

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 Neuss

Abt.: 30 (K)

Breite Straße 48

Telefon: 02272/ 40 75 666

Telefax: 02272/ 40 75 665

Internet: www.sv-singelstein.de

eMail: sv.singelstein@email.de

41460 Neuss

Datum: 30.05.2025

Az.: **G-97b-24-30 K 19/24**

Aktenzeichen des Amtsgerichts Neuss:

30 K 19/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als
**Freizeitfläche genutzte Grundstück, Fläche für die Landwirtschaft,
in Korschenbroich, Am Neersbroich**



Der **aufgrund eingeschränkt vorliegender Objektdaten um einen Risikoabschlag von 20 % geminderte Verkehrswert** des Grundstücks wurde

zum Stichtag 11.04.2025 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit rd.

74.000 € (in Worten: vierundsiebzigttausend Euro)

Diese Internetversion des Gutachtens enthält nur die wesentlichen Daten.

Sie ist in allen Teilen lediglich ein Auszug des Komplettgutachtens;

die Formatierung weicht von der des Originals ab;

Die vollständige Version können Sie auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Neuss einsehen.

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, 4.670 m² groß, unbebaut, Fläche für die Landwirtschaft, Grünland, genutzt als Freizeitfläche / Pferdekoppel- bzw. weide, am westlichen Rand von Korschenbroich im Bereich des Bebauungsplans „10/37, An der Niers-Aue“ (Lage im überplanten Innenbereich) belegen.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine sonstigen verfahrensspezifischen Besonderheiten.

- Der Eigentümer nahm **nicht** am Ortstermin teil.

- Die Fläche wird als Freizeitfläche beurteilt und dementsprechend bewertet. D. h. es handelt sich um eine Fläche, die nicht dauerhaft bebaut, aber für private oder öffentliche Erholung genutzt wird. Sie fällt in der Regel unter die Nutzungsart „Sonderfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 BauGB, konkretisiert durch Bebauungspläne oder tatsächliche Nutzung.

Diese Nutzung entspricht der tatsächlichen aktuellen Nutzung (s. o.).

Es wird im Zusammenhang mit den vorstehenden Erläuterungen im Rahmen des Bauplanungsrechts auf folgendes hingewiesen:

Eine Fläche, die im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt wurde, unterliegt speziellen Nutzungsbeschränkungen. Für bestimmte Nutzungen kann eine behördliche Zustimmung (z. B. durch die Untere Naturschutzbehörde) erforderlich sein, insbesondere wenn die Fläche Teil eines Kompensationskonzepts oder eines ökologischen Ausgleichs ist. Eine Fläche, die im Bebauungsplan zusätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt wurde, unterliegt einer strengeren Schutzbindung. Die Fläche darf nicht konventionell landwirtschaftlich genutzt werden, wenn diese Nutzung den Erhalt der Bepflanzung gefährdet. Eine behutsame, pflegerische Nutzung kann ggf. zulässig sein, bedarf ggf. individueller Prüfung und Abstimmung mit der Bau- bzw. Naturschutzbehörde.

Eine Weide- und Koppelhaltung auf einer landwirtschaftlichen Grünlandfläche bedarf in der Regel keiner baurechtlichen Genehmigung, sofern die Nutzung dem Privilegierungsstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterfällt. Das bedeutet, dass die Weidehaltung als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes eingestuft wird und somit im Außenbereich grundsätzlich zulässig ist. Die wesentliche Voraussetzung ist, dass die Nutzung landwirtschaftlich geprägt und ortsüblich ist. Die Fläche wird in diesem Fall dauerhaft zur Tierhaltung im Rahmen eines i. d. R. benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Die Tiere dienen dem Erwerbszweck (Milch, Fleisch, Zucht, etc.). Die Weidehaltung stellt sodann keine freizeit- oder hobbyorientierte Nutzung dar (z. B. private Pferdehaltung ohne landwirtschaftlichen Bezug = nicht privilegiert).

Solange es nur um die Nutzung der Fläche als Weide geht (ohne feste Bauten),

ist keine Baugenehmigung erforderlich. Werden jedoch bauliche Anlagen errichtet (z. B. Unterstände, Zäune, Tränken, Futterstationen, befestigte Wege), können genehmigungs- oder anzeigepflichtige Tatbestände entstehen (nach § 29 BauGB i. V. m. Landesbauordnung). Die Nutzung muss im Einklang mit Natur-, Landschafts- und Wasserschutzrecht stehen. In Schutzgebieten (Fauna-Flora-Habitat, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) gelten zusätzliche Vorgaben – dort kann selbst die extensive Weidenutzung genehmigungspflichtig oder eingeschränkt sein.

Fazit für die hier in Rede stehende Grundstückswertermittlung:

Die bloße Weidenutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb auf Grünland ist im Außenbereich grundsätzlich zulässig und nicht genehmigungspflichtig. Sobald bauliche Maßnahmen hinzukommen oder die Nutzung nicht dem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen, kann eine Genehmigungspflicht bestehen.

Es konnte kein Kontakt mit dem Eigentümer hergestellt werden, ein Pächter bzw. Informationen bzgl. genehmigter Nutzungen etc. konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Auch die Recherchen bei den zuständigen Ämtern führten nicht zu abschließenden Ergebnissen. Durch weitreichende Recherchen mit den zuständigen Ämtern kann in diesem Zusammenhang jedoch wenigstens von grundsätzlicher Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden extensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Pferdekoppel-/Weide) ausgegangen werden.

Für die hiesige Wertermittlung wird die tatsächliche Nutzung als nachhaltig unterstellt und die nicht eindeutigen Umstände mittels eines Risikoabschlags auf den Verkehrswert wertbeeinflussend berücksichtigt.

Vgl. für weitere Angaben 3.5.3.

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.) und es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen ggf. um Rechtsfragen handelt, die u. U. vom Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden können. Lediglich die nach bestem Wissen i. V. m. Angaben der zuständigen Ämter wahrscheinlichste Variante wird demzufolge als Bewertungsgrundlage herangezogen. 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 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 Freizeifläche / Pferdekoppel-/Weide genutzt. Pachtverträge liegen nicht vor, Pachtverhältnisse sind nicht bekannt; die Fläche könnte eigengenutzt oder verpachtet sein.

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Deckblätter **1-3**

Inhaltsverzeichnis **4-5**

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung.....	2
	Inhaltsverzeichnis Seite.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Details zur Objektlage.....	7
3.2	Gestalt und Form.....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
3.4	Privatrechtliche Situation.....	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
3.5.1	Denkmalschutz.....	11
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
3.5.3	Bauordnungsrecht / baurechtliche Legalität.....	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3.9	Beschreibung der Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Vergleichswertermittlung.....	15
4.4	Bodenwertermittlung.....	15
4.5	Vergleichswertermittlung.....	15
4.6	Verkehrswertableitung.....	16
4.6.1	Verkehrswert.....	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	19
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	19
6	Verzeichnis der Anlagen.....	20
6.1	Anlage 8: Fotodokumentation zum Ortstermin am 11.04.2025.....	21

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, Fläche für die Landwirtschaft, genutzt als Pferdekoppel-/Weide.
Objektadresse:	Am Neersbroich Außenbereich nahe Korschenbroich
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Korschenbroich, Blatt 1091, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Korschenbroich, Flur 18, Flurstück 86 (4.670 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Neuss vom 04.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	11.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).
Qualitätsstichtag:	11.04.2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag).
Ortsbesichtigung / Umfang der Besichtigung etc.:	Zu dem Ortstermin am 11.04.2025 wurden die Beteiligten durch Einschreiben fristgerecht eingeladen. Der Eigentümer nahm am Ortstermin nicht teil. Das Objekt konnte aus Richtung der vorbeiführenden Straßen/Wege in Augenschein genommen werden. Da der Eigentümer am Ortstermin nicht teilnahm, wurde das Grundstück nicht begangen. Ein zweiter Ortstermin wurde nicht durchgeführt. 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 zur Bewertung herangezogen:

- Grundbuchauszug vom 10.09.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 19.09.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 12.03.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 19.09.2024
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft vom 07.05.2025
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht des Rhein-Kreis-Neuss ohne die Stadt Neuss
- Stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- augenscheinliche Feststellungen während des Ortstermins am 11.04.2025

Hinweis:

Die Auskünfte entstammen tlw. einem im Jahr 2024 begonnenen und eingestellten Verfahren; neuerliche Auskünfte wurden nicht erforderlich, da hinsichtlich dieser Grundstückseigenschaften keine Änderungen zu erwarten sind.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Rhein-Kreis Neuss
Ort und Einwohnerzahl:	Korschenbroich (ca. 34.000 Einwohner); Kernstadt Korschenbroich (ca. 12.000 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Städte:</u> Mönchengladbach, Neuss, Düsseldorf (ca. 5; 15; 20 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 20 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46 (AS Jüchen); A 57 (AS Büttgen); A 61 (Mönchengladbach-Holt) (je ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Korschenbroich (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Mönchengladbach und Düsseldorf (ca. 5 und 25 km entfernt)

Das Bodenrichtwertsystem des Landes NRW kann über die Internetseite der „Justiz online“ > www.zvg.nrw.de < oder direkt auf > www.boris.nrw.de < eingesehen werden.
Eine drucklizenzierte Übersichtskarte finden Sie in den Anlagen dieses Gutachtens.

3.1.1 Details zur Objektlage¹

Korschenbroich ist eine Mittelstadt am Niederrhein in Nordrhein-Westfalen, die zum Rhein-Kreis Neuss gehört. Die 33.000-Einwohner-Kommune mit einer Fläche von rund 55 Quadratkilometern liegt im attraktiven Wirtschaftsraum Mönchengladbach-Krefeld-Düsseldorf. Sie ist Standort für viele kleine und mittelständische Unternehmen. Die Wirtschaftsstruktur ist vielfältig und innovativ. Es sind Industrie-, Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Zu Korschenbroich zählen folgende fünf Stadtteile: Korschenbroich, Kleinenbroich, Glehn, Liedberg und Pesch.

Diese Stadtteile sind tlw. in weitere Ortschaften unterteilt: Korschenbroich mit Herzbroich Herrenshoff, Neersbroich, Trietenbroich und Raderbroich; Lüttenglehn, Epsendorf, Scherfhausen und Schlich in Glehn; Steinhausen, Drölsholz und Steinforth-Rubbelrath in Liedberg.

Der Bahnhof Korschenbroich an der Bahnstrecke Mönchengladbach–Düsseldorf wird von der S-Bahn-Linie 8 (Dortmund-Hagen–Wuppertal–Düsseldorf–Neuss–Korschenbroich–Mönchengladbach) und der S-Bahn Rhein-Ruhr bedient. Es gibt je ein Gymnasium, eine Realschule und eine Hauptschule sowie zahlreiche Kindergärten.

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

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt ist im überplanten Innenbereich am westlichen Stadtrand des Stadtgebiets von Korschenbroich gelegen. Die Entfernung zum Stadtkern von Korschenbroich beträgt ca. 1,0 km.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Nachbarschaft / Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück ist am westlichen Rand des Neubaugebiets „An der Niers-Aue“ (dort überwiegend wohnbauliche Nutzungen mit aufgelockerter, offener, I-III-geschossiger Bauweise) belegen. Es ist Teil dortiger Flächen für die Landwirtschaft; östlich grenzen Außenbereichsflächen an; in direkter Umgebung befinden sich wohnbauliche sowie landwirtschaftliche Nutzung; südlich und westlich sind weitere wohnbauliche Flächen sowie Gewerbegebiete unmittelbar nördlich der angrenzenden Landesstraße L 381 belegen.

Beeinträchtigungen:

Das Bewertungsgrundstück ist im Bereich eines Landschaftsschutz- sowie Wasserschutzgebiets (W IIIb) belegen. Die Lage hat im Hinblick auf die spezifische Nutzung keine erkennbaren signifikanten Auswirkungen.

Topografie: nahezu vollständig eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:
ca. 42 m;
mittlere Grundstückstiefe:
ca. 110 m;
Grundstücksgröße:
insgesamt 4.670 m²;
Bemerkungen:
unregelmäßige, rechteckähnliche
Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Erschließungsart: westlich öffentliche Anliegerstraße; nördlich L381 sowie östlich Wirtschaftsweg (letztere je getrennt durch Begleitgrün)

Straßenausbau: Anliegerstraße Gilleshütte:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehweg tlw. einseitig vorhanden; keine Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden.
Wirtschaftsweg östlich:
nicht ausgebaut; kein Gehweg vorhanden; der Bereich wird im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplans zukünftig als Grünfläche mit Baumbesatz ausgebaut (soweit geplant)
Landesstraße L381:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Geh- und Radweg einseitig vorhanden; kein direkter Zugang und keine Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden.

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

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

Altlasten: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 19.09.2024 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 10.09.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Korschenbroich, Blatt 1091 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1, das Umlegungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen auf Ersuchen der Stadt Korschenbroich am 05.12.2016.
- lfd. Nr. 2, die Zwangsversteigerung ist angeordnet. Eingetragen am 16.07.2024.

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) 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 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 Denkmalschutz

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 Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in ein städtebauliches Umlegungsverfahren einbezogen. Das Flurstück ist im Bereich des Bebauungsplans Nr. 10/37 "An der Niers-Aue" belegen.
Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist dort als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Des Weiteren gelten durch den Bebauungsplan örtlich die Festsetzungen:
"Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit der zusätzlichen Festsetzung "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen".

3.5.3 Bauordnungsrecht / baurechtliche Legalität

Das Bewertungsgrundstück ist im Hinblick auf feste Bauwerke unbebaut; eine Prüfung der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Legalität entfällt dementsprechend.

Es wird im Zusammenhang mit den vorstehenden Erläuterungen im Rahmen des Bauplanungsrechts auf folgendes hingewiesen:

Eine Fläche, die im Bebauungsplan als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzt wurde, unterliegt speziellen Nutzungsbeschränkungen.

Diese Festsetzung verfolgt primär ökologische Zielsetzungen und Landschaftsentwicklungsziele, nicht primär eine landwirtschaftliche Nutzung. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nur dann zulässig, wenn sie mit dem Schutzzweck der Festsetzung vereinbar ist. Die Fläche dient dem Schutz von Naturgütern (z. B. Boden, Wasser, Klima, Artenvielfalt) sowie der ökologischen Aufwertung. Es handelt sich um eine naturschutzfachlich motivierte Planungsvorgabe. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht per se ausgeschlossen, aber sie ist nur insoweit zulässig, wie sie den festgesetzten Schutzziele nicht widerspricht. Dies bedeutet, dass keine intensivierete Nutzung (z. B. Düngung, Pestizide, Umbruch von Dauergrünland). Möglich ist aber ggf. eine extensive Bewirtschaftung (z. B. Mahd ohne Düngung, Beweidung mit niedriger Besatzdichte o. ä.). Eventuell gelten zusätzliche Vorgaben durch Pflege- und Entwicklungspläne, die mit dem Bebauungsplan abgestimmt sind.

Für bestimmte Nutzungen kann eine behördliche Zustimmung (z. B. durch die Untere

Naturschutzbehörde) erforderlich sein, insbesondere wenn die Fläche Teil eines Kompensationskonzepts oder eines ökologischen Ausgleichs ist.

In der Praxis ist häufig eine Vertragsnaturschutzregelung oder ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Eigentümer/Nutzer und der Kommune bzw. Naturschutzbehörde erforderlich.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nur dann zulässig, wenn sie die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsentwicklung nicht beeinträchtigt. In der Regel ist nur eine extensive, naturverträgliche Bewirtschaftung möglich. Eine konventionelle, intensive Landwirtschaft ist, wie bereits erläutert, in der Regel ausgeschlossen.

Eine Fläche, die im Bebauungsplan zusätzlich gemäß §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB als „Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt wurde, unterliegt einer strengeren Schutzbindung.

Der Zweck dieser Festsetzung ist der dauerhafte Erhalt der vorhandenen Vegetation, insbesondere aus städtebaulichen, ökologischen oder gestalterischen Gründen. Jegliche Nutzung, die den Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen gefährdet oder beeinträchtigt, ist unzulässig. Rodungen, Rückschnitte über das notwendige Maß hinaus, Umbruch oder Beseitigung von Sträuchern/Bäumen sind verboten. Pflügen, intensives Düngen oder der Einsatz von Herbiziden gelten regelmäßig als unzulässig, sofern sie den Pflanzenbestand gefährden. Jedoch ist auch hier eine pflegeorientierte Nutzung, z. B. schonende Mahd (ein- bis zweimal jährlich), Beweidung, sofern sie nicht zu Verbiss oder Trittschäden an Gehölzen führt, Pflege der Gehölze (z. B. Obstbaumschnitt nach gärtnerischen Grundsätzen) grundsätzlich zulässig. Diese Nutzungen sollten im Einklang mit dem Schutzzweck stehen und bedürfen idealerweise der Abstimmung mit der zuständigen Behörde (Stadtplanungsamt oder Naturschutzbehörde).

Die Festsetzung entfaltet öffentlich-rechtliche Bindungswirkung, Eigentümer und Nutzer sind zur Unterlassung beeinträchtigender Handlungen verpflichtet.

Verstöße (z. B. Rodung ohne Genehmigung) können ordnungsrechtlich verfolgt und mit Bußgeldern belegt werden. Eine Ausnahme oder Befreiung (§ 31 BauGB, § 67 BNatSchG) ist in begründeten Einzelfällen möglich und setzt regelmäßig einen Antrag bei der zuständigen Behörde voraus.

Die Fläche darf nicht konventionell landwirtschaftlich genutzt werden, wenn diese Nutzung den Erhalt der Bepflanzung gefährdet. Eine behutsame, pflegerische Nutzung kann ggf. zulässig sein, bedarf jedoch individueller Prüfung und Abstimmung mit der Bau- bzw. Naturschutzbehörde.

Eine Weide- und Koppelhaltung auf einer landwirtschaftlichen Grünlandfläche bedarf in der Regel keiner baurechtlichen Genehmigung, sofern die Nutzung dem Privilegierungsstatbestand des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unterfällt. Das bedeutet, dass die Weidehaltung als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes eingestuft wird und somit im Außenbereich grundsätzlich zulässig ist. Die wesentliche Voraussetzung ist, dass die Nutzung landwirtschaftlich geprägt und ortsüblich ist. Die Fläche wird dauerhaft zur Tierhaltung im Rahmen eines i. d. R. benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes genutzt. Die Tiere dienen dem Erwerbszweck (Milch, Fleisch, Zucht, etc.). Die Weidehaltung stellt keine freizeit- oder hobbyorientierte Nutzung dar (z. B. private Pferdehaltung ohne landwirtschaftlichen Bezug= nicht privilegiert). Solange es nur um die Nutzung der Fläche als Weide geht (ohne feste Bauten), ist keine Baugenehmigung erforderlich. Werden jedoch bauliche Anlagen errichtet (z. B. Unterstände, Zäune, Tränken, Futterstationen, befestigte Wege), können genehmigungs- oder anzeigepflichtige Tatbestände entstehen (nach § 29 BauGB i. V. m. Landesbauordnung). Die Nutzung muss im Einklang mit Natur-,

Landschafts- und Wasserschutzrecht stehen. In Schutzgebieten (Fauna-Flora-Habitat, Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) gelten zusätzliche Vorgaben – dort kann selbst die extensive Weidenutzung genehmigungspflichtig oder eingeschränkt sein. Die bloße Weidenutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb auf Grünland ist im Außenbereich grundsätzlich zulässig und nicht genehmigungspflichtig. Sobald jedoch bauliche Maßnahmen hinzukommen oder die Nutzung nicht dem landwirtschaftlichen Hauptzweck dienen, kann eine Genehmigungspflicht bestehen. Fazit für die hier in Rede stehende Grundstückswertermittlung:

Das Bewertungsgrundstück ist im Bereich eines (mittlerweile) rechtskräftigen Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft im Innenbereich des Stadtgebiets Korschenbroich belegen. Vor dem 2016 eingeleiteten Umlegungsverfahren lag das Grundstück im Außenbereich.

Da kein Kontakt mit dem Eigentümer stattfand, ein Pächter bzw. Informationen bzgl. genehmigter Nutzung etc. nicht in Erfahrung gebracht werden konnten und auch die Recherchen bei den zuständigen Ämtern nicht zu abschließenden Ergebnissen führten, in diesem Zusammenhang durch weitreichende Recherchen jedoch wenigstens von grundsätzlicher Genehmigungsfähigkeit der vorliegenden extensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen ist, wird die tatsächliche Nutzung als nachhaltig unterstellt und die nicht eindeutigen Umstände mittels eines Risikoabschlags auf den Verkehrswert in Form eine Risikowertabschlags wertbeeinflussend berücksichtigt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück liegt im unbeplanten Außenbereich. Es ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG 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 Pferdekoppel-/Weide genutzt.

Pachtverträge liegen nicht vor, Pachtverhältnisse sind nicht bekannt; es können keine Angaben mit abschließender Sicherheit zur Eigennutzungs- oder Vermietungssituation gemacht werden.

3.9 Beschreibung der Außenanlagen

Das Grundstück ist mittels eines einfachen Holzkoppelzauns eingefriedet.

Soweit erkennbar sind keine weiteren (festen) Anlagen mit Werteeinfluss vorhanden.

Bzgl. eines einfachen Holzunterstandes ist kein Werteeinfluss erkennbar; es wird davon ausgegangen, dass es sich um einen nicht fest verbundenen Grundstücksbestandteil handelt, der unmittelbar demontierbar erscheint.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Pferdeweide genutzte Grundstück in Korschenbroich, Am Neersbroich zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 ermittelt:

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Korschenbroich	1091	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Korschenbroich	18	86	4.670 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3 Vergleichswertermittlung

4.4 Bodenwertermittlung

4.5 Vergleichswertermittlung

>Vorgenanntes aus urheberrechtlichen Gründen nur im Originalgutachten<

4.6 Verkehrswertableitung

Im vorliegenden Bewertungsfall kann eine formelle und materielle Legalität hinsichtlich vorherrschender Gebäudeausprägung und spezifischer Nutzung nicht abschließend nachgewiesen. Die vorhandene Zauneinfriedung wie auch die grundsätzliche Nutzung als Pferdekoppel müssen ggf. bei der örtlichen Bauaufsichtsbehörde nachgenehmigt werden, insofern ein Kontext zu einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht nachgewiesen werden kann (Verpachtung an einen Land- Pferdewirt).

Folglich sind Kosten für bauliche Planung / Bauvorlage, behördliche Gebühren, Standsicherheitsprüfung und ggf. damit einhergehende bauliche Änderungen zu berücksichtigen. Des Weiteren verbleibt stets ein Risiko, dass (Neben-)Gebäude bzw. bauliche Nebenanlagen entfernt bzw. spezielle Nutzungen aufgegeben werden müssen.

In diesem Zusammenhang wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer einen Risiko- bzw. Paketabschlag beim Kauf des Bewertungsobjekts in Ansatz bringen, da die Verwertung in der stichtagsbezogenen Form nicht uneingeschränkt beibehalten werden kann oder aber eine abweichende Entwicklung des Grundstücks / Objekts erforderlich ist.

Dieser Paket- und Risikoabschlag wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften und vorliegenden Datengrundlage sachverständig mit 20 Prozent auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert in Ansatz gebracht.

Auf den vorläufig ermittelten Wert **(92.000,- €)** wird aus diesen Gründen ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 20 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,80).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **92.000,- € x 0,80 = rd. 74.000,-€.**

4.6.1 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **92.000,00 €** ermittelt.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert **(92.000,-€)** in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 20 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,80). Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **92.000,- € x 0,80 = rd. 74.000,-€.**

Der **Verkehrswert** für das als Pferdeweide genutzte Grundstück im Außenbereich nahe Korschenbroich, Am Neersbroich

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Korschenbroich	1091	2		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Korschenbroich	18	86	4.670 m ²	

wird zum Wertermittlungstichtag 11.04.2025 mit rd.

74.000 €

in Worten: vierundsiebzigttausend 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 30. Mai 2025

.....
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. Wenngleich die akute Phase der globalen Pandemie am 05. Mai 2023 für beendet erklärt wurde, sind die weltwirtschaftlichen Auswirkungen immer noch spürbar. Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint. Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit. Aufgrund des aktuell immer noch unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte abschließend haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

VW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.25.3.0" (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 im Maßstab ca. 1 : 1.000

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 11.04.2025



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordwest



Bild 2: Ansicht des Grundstücks aus West



Bild 3: Ansicht des als Pferdeweide genutzten Grundstücks aus Nord



Bild 4: Rückansicht des Bewertungsgrundstücks aus Ost



Bild 5: Blick in den Wirtschaftsweg in Richtung Nord



Bild 6: Blick in die nördlich des Grundstücks verlaufende L381
in Richtung West