

Uwe Singelstein

Gemäß DIN/EN 17024 zertifizierter Sachverständiger
für die Markt- und Beleihungswertermittlung
von Immobilien (ZIS Sprengnetter Zert (S))
akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024
DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

Amtsgericht Grevenbroich
Abt.: 017 (K)
Lindenstraße 33-37
41515 Grevenbroich

Telefon: 02272/ 40 75 666
Telefax: 02272/ 40 75 665
Internet: www.sv-singelstein.de
eMail: sv.singelstein@email.de

Datum: 10.09.2024
Az.: **G-27b-24-017 K 021/23**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:
017 K 021/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für eine **wirtschaftliche Einheit** zweier **landwirtschaftlicher Grundstücke**,
unbebaut, genutzt als **Ackerfläche**,
nahe Grevenbroich-Wevelinghoven, An der Heckstraße



Der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit der v. g. Grundstücke
wurde zum Stichtag 24.05.2024 (Tag des Ortstermins)
ermittelt mit rd.

269.000 € (in Worten: zweihundertneunundsechzigtausend Euro)

Die Einzelwerte der Grundstücke werden auf der folgenden Seite dargestellt.

*Diese Internetversion des Gutachtens enthält keine Anlagen.
Sie ist dementsprechend lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens.
Die Formatierung weicht ggf. von der des Originals ab.
Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Grevenbroich einsehen.*

1 Zusammenfassung

1.1 Einzelwerte der Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit

- **Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 340, lfd. Nr. 23:**

Gemarkung Wevelinghoven, Flur 10, Flurstück 216, Verkehrsfläche,
An der Heckstraße (groß: 9 m²), Acker

anteiliger Wert des Grundstücks: = rd. 150,- €

- **Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 340, lfd. Nr. 24:**

Gemarkung Wevelinghoven, Flur 10, Flurstück 217, Landwirtschaftsfläche,
An der Heckstraße (groß: 16.251 m²), Acker

anteiliger Wert des Grundstücks: = rd. 268.850,- €

Der **Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit** der
v. g. Grundstücke beträgt zum Stichtag **25.04.2024**

= rd. 269.000,- €

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich bei dem hier in Rede stehenden Bewertungsobjekt um eine wirtschaftliche Einheit aus zwei Grundstücken, 16.251 m² (Flurstück 217) und 9 m² (Flurstück 216) groß, unbebaut, Landwirtschaftsfläche, genutzt als Acker, nordöstlich unmittelbar am Rand des Stadtteils Wevelinghoven im Außenbereich belegen.

1.3 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt für eine wirtschaftliche Einheit, bestehend aus zwei Grundstücken, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens.

Die formell grundsätzlich einzeln veräußerbaren Grundstücke werden für die Wertermittlung als wirtschaftliche Einheit beurteilt; dies erfolgt insbesondere deshalb, da das Grundstück lfd. Nr. 23, Gemarkung Wevelinghoven, Flur 10, Flurstück 216 (Wirtschaftsart: Verkehrsfläche) einzeln nicht marktgängig ist. Die tatsächliche Nutzung dieses Grundstücks geht so weit erkennbar in der Gesamtnutzung des Objekts auf, eine Differenzierung erscheint nicht möglich und sinnvoll. Die Bewertungsgrundstücke werden dementsprechend insgesamt als Ackerfläche bewertet.

Das Bewertungsobjekt (die wirtschaftliche Einheit der Flurstücke 216 und 217) befindet sich im Außenbereich unmittelbar am östlichen Rand von Grevenbroich-Wevelinghoven (rd. 200 m außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils).

Der Flächennutzungsplan weist für die Lage des Bewertungsobjektes

Flächen für die Landwirtschaft aus, es ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen; für eine Betrachtung möglicher alternativer Nutzungen liegen keine bauplanungsrechtlichen Hinweise vor.

- Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass der Flächennutzungsplan an der Stelle des Bewertungsobjekts eine Straße ausweist, die der Planungsabsicht einer Ortsumfahrung entspricht. Gemäß eingehender Recherchen mit dem Bauplanungsamt Grevenbroich besteht für diese Ortsumfahrungsstraße noch keine weitergehende Planungsabsicht, eine gänzliche Aufgabe des angedachten Verlaufs oder eine völlige Aufgabe der Absicht ist ebenfalls denkbar; ein Werteeinfluss ist dementsprechend nicht erkennbar.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Das Grundstück ist unbebaut. Es wird Lastenfreiheit unterstellt.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei.
- **Altlasten:**
Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Mietsituation:**
Das Bewertungsobjekt wird zum Stichtag als Ackerfläche genutzt.
Das Grundstück ist zum Stichtag für 400,- € / ha / Jahr verpachtet.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblätter Inhaltsverzeichnis

1-4
5-6

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Einzelwerte der Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit.....	2
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.3	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	2
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Details zur Objektlage.....	7
3.2	Gestalt und Form.....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	11
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3.9	Beschreibung der Außenanlagen.....	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Bodenwertermittlung.....	12
4.4	Vergleichswertermittlung.....	12
4.5	Verkehrswert.....	13
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	15
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	15
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	15
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	15
6	Verzeichnis der Anlagen.....	16
6.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 24.05.2024.....	17

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	wirtschaftliche Einheit aus zwei Grundstücken, unbebaut, genutzt als Ackerfläche.
Objektadresse:	An der Heckstraße, Außenbereich nahe Grevenbroich-Wevelinghoven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 340, lfd. Nr. 23 und lfd. Nr. 24
Katasterangaben:	Gemarkung Wevelinghoven, Flur 10, <ul style="list-style-type: none">• Flurstück 216 (9 m²)• Flurstück 217 (16.251 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 11.04.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	24.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	24.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.05.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Objekt konnte aus Richtung der vorbeiführenden Wirtschaftswege in Augenschein genommen werden. Hinweis: Sollten Teilflächen / Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Pächter (Ehepartner einer der Eigentümerinnen) sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin.

Eigentümer:

>nur im Originalgutachten<

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Bewertung herangezogen:

- Grundbuchauszug vom 12.04.2024
- Flurkartenauszug vom 08.05.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 08.05.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 14.05.2024
- bauplanungsrechtliche Informationen des Bauplanungsamts Grevenbroich
- Informationen aus dem Liegenschaftsbuch, Katasterauskünfte hinsichtlich Bodenqualität und sonstigen Grundstücksqualitätsmerkmalen
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW 09.04.2024
- Geoport-Datenauskunft vom 22.08.2024
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Grevenbroich (ca. 68.700 Einwohner); Nahe Stadtteil Wevelinghoven (ca. 7.300 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss, Düsseldorf (ca. 15; 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 20 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 59; B 477 (je ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, AS Kapellen (ca. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Kapellen-Wevelinghoven Bf. (ca. 3,0 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 30; 20 km entfernt)

Karten- und Stadtpläne sowie Luftbildaufnahmen zur näheren Übersicht können auf dem Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. (www.geoserver.nrw.de)
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in den Anlagen dieses Gutachtens

3.1.1 Details zur Objektlage¹

Grevenbroich liegt maximal 188 und minimal 45 Meter über Normalnull Meter. Das Stadtgebiet hat heute eine Ausdehnung von 102,6 Quadratkilometern. Durch gute Verkehrsverbindungen im Straßen- und Schienennetz, die nahen Kohlekraftwerke als Energieversorger und die Lage zwischen den Städten mit der größten Bevölkerungsdichte von Nordrhein-Westfalen haben sich in der Geschichte und Gegenwart einige (Groß-) Industrieunternehmen angesiedelt.

Heute ist das Stadtgebiet aufgeteilt in 32 Ortschaften. Dazwischen liegen Wälder Wiesen und Äcker entlang der Erft, die auf einer Länge von 20 km die Stadt durchfließt und in der nahen Kreisstadt Neuss in den Rhein mündet. Die Stadt Grevenbroich grenzt im Norden an Stadtteile von Korschenbroich und Jüchen, im Osten an Neuss, Dormagen und an die Gemeinde Rommerskirchen, im Süden an Bedburg und ebenfalls Rommerskirchen, sowie im Westen an Jüchen, wo es allerdings durch den Braunkohletagebau Garzweiler fast komplett abgetrennt wird. Nicht nur durch den Rhein-Kreis Neuss sondern auch wirtschaftlich sind die Städte durch sich ergänzende Industrie miteinander verbunden. Grevenbroich bezeichnet sich selbst als

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadt Grevenbroich und Wikipedia, für fehlerhafte Angaben wird keine Haftung übernommen

„Bundeshauptstadt der Energie“. In Grevenbroich befindet sich die größte zusammenhängende Lagerstätte für Braunkohle. Die Grevenbroicher Stadtmitte grenzt westlich an die Stadtteile Orken, Elsen und Neu-Elfgem und südlich an die Stadtteile Gustorf und Neuenhausen. Nördlich liegen die die Stadtteile Noithausen und Wevelinghoven. Östlich der Stadtmitte befindet sich das Gewerbegebiet Grevenbroich-Ost. Im Nordwesten befindet sich der Bahnhof Grevenbroich, der an den Strecken Neuss-Bergheim-Horrem-Köln und Mönchengladbach-Rommerskirchen-Köln-Bonn-Koblenz liegt.

Wevelinghoven ist ein Stadtteil von Grevenbroich. Es grenzt im Nordwesten an die Orte [Stadt Hülchrath](#) und [Langwaden](#). Im Osten befindet sich eine [Umgehungsstraße](#), die die südlich gelegene Bundesstraße 59 mit der Verbindungsstraße nach Langwaden verbindet. Westlich verläuft die Erft, und nördlich befindet sich die Ortschaft Kapellen. Im Norden befindet sich ein Industriegebiet mit dem Schwerpunkt auf handwerkliche Kleinunternehmen und mittelständische Handelsbetriebe. Wevelinghoven ist ein typisches Straßendorf, und die Hauptbebauung verläuft nahezu parallel entlang des rechten Ufers der Erft. Der Stadtteil liegt mit seiner Zugehörigkeit zum Stadtgebiet Grevenbroich im Schnittpunkt der vier großen Städte am südlichen Niederrhein und dem nördlichen Rheinland: Köln, Düsseldorf, Mönchengladbach und Aachen. Alle Städte sind mit dem Auto in höchstens 40 Minuten zu erreichen. Hierzu dienen die gut ausgebauten Autobahnen A 44 und A 57 sowie die als „Heinsberger Autobahn“ bekannte A 46.

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt ist im Außenbereich nordöstlich/ nahe dem Stadtteil Wevelinghoven gelegen. Die Entfernung zum Ortsrand von Wevelinghoven beträgt ca. 200 m, zur Kernstadt von Grevenbroich ca. 5 km.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Nachbarschaft / Mikrolage:	In direkter Umgebung land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung (Außenbereich); im benachbarten Stadtteil Wevelinghoven überwiegend wohnbauliche Nutzung.
Beeinträchtigungen:	Das Grundstück ist nach eingehenden Recherchen nicht im Bereich eines Natur-/Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiets belegen. Die Lage hat im Hinblick auf die spezifische Nutzung keine signifikanten Auswirkungen.
Topografie:	nahezu eben (rd. 2 % Gefälle)

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>mittlere Grundstücksbreite:</u> ca. 72 m; <u>mittlere Grundstückstiefe:</u> ca. 226 m; <u>Grundstücksgrößen:</u> insgesamt 16.260 m ² (9 m ² + 16.251 m ²); <u>Bemerkungen:</u> regelmäßige, rechteckähnliche Grundstücksform
--------------------------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließungsart: Wirtschaftsweg im Norden (teilweise asphaltiert) und Westen (vollständig asphaltiert) sowie überörtliche Verbindungsstraße L 142 im Süden.

Straßenausbau: Wirtschaftsweg, Fahrbahn befestigt mit Bitumenasphalt, soweit erkennbar schwerlastfähig/Landstraße, aus Bitumenasphalt

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Es sind, soweit bekannt, keine Anschlüsse vorhanden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Ackergrund.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.05.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 19.04.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wevelinghoven, Blatt 340 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Es besteht lediglich folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 4, die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 07.08.2023.

Anmerkung: Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige sonstige Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Ungeachtet dessen sind keine Eintragungen vorhanden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herschvermerke: (Hinweise auf) Herschvermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie augenscheinlich nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Grundstück ist unbebaut. Es wird Lastenfreiheit unterstellt.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich. Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

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.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut; eine Prüfung der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Legalität entfällt dementsprechend.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): "reine" landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück liegt im unbeplanten Außenbereich. Es ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Lediglich im Falle einer satzungsmäßigen Erschließung des Grundstücks fielen zukünftig Gebühren an. Derartige Unternehmungen sind soweit bekannt zum Stichtag mittel- bzw. langfristig nicht geplant.

Anmerkung: Weiterführende Recherchen zum abgabenrechtlichen Zustand entfielen aufgrund der zuvor beschriebenen Umstände.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation werden, sofern nicht anders angegeben, i. d. R. schriftlich eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen seit Erlangen der Informationen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann d. W. zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird zum Stichtag als Ackerfläche genutzt.
Das Grundstück ist zum Stichtag verpachtet.
Die Pacht beträgt € 400,-/ha p. a.

3.9 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Soweit erkennbar sind keine Anlagen mit Werteeinfluss vorhanden.

Das Grundstück grenzt im Norden und Westen an einen Wirtschaftsweg, im Süden an die überörtliche Verbindungsstraße L 142.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für eine **wirtschaftliche Einheit** zweier **landwirtschaftlicher Grundstücke**, unbebaut, genutzt als **Ackerfläche, nahe Grevenbroich-Wevelinghoven, An der Heckstraße** zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 ermittelt:

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Wevelinghoven	340	23		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Wevelinghoven	10	216	9 m ²	
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Wevelinghoven	340	24		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Wevelinghoven	10	217	16.251 m ²	

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3 Bodenwertermittlung

4.4 Vergleichswertermittlung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der hiesigen Bewertungsobjekte werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich unmittelbar am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **269.000,00 €** ermittelt. Die **Einzelwerte** der in diesem Gutachten bewerteten Grundstücke und deren Summe betragen zum **Wertermittlungstichtag 24.05.2024**:

Grundbuch	Wevelinghoven	
Blatt	340	
Gemarkung	Wevelinghoven	
Flur	10	
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnis	Fläche (m²)	Verkehrswert
Wirtschaftliche Einheit der Grundstücke:		
• lfd. Nr. 23, Flurstück 216	9	rd. 150,- €
• Flurstück 26	16.251	rd. 268.850,- €
Summe	16.260	= rd. 269.000,- €

Anmerkung: Die Substanzwerte etwaiger baulicher Anlagen wurden dem jeweiligen Grundstück zugeordnet, auf dem sie belegen sind.

Der **Verkehrswert** für eine **wirtschaftliche Einheit** zweier **landwirtschaftlicher Grundstücke**, un bebaut, genutzt als **Ackerfläche, nahe Grevenbroich-Wevelinghoven, An der Heckstraße**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wevelinghoven	340	23 + 24	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wevelinghoven	10	216 + 217	insg. 16.260 m² (9 + 16.251 m²)

wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

269.000 €

in Worten: zweihundertneunundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Bedburg, den 10. September 2024

.....
Uwe Singelstein

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger

für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Immobilien (ZIS Sprengnetter Zert (S))

akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 : DakKS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung: Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Schadenersatzhaftung 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 500.000,00 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.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2012
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2012
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] ggf. Marktdatenableitungen des örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremiums für Immobilienwerte des Regierungsbezirks Köln (West)
- [6] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [7] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.1.0" (Stand Juli 2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 6: Luftbild mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Anlage 7: Fotoübersichtsplan

Anlage 8: Farbaufnahmen

>Anlagen aus urheberrechtlichen Gründen sowie zum Schutz von Persönlichkeitsrechten überwiegend nur im Originalgutachten<

6.1 Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 24.05.2024



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordost



Bild 2: Übersichtsaufnahme der Ackerfläche aus Nordwest



Bild 3: wie vor



Bild 4: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nord



Bild 5: Blick in den westlich verlaufenden Wirtschaftsweg in Richtung Süd



Bild 6: Blick in den nördlich verlaufenden Wirtschaftsweg in Richtung West