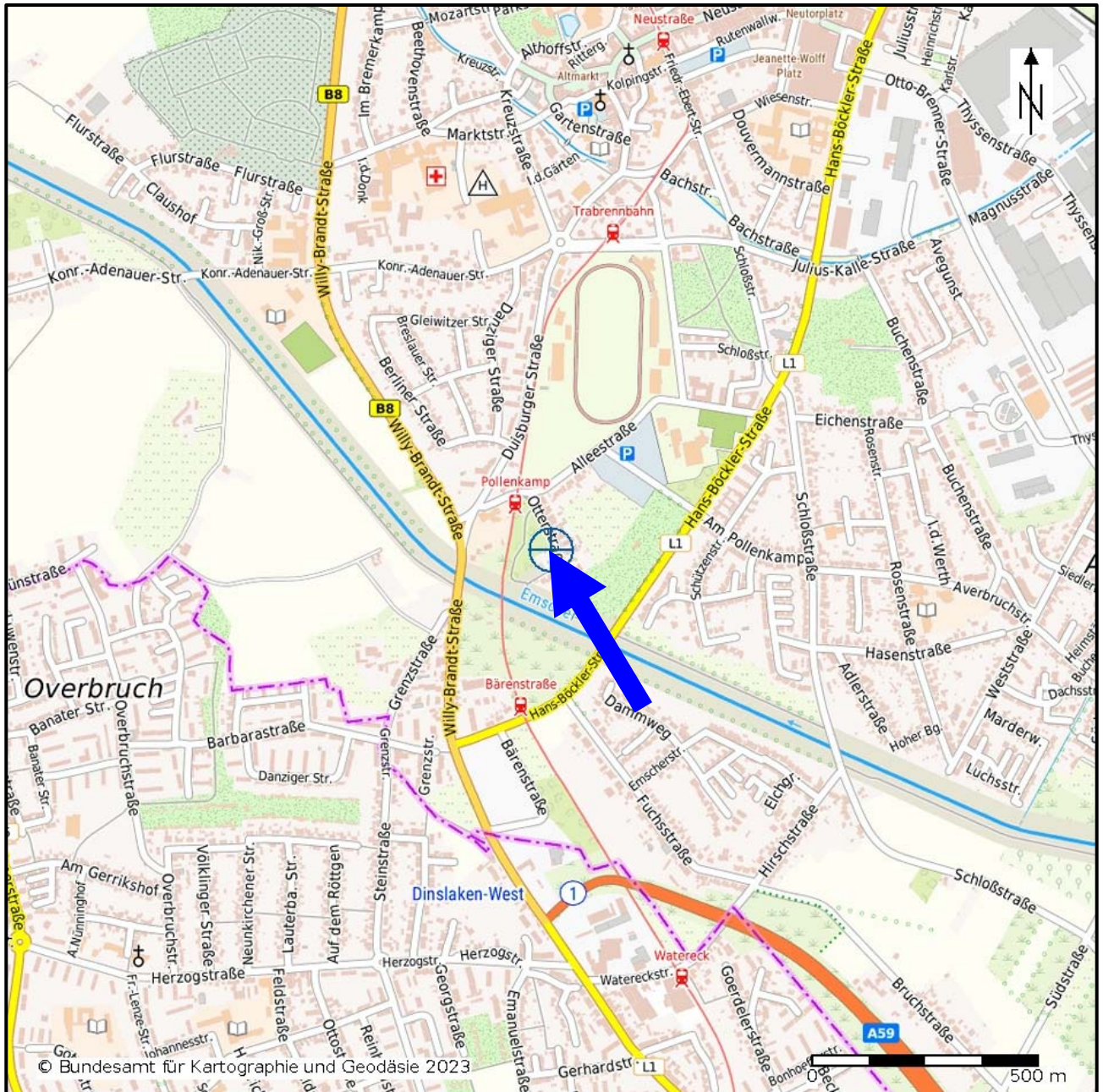
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 27

Anlage 3: Fotonachweis 28

Anlage 4: Literaturverzeichnis..... 29

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Fotonachweis



Nord-Ansicht



Ost-Ansicht (Teilbereich)

Anlage 4: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grund

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 2022) erstellt.