



G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das als

Ackerfläche genutzte Grundstück

in 41569 Rommerskirchen, Auf der Hoven



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
10.07.2025 ermittelt mit rd.

119.163,- €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Ermittlung des Verkehrswerts.....	8
3.1	Grundstücksdaten	8
3.2	Verfahrenswahl mit Begründung	8
3.3	Bodenwertermittlung	9
3.4	Vergleichswertermittlung	10
3.5	Verkehrswert.....	10
3.6	Aufteilung des Verkehrswerts.....	11
4	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	13
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	13
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	13
5	Verzeichnis der Anlagen.....	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Ackerfläche
Objektadresse:	Auf der Hoven 41569 Rommerskirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oekoven, Blatt 590, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Oekoven, Blatt 590, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Oekoven, Flur 2, Flurstück 191 (5.000 m²); Gemarkung Oekoven, Flur 2, Flurstück 192 (5.362 m²)
Anmerkung:	Die Flächenangaben der beiden Flurstücke sind im Grundbuch vertauscht. Vorstehend werden die Flächen gemäß den Daten des Liegenschaftsbuches des Vermessungs- und Katasteramts des Rhein-Kreis Neuss ausgewiesen.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Grevenbroich - Zwangsversteigerungsabteilung - Lindenstr. 33/37 41515 Grevenbroich Auftrag vom 11.04.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	10.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	10.07.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.04.2025 <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:2.000 aus den Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW vom 29.04.2025• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 22.05.2025• Auskunft über geltendes Planungsrecht vom 22.05.2025• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.05.2025• Grundstücksmarktbericht 2025 für den Rhein-Kreis Neuss ohne die Stadt Neuss

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei wollen Sie bitte mitteilen, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Rommerskirchen (ca. 14.000 Einwohner); Ortsteil Deelen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 27 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> 59 (ca. 3,1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Grevenbroich-Süd, BAB 540 (ca. 5,7 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Rommerskirchen (ca. 7,2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 42 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 7,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6,4 km entfernt; Grundschule ca. 3,7 km entfernt, weiterführende Schule ca. 8,1 km entfernt und Arzt in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 7,5 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Kraftwerke, Abraumhalde)
Topografie:	leicht hängig (von Nordosten nach Südwesten ca. 2 m ansteigend)

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Breite:

Flurstück 191 ca. 13,7 m;

Flurstück 192 ca. 14,7 m

mittlere Tiefe:

Flurstück 191 ca. 366,6 m;

Flurstück 192 ca. 364,6 m

Grundstücksgröße:

insgesamt 10.362 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

befestigter Feldweg

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft des Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz vom 23.05.2025 liegen im dortigen Kataster keine Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen für das Bewertungsobjekt vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Es wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit Neu- oder Altlasten belastet ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Es wird ggf. empfohlen diesbezüglich vertiefende Untersuchungen durch Fachleute des entsprechenden Sachgebiets vornehmen zu lassen.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.04.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Oekoven, Blatt 590 folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk betreffend Flurstück 191

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

„reine“ landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Ackerfläche genutzte Grundstück in 41569 Rommerskirchen, Auf der Hoven zum Wertermittlungstichtag 10.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oekoven	590	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oekoven	2	191	5.000 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oekoven	590	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oekoven	2	192	5.362 m ²

3.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. 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.

3.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für vergleichbare Nutzungen in der Gemeinde Rommerskirchen **11,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)

Nutzungsart = Ackerland

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 10.07.2025

Entwicklungszustand = landwirtschaftliche Fläche

Nutzungsart = Ackerland

Grundstücksfläche = 10.362,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	11,50 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.07.2025	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	× 1,00	
Nutzungsart	Ackerland	Ackerland	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			= 11,50 €/m²	
relativer beitragsfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 11,50 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
relativer beitragsfreier Bodenwert		=	11,50 €/m²	
Fläche		×	10.362,00 m²	
beitragsfreier Bodenwert		=	119.163,00 €	
			rd. 119.163,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2025 insgesamt **119.163,00 €**.

3.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		119.163,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	119.163,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	119.163,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	±	0,00 €
Vergleichswert	=	119.163,00 €
	rd.	119.163,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

3.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als Ackerfläche genutzte Grundstück in 41569 Rommerskirchen, Auf der Hoven

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oekoven	590	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oekoven	2	191
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Oekoven	590	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Oekoven	2	192

wird zum Wertermittlungstichtag 10.07.2025 mit rd.

119.163,- €

in Worten: einhundertneunzehntausendeinhundertdreundsechzig Euro
geschätzt.

3.6 Aufteilung des Verkehrswerts

Aufgrund der Besonderheiten in Zwangsversteigerungsverfahren wird der Wert des gesamten Bewertungsobjekts auf die einzelnen Flurstücke aufgeteilt. Dies geschieht über die jeweiligen Grundstücksflächen.

Der **Verkehrswert** für das als Ackerfläche genutzte Grundstück in 41569 Rommerskirchen, Auf der Hoven

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oekoven	590	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oekoven	2	191	5.000 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 10.07.2025 mit rd.

57.500,- €

in Worten: siebenundfünfzigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der **Verkehrswert** für das als Ackerfläche genutzte Grundstück in 41569 Rommerskirchen, Auf der Hoven

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oekoven	590	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oekoven	2	192	5.362 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 10.07.2025 mit rd.

61.663,- €

in Worten: einundsechzigtausendsechshundertdreißig Euro

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungstichtag.

Das Gutachten umfasst 14 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Vervielfältigung des Gutachtens und die Verwendung durch Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung zulässig.

Das Gutachten wurde **3-fach ausgefertigt**:

2 Ausfertigungen für das Amtsgericht Grevenbroich

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

Der Sachverständige erklärt, das Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Mönchengladbach, den 17. Juli 2025

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

- Der Boden wurde nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.
- Bewegliche Einrichtungen und Anlagenteile, die nicht fest mit dem Grundbesitz verbunden sind, oder nicht eindeutig zum ursprünglichen Grundeigentum gehören, werden in die Bewertung nicht mit eingesetzt.
- Kreditwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden nicht berücksichtigt. Kreditinstitute haben unterschiedliche Beleihungswerte bzw. legen diese nach eigenen Vorschriften fest. Es wäre daher falsch, wenn der Sachverständige eine eigene Kürzung vornehmen würde. Banken und sonstige Kreditinstitute sehen bei einer Beleihung nicht nur das Objekt, sondern auch im Besonderen den Kreditnehmer.
- Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

4 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014 B3)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)

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 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

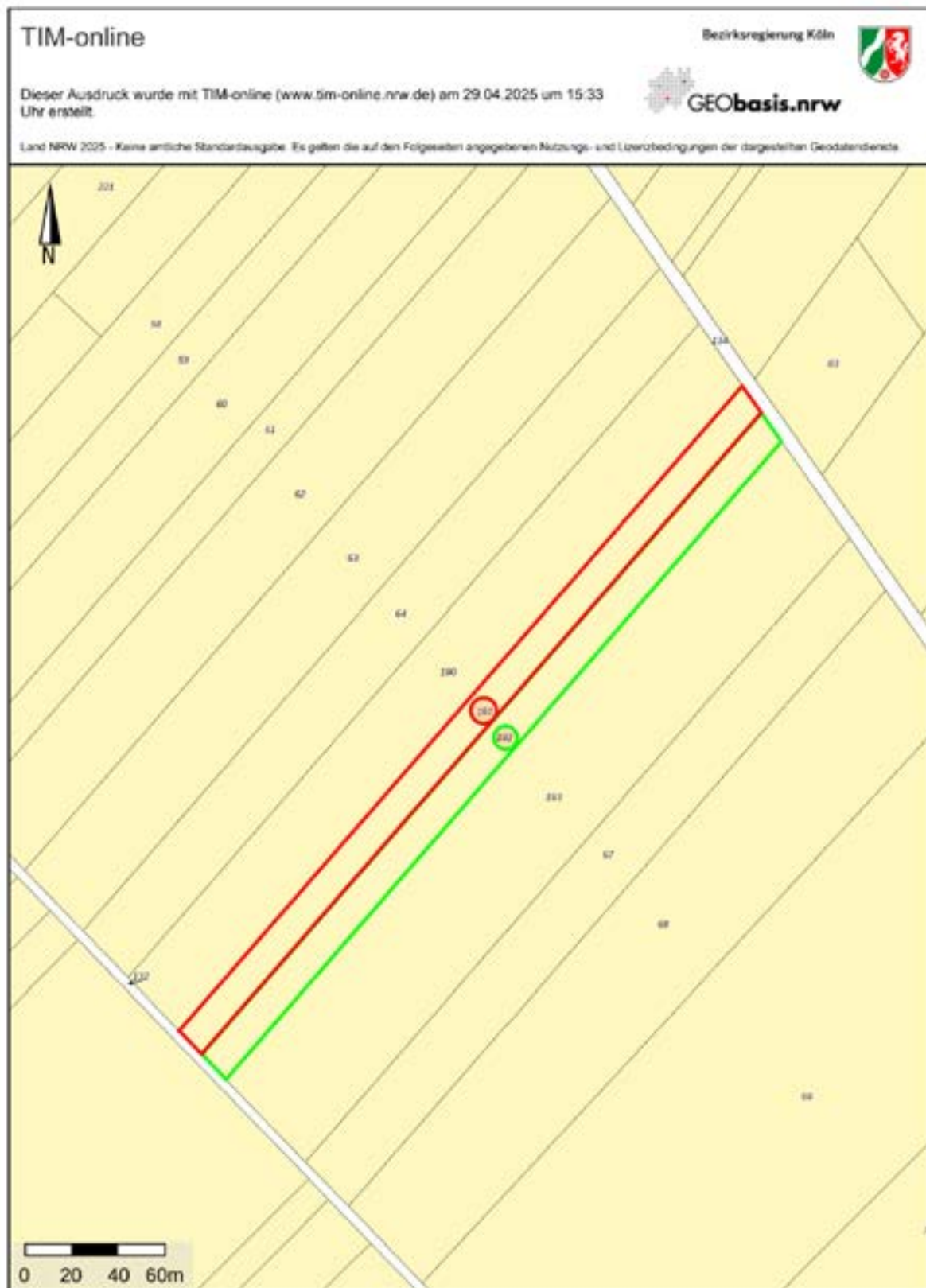
4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand November 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand August 2022
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 1 von 2



Bild 1: Ansicht des Flurstücks 191 aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Flurstücks 192 aus nordöstlicher Richtung

Anlage 2: Fotodokumentation

Seite 2 von 2



Bild 3: Feldweg mit dem Bewertungsobjekt aus nordwestlicher Richtung (in Richtung des Ortsteils Deelen) an der nordöstlichen Grenze des Flurstücks 191