



Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die

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

„Gemarkung Voerde, Flur 27, Flurstück 97“

Schafstege (o. Nr.)

in

46562 Voerde



Der **Verkehrswert/Marktwert des Grundstücks**
wurde zum Stichtag 28. Januar 2025 ermittelt mit

rd. 38.400,- €

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 Voerde, Flur 27, Flurstück 97“

Postalische Anschrift : Schafstege (o. Nr.)
46562 Voerde

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
16. November 2024

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

Aktenzeichen des Sachverständigen : 240073ADL

Aktenzeichen des Auftraggebers : 010 K 020/23

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen :
→ Behördliche Auskünfte
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 01. Oktober 2024 und 03. Juni 2025
→ schriftliche Auskunft über das zu berücksichtigende Planungsrecht der Stadt Voerde vom 24. Oktober 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Voerde, Abteilung Tiefbau, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 24. Oktober 2024
→ schriftliche Auskunft der Stadt Voerde bezüglich des Denkmalschutzes vom 29. Oktober 2024
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Voerde, Fachdienst 6.2 Bauordnung, Denkmalschutz, vom 24. Oktober 2024
→ Grundbuchauszug vom 24. September 2024 in unbeglaubigter Ablichtung
→ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel aus dem Jahre 2025

- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 28. Januar 2025
- etc.

Besichtigungstermin : 28. Januar 2025

Wertermittlungsstichtag : **28. Januar 2025**

Qualitätsstichtag : **28. Januar 2025**

- Allgemeine Hinweise :
- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes 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	10
3.4.	Grundstücksform und –größe	11
3.5.	Tatsächliche Nutzung	12
3.6.	Topografie.....	12
3.7.	Grundstücksspezifische Bodenverhältnisse	13
3.8.	Immissionen.....	13
3.9.	Erschließung	13
4.	Öffentlich-Rechtliche Situation	14
4.1.	Bauplanungsrecht.....	14
4.2.	Altlastenkataster	14
4.3.	Baulasten.....	14
4.4.	Denkmalschutz	16
5.	Nutzungs- und Vermietungssituation	17
6.	Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren	18
6.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	18
6.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	18
6.3.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
7.	Bodenwert des Verfahrensgrundstücks.....	20
7.1.	Bodenrichtwerte	20
7.1.1.	Landwirtschaftsfläche	20
7.1.2.	Gehölzflächen	21
7.2.	Bewertungsteilbereiche	22
7.3.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“	22
7.4.	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Gehölzfläche“	24
8.	Verkehrswertermittlung	25
9.	Schlussbestimmung.....	27
10.	Verzeichnis der Anlagen	28

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über die

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

„Gemarkung Voerde, Flur 27, Flurstück 97“

Schafstege (o. Nr.)

in

46562 Voerde

zum Wertermittlungstichtag

28. Januar 2025

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV 21)

=

38.400 €

Verkehrswert
(§ 194 BauGB)

=

38.400 €

in Worten:

ACHTUNDTREISSIGTAUSENDVIERHUNDERT EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt : die unbebaute Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung
„Gemarkung Voerde, Flur 27, Flurstück 97“

Postalische Anschrift : Schafstege (o. Nr.)
46562 Voerde

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 24. September 2024 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Voerde, Blatt 390**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück lfd. Nr. 21 :	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Voerde</i>	
	<i>Flur</i>	:	<i>27</i>	
	<i>Flurstück</i>	:	<i>97</i>	
	<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Landwirtschaftsfläche</i>	
	<i>Lage</i>	:	<i>Schafstege</i>	
	Fläche	:		7.937 m²
anrechenbare				
	Fläche	:		7.937 m²

Hinweis	:	Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtlichen 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 Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.
---------	---	---

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges ist folgende Eintragung verzeichnet:

lfd. Nr. 2 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **21**
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 20/23).
Eingetragen am 21.11.2023.

Hinweis:

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

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

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

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

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

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Die Stadt Voerde liegt rechtsrheinisch am unteren Niederrhein sowie am nordwestlichen Rande des Ruhrgebiets und südwestlich des Naturparks Hohe Mark zwischen den Städten Dinslaken (5 km) und Wesel (8 km) direkt am Rhein. Sie ist mit ihren rd. 36.500 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024) sowie einer Fläche von 53,48 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Während sich das gesamte Stadtgebiet Voerdes in sieben statistische Stadtteile aufgliedert, stellt sich die Aufteilung der städtischen Gesamtfläche so dar, dass ca. 70 % zur Rubrik Grünflächen, Naherholung, Land- und Forstwirtschaft gehören, ca. 12 % als Fläche für den Wohnungsbau genutzt wird sowie der Rest sich auf Gewerbe- und Industriefläche (ca. 3 %), Wasserwege und Gewässer (ca. 7 %) und Verkehrs- und sonstige Flächen (ca. 8 %) verteilt.

Der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Voerde liegt bei rd. 8,9 % (Stand 31. Dezember 2024); die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 7,5 % (Stand Januar 2025) und ist somit unterhalb des Landesdurchschnittes (7,9 %) angesiedelt. Der Bundesdurchschnitt betrug im Januar 2025 rd. 6,4 % (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum 29. Mai 2025).

Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2040 einen mäßigen negativen Trend.

Als Logistikstandort zeichnet sich Voerde aufgrund der Lage im unmittelbaren Einzugsbereich des Ruhrgebietes sowie im Lippemündungsraum und am Wesel-Dattel-Kanal aus. Der öffentliche Hafen „Emmelsum“, welcher als Stichhafen angelegt ist, befindet sich an der Mündung des „Wesel-Dattel-Kanals“ in den Rhein und zeichnet sich durch seine gute Verkehrsinfrastruktur (Wasser, Gleis, Straße) aus.

Des Weiteren besitzt Voerde eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz sowie zwei direkte Anbindungen an den Schienenverkehr (Bundesbahnhauptstrecke Ruhrgebiet – Niederlande, sog. „BE-TUWE Linie“).

Neben dem ländlichen Charakter des gesamten Stadtgebietes sind in Voerde insgesamt fünf Gewerbegebiete gelegen, welche sich vorwiegend in den nördlichen Stadtteilen „Friedrichsfeld“ und „Spellen“ befinden sowie über einen durchschnittlich normalen typischen Branchenmix aus Handwerk, Dienstleistung und Logistik verfügen.

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Außenbereich des Stadtteils „Voerde“ selbst, rd. 2,0 km vom eigentlichen Innenstadtbereich (Stadtverwaltung, Marktplatz, etc.) entfernt.

Mit rd. 16.100 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2024) ist der Stadtteil „Voerde“ im süd-östlichen Stadtgebiet gelegen und verfügt über unmittelbare Kommunalgrenzen zur Gemeinde Hünxe. Auch als Kernort betitelt konzentrieren sich in diesem Stadtteil alle wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen und auch größtenteils der Einzelhandel.

Das Bewertungsgrundstück liegt im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich des oben genannten Stadtteils, nordöstlich der „Frankfurter Straße (L396)“. Es handelt sich um eine weitgehend landwirtschaftlich genutzte Fläche, die eigenständig und unmittelbar über das westlich gelegene öffentliche Straßengelände „Schafstege“ erschlossen ist.

Bei der Verkehrsfläche „Schafstege“ handelt es sich um einen rund 1 km langen, asphaltierten Wirtschaftsweg, welcher mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist, die „Grenzstraße“ im Nordwesten mit dem „Hammweg (Landstraße 463)“ im Südosten verbindet und dabei parallel zur „Frankfurter Straße“ – einer der Hauptverkehrsachsen im Voerder Stadtgebiet – verläuft. Zudem wird die Verkehrsfläche nach der Querung der Landstraße 463 in

südöstlicher Richtung fortgeführt und mündet abschließend nach rd. 450 m in die Erschließungsanlage „Grünstraße“. Im nördlichen Abschnitt des erstgenannten Straßenzugs mit der Widmung „Schafstege“ befindet sich eine zusammenhängende Wohnhausbebauung, die sich in südöstlicher Richtung zunehmend auflockert; im unmittelbaren Bereich des Bewertungsgrundstücks besteht die Bebauung ausschließlich auf der westlichen Straßenseite.

Die Wohnlage und die unmittelbare Nachbarbebauung werden durch 1½- bis 2-geschossige Ein- und Zweifamilienwohnhäuser als auch teilweise durch Mehrfamilienwohnhäusern geprägt.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) ist in der näheren Nachbarschaft in äußerst eingeschränktem Umfang bis nahezu nicht existent und somit schwerpunktmäßig im Stadtzentrum von Voerde in rd. 2,0 km vorhanden.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine ausgeprägt ländliche Lage mit fehlender bzw. lediglich sehr gering ausgeprägter infrastruktureller Einrichtungen im näheren Umfeld handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	: Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	: Düsseldorf
Kreis	: Wesel
Stadt/Gemeinde	: Voerde
Einwohnerzahl	: rd. 36.537 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe der Stadt/Gemeinde	: rd. 53,49 km ²
Stadtteil	: Voerde
Einwohnerzahl im Stadtteil „Voerde“	: rd. 16.101 (Stand 31. Dezember 2024)
Größe des Stadtteils „Voerde“	: rd. 11,85 km ²

(alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2024 und, soweit nicht anders benannt der Quelle: <https://www.voerde.de>)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (25, etc.) innerhalb des Stadtgebietes von Voerde sowie in die unmittelbaren Nachbargemeinden und -städte ist anhand der Haltestelle „Voerde Stockum“ in ca. 50 m fußläufig zugänglich.

Ferner verfügt Voerde über insgesamt zwei Bahnhöfe, von welchen Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederlande (mit Haltepunkten für Regionalbahnen und Regionalexpressen) regelmäßig bestehen.

Der Bahnhof „Voerde“ liegt rd. 500 m nordöstlich des Stadtzentrums von Voerde und ist von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft in rd. 2,5 km erreichbar, der Bahnhof „Friedrichsfeld“ ist im gleichnamigen Stadtteil (rd. 3,0 km entfernt) gelegen.

Des Weiteren führt der umstrittene Bau/Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen – Arnheim zu Güterverkehrszwecken (sog. Betuwe-Linie) durch das Stadtgebiet in den Stadtteilen Möllen, Voerde-Zentrum und Friedrichsfeld. Die Verwirklichung dieser Strecke beinhaltet u. a. den Bau von Lärmschutzmauern sowie Über- und Unterführungen.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrten „Hünxe“ und „Dinslaken-Nord“ zur Bundesautobahn A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) sind über innerstädtische Straßen in Verbindung mit Land- und Bundesstraßen in ca. 10 bis 15 Autominuten zu erreichen (rd. 7 km – 15 km).

Mit der Anschlussstelle „Dinslaken-West“ zur A 59 („Stadtautobahn“ von Duisburg) existiert in rd. 10,0 km (ca. 15 Fahrminuten) eine weitere Anbindung an das Bundesfernstraßennetz.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 45 km und der Flughafen „Airport Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach rd. 50 km von dem innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu betrachtenden Grundstück aus zu erreichen.

3.) ausgewählte Städte in der Umgebung

Dinslaken	:	rd. 10 km
Hünxe	:	rd. 10 km
Wesel	:	rd. 10 km
Oberhausen	:	rd. 25 km
Duisburg	:	rd. 25 km
Moers	:	rd. 30 km
Essen	:	rd. 45 km
Düsseldorf	:	rd. 50 km
Köln	:	rd. 100 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf mit Fußgängerzone und einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette sind im Zentrum von Voerde (rd. 2,0 km) als auch in den umliegenden Verbrauchermärkten im Voerder Stadtgebiet gegeben.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen darüber hinaus in den angrenzenden Nachbarstädten und Nachbargemeinden, welche u. a. über Fußgänger- und Einkaufszonen verfügen (z. B. Wesel und Dinslaken).

3.4. Grundstücksform und –größe

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im landwirtschaftlichen Außenbereich des Voerder Stadtteils „Voerde“ und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Voerde, Flur 27, Flurstück 97“.

Das insgesamt 7.937 m² große verfahrensgegenständliche Areal weist einen parallelogrammförmigen Grundstückszuschnitt auf, grenzt westlich auf einer Länge von rd. 51,2 m an das öffentliche Straßengelände „Schafstege“ an und wird weitgehend als landwirtschaftliche Nutzfläche sowie teilweise als Gehölzfläche genutzt (siehe hierzu „3.5. Tatsächliche Nutzung“ dieses Verkehrswertgutachtens).

Anzumerken ist – basierend auf den optischen Eindrücken im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung –, dass die landwirtschaftliche Nutzung im nördlichen Grundstücksbereich

grenzüberschreitend mit dem angrenzenden Nachbargrundstück erfolgt, sodass eine funktionale Bewirtschaftungseinheit besteht. Diese Nutzungssituation lässt auf eine abgestimmte oder gemeinschaftlich praktizierte Flächenbewirtschaftung schließen. Hinweise auf eine grundbuchrechtlich gesicherte oder vertraglich fixierte Nutzungsregelung (z. B. Dienstbarkeiten, Pachtverhältnisse oder Nutzungsvereinbarungen) konnten im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden. Aus diesem Grund bleiben potenziell bestehende wechselseitige Ansprüche oder Belastungen unberücksichtigt, da mangels rechtlicher Absicherung keine wertermittlungsrelevante Berücksichtigung möglich ist.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksformen und –größen des hier gegenständigen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

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.

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständliches Grundstück

Ausmaße des Verfahrensgrundstücks

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 97	48,2 m	164,7 m	7.937 m ²

3.5. Tatsächliche Nutzung

Zur Ermittlung der aktuellen tatsächlichen Nutzung der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft wurde ergänzend auf öffentlich verfügbare kartographische Quellen zurückgegriffen. Das Internetportal „www.tim-online.nrw.de“ ist eine digitale Fachanwendung des Landes Nordrhein-Westfalen, über die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltungen mittels sogenannter Web-MapServices bereitgestellt und visualisiert werden. Neben topographischen und katastertechnischen Informationen ermöglicht das Portal insbesondere die Einsichtnahme in die im Liegenschaftskataster geführte tatsächliche Nutzung.

Unter der tatsächlichen Nutzung versteht man dabei die aktuell erkennbare Nutzung eines Flurstücks oder Teile eines Flurstücks entsprechend seiner realen Verwendung vor Ort, unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen. Diese bildet unter anderem die Grundlage für steuerliche Bewertungen, raumbezogene Planungen sowie Grundstückswertermittlungen.

Aus dem Internetportal „www.tim-online.nrw.de“ sind für die verfahrensgegenständliche Fläche gegenwärtig folgende **tatsächliche Nutzungen** zu entnehmen:

Tatsächliche Nutzung ^{1.)}	Fläche	Gesamtfläche
Landwirtschaft (Ackerland ^{2.)})	5.909 m ²	
Landwirtschaft (Ackerland ^{2.)})	175 m ²	
Landwirtschaftsfläche		6.084 m ²
Gehölz ^{3.)}	1.853 m ²	
Gehölzfläche		1.853 m ²
Summe		7.937 m²

1.) tatsächliche Nutzung

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

2.) Ackerland (gem. AdV-Nutzungsartenkatalog)

Flächen, die dem feldmäßigen Anbau von Pflanzen dienen

3.) Gehölz (gem. AdV-Nutzungsartenkatalog)

Gehölz ist eine Fläche, die mit einzelnen Bäumen, Baumgruppen, Büschen, Hecken und Sträuchern bestockt ist.

3.6. Topografie

Die Oberfläche des zu betrachtenden Grundstücks ist eben ausgebildet und weist keine nennenswerten topografischen Besonderheiten oder Geländemodellierungen auf. Das Grundstück unterliegt

im Wesentlichen einer landwirtschaftlichen Nutzung, wobei eine geordnete Bewirtschaftung durch die vorhandene Struktur grundsätzlich gegeben ist.

Die als Gehölzfläche kartierte Teilfläche befindet sich im südlichen Bereich und ist schwerpunktmäßig mit Bäumen, Baumgruppen und dichterem Buschwerk bestockt.



Nord-West-Ansicht

Diese Gehölzstruktur kann sowohl ökologisch bedeutsam sein als auch potenzielle Einschränkungen hinsichtlich einer vollständigen landwirtschaftlichen Nutzbarkeit mit sich bringen. Hinweise auf planungsrechtlich relevante Festsetzungen, etwa als Ausgleichs- oder Schutzfläche, bestehen gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Voerde derzeit nicht, bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

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 bei einer derartigen ländlichen Lage als untypisch einzustufen wären und somit in die Entwicklung des Bodenwertes nicht eingeflossen sind, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 28. Januar 2025 nicht festgestellt.

3.9. Erschließung

Die Erschließung des zu betrachtenden Grundstücks erfolgt durch das westlich des Bewertungsgrundstücks gelegene Straßengelände „Schafstege“, bei welchem es sich um einen asphaltierten Wirtschaftsweg im landwirtschaftlichen Außenbereich des Voerder Stadtteils „Voerde“ handelt. Es ist mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgestattet und verfügt in Teilbereichen über eine zusammenhängende Wohnhausbebauung.

Gemäß schriftlicher Mitteilung der Stadt Voerde, Abteilung Tiefbauamt, vom 24. Oktober 2024 fallen öffentlich-rechtliche Beiträge für die derzeitige Erschließung i. S. d. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und einmalige Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) mit dem Verweis „Außenbereich“ **nicht** an.

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

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde, Amt 61, vom 24. Oktober 2024 befindet sich die zu bewertende Liegenschaft mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Voerde	Flur	: 27
Flurstück	: 97	Lage	: Schafstege (o. Nr.) 46562 Voerde

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 Voerde enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“.

4.2. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 28. Januar 2025 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, 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.

Die Übernahme einer Baulast bewirkt nur eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Sie verpflichtet daher den belasteten Eigentümer nicht, die Nutzung auch tatsächlich zu dulden. Die Begünstigten haben auch keinen Nutzungsanspruch. Eine Duldungspflicht entsteht daher erst durch zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen in Form einer Grunddienstbarkeit (vgl. BGH-Urteil vom 08.07.1983, V ZR 204/82).

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

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde, FD 6.2 Bauordnung und Denkmalschutz, vom 24. Oktober 2024 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	: Voerde	Flur	: 27
Flurstück	: 97	Lage	: Schafstege (o. Nr.) 46562 Voerde

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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde, FD 6.2 Bauordnung und Denkmalschutz vom 29. Oktober 2024 sind keine denkmalgeschützten Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) auf dem Verfahrensgrundstück gelegen.

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

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

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

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.

Sonstiges Zubehör

Sonstiges Zubehör wurden im Rahmen der Ortsbesichtigungen **nicht** festgestellt bzw. sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und konnten aus den vorliegenden Unterlagen auch nicht festgestellt werden.

Baulastenauskunft

Siehe hierzu „4.3. Baulasten“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Überbauten oder Eigenüberbauten

Die Verfahrensfläche als auch die unmittelbar angrenzenden Flächen sind unbebaut, so dass weder Überbauten noch Eigenüberbauten bestehen.

Mieter und Pächter

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft unterliegt derzeit weitgehend einer landwirtschaftlichen Inanspruchnahme. Der Name des Pächters wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

Denkmalschutz

Siehe hierzu „4.4. Denkmalschutz“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Altlasten

Siehe hierzu „4.2. Altlastenkataster“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Objektanschrift

Eine postalische Objektanschrift besteht nicht, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs verzeichnete Lage ist grundsätzlich korrekt.

6. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS- VERFAHREN

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 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 39 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

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

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

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

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

Da es sich im vorliegenden Fall um 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. Bodenrichtwerte

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

7.1.1. Landwirtschaftsfläche

Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2025 für den zu bewertenden Bereich (Voerde, Gemarkung: Voerde, Möllen) entnommen worden:

6,00 €/m²

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Voerde
Postleitzahl:	• 46562
Gemarkungsname:	• Voerde, Möllen
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 zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert stellt einen aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleiteten durchschnittlichen Bodenwert für eine Gebietslage dar, die im Wesentlichen durch vergleichbare Nutzungs- und Wertverhältnisse gekennzeichnet ist. Der Bodenrichtwert bezieht sich dabei auf Grundstücke, deren wertbestimmende Merkmale für das jeweilige Gebiet als typisch anzusehen sind.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des veröffentlichten Bodenrichtwerts und weist in seinen wertrelevanten Eigenschaften eine hohe Übereinstimmung mit den beschreibenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks auf. Der Unterzeichnende erachtet den veröffentlichten Bodenrichtwert sowohl hinsichtlich seiner strukturellen Ableitung als auch in Bezug auf dessen absolute Höhe als sachgerecht und plausibel, sodass dieser der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt wird.

Etwaige Abweichungen zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Richtwertgrundstück – beispielsweise hinsichtlich Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Situation, Lagequalität, Art und Maß der zulässigen oder tatsächlichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit oder Grundstückszuschnitt – sind durch sachgerechte Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

7.1.2. Gehölzflächen

Bodenrichtwert

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Wesel hat mangels verwertbarer Kauffälle für Gehölzflächen keinen Bodenrichtwert abgeleitet oder veröffentlicht. Für die nachfolgende Bodenwertermittlung wird daher ersatzweise auf den zum Stichtag 01.01.2025 veröffentlichten Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich (Waldflächen) genutzte Grundstücke in Höhe von 1,20 €/m² zurückgegriffen.

Dieser Wert bezieht sich auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen innerhalb zusammenhängender Waldflächen, deren Nutzung dauerhaft forstlich oder naturnah ausgerichtet ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich jedoch um eine Teilfläche mit Gehölzbewuchs, deren Bestockung in Art, Umfang und Struktur nicht den Anforderungen an eine forstwirtschaftlich nutzbare Fläche genügt.

Weder liegt eine forstliche Bewirtschaftungsstruktur vor, noch sind Merkmale gegeben, die auf eine planmäßige Holznutzung oder waldbauliche Pflege schließen lassen. Die vorhandene Vegetation ist vielmehr als unstrukturierter, ökologisch geprägter Bewuchs zu charakterisieren, der aus forstlicher Sicht keine nachhaltige Nutzungsperspektive bietet und lediglich eine eingeschränkte landschaftsprägende Funktion erfüllt.

Vor diesem Hintergrund ist für den vorhandenen Bewuchs kein ergänzender Wertezuschlag sachgerecht, da weder ein wirtschaftlich verwertbarer Aufwuchs vorhanden ist, noch eine ertragsorientierte Nutzung des Gehölzbestandes absehbar erscheint.

Infolgedessen ist eine sachgerechte Anpassung des herangezogenen Bodenrichtwertes erforderlich. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Gegebenheiten und der fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit ist ein angepasster Bodenwert in einer Größenordnung von allenfalls 1,00 €/m² anzusetzen, welcher ausschließlich den unbebauten Bodenwert unter Ausschluss forstwirtschaftlicher Nutzungsmerkmale widerspiegelt.

Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass für den Bereich der Gehölzfläche – unter

Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsverhältnisse und des fehlenden forstwirtschaftlichen Nutzwertes – ein Bodenwert in Höhe von 1,00 €/m²

1,00 €/m²

zum Stichtag 01.01.202 als sachgerecht und angemessen anzusehen ist.

7.2. Bewertungsteilbereiche

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen. Die Abgrenzung dieser Teilbereiche erfolgt orientierend an der im Liegenschaftskataster geführten tatsächlichen Nutzung und dient der sachgerechten Differenzierung innerhalb der Wertermittlung.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Nutzung	Fläche
Landwirtschaftsfläche	Landwirtschaftsfläche (Ackerland)	6.084 m ²
Gehölzfläche	Gehölz	1.853 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		7.937 m ²

7.3. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	28.01.2025
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der baulichen Nutzung	=	landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 7.937 m ² Bewertungsteilbereich = 6.084 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	6,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.01.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	landwirtschaftlicher Außenbereich	landwirtschaftlicher Außenbereich	×	1,000
Art Nutzung	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	6,00 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	7.937	×	1,000
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschafts	Fläche der Land- und Forstwirtschafts	×	1,000
Zuschnitt	regelmäßig	parallelogrammförmig	×	1,000
Ackerzahl	50		×	1,000
Grünlandzahl	50		×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	6,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 6,00 €/m ²	
Fläche	×	6.084 m ²
beitragsfreier Bodenwert	= 36.504,00 € rd. 36.500,00 €	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag **28.01.2025** insgesamt

36.500,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Der Zuschnitt des Grundstücks führt zu keinen Nutzungseinschränkungen, so dass diesbezüglich keine weitere Anpassung an dieser Stelle vorzunehmen ist.

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.

Anmerkungen

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

**7.4. Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich
„Gehölzfläche“**

Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich „Gehölzfläche“		
vorläufiger beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)		1,00 €/m²
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert	+	0,00 €/m²
beitragsfreier relativer Bodenwert (€/m²)	=	1,00 €/m²
Fläche (m²)	×	1.853,00 m²
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	1.853,00 €
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	+	0,00 €
beitragsfreier Bodenwert	=	1.853,00 €
	rd.	<u>1.900,00 €</u>

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag **28.01.2025** insgesamt

1.900,00 €

Anmerkungen

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

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 verfahrensgegenständliche Liegenschaft befindet sich im landwirtschaftlich geprägten Außenbereich der Stadt Voerde und umfasst das Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Voerde, Flur 27, Flurstück 97“.

Es handelt sich um eine unbebaute Grundstücksfläche mit einer Gesamtgröße von 7.937 m², die geometrisch annähernd parallelogrammförmig ausgeprägt ist und zwei unterschiedliche Nutzungsarten – landwirtschaftliche Fläche und Gehölzfläche – aufweist.

Vor dem Hintergrund dieser unterschiedlichen tatsächlichen Nutzungsarten wurde innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens eine Aufteilung in separate Bewertungsteilbereiche vorgenommen, um die wertmäßigen Unterschiede zwischen den Nutzungsarten sachgerecht abbilden und nachvollziehbar berücksichtigen zu können.

Der Wert des Bewertungsgrundstücks ergibt sich abschließend aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche:

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Wert
Landwirtschaftsfläche	36.500,00 €
Gehölzfläche	1.900,00 €
Summe	38.400,00 €

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 Wertermittlung liegt für den Bewertungsteilbereich „Landwirtschaftsfläche“ ein geeigneter Bodenrichtwert vor, der hinreichend differenziert ist und die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale berücksichtigt. Grundstücksspezifische Besonderheiten, die eine Anpassung dieses Bodenrichtwertes erforderlich gemacht hätten, lagen im vorliegenden Fall nicht vor.

Für den Bewertungsteilbereich „Gehölz“ lag seitens des zuständigen Gutachterausschusses mangels ausreichender Kauffälle kein spezifischer Bodenrichtwert vor. Zur sachgerechten Ableitung eines Bodenwertes wurde daher ersatzweise auf den veröffentlichten Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen und unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung sowie der fehlenden forstwirtschaftlichen Verwertbarkeit ein objektspezifisch angepasster Bodenwert hergeleitet.

Auf dieser Grundlage konnte auch für diesen Teilbereich eine nachvollziehbare, marktgerechte und methodisch fundierte Bodenwertermittlung erfolgen.

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

Den Verkehrswert des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Voerde, Flur 27, Flurstück 97“ ermittle ich auf der Grundlage des Gesamt-Bodenwertes zum Wertermittlungstichtag 28. Januar 2025 auf:

38.400 €

(in Worten: ACHTUNDTREISSIGTAUSENDVIERHUNDERT 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 04. Juni 2025



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	29
Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster	31
Anlage 3: Fotonachweis	32
Anlage 4: Literaturverzeichnis.....	34

Anlage 1: Übersichtskarten





Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Nicht in der
Internetversion
enthalten!**

Anlage 3: Fotonachweis



Verfahrensfläche
(Nord-West-Ansicht)



Verfahrensfläche
(Süd-West-Ansicht)



Verkehrsfläche „Schafstege“

Anlage 4: Literaturverzeichnis

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

- | | |
|-----|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [3] | Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung |
| [4] | Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019 |
| [5] | Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch) |
| [6] | Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken |
| [7] | Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen |
| [8] | Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung |
| [9] | Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung |

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2025) erstellt.