

Uwe Singelstein

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

Uwe Singelstein, Holtroperstrasse 19, 50181 Bedburg

Holtroper Strasse 19
50181 Bedburg

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

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

Datum: 16.08.2024
Az.: **G-45-24-17 K 24/23**
Aktenzeichen des Amtsgerichts Grevenbroich:
17 K 24/23

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
Acker genutzte Grundstück (Bauerwartungsland)
im Hinblick auf etwaige zukünftige Gewerbegrundstücksnutzung
in Grevenbroich, Auf den Hundert Morgen



Der (unbelastete) Verkehrswert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 28.06.2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

210.000 €

in Worten: zweihundertzehntausend 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, 9.147 m² groß, unbebaut, genutzt als Acker, am nordwestlichen Ortsrand von Grevenbroich-Kapellen im Außenbereich belegen.

Gemäß Ausweisung im Flächennutzungsplan und eingehenden Recherchen beim örtlichen Bauplanungsamt ist für das Grundstück mittelfristig eine Nutzung als Gewerbebaufläche zu unterstellen.

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung aller Eigenschaften als **Bauerwartungsland** zu klassifizieren.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerungsverfahren, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:**

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 ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit vorhanden (Berechtigung der GWG Grevenbroich GmbH zur Auslegung, den Betrieb und Unterhaltung eines 10 KV Kabels; in einem Schutzstreifen von 5 m Breite ist die Errichtung von Bauwerken mit einer Gründungstiefe von mehr als 0,80 m unstatthaf; Bäume und Sträucher dürfen die Kabel nicht gefährden; Leistungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben), Abt. II, laufende Nr. 1, eingetragen am 09.07.1976.

Die Wertermittlung erfolgt auftrags-/verfahrensgemäß im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert. Ein etwaiger Werteinfluss der v. g. Dienstbarkeit wird dem Versteigerungsgericht in Form eines Anlageschreibens mitgeteilt.

- **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, Pachtverträge liegen nicht vor, Pachtverhältnisse sind nicht bekannt;

Deckblätter
Inhaltsverzeichnis

1-3
4-5

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	<u>2</u>
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	<u>2</u>
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	<u>2</u>
2	Allgemeine Angaben.....	<u>4</u>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	<u>4</u>
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	<u>4</u>
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	<u>6</u>
3.1	Lage.....	<u>6</u>
3.1.1	Großräumige Lage.....	<u>6</u>
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	<u>6</u>
3.1.3	Sonstige Lagedetails.....	<u>7</u>
3.2	Gestalt und Form.....	<u>8</u>
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	<u>8</u>
3.4	Privatrechtliche Situation.....	<u>8</u>
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	<u>10</u>
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	<u>10</u>
3.6	Bauplanungsrecht.....	<u>10</u>
3.6.1	Bauordnungsrecht.....	<u>10</u>
3.7	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	<u>10</u>
3.8	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	<u>11</u>
3.9	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	<u>11</u>
3.10	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	<u>11</u>
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	<u>12</u>
4.1	Grundstücksdaten.....	<u>12</u>
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	<u>12</u>
4.3	Bodenwertermittlung.....	<u>12</u>
4.4	Vergleichswertermittlung.....	<u>12</u>
4.4.1	Verkehrswertableitung.....	<u>13</u>
4.4.2	Verkehrswert.....	<u>14</u>
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	<u>16</u>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	<u>16</u>
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	<u>16</u>
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	<u>16</u>
6	Verzeichnis der Anlagen.....	<u>17</u>
6.1	Anlage 7: Fotodokumentation zum Ortstermin am 28.06.2024.....	<u>18</u>

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, Bauerwartungsland, zurzeit Fläche für die Landwirtschaft, genutzt als Acker.
Objekt(adresse)/lage:	Auf den Hundert Morgen 41516 Grevenbroich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hemmerden, Blatt 2112, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Hemmerden, Flur 5, Flurstück 200 (9.147 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Grevenbroich vom 17.05.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	28.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	28.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 28.06.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen. Am Ortstermin nahmen die Beteiligten nicht teil.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Objekt konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Hinweis: Sollten Teilflächen / Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
Eigentümer:	>nur im Originalgutachten<

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen
folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Grundbuchauszug vom 21.05.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 05.07.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 08.07.2024
- Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 28.06.2024
- Geoport-Datenauskunft vom 26.07.2024
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- Auskünfte des Bauplanungsamts

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Grevenbroich (ca. 68.700 Einwohner); nahe des Stadtteils Kapellen (ca. 6.800 Einwohner);
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 6)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neuss (ca. 10 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 20 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 477 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, Grevenbroich-Kapellen (ca. 1 km) <u>Bahnhof:</u> Grevenbroich Kapellen-Wevelinghoven (ca. 1 entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 25; 15 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 Anlage 1-4 dieses Gutachtens.

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück ist am nordwestlichen Ortsrand von Grevenbroich-Kapellen bzw. nordöstlich von Grevenbroich-Hemmerden im Außenbereich belegen. Unmittelbar angrenzend liegt das Gewerbegebiet Grevenbroich-Kapellen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	In direkter Umgebung land- bzw. forstwirtschaftliche Nutzung (Außenbereich) sowie Gewerbebetriebe;

Beeinträchtigungen:	Das Grundstück liegt im Bereich eines geplanten Wasserschutzgebiets (W IIIa). Die Lage hat im Hinblick auf die fiktive zukünftige spezifische Nutzung keine signifikanten Auswirkungen.
Topografie:	nahezu eben

3.1.3 Sonstige Lagedetails¹

Stadt Grevenbroich:

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.

Der Ortsteil Kapellen:

Kapellen, auch Kapellen-Erft, ist der zweitgrößte Stadtteil der Stadt Grevenbroich im Rhein-Kreis Neuss in Nordrhein-Westfalen. Zum Stadtteil Kapellen gehören die Ortsteile Gilverath, Gruissem (nur südwestlicher Teil), Neubrück, Tüschbroich und Vierwinden. In Kapellen sind 6.636 Einwohner auf einer Fläche von 4,536 km² (Angaben der Stadt Grevenbroich, Stand 31. Dezember 2016) beheimatet. Seit 2004 sind in zwei Bauabschnitten über 500 Einfamilienhäuser und Wohnungen zwischen der A46 und der Bahnlinie in Kapellen entstanden. Hierdurch stiegen die Einwohnerzahlen in Kapellen im Vergleich zu den anderen Stadtteilen überproportional. Ein dritter und ggf. vierter Bauabschnitt sollen folgen. Mit der Aufstockung der Gewerbeflächen im Industriegebiet Kapellen boomt die bereits gut ausgebaute Infrastruktur. Zahlreiche kleine und größere Firmen lassen sich im Bereich des Industriegebietes Kapellen nieder und machen sich die unmittelbare Nähe der A 46 zunutze. Darüber hinaus hält durch die Umwandlung von Acker- in Bauland[4] der Zuwanderungsboom nach Kapellen weiter an. Hier wird in den kommenden Jahren ein komplett neuer Ortsbereich entstehen. Durch zahlreiche verschiedene Geschäfte ist man weitestgehend unabhängig von anderen Orten. Des Weiteren sorgt eine gute Verkehrsanbindung sowohl an die A 46 als auch an die Bahnstrecke Düren – Neuss dafür, dass die umliegenden Großstädte schnell erreicht werden können. Durch die strategisch gute Lage von Kapellen wird der Ausbau von weiteren Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe der Autobahn weiter vorangetrieben. Kapellen befindet sich im Gebiet des Verkehrsverbund Rhein-Ruhr und wird zusätzlich zum Bahnverkehr wird Kapellen vom Busverkehr Rheinland, mit jeweils sechs Linien angefahren. Zusätzlich verkehrt eine Linie der Stadtwerke Neuss GmbH.

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

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 4)	<u>mittlere Grundstücksbreite:</u> ca. 19,50 m; <u>mittlere Grundstückstiefe:</u> ca. 250 m; <u>Grundstücksgröße:</u> 9.147 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> regelmäßige, rechteckige Grundstücksform;
--------------------------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ggf. zukünftige Erschließung via der Anliegerstraße Philipp-Reis-Straße (Straße im Gewerbegebiet); abschließende Aussagen über eine zukünftige Erschließung können nicht getroffen werden, da ein örtlicher Bebauungsplan noch nicht aufgestellt wurde
-------------	--

Straßenausbau:	provisorisch ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege (noch) nicht vorhanden.
----------------	--

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	soweit bekannt keine Anschlüsse vorhanden.
---	--

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

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.07.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
------------	---

Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Grundwasser- und Überschwemmungssituation 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 21.05.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hemmerden, Blatt 2112 folgende Eintragungen: • lfd. Nr. 1, Berechtigung der GWG Grevenbroich GmbH zur Auslegung, den
---------------------------------------	--

Betrieb und Unterhaltung eines 10 KV Kabels; in einem Schutzstreifen von 5 m Breite ist die Errichtung von Bauwerken mit einer Gründungstiefe von mehr als 0,80 m unstatthaft; Bäume und Sträucher dürfen die Kabel nicht gefährden; Leistungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben), Abt. II, laufende Nr. 1, eingetragen am 09.07.1976.

- lfd. Nr. 5, Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 20.09.2023

Hinweise:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Das vorgenannte Recht lfd. Nr. 1 ist bei dieser Wertermittlung nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungskontext regelmäßig im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt.

Ein etwaiger Zuzahlungsbetrag/Ersatzwert wird dem Gericht im Rahmen eines Anlage- bzw. Beiblattes zu diesem Gutachten mitgeteilt.

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

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.

Herschvermerke:

(Hinweise auf) Herrschvermerke 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 Feststellungen 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: Hinsichtlich der hier in Rede stehenden unbebauten, zurzeit als Acker genutzten Grundstücksnutzung in Außenbereichslage wurde auf eine Baulastenabfrage verzichtet.

Denkmalschutz: Denkmalschutz (insbesondere hinsichtlich Bodendenkmalen) besteht nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.6 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan tlw. als Gewerbegebietsfläche sowie tlw. als (ökologische) Ausgleichsfläche sowie Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

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

3.6.1 Bauordnungsrecht

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

3.7 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): insgesamt Bauerwartungsland (vgl. § 3 Abs. 2 ImmoWertV 21); tlw. zukünftige Flächenanteile für (ökologische) Ausgleichsflächen; unter Berücksichtigung der bekannten städtebaulichen Planung und den örtlichen Begebenheiten ist mittelfristig die Entwicklung eines Gewerbegebiets zu unterstellen, in welchem auch das Bewertungsgrundstück belegen sein wird; aus diesem Grund wird das Bewertungsgrundstück als Bauerwartungsland eingestuft.

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück liegt zurzeit (noch) im unbeplanten Außenbereich.
Es ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und

Anmerkung:

KAG abgabenfrei.

Im Falle einer satzungsmäßigen erstmaligen Erschließung des Grundstücks fallen zukünftig ggf. Gebühren an.

Die Umstände werden durch die deduktive (Boden-) Wertermittlung berücksichtigt.

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

3.8 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.9 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist zum Stichtag unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

3.10 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Soweit erkennbar und bekannt sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als **Acker genutzte Grundstück (Bauerwartungsland) im Hinblick auf etwaige zukünftige Gewerbegrundstücksnutzung** in Grevenbroich, Auf den Hundert Morgen zum Wertermittlungstichtag 28.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hemmerden	2112	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hemmerden	5	200	9.147 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3 Bodenwertermittlung

4.4 Vergleichswertermittlung

>Vorstehendes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

4.4.1 Verkehrswertableitung

Im vorliegenden Bewertungsfall ist zusätzlich zu den direkt in der Boden- und Vergleichswertermittlung berücksichtigten chronologischen Umständen ein sogenannter Paketabschlag anzusetzen.

In diesem Zusammenhang wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer einen Abschlag auf das Objekt in Ansatz bringen, da die Verwertung nicht unmittelbar durchzuführen ist und d. W. unternehmerisches Geschick erfordert. Ferner handelt es sich grundsätzlich um eine Risikoinvestition, der hier angesprochene spezielle Käufermarkt ist grundsätzlich eingeschränkt.

Der bereits erwähnte Paketabschlag wird unter Beachtung sämtlicher erwähnter Risiken mit einem Abschlag von 10 Prozent (Erfahrungswert, allg. Lehrmeinung) auf den vorläufig ermittelten Vergleichswert in Ansatz gebracht.

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **233.000,- € x 0,90 = rd. 210.000,-€.**

4.4.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das als **Acker genutzte Grundstück (Bauerwartungsland)** im **Hinblick auf etwaige zukünftige Gewerbegrundstücksnutzung** in Grevenbroich, Auf den Hundert Morgen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hemmerden	2112	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hemmerden	5	200	9.147 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 28.06.2024 mit rd.

210.000 €

in Worten: zweihundertzehntausend 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. August 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 : DakS-Reg.-Nr. D-ZP-16061-01-01

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.

Weiterführende Hinweise: 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 Beschaffungsgarantie, 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, 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] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [5] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung

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 Juni 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 im Maßstab ca. 1 : 1.000

Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 6: Fotoübersichtsplan

Anlage 7: Farbaufnahmen

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

6.1 Anlage 7: Fotodokumentation zum Ortstermin am 28.06.2024



Bild 1: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordost



Bild 2: Ansicht der Landwirtschaftsfläche aus Ost



Bild 3: wie vor



Bild 4: Blick in die Philipp-Reis-Straße in Richtung Nordost



Bild 5: Blick in die Philipp-Reis-Straße in Richtung Südwest