

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten

von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
sowie von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das im Grundbuch von Radevormwald, Blatt 10073 eingetragene,
unbebaute, Grünlandgrundstück

Gemarkung Radevormwald, Flur 51, Flurstück 63, Landwirtschaftsfläche,
Wasserfläche: "Große Wiesen" in der Größe von 5.838 m²

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
zur Aufhebung der Gemeinschaft

- 11 K 10/24 -

Auftraggeber : Amtsgericht Wipperfürth
Gaulstr. 22 - 22 a
51688 Wipperfürth

Auftrag vom : 22.10.2024
Auftragseingang : 31.10.2024
Ortstermin am : 08.01.2025
Wertermittlungstichtag : 08.01.2025
Qualitätsstichtag : 08.01.2025

Verkehrswert : **EUR 6.900,-**

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	5
4	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Radevormwald, Flur 51, Flurstück 63	7
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	8
6	Literatur	10
7	Anlagen	10

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 22.10.2024 vom

Amtsgericht Wipperfürth
Gaulstr. 22 - 22 a
51688 Wipperfürth

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Radevormwald,
Blatt 10073 eingetragenen, unbebauten, Grünlandgrundstücks

Gemarkung Radevormwald, Flur 51, Flurstück 63, Landwirtschaftsfläche,
Wasserfläche: "Große Wiesen" in der Größe von 5.838 m²

beauftragt.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die Abhaltung
eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 08.01.2025, 11.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren:

- der Antragsteller
- der Verfahrensbevollmächtigte des Antragstellers
- der Antragsgegner
- die Tochter des Antragsgegners
- sowie ein Bekannter des Antragstellers

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das zu bewertende Grundstück in
Augenschein genommen.

2 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Stadt	: 42477 Radevormwald
Kreis	: Oberbergischer Kreis
Amtsgericht	: Wipperfürth
Grundbuch von	: Radevormwald, Blatt 10073
Gemarkung	: Radevormwald
Flur	: 51
Flurstück	: 63
Größe	: 5.838 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Wipperfürth, 11 K 10/24). Eingetragen am 28.06.2024.
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadtverwaltung Radevormwald vom 25.11.2024 ist im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vorhanden.

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Radevormwald Blatt 10073 Abdruck vom 25.10.2024

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung Radevormwald, im Stadtgebiet der Stadt Radevormwald, im nördlichsten Bereich des Oberbergischen Kreises.

Das zu bewertende Grundstück Gemarkung Radevormwald, Flur 51, Flurstück 63 liegt ca. 2 km Luftlinie von Radevormwald entfernt. Es liegt außerhalb der Bebauung zwischen den Orten Önkfeld und Elstringhausen. Umliegend sind Wald- und Grünlandflächen vorhanden.

Die Zuwegung erfolgt über den westlich angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Grasweg).

Die Kernstadt Radevormwald ist, wie bereits erwähnt, ca. 2 km (Luftlinie) von dem zu bewertenden Flurstück entfernt. Sie hat einschließlich aller Stadtteile ca. 22.500 Einwohner. Die Kreisverwaltung des Oberbergischen Kreises befindet sich im ca. 35 km entfernten Gummersbach.

Die Verkehrslage ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Remscheid“ auf die Bundesautobahn 1, die die Verbindung zwischen Bremen und Köln darstellt, ist in ca. 12 km Entfernung gelegen. Die Bundesstraße 259, die die Verbindung zwischen Radevormwald und Remscheid darstellt, verläuft ca. 6 km von dem zu bewertenden Grundstück entfernt. Köln (Mitte) ist ca. 50 km, Düsseldorf (Mitte) ca. 60 km entfernt.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

Landhandelsgenossenschaft sind in Remscheid und in Burscheid (ca. 28 km Entfernung) vorhanden. Landtechnikhändler mit Werkstätten befinden sich in Kürten (ca. 30 km Entfernung) und in Halver (ca. 14 km Entfernung). Eine Molkerei ist in Köln vorhanden. Aus land- und forstwirtschaftlicher Sicht handelt es sich um eine durchschnittliche Lage.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 5.838 m² groß und hat einen stark unregelmäßigen Zuschnitt. Die Zuwegung erfolgt über einen Grasweg. Sie stellt sich schwierig da.

Das Grundstück ist nach Westen hin geneigt bis leicht hängig.

Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich um ein Grünlandgrundstück, welches von einem Bachlauf durchzogen ist. Das Grünland ist teilweise stark vernässt und weist Wildschäden auf.

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das vorliegende Grundstück wie folgt angesprochen:

		Bodenart	Bodenstufe	Klimastufe	Wasserstufe	Grünlandgrundzahl	Grünlandzahl	Ertragsmesszahl (EMZ)
Fließgewässer/ Bach	230 m ²							
Landwirtschaft / Grünland	3.077 m ²	lehmgiger Sand (IS)	III	7,9°C -7,0°C (b)	2	32	26	800
Landwirtschaft / Grünland	2.000 m ²	Lehm (L)	II	7,9°C -7,0°C (b)	2	52	47	940
Landwirtschaft / Grünland	531 m ²	Lehm (L)	II	7,9°C -7,0°C (b)	2	52	42	223
	<u>5.838 m²</u>							<u>1.963</u>

Das Grundstück ist ferner als unbedingtes Wiesenland in dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster dargestellt. Die durchschnittliche Bodengüte des vorliegenden Grundstücks liegt bei 35 Bodenpunkten. Es handelt sich somit um eine für die Lage durchschnittliche Bodengüte.

Gemäß Bescheinigung des Oberbergischen Kreises, Umweltamt vom 04.12.2024 liegt im Altlasten-Verdachtsflächen-Kataster für das zu bewertende Grundstück keine Eintragung vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 28.11.2024 liegt das zu bewertende Grundstück über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert, so dass mit bergbaulichen Einwirkungen demnach nicht zu rechnen ist.

Das o.g. Grundstück liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Nach Auskunft der Stadt Radevormwald vom 10.12.2024 ist eine Erhebung von Ausbaubeiträgen nach KAG¹ zur Zeit nicht geplant.

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks nicht vor.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Radevormwald ist das vorliegende Grundstück, gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Radevormwald vom 25.11.2024, als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Das vorliegende Grundstück liegt, gemäß o.g. Auskunft nicht im Bereich eines Landschafts- oder Wasserschutzgebietes, jedoch im Bereich des Naturschutzgebietes „Uelfetal und Nebentäler“.

Es handelt sich somit um eine rein landwirtschaftliche Fläche, die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Eine Bauerwartung besteht nicht.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte² nicht in einem gefährdeten Bereich.

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Radevormwald, Flur 51, Flurstück 63

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Radevormwald, Blatt 10073 eingetragene, unbebaute, Grünlandgrundstücks Gemarkung Radevormwald, Flur 51, Flurstück 63, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche: "Große Wiesen" in der Größe von 5.838 m², wird zum Wertermittlungstichtag, dem 08.01.2025, somit auf gerundet

EUR 6.900,-

geschätzt.

¹ Kommunalabgabengesetz (KAG NW)

² NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Grundstück	: Grundstück Gemarkung Radevormwald Flur 51, Flurstück 63 (von einem Fließgewässer durchzogenes Grünland)
Lage	: Oberbergischer Kreis 42477 Radevormwald
Amtsgericht	: Wipperfürth
Grundbuch von	: Radevormwald, Blatt 10073
Gemarkung	: Radevormwald
Flur	: 51
Flurstück	: 63
Größe	: 5.838 m ² (Flurstück 63)
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: keine Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster : keine Hinweise/Eintragungen vorhanden

Miet- und Pachtverhältnisse : *-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-*

Zubehör : kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsstichtag : 08.01.2025

Hinweise : Das Grundstück liegt im Naturschutzgebiet „Uelfetal und Nebentäler“. Die Zuwegung stellt sich schwierig dar.

Verkehrswert¹ : EUR 6.900,- (Flurstück 63)

Euskirchen/Dom-Esch, den 30.01.2025

W. Otten

¹ Der Verkehrswert wurde unter besonderer Berücksichtigung der Vorgaben des ZVG (Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung) ermittelt.

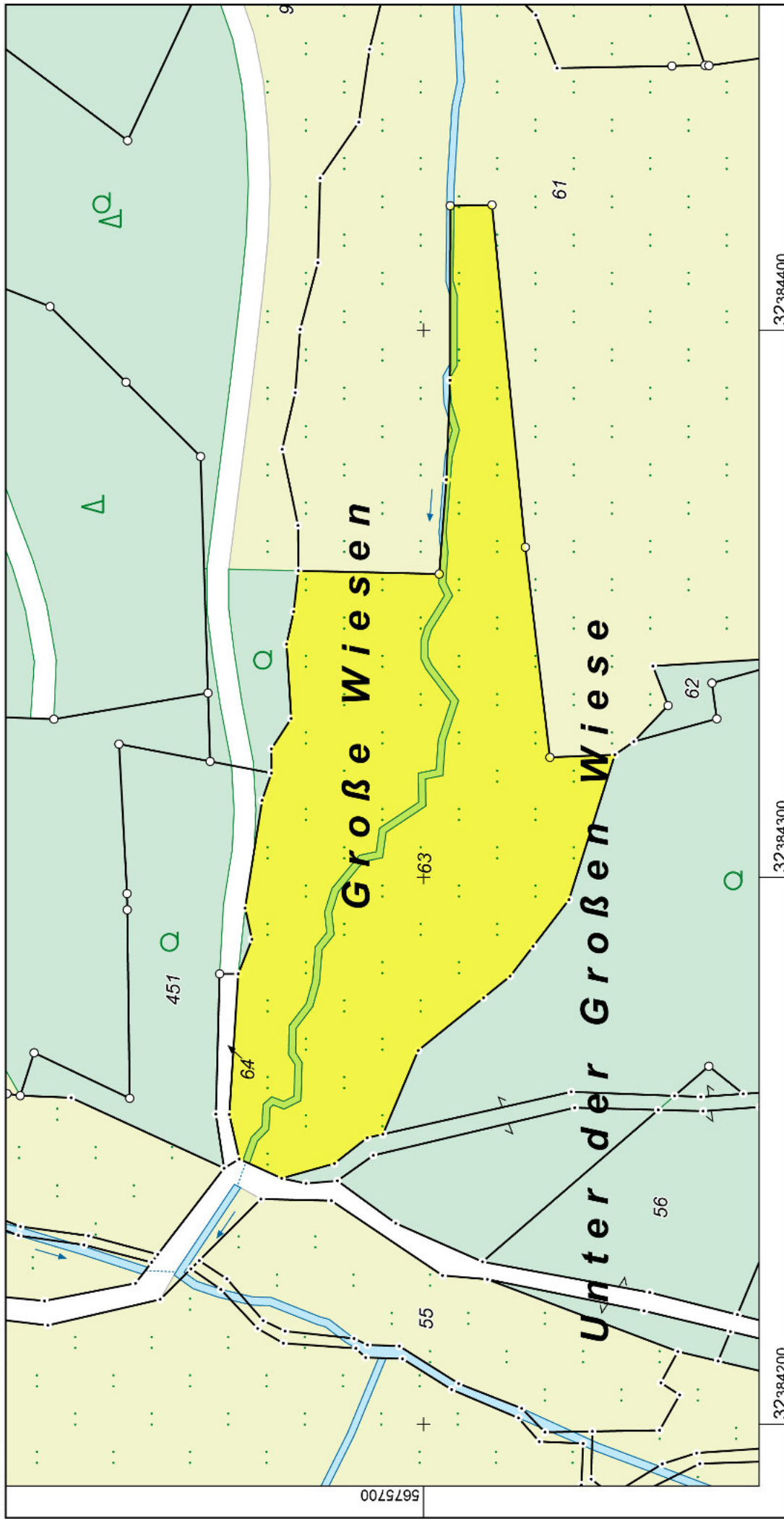
6 Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – WertR 2006) vom 1. März 2006
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06), Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken mit Normalherstellungskosten - NHK 2000, W. Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2006
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Bereich des Oberbergischen Kreises, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis

7 Anlagen

Anlage 1	-siehe gesonderte pdf-Datei-
Anlage 2	Auszug aus der Flurkarte
Anlage 3	Stadtplan
Anlage 4	Übersichtskarte

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Oberbergischer Kreis
Katasteramt

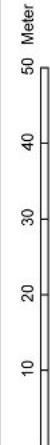
Mollkestraße 42
51643 Gummersbach

Flurstück: 63

Flur: 51

Gemarkung: Radevormwald
Große Wiesen, Radevormwald

Maßstab 1 : 1000



32384200

32384300

32384400

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 21.11.2024

