

## 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](http://www.sv-singelstein.de)  
eMail: [sv.singelstein@email.de](mailto:sv.singelstein@email.de)

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

## **G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das als

**Ackerfläche genutzte landwirtschaftliche Grundstück  
nahe Grevenbroich-Wevelinghoven, Auf dem Penschenacker**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde  
zum Stichtag 24.05.2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

**253.000 €**

**in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro**

*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 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts**

**Grundstück, 18.828 m<sup>2</sup> groß**, unbebaut, Landwirtschaftsfläche, genutzt als Ackerfläche, südöstlich des Stadtteils Wevelinghoven im Außenbereich belegen.

## **1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung**

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich unmittelbar südöstlich nahe dem Ortsteil Grevenbroich-Wevelinghoven, getrennt durch die Landesstraße L 142.  
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 (z. B. Ausweisung von Wirtschaftsarten im Flächennutzungsplan).

### **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 p. a. verpachtet.

| <b>Inhaltsverzeichnis</b> | <b>Seite</b> |
|---------------------------|--------------|
| <b>Deckblätter</b>        | <b>1-3</b>   |
| <b>Inhaltsverzeichnis</b> | <b>4-5</b>   |

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                                        | <b>Seite</b> |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Zusammenfassung.....</b>                                                             | <b>2</b>     |
| 1.1        | Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....                                             | 2            |
| 1.2        | Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung..... | 2            |
| 2          | Allgemeine Angaben.....                                                                 | 4            |
| 2.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                                                       | 4            |
| 2.2        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....                                     | 4            |
| <b>3</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>                                                | <b>6</b>     |
| 3.1        | Lage.....                                                                               | 6            |
| 3.1.1      | Großräumige Lage.....                                                                   | 6            |
| 3.1.2      | Details zur Objektlage.....                                                             | 6            |
| 3.2        | Gestalt und Form.....                                                                   | 7            |
| 3.3        | Erschließung, Baugrund etc.....                                                         | 8            |
| 3.4        | Privatrechtliche Situation.....                                                         | 8            |
| 3.5        | Öffentlich-rechtliche Situation.....                                                    | 9            |
| 3.5.1      | Baulasten und Denkmalschutz.....                                                        | 9            |
| 3.5.2      | Bauplanungsrecht.....                                                                   | 9            |
| 3.5.3      | Bauordnungsrecht.....                                                                   | 9            |
| 3.6        | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....                           | 10           |
| 3.7        | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....                                          | 10           |
| 3.8        | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....                                        | 10           |
| 3.9        | Beschreibung der Außenanlagen.....                                                      | 10           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>                                                | <b>11</b>    |
| 4.1        | Grundstücksdaten.....                                                                   | 11           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung.....                                                      | 11           |
| 4.3        | Vergleichswertermittlung.....                                                           | 11           |
| 4.4        | Bodenwertermittlung.....                                                                | 11           |
| 4.5        | Vergleichswertermittlung.....                                                           | 11           |
| 4.5.1      | Verkehrswert.....                                                                       | 12           |
| <b>5</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>                         | <b>14</b>    |
| 5.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                                        | 14           |
| 5.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....                                   | 14           |
| 5.3        | Verwendete fachspezifische Software.....                                                | 14           |
| <b>6</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>                                                     | <b>15</b>    |
| 6.1        | Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 24.05.2024.....                           | 16           |

## **2 Allgemeine Angaben**

### **2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

|                            |                                                                     |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, unbebaut, genutzt als Ackerfläche.                      |
| Objektadresse:             | Auf dem Penschenacker, Außenbereich nahe Grevenbroich-Wevelinghoven |
| Grundbuchangaben:          | Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 341, lfd. Nr. 14                 |
| Katasterangaben:           | Gemarkung Wevelinghoven, Flur 10, Flurstück 298 (18.828 m²)         |

### **2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gutachtenauftrag:            | Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 11.04.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.                                                                                                                |
| Wertermittlungstichtag:      | 24.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Qualitätsstichtag:           | 24.05.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag).                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ortsbesichtigung:            | Zu dem Ortstermin am 24.05.2024 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.                                                                                                                                                                                                |
| Umfang der Besichtigung etc. | Das Objekt konnte aus Richtung des vorbeiführenden Wirtschaftswegs in Augenschein genommen werden.<br><b>Hinweis:</b> 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);<br>Nahe Stadtteil Wevelinghoven (ca. 7.300 Einwohner)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Überörtliche Anbindung /<br>Entfernungen:<br>(vgl. Anlage 1) | <u>nächstgelegene größere Städte:</u><br>Neuss, Düsseldorf (ca. 15; 20 km entfernt)<br><u>Landeshauptstadt:</u><br>Düsseldorf (ca. 20 km entfernt)<br><br><u>Bundesstraßen:</u><br>B 59; B 477 (je ca. 5 km entfernt)<br><u>Autobahnzufahrt:</u><br>A 46, AS Kapellen (ca. 4 km entfernt)<br><br><u>Bahnhof:</u><br>Kapellen-Wevelinghoven Bf. (ca. 3,0 km entfernt)<br><u>Flughafen:</u><br>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](http://www.geoserver.nrw.de) )  
Drucklizenzierte Karten zur Lageübersicht finden Sie in den Anlagen.

##### 3.1.1 Details zur Objektlage<sup>1</sup>

**Grevenbroich** liegt maximal 188 und minimal 45 Meter über Normalnull Meter. Das Stadtgebiet hat heute eine Ausdehnung von 102,6 Quadratkilometern. Durch gute Verkehrsanbindungen 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 „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-Elfen

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

und südlich an die Stadtteile Gustorf und Neuenhausen. Nördlich liegen 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 östlich / nahe dem Stadtteil Wevelinghoven gelegen.

Die Landwirtschaftsfläche grenzt im Westen an das Gewerbegebiet Wevelinghoven (getrennt durch die L 142).

Die Entfernung zum Ortsrand von Wevelinghoven beträgt ca. 60 m, die Entfernung zur Kernstadt von Grevenbroich beträgt ca. 5 km.

Art der Bebauung und  
Nutzungen in der  
Nachbarschaft / Mikrolage:

In direkter Umgebung land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung (Außenbereich); nordwestlich Gewerbe sowie überwiegend wohnbauliche Nutzung im Stadtteil Wevelinghoven.

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)

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 61 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 307 m;

Grundstücksgröße:

18.828 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform

### **3.3 Erschließung, Baugrund etc.**

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erschließungsart:                                                               | asphaltierter Wirtschaftsweg östlich sowie überörtliche Verbindungsstraße L 142 westlich (keine Zuwegung seitens der L 142).                                                                                                                                                       |
| 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 341 keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Es besteht lediglich folgende Eintragung:<br>- 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<br>(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 abgabenfrei. 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. Der Pachtpreis beträgt € 400,- / ha / Jahr.

### **3.9 Beschreibung der Außenanlagen**

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

Das Grundstück grenzt im Osten an einen Wirtschaftsweg, im Westen an die überörtliche Verbindungsstraße L 142.

## **4 Ermittlung des Verkehrswerts**

### **4.1 Grundstücksdaten**

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Ackerfläche genutzte Grundstück nahe Grevenbroich-Wevelinghoven, Auf dem Penschenacker, zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 ermittelt:

#### **Grundstücksdaten:**

| <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>lfd. Nr.</b>  |               |
|------------------|--------------|------------------|---------------|
| Wevelinghoven    | 341          | 14               |               |
| <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b>  | <b>Flurstück</b> | <b>Fläche</b> |
| Wevelinghoven    | 10           | 298              | 18.828 m²     |

### **4.2 Verfahrenswahl mit Begründung**

### **4.3 Vergleichswertermittlung**

### **4.4 Bodenwertermittlung**

### **4.5 Vergleichswertermittlung**

**>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<**

#### 4.5.1 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. **253.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Ackerfläche genutzte Grundstück im Außenbereich nahe Grevenbroich-Wevelinghoven, Auf dem Penschenacker

| <b>Grundbuch</b> | <b>Blatt</b> | <b>lfd. Nr.</b>  |                       |
|------------------|--------------|------------------|-----------------------|
| Wevelinghoven    | 341          | 14               |                       |
| <b>Gemarkung</b> | <b>Flur</b>  | <b>Flurstück</b> | <b>Fläche</b>         |
| Wevelinghoven    | 10           | 298              | 18.828 m <sup>2</sup> |

wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

**253.000 €**

**in Worten: zweihundertdreißigtausend 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 Urheberschutz 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 Wertermittlungstichtag 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 Bewertungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Ost



Bild 2: Ansicht der Landwirtschaftsfläche aus Südost



Bild 3: wie vor, Detailansicht



Bild 4: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordost



Bild 5: Blick in den Wirtschaftsweg in Richtung Nord



Bild 6: Blick in den Wirtschaftsweg in Richtung Süd