

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
DakKS-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: 16.09.2024
Az.: **G-27a-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**,
ein Grundstück in Form einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit
angeschlossenen Grünland- und sonstigen Flächen
in 41516 Grevenbroich-Wevelinghoven (Außenbereich), Römerstraße 2
sowie
ein Grundstück bestehend aus zwei Flurstücken,
in Form landwirtschaftlicher Grünlandfläche, **In der Heckstraße**



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 24.05.2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.
407.000 €
in Worten: vierhundertsiebentausend 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. 22:**

- Gemarkung Wevelinghoven, Flur 8, Flurstück 104, Landwirtschafts-, Wald- und Wasserfläche, Römerstraße 2 (groß: 39.700 m²), ehem. Hofstelle, Grünland-/Wiesen-, Wald- und Gewässerflächen

anteiliger (Verfahrens-)Wert des Grundstücks: = rd. 349.500,- €

- **Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 341, lfd. Nr. 15:**

- Gemarkung Wevelinghoven, Flur 10, Flurstück 1178, Landwirtschaftsfläche, In der Heckstraße (groß: 4.518 m²), Grünland / Wiese

- Gemarkung Wevelinghoven, Flur 10, Flurstück 1179, Landwirtschaftsfläche, In der Heckstraße (groß: 4.308 m²), Grünland / Wiese

anteiliger (Verfahrens-)Wert des Grundstücks: = rd. 57.500,- €

Anmerkung:

Für die (anteilige) Wertberechnung wird der rechnerische Substanzwert der Gebäudeanteile denjenigen Grundstücken zugerechnet, auf denen die Gebäudeanteile belegen sind.

Der **Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit** der

v. g. Grundstücke beträgt zum Stichtag **24.05.2024** = rd. 407.000,- €

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich um eine wirtschaftliche Einheit aus zwei Grundstücken (entspricht drei Flurstücken), 39.700 m² und 8.823 m² groß, bebaut mit einer ehemaligen Hofstelle bestehend aus Wohngebäude, Scheune, Unterständen und Stallgebäuden sowie landwirtschaftlicher Fläche genutzt als Grünland; nordöstlich des Stadtteils Wevelinghoven im Außenbereich belegen.

1.3 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Rechercheergebnisse

- Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen des hiesigen Zwangsversteigerungsverfahrens für eine wirtschaftliche Einheit aus zwei Grundstücken (entspricht drei Flurstücken).

Die formell grundsätzlich einzeln veräußerbaren Grundstücke werden für die Wertermittlung u. a. deshalb als wirtschaftliche Einheit beurteilt, da ein Teilbereich des Grundstücks Wevelinghoven, Blatt 341, lfd. Nr. 15, nämlich das Flurstück 1179 andernfalls nicht mehr erreichbar wäre.

Das hier in Betracht stehende Grundstück besteht aus zwei Flurstücken, die durch ein Fließgewässer räumlich voneinander getrennt sind. Die einzige Zuwegung für das Flurstück 1179 besteht über das Grundstück Wevelinghoven, Blatt 340, lfd. Nr. 22 / Flurstück 104.

Entgegenstehende Nachteile sind durch die Betrachtung der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit nicht erkennbar, größere Gesamtflächen sind bei landwirtschaftlichen Marktteilnehmern regelmäßig begehrter als kleinere.

- Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Ein Teilbereich des hier in Rede stehenden Objekts ist im südöstlichen Bereich mit einer verlassenen Hofstelle bebaut.

Der landwirtschaftliche Betrieb ruht gemäß Angaben der Beteiligten im Ortstermin seit ca. 2006. Seither stehen die baulichen Anlagen insgesamt leer.

Das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus der Hofstelle erscheint zwar wirtschaftlich gänzlich überaltert, jedoch noch sanierungsfähig.

Für die sonstigen ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude (rückwärtige Scheune und Stallgebäude) gilt dies analog.

Weitere Gebäude (Stall nordost und Remise) sind tlw. gänzlich verfallen und überwiegend abbruchbedürftig. In weiten Teilen dieser Gebäudebereiche besteht Einsturzgefahr.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass weder die Eigentümer eine Hausakte noch das Bauordnungsamt der Stadt Grevenbroich eine Archivakte vorlegen konnten.

Es wird für die nachfolgende Wertermittlung auf der Basis von Bestandsschutz davon ausgegangen, dass es sich bei der hier in Rede stehenden Hofstelle um ein ursprünglich privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB handelt, welches in der zum Stichtag vorherrschenden Form durch die Bauordnungsbehörde genehmigt wurde.

Hinweise auf Umnutzungen o. ä. liegen in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht vor.

Um die wirtschaftlich sinnvollste Nachfolgenutzung zu identifizieren, wurden mehrere Wertermittlungsverfahren durchgeführt.

Ein vollumfänglich residuales Wertermittlungsverfahren (zur Wiederherstellung sämtlicher Gebäude) wurde berechnet und führte zu unrentablen Investitionen i. H. v. 550 bis 600 TEur. Der Werteinfluss dieser Variante führte zu einem Werteinfluss auf das Gesamtobjekt i. H. v. rd. - 250.000,- €.

Alternativ wurde ein Abbruch sämtlicher Gebäude als Fallbeispiel betrachtet, der Kosten in Höhe v. rd. 50.000,- € verursachte. Sodann entfielen jedoch gemäß den Gesetzmäßigkeiten des § 35 ff BauGB die Privilegierung und ebenfalls jegliche Möglichkeit einer Verwertung bzw. Umnutzung erhaltenswürdiger und sanierfähiger Gebäude-(Teile). Die Hoffläche wäre sodann fortan lediglich als Grünland zu betrachten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten und weiterer in Betracht gezogener Fallbeispiele sowie Einbeziehung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen wird als wirtschaftlich sinnvollste Variante einer Nachfolgenutzung eine Umnutzung des Grundstücks gemäß § 35 (4) BauGB i. S. begünstigter Vorhaben unterstellt.

In diesem Zusammenhang wird für die noch Instandsetzungs- und sanierungsfähigen Gebäude (Wohnhaus mit Durchfahrt, Scheune und rückwärtiger Stall) gemäß dem jeweilig spezifischem Zustand eine

zustandsabhängige und zweckmäßige Sanierung unterstellt.

Für die nicht mehr erhaltenswürdigen überwiegend verfallenen Gebäude (Stallgebäude nordost und Remise) wird Abbruch unterstellt.

Auf der Basis dieses fiktiven grundsätzlichen Entwicklungskonzepts fließt sodann der betreffende Bereich der Gebäude- und Freifläche (Hofbereich) als bebautes Grundstück im Außenbereich mit funktionalem Zusammenhang zu weiterhin bestehenbleibenden Wirtschaftsgebäuden in die Wertermittlung ein.

Inwiefern die fiktiv gemäß § 35 (4) BauGB umgenutzte ehem. Hofstelle zukünftig erweitert werden könnte, soll und kann hier nicht beantwortet werden.

Hinweis:

Es sei an dieser Stelle rein nachrichtlich jedoch explizit darauf hingewiesen, dass eine zukünftige Nutzung für außerlandwirtschaftliche Nutzer, beispielsweise als Lagerhallengrundstück o. ä. grundsätzlich nicht zu unterstellen ist.

Ungeachtet dessen sind derartige Objekte für zulässige Nutzer (landwirtschaftliche- sowie außenbereichsverträgliche Kleingewerbenutzer) attraktiv und gefragt, da das mit erschwerten Genehmigungsbedingungen behaftete Bauvorhaben im Außenbereich (mit der Voraussetzung einer ursprünglich privilegierten Nutzung) bereits genehmigt und abgeschlossen ist.

- Im Rahmen der Zwangsversteigerung werden für die Grundstücke unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsqualität und sonstigen Eigenschaften Einzelwerte ermittelt, jedoch sind beide Grundstücke als wirtschaftliche Einheit zu betrachten.

Auf die Summe der ermittelten Einzelwerte werden daher gemeinschaftliche Marktanpassungsfaktoren angewandt (in dem hier in Rede stehenden Bewertungsfall entspricht der Marktanpassungsfaktor einem Risiko-/ Paketabschlag, vgl. Ableitung des Verkehrswerts unter 5.12 / 5.13.

Anmerkungen:

Es sei darauf hingewiesen, dass hinsichtlich bestimmter Fragestellungen abschließende Aussagen durch den Unterzeichner ggf. nicht geleistet werden können (z. B. im Hinblick auf abweichende Nachfolgenutzungen o. ä.). Lediglich die nach bestem Wissen i. V. m. Angaben der zuständigen Ämter wahrscheinlichste Variante wird demzufolge als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen ggf. um Rechtsfragen handelt, die u. U. vom Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.

• **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**

Es ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau- und Betretungsrecht für die GWG Grevenbroich GmbH) eingetragen.

Es handelt sich um außenbereichs-typisches Recht.

Ein Verkehrswerteinfluss ist nicht gegeben / zu vernachlässigen.

• **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.

• **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.

• **Mietsituation:** Die Hofstelle ist zum Stichtag unbewohnt / ungenutzt. Die landwirtschaftliche Fläche wird zum Stichtag als Grünland/Wiesenfläche genutzt und ist für 200,- € / ha /Jahr verpachtet.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Deckblätter	1-6
Inhaltsverzeichnis	7-8
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 Rechercheergebnisse.....	2
2 Allgemeine Angaben.....	8
2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt.....	8
2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	8
3 Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
3.1 Lage.....	10
3.1.1 Großräumige Lage.....	10
3.1.2 Details zur Objektlage.....	10
3.2 Gestalt und Form.....	11
3.3 Erschließung, Baugrund etc.....	12
3.4 Privatrechtliche Situation.....	13
3.5 Öffentlich-rechtliche Situation.....	14
3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz.....	14
3.5.2 Bauplanungsrecht.....	15
3.5.3 Bauordnungsrecht.....	15
3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	15
3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
4.1 landwirtschaftliche Hofstelle.....	17
4.1.1 Kurzbeschreibung des Wohngebäudes.....	17
4.1.2 Kurzbeschreibung der Remise.....	17
4.1.3 Kurzbeschreibung des Stallgebäudes nordwest.....	17
4.1.4 Kurzbeschreibung der Scheune.....	18
4.1.5 Kurzbeschreibung des Stallgebäudes nordost.....	18
4.1.6 Kurzbeschreibung der Durchfahrt / Schuppennebengebäude.....	18
4.2 Außenanlagen.....	19
5 Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
5.1 Grundstücksdaten.....	20
5.2 Verfahrenswahl mit Begründung.....	21
5.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich, ehemalige Hofstelle“.....	21
5.4 Bodenwertermittlung.....	21
5.5 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Resthofstelle“.....	21
5.5.1 Sachwertermittlung.....	21
5.6 Sachwertberechnung.....	21
5.7 Ertragswertermittlung.....	21
5.7.1 Ertragswertberechnung.....	21

5.8	Wertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	21
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	21
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	21
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	22
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	22
5.8.5	Verfahrenswert des bebauten Grundstücksteilbereichs.....	23
5.9	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche / Grünland“, Teilfläche aus Flurstück 104 sowie Flurstücke 1178 u. 1179.....	24
5.9.1	Bodenwertermittlung.....	24
5.9.2	Vergleichswertermittlung.....	24
5.10	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restflächen, Wald, Gewässer.....	25
5.10.1	Bodenwertermittlung.....	25
5.11	Vergleichswertermittlung.....	25
5.12	Verkehrswertableitung der wirtschaftlichen Einheit aus den Verfahrensergebnissen der einzelnen Bewertungsteilbereiche.....	26
5.13	Ableitung der Einzelwerte der Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit	26
5.14	Ableitung des Verkehrswerts.....	27
5.15	Verkehrswert.....	28
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	30
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	31
7	Verzeichnis der Anlagen.....	32
Anlage 9:	Fotodokumentation zum Ortstermin am 24.05.2024.....	33
7.1.1	Außenansichten.....	33

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück (wirtschaftliche Einheit aus drei Flurstücken), bebaut mit einer ehemaligen Hofstelle „Beester Höfgen“ (Wohnhaus, Scheune, Stallungen) sowie unbebauter Grünlandfläche, genutzt als Wiese. Im mittleren Bereich des Grundstücks sowie westlich angrenzend befinden sich Entwässerungsgräben.
Objektadresse:	Römerstraße 2, In der Heckstraße 41516 Grevenbroich-Wevelinghoven
Grundbuchangaben:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 340, lfd. Nr. 22• Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 341, lfd. Nr. 15
Katasterangaben:	Gemarkung Wevelinghoven, Flur 8, <ul style="list-style-type: none">• Flurstück 104 (39.700 m²)• Flurstück 1178 (4.518 m²)• Flurstück 1179 (4.305 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.
Wertermittlungstichtag:	24.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätstichtag:	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 Wohnhaus konnte uneingeschränkt besichtigt werden. Die Nebengebäude wurden auf Grund der baulichen Substanz (Einsturzgefahr) aus Sicherheitsgründen nur teilweise von innen besichtigt. Die landwirtschaftliche Fläche / Grünland konnte

aus Richtung des vorbeiführenden Wirtschaftswegs 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:

Zwei der Eigentümerinnen und deren Ehepartner 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
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.05.2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 07.05.2024
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 16.05.2024
- 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
- 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
- Auskunft über den Grundwasserstand vom 03.06.2024
- Stichtagsaktueller Mietspiegel der Stadt Grevenbroich
- Auskunft über Bergschäden vom 17.06.2024

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 Luftbilddaufnahmen 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.

3.1.2 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 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-Elfgen

¹ 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 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.

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 im Bereich eines Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiets (W IIIb) belegen. Die Lage hat im Hinblick auf die spezifische Nutzung wertbeeinflussende Auswirkungen.

Topografie: nahezu eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Flurstück 104

Grundstücksgröße: 39.700 m²

Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

Flurstück 1178

mittlere Grundstücksbreite: ca. 45 m;

Grundstücksgröße: 4.518 m²;

Bemerkungen: unregelmäßige, rechteckähnliche Grundstücksform

Flurstück 1179

mittlere Grundstücksbreite: ca. 39 m;

Grundstücksgröße: 4.305 m²;

Bemerkungen: unregelmäßige, rechteckähnliche Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließungsart: Wirtschaftsweg (im Bereich des Bewertungsobjekts überwiegend asphaltiert).

Ausbau: teilweise aus Bitumenasphalt, teilweise Schotter.

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: soweit bekannt elektrischer Strom und Frischwasser aus öffentlicher Versorgung; die Hofanlage besitzt soweit bekannt keinen Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung / Besonderheiten; tlw. einfach eingefriedet durch Hecken, Anpflanzungen;

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): soweit erkennbar gewachsener, normal tragfähiger (Bau)Grund; aktuelle Grundwasserstands-Messwerte liegen gemäß aktueller Angaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW örtlich auf einem Niveau um 43,4 m NHN2016. Der höchste jemals gemessene Grundwasserstand am Grundstück betrug (seit 1955) ca. 45,00 m NHN2016. Die nicht unterkellerten baulichen Anlagen liegen zum Ortstermin auf einer Höhe von ca. 46 m über N. N. Unter Berücksichtigung der in dieser Wertermittlung unterstellten Freilegung des Grundstücks von sämtlichen baulichen Anlagen und etwaigen fiktiven Neubebauung wird davon ausgegangen, dass unter Beachtung besonderer baukonstruktiver Ausführungsmaßnahmen eine Wiederbebauung ohne weiteres möglich erscheint.

Bergschäden: Gemäß Auskunft der RWE AG wurden im Bereich des Bewertungsobjekts um das Jahr 1991 Bauschadensbehebungen durchgeführt, die auf mangelhafte Bauwerksgründungen i. V. m. der geohydrologische zurückzuführen seien. Bergschäden oder Ähnliches wurden nicht erkannt / anerkannt. Im Rahmen des für die hiesige Wertermittlung unterstellten Abbruchs sämtlicher baulicher Maßnahmen sind an dieser Stelle keine weiteren Umstände zu berücksichtigen.

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.05.2024 ist

Anmerkung:

das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

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 liegen Grundbuchauszüge vom 19.04.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wevelinghoven, Blatt 340 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 3, beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Bau- und Betretungsrecht für die GWG Grevenbroich GmbH; Bewilligung vom 18.01.1979, eingetragen am 26.01.2024.

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

In Abteilung II des Grundbuchs von Wevelinghoven, Blatt 341 bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen. Es besteht lediglich folgende Eintragung:

- lfd. Nr. 2, die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 14.09.2023.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

Es wird davon ausgegangen, dass die zuvor genannte beschränkt persönliche Dienstbarkeit keine signifikanten Auswirkungen auf den Verkehrswert des Grundstücks in der Zwangsversteigerung verursacht. Es handelt sich aller Wahrscheinlichkeit nach um eine außenbereichstypische Belastung, die keine verkehrswertbeeinflussenden Auswirkungen bedingt. Im Bedarfsfall erfolgt auf Anordnung des Gerichts eine Bewertung des Rechts getrennt von diesem Gutachten (beispielsweise als Anlage).

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.

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: 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 und gemäß Angaben im Ortstermin 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: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Planunterlagen) durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	„faktisch“ baureifes Land (Außenbereich), vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21 sowie „reine“ landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Grundstück ist

Anmerkung:

im Außenbereich belegen, eine Abgabepflicht fällt dementsprechend grundsätzlich nicht an. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann 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 Flurstück 104 ist im südwestlichen Bereich mit einer ehemaligen Hofstelle (Wohnhaus / Scheune / Stallungen) bebaut.

Die Hofstelle ist zum Stichtag ungenutzt / unbewohnt. Der Betrieb wurde gemäß Angaben der Beteiligten im Ortstermin 2006 aufgegeben. Seither stehen die baulichen Anlagen leer.

Der restliche landwirtschaftliche Grundstücksbereich des Flurstücks 104 sowie die Flurstücke 1178 und 1179 sind zum Stichtag als Grünland / Wiesenfläche genutzt. In diesem Bereich sind des Weiteren Wald- und Gewässerflächen vorhanden. Diese Flächen sind zum Stichtag verpachtet.

Die Pacht beträgt objektübliche 200,- €/ha p. a.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Auf eine differenzierte Beschreibung der hier in Rede stehenden Gebäude wird verzichtet, da sie überwiegend verfallen bzw. nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll zu sanieren sind.

Nachfolgend wird daher lediglich eine kurze Beschreibung der Gebäude ausgeführt, die einen Überblick bzgl. der vorhandenen baulichen Anlagen ermöglichen soll.

4.1 landwirtschaftliche Hofstelle

4.1.1 Kurzbeschreibung des Wohngebäudes

Gebäudeart: Einfamilienhaus; eingeschossig; nicht unterkellert; Satteldach, teilweise ausgebaut, überwiegend unbeheizt, tlw. Einzelöfen; einseitig angebaut an Nebengebäude (Remise und Tordurchfahrt); konventionelle Massivbauweise; Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung, zahlreiche Bauschäden- und Baumängel (Gebäuderisse, Feuchteschäden etc.)

Baujahr: unbekannt, soweit bekannt vor 1900 (eine Bauakte konnte weder seitens der Stadt Grevenbroich noch durch die Eigentümer vorgelegt werden)

1.1.1 Kurzbeschreibung der Remise

Gebäudeart: offener Unterstand; Pultdach, rückseitig angebaut an das Wohngebäude; sehr einfache Holzbauweise; Holzpultdach mit Wellplatten; Boden aus Beton rückseitige Kalksandsteinmauer, insgesamt einsturzgefährdet; nicht mehr erhaltungs- und sanierungswürdig; es wird Abbruch unterstellt;

Baujahr: unbekannt, gemäß vorliegendem Altgutachten ggf. um 1960

4.1.2 Kurzbeschreibung des Stallgebäudes nordwest

Gebäudeart: Stall geringer Größe, Pultdach, konventionelle Massivbauweise; ohne Einbauten / Spaltböden etc., einfacher Holzdachstuhl mit Wellplatteneindeckung, Bauschäden- und Baumängel (Gebäuderisse, Feuchteschäden etc.), Boden überwiegend unbefestigt (Lehm), Wände aus Kalksandstein, Traufhöhe ca. 3,0 m

Baujahr: unbekannt, gemäß vorliegendem
Altgutachten ggf. um 1970

4.1.3 Kurzbeschreibung der Scheune

Gebäudeart: Scheune geringer Größe, konventionelle Massivbauweise; Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung, zahlreiche Bauschäden- und Baumängel (Gebäuderisse, Feuchteschäden etc.), Boden aus Beton / Estrich (soweit erkennbar, Wände aus Ziegelstein, Traufhöhe ca. 5,0 m, tlw. einsturzgefährdet

Baujahr: unbekannt, gemäß vorl. Altgutachten soweit bekannt vor 1900 (eine Bauakte konnte weder seitens der Stadt Grevenbroich noch durch die Eigentümer vorgelegt werden)

4.1.4 Kurzbeschreibung des Stallgebäudes nordost

Gebäudeart: Stall geringer Größe, Satteldach (weitgehend eingestürzt), konventionelle Massivbauweise; ohne Einbauten / Spaltböden etc., einfacher Holzdachstuhl mit Wellplatteneindeckung (wo noch vorhanden), zahlreiche Bauschäden- und Baumängel (Gebäuderisse, Feuchteschäden etc.), Boden überwiegend unbefestigt (Lehm), Wände tlw. aus Fachwerk, tlw. Ziegelsteinmauerwerk, tlw. Kalksandstein, Traufhöhe ca. 3,5 m; nicht mehr erhaltungs- und sanierungswürdig; es wird Abbruch unterstellt;

Baujahr: unbekannt, gemäß vorl. Altgutachten soweit bekannt vor 1900 (eine Bauakte konnte weder seitens der Stadt Grevenbroich noch durch die Eigentümer vorgelegt werden)

4.1.5 Kurzbeschreibung der Durchfahrt / Schuppennebengebäude

Gebäudeart: Durchfahrt mit offenem Dachstuhl, Satteldach, konventionelle Massivbauweise; ohne Einbauten / Spaltböden etc., einfacher Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung, zahlreiche Bauschäden- und Baumängel (Gebäuderisse, Feuchteschäden etc.), Boden überwiegend unbefestigt (Lehm), Wände tlw. aus Fachwerk, tlw. Ziegelsteinmauerwerk, tlw. Kalksandstein, Traufhöhe ca. 3,5 m

Baujahr: unbekannt, gemäß vorl. Altgutachten soweit bekannt vor 1900 (eine Bauakte konnte weder seitens der Stadt Grevenbroich noch durch die Eigentümer vorgelegt werden)

4.2 Außenanlagen

Innenhof mit Beton(schollen)Befestigung (tlw. / überwiegend beschädigt), insgesamt überaltert / erneuerungsbedürftig, tlw. Betongehwegplatten, Hausanschlüsse, Einfriedungen (Zaun, Mauern, Pflanzungen etc.)

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einer ehemaligen Hofstelle bebaute Grundstück in **41516 Grevenbroich-Wevelinghoven, Römerstraße 2, In der Heckstraße** zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 ermittelt:

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Wevelinghoven	340	22	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wevelinghoven	8	104	39.700 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Wevelinghoven	341	15	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wevelinghoven	8	1178 + 1179	insg. 8.823 m ² (4.518 m ² + 4.305 m ²)

Das Bewertungsobjekt wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Bei den Bewertungsteilbereichen, die den Bewertungsgrundstücken entsprechen, handelt es sich um Objektteile des Gesamtobjekts, die nicht vom Gesamtobjekt abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden sollten, da sie nicht sinnvoll einzeln marktgängig bzw. zu veräußern wären, vgl. Ausführungen unter 1.2., Seite 3 und 4.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
bebauter Bereich,	ehemalige Hofstelle, genutzt als	1.506 m ²
landwirtschaftliche Grünlandflächen, Teilflächen aus Flurstück 104 sowie Flurstücke 1178 u. 1179	Grünland / Wiese	46.355 m ²
Restflächen, Wald und Gewässer	Wald, Bachlauf	662 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		48.523 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „bebauter Bereich, ehemalige Hofstelle“

5.4 Bodenwertermittlung

5.5 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Resthofstelle“

5.5.1 Sachwertermittlung

5.6 Sachwertberechnung

5.7 Ertragswertermittlung

5.7.1 Ertragswertberechnung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

5.8 Wertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse.

Die erforderlichen Daten stehen für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) jedoch nur stark eingeschränkt zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb lediglich plausibilisierend ohne Gewicht angewendet.

5.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **110.000,- €**
und
der **Sachwert** mit rd. **124.000,- €**
ermittelt.

5.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich gleichermaßen um ein Eigennutz- und Renditeobjekt.

Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in noch ausreichender Qualität (bedingt genauer Bodenwert, übertragbarer Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (befriedigende Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,0 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (a) \times 1,0 (b) = 1,0$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[110.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 124.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 1,0 = \text{rd. } 124.000,- \text{ €}$.

5.8.5 Verfahrenswert des bebauten Grundstücksteilbereichs

Der **Verfahrenswert** für den mit einer Hofstelle bebauten Teilbereich des Grundstücks in 41516 Grevenbroich-Wevelinghoven, Römerstraße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Grevenbroich	340	22
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wevelinghoven	8	104

zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

117.000,- €

geschätzt.

5.9 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „landwirtschaftliche Fläche / Grünland“, Teilfläche aus Flurstück 104 sowie Flurstücke 1178 u. 1179

5.9.1 Bodenwertermittlung

5.9.2 Vergleichswertermittlung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

Der **Verfahrenswert** für die als Grünlandflächen genutzten landwirtschaftlichen Flächen „Römerstraße 2 / In der Heckstraße“ nahe Grevenbroich-Wevelinghoven (Bewertungsteilbereichsflächen aus den nachfolgend genannten Grundstücken)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Wevelinghoven	340	22	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wevelinghoven	8	104	39.700 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Fläche
Wevelinghoven	341	15	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wevelinghoven	8	1178 + 1179	insg. 8.823 m ² (4.518 m ² + 4.305 m ²)

wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

335.000,- €

geschätzt.

5.10 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restflächen, Wald, Gewässer

5.10.1 Bodenwertermittlung

5.11 Vergleichswertermittlung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

Der **Verfahrenswert** für die als „Restflächen, Wald, Gewässer“ genutzten landwirtschaftlichen Flächen „Römerstraße 2 / In der Heckstraße“ nahe Grevenbroich-Wevelinghoven (Bewertungsteilbereichsflächen aus den nachfolgend genannten Grundstücken)

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wevelinghoven	340	22	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wevelinghoven	8	104	39.700 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wevelinghoven	341	15	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Wevelinghoven	8	1178 + 1179	insg. 8.823 m ² (4.518 m ² + 4.305 m ²)

wird zum Wertermittlungstichtag 24.05.2024 mit rd.

437,- €

geschätzt.

5.12 Verkehrswertableitung der wirtschaftlichen Einheit aus den Verfahrensergebnissen der einzelnen Bewertungsteilbereiche

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

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Verfahrenswerte der Teilbereichsflächen
bebauter Hofbereich	117.000,00 €
Grünland, Teilflächen aus Flurstücken 104, 1178 u. 1179	335.000,00 €
Restflächen, Wald, Gewässer	437,00 €
Summe	452.437,00 € = rd. 452.000,- €

Die Summe der Verfahrenswerte der Bewertungsteilbereiche beträgt rd. 452.000,- €

5.13 Ableitung der Einzelwerte der Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit

Aus den hier dargestellten Teilbereichsverfahrenswerten werden die Einzelwerte der Bewertungsgrundstücke wie folgt abgeleitet:

Der Einzelwert des Grundstücks „Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 340, lfd. Nr. 22 des Bestandverzeichnisses, Flur 8, Flurstück 104 beinhaltet:

- den Wertanteil des Bewertungsteilbereichs 1
- sowie einen anteiligen Wert für 37.532 m² Grünlandfläche aus der Wertermittlung des Bewertungsteilbereichs 2
- sowie den Wertanteil der sonstigen Flächen (Wald / Gewässer) des Bewertungsteilbereichs 3.

Der vorläufige Einzelwert des v. g. Grundstücks beträgt:
117.000,- € + 37.532 m² x 7,22 €/m² + 437,- € = rd. 388.400,- €

Der Einzelwert des Grundstücks „Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 341, lfd. Nr. 15 des Bestandverzeichnisses Flur 8, Flurstücke 1178 und 1179 beinhaltet:

- den anteiligen Wert für 8.823 m² Grünlandfläche aus der Wertermittlung des Bewertungsteilbereichs 2

Der vorläufige Einzelwert des v. g. Grundstücks beträgt:
8.823 m² x 7,22 €/m²= rd. 63.700,- €

5.14 Ableitung des Verkehrswerts

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich formell soweit bekannt um eine „landwirtschaftliche Resthofstelle“ („landwirtschaftlicher Restbetrieb“).

D. h. die Baugenehmigung ist ursprünglich nur aufgrund der Privilegierung des landwirtschaftlichen Betriebes erteilt worden (§ 35 Abs. 1 BauGB). Es wird von Bestandsschutz und formeller Legalität ausgegangen. Diese ursprüngliche privilegierte Nutzung wurde soweit bekannt ca. 2006 aufgegeben.

Da der ursprüngliche Betrieb aufgegeben wurde und die sonstigen Voraussetzungen erfüllbar erscheinen, wurde für die Wertermittlung i. R. e. möglichst sinnvollen Nachfolgenutzung von einer Umnutzung i. S. d. § 35 (4) BauGB ausgegangen werden¹.

Eine Sanierung / Wiederaufbau der noch erhaltenswürdigen Gebäude im Sinne der v. g. Nutzung erscheint zur Erhaltung der Grundstücksqualität sinnvoll.

Für tlw. baufällige bzw. nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll sanierbar wird Abbruch unterstellt.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird jedoch einen Risikoabschlag auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert in Ansatz bringen, da eine Objektverwertung nicht unmittelbar durchführbar ist, unternehmerisches Geschick erforderlich ist und das (Genehmigungs-)Vorhaben nach § 35 (4) grundsätzlich mit Risiken behaftet erscheint.

Dieser s. g. Paket- und Entwicklungsabschlag wird in Höhe von 10 % in Ansatz auf den vorläufigen Wert der gesamten wirtschaftlichen Einheit in Ansatz gebracht (Faktor= 0,9).

Es ergibt sich ein Verkehrswert **von: 452.000,- € x 0,9 = rd. 407.000,- €**.

Gemäß Ausführungen auf der vorhergehenden Seite entspricht dies Einzelwerten für die Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit wie folgt:

- Einzelwert des Grundstücks:
Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 340, lfd. Nr. 22 des
Bestandverzeichnisses, Flur 8, Flurstück 104:
388.400,- x 0,9= 349.500,-€
- Einzelwert des Grundstücks:
Grundbuch von Wevelinghoven, Blatt 341, lfd. Nr. 15 des Bestandverzeichnisses
Flur 8, Flurstücke 1178 und 1179:
rd. 63.700,- € x 0,9= 57.500,-€

¹ Es sei darauf hingewiesen, dass die „Siebenjahresfrist“ in NRW ausgesetzt / aufgehoben wurde. Es sei auf das Urteil des OVG NRW 7 A 472/15 hingewiesen.

5.15 Verkehrswert

Die um einen Paketabschlag von 10 % geminderten vorläufigen **Verfahrenswerte** wurden zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **407.000,-€** ermittelt.

Die **Einzelwerte** der in diesem Gutachten bewerteten Grundstücke und deren Summe (entspricht dem risikoabschlaggeminderten Verkehrswert) betragen zum **Wertermittlungsstichtag 24.05.2024:**

Grundbuch	Wevelinghoven	
Blatt	340 und 341	
Gemarkung	Wevelinghoven	
Flur	8	
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnis	Fläche (m²)	Verkehrswert
Wirtschaftliche Einheit der Grundstücke:		
• Blatt 340, Flur 8, Flurstück 104	39.700	rd. 349.500,- €
• Blatt 341, Flur 8, Flurst. 1178 + 1179	8.823	rd. 57.500,- €
Summe	48.523	= rd. 407.000,- €

Anmerkung:

Die Substanzwerte der baulichen Anlagen wurden dem jeweiligen Grundstück zugeordnet, auf dem sie belegen sind.

Der **Verkehrswert** für die **wirtschaftliche Einheit der v. g. Grundstücke**, bebaut mit einer ehemaligen Hofstelle sowie unbebauter Wiesenfläche, belegen in **Grevenbroich (Außenbereich nahe Wevelinghoven), Römerstraße 2, In der Heckstraße**

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2024 mit rd.

407.000 €

in Worten: vierhundertsiebentausend 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 16. 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.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung 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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

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

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.2.0" (Stand 06.09.2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 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: Aufstellung der Nutzflächen

Anlage 8: Fotoübersichtsplan

Anlage 9: Farbaufnahmen

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

7.1 Anlage 9: Fotodokumentation zum Ortstermin am 24.05.2024

7.1.1 Außenansichten



Bild 1: Straßenansicht der verlassenen Hofstelle aus Süd



Bild 2: Straßenansicht der verlassenen Hofstelle aus Ost



Bild 3: Übersichtsaufnahme der Hofstelle (Innenhofbereich)



Bild 4: wie vor



Bild 5: Übersichtsaufnahme der Grünlandfläche
(Flurstücke 1178 und 1179 sowie 104)



Bild 6: Blick in den Wirtschaftsweg in Richtung Südwest