



Datum: 08.09.2025

Az.: G 0703-2025

Gericht: 30 K 10/25

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das **unbebauten Baugrundstück**

und

Miteigentumsanteile an einer **privaten Erschließungsfläche** in

47506 Neukirchen-Vluyn, Haarbeckstraße 42 a u.a.

Grundstück: Gemarkung Neukirchen Flur 6 Flurstück 3776, groß 371 m² und
1/6 Miteigentumsanteil an
Gemarkung Neukirchen Flur 6 Flurstück 3778, groß 622 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Neukirchen, Blatt 7396

Der **Verkehrswert (Marktwert)** wurde zum Stichtag 02.09.2025 ermittelt mit:

100.000,-- EURO

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigefügt sind.
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Moers einsehen.



Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Zusammenfassung der wesentlichen Daten	3
2.	Grunddaten	3
2.1	Auftraggeber	3
2.2	Grund der Bewertung	3
2.3	Auftragsinhalt	3
2.4	Bewertungsobjekt	4
2.5	Eigentümer	4
2.6	Ortsbesichtigung	4
2.7	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	4
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
3.	Grundstücksbeschreibung	5
3.1	Umgebung	5
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	6
3.4	Erschließungszustand	7
3.5	Rechte und Belastungen	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	9
4.	Zubehör	10
5.	Allgemeinbeurteilung	10
6.	Verkehrswertermittlung	11
6.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	11
6.2	Bodenwertermittlung	11
6.5	Verkehrswert (Marktwert)	14
7.	Literaturverzeichnis	16
8.	Verzeichnis der Anlagen	17

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Einsichten in öffentliche Register
(vgl. auch Literaturverzeichnis)

- Grundbuchauszug (beglaubigt) vom 27.06.2025
- Bauakteneinsicht vom 08.07.2025
- Liegenschaftskarte vom 08.07.2025
- Planungsrecht (Einsicht) vom 05.09.2025
- Baulasten (Auskunft) vom 09.07.2025
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 08.07.2025
- Wohnungsförderung (Auskunft) vom 17.07.2025
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 10.07.2025
- Bergbaueinfluss (Auskunft) vom 04.07.2025
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Unbebautes Baugrundstück und Miteigentumsanteil an privater Erschließungsfläche
Ortstermin	02.09.2025
Wertermittlungsstichtag	02.09.2025
Grundstücksgröße	Baugrundstück: 371 m ² Erschließungsfläche: 1/6 von 622 m ²
Bodenwert (rd.)	101.100,-- €

Verkehrswert (Marktwert) 100.000,-- €

2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Moers in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 03.07.2025).

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes.

Dabei ist – wie regelmäßig in Versteigerungsverfahren – der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundbesitzes zu ermitteln.

Darüber hinaus sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abt. II Nr. 4 zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und die Bewertung nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten mitzuteilen.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:



- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

2.4 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück mit zugehörigem Miteigentumsanteil an einer privaten Erschließungsfläche.

Gemäß Auskunft der Stadt Neukirchen-Vluyn wurde im Jahr 2018 ein Bauantrag für eine Doppelhaushälfte gestellt, der Bau jedoch nie ausgeführt.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 04.07.2025 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 02.09.2025 informiert. Zum Termin erschien keiner der Beteiligten.

Da es sich um ein unbebautes Grundstück handelt, konnte das Bewertungsobjekt trotzdem von dem Sachverständigen in Augenschein genommen werden.

Die Besichtigung fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätstichtag zugrunde zu legen.

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 02.09.2025 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag (02.09.2025).



2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Neukirchen	6	3776	Gebäude- und Freifläche, Haarbeckstraße 42 a	371 m ²
2/zu 1	1/6 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:				
	Neukirchen	6	3778	Verkehrsfläche, Haarbeckstraße	622 m ²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Moers Grundbuch von Neukirchen Blatt 7396

(beglaubigter Auszug vom 27.06.2025)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 3 / betroffene Flurstücke 3376 und 3778:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Moers, 30 K 10/25).
Eingetragen am 28.03.2025.

Lfd. Nummer der Eintragung 4 / betroffenes Flurstück 3778:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Stadt Neukirchen-Vluyn,
Neukirchen-Vluyn.
Bezug: Bewilligung vom 12.03.2025 (UVZ-Nr. 293/2025, Notarin Dr. Julie Francastel,
Moers) und vom 17.03.2025 UVZ-Nr. 316/2025, Notarin Dr. Julie Francastel, Moers).
Eingetragen am 31.03.2025.

Dritte Abteilung:

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Neukirchen-Vluyn liegt am linken Niederrhein und hat ca. 30.000 Einwohner bei einer Fläche von ca. 43 km².

Neukirchen-Vluyn als Mittelzentrum erreicht man über die Autobahnen A 40 (E 34) - Duisburg / Venlo / Eindhoven - und über die A 57 (E 31) - Goch / Düsseldorf / Köln -, zusätzlich über zahlreiche Buslinien von allen Nachbarstädten aus.



Die Wirtschaft ist geprägt durch Handwerk, Groß- und Einzelhandel, Klimatechnik, Hotel und Gastronomie, Dienstleistungen, Kommunalmaschinenbau, Verfahrenstechnik, Textil- und Druckindustrie, Computer- Hard- und Software.

Das Freizeitangebot ist weit gefächert, u. a. stehen Museen, Theater, Sportanlagen und zahlreiche Wander- und Radwege zur Verfügung.

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im westlichen Bereich der Ortslage Neukirchen. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar.
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	Kindergarten, Schule, Sportanlage, Naherholungsgebiete sind gut erreichbar.
Öffentliche Verkehrsmittel:	Die Bushaltestellen Waldstraße, Sparkasse und Dorf Neukirch sind jeweils ca. 15 Minuten Fußweg entfernt.
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Südlich der Lindenstraße befindet sich überwiegend Wohnbebauung; nördlich der Lindenstraße werden die Grundstücke überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
Wohnlage:	Normale Wohnlage
Immissionen:	Die Lindenstraße, die von dem Bewertungsobjekt nur durch einen Fahrradweg und der privaten Erschließungsstraße getrennt ist, ist relativ intensiv befahren. Daher treten, zumindest temporär, nicht unerhebliche Immissionen auf.

3.3 Gestalt, Form und Untergrund (vgl. Anlage 2)

Straßenfront:	Bauplatz: ca. 10 m
mittlere Tiefe:	Bauplatz: ca. 37 m
Grundstücksgröße:	371 m ²
Grundstückszuschnitt:	Bauplatz: rechteckig
Grenzverhältnisse:	Der Bauplatz ist für eine Bebauung mit einer Doppelhaushälfte vorgesehen.
Topographische Grundstückslage:	Der Bauplatz liegt tiefer als die private Erschließungsstraße.
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine gebietsuntypischen Grundwasserprobleme



- Altlasten:** Gemäß Schreiben des Kreises Wesel - Koordinationsbereich 66-1-1, Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen - vom 10.07.2024 ist das Bewertungsobjekt zurzeit nicht im Altlastenkataster erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor (vgl. Anlage 4).
- Bergbau:** Mit Schreiben vom 04.07.2025 hat die RAG Aktiengesellschaft mitgeteilt, dass sich das Bewertungsobjekt im Bereich der Berechtsame „Großherzog von Baden“ verliehen auf Steinkohle, der RAG Aktiengesellschaft liegt.
Die bergbauliche Überprüfung hat, nach Durchsicht der vorliegenden Grubenbilder und Archivunterlagen ergeben, dass das Bewertungsobjekt in einem Bereich liegt, der dem Stillstandsbereich der RAG AG zuzuordnen ist.
Es werden keine Maßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen aus tiefer Abbautätigkeit für erforderlich gehalten. Der letzte auf dieses Grundstück einwirkende Tiefenabbau wurde 2000 eingestellt. Nach einhelliger Lehrmeinung und bergmännischer Erkenntnis sind bergbaubedingte Bodensenkungen an der Tagesoberfläche 3 bis 5 Jahre nach Abbauende auf ein nicht mehr schadensrelevantes Maß abgeklungen.
Tages- bzw. oberflächennaher Abbau von Steinkohle ist aus geologischen Gegebenheiten (Deckgebirgsmächtigkeit > 100 m) nicht vorhanden.
Naturgasaustritte, Unstetigkeiten als auch Bruchspalten und andere bergbauliche Besonderheiten sind nicht bekannt.
Eine erneute Aufnahme von bergbaulichen Aktivitäten seitens der RAG AG ist auszuschließen (vgl. Anlage 5).
- Anmerkung:** *Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.*

3.4 Erschließungszustand

- Straßenart:** Obwohl das Bewertungsobjekt quasi an der Lindenstraße liegt, wird es über einen Privatweg von der Haarbeckstraße aus erschlossen (vgl. Anlage 2).
Der Grund liegt in der verkehrshierarchischen



Bedeutung der Lindenstraße, welche die unmittelbare Anbindung der Bauplätze an die Lindenstraße ausschließt.

Straßenausbau:

Privatweg: gepflasterte Fahrbahn

Verkehrsdichte:

Privatweg: gering, ausschließlich Anliegerverkehr;
Lindenstraße: relativ hoch;
Haarbeckstraße: normal

Höhenlage zur Straße:

Der Bauplatz liegt tiefer als die private Erschließungsstraße.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung (soweit bekannt):

Strom, Wasser, Abwasser, Telefon, Kabel

Abgaben und Erschließungsbeiträge:

Gemäß Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn - Tiefbau- und Grünflächenamt - vom 08.07.2025 sind für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten (vgl. Anlage 6).
Das Bewertungsobjekt ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB einzustufen.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind.
Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn - Planungs- und Bauordnungsamt, Untere Bauaufsicht - vom 09.07.2025 sind für das Bewertungsobjekt Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 7).



Belastet ist jeweils das Flurstück, welches als private Erschließungsfläche dient. Dabei ist u.a. geregelt, dass die Flächen dauernd von baulichen Anlagen und sonstigen Hindernissen freizuhalten sind, sodass über diesen Zugang der Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte jederzeit möglich ist, sowie die notwendigen Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger gewährt sind, ebenso sind Ver- und Versorgungsleitungen zu dulden.

Begünstigt sind jeweils die Bauplätze.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.

Denkmalschutz:

Kein Denkmalschutz

Wohnungsbindung:

Gemäß Schreiben der Stadt Neukirchen-Vluyn - Amt für Bildung, Kultur, Sport und Soziales - vom 17.07.2025 gilt das Bewertungsobjekt als nicht öffentlich gefördert (vgl. Anlage 8).

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Einsicht in den auf der Homepage der Stadt Neukirchen-Vluyn veröffentlichten Flächennutzungsplan vom 05.09.2025 wird für den Bereich des Bewertungsobjektes Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Einsicht in das Auskunftsportale „geoportal“ vom 05.09.2025 liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 59, 8. Änderung „Gebiet nördlich der Jahnstraße“ (vgl. Anlage 9).

Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes u.a.: „Allgemeines Wohngebiet (WA), Einzel- und Doppelhausbebauung und Baulinien und Baufenster“ fest.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass in einem Schallschutzgutachten festgestellt worden ist, dass schallschutztechnische Maßnahmen im Hinblick auf die heutige und zukünftige Belastung der Lindenstraße an der nördlichen Gebäudeseite erforderlich sind.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (gem. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)



4. Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten:

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden.

5. Allgemeinbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt, welches sich im westlichen Bereich der Ortslage Neukirchen befindet, handelt es sich um ein unbebautes, zwischenzeitlich von Wildwuchs überwuchertes Baugrundstück mit zugehörigem Miteigentumsanteil an einer privaten Erschließungsfläche.

Gemäß Auskunft der Stadt Neukirchen-Vluyn wurde im Jahr 2018 ein Bauantrag für eine Doppelhaushälfte gestellt, der Bau jedoch nie ausgeführt.

Die Immissionsbelastung durch die in unmittelbarer Nähe verlaufende Lindenstraße ist nicht unerheblich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde in einem Schallschutzgutachten festgestellt, dass schallschutztechnische Maßnahmen an der nördlichen Gebäudeseite erforderlich sind.

Ein Nachbar, der nicht über den Zweck des Ortstermins informiert worden ist, hat berichtet, dass die Anlieger des privaten Weges den Ausbau des privaten Weges finanziert haben. Der Anteil, der auf das Bewertungsobjekt entfällt, in Höhe von ca. 12.000,--€, wurde von den übrigen Anliegern mit bezahlt.

Die Vermarktungsfähigkeit des Bauplatzes mit dem zugehörigen Wegeanteil wird als normal eingestuft.



6. Verkehrswertermittlung

für das **unbebauten Baugrundstück** und **Miteigentumsanteile** an einer **privaten Erschließungsfläche** in

in 47506 Neukirchen-Vluyn, Haarbeckstraße 42 a u.a..

Grundstück: Gemarkung Neukirchen Flur 6 Flurstück 3776, groß 371 m² und
1/6 Miteigentumsanteil an
Gemarkung Neukirchen Flur 6 Flurstück 3778, groß 622 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Neukirchen, Blatt 7396

zu dem Wertermittlungsstichtag: 02.09.2025

6.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Bodenwert ist vorbehaltlich einiger Ausnahmen üblicherweise ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40 (3) 1. Satz ImmoWertV).

Bei sämtlichen Wertermittlungen sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, sachgemäß zu berücksichtigen.

6.2 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Kreises Wesel durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).



Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 26 (2) ImmoWertV).

Abweichungen in wertbeeinflussenden Merkmalen können sein: Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Richtwert kann bei der Wertermittlung nur dann ohne Anpassungen herangezogen werden, wenn das zu bewertende Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Richtwert übereinstimmt.

Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 (4) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 5278

Der zonale Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2025: 250,-- €/m²

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Neukirchen-Vluyn
Postleitzahl	= 47506
Gemarkung	= Neukirchen
Ortsteil	= Neukirchen
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Mischgebiete, Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I-II
Tiefe	= 35 m

Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück (Bauplatz) ist folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Neukirchen-Vluyn
Postleitzahl	= 47506
Gemarkung	= Neukirchen
Ortsteil	= Neukirchen
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Nutzungsart	= Mischgebiete, Wohnbaufläche
Geschosszahl	= I
Tiefe	= ca. 37 m
Bewertungsstichtag	= 02.09.2025

Aus der Gegenüberstellung: „Richtwert-, Bewertungsgrundstück“ ist erkennbar, dass die meisten wertbeeinflussenden Merkmale, bis auf die nachfolgenden Eigenschaften, übereinstimmen.

Grundstückstiefe

Das Bewertungsgrundstück ist ein wenig tiefer als 35 m. Wegen der Geringfügigkeit wird dem Umstand keine Wertrelevanz zugemessen.



Immissionen

Das Bewertungsgrundstück liegt am Rande einer großen der Bodenrichtwertzone. Die Immissionsbelastung ist für die Richtwertzone nicht typisch und somit nicht bereits im Bodenrichtwert eingepreist.

Dieser Umstand ist durch einen Wertabschlag gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück - in dem diese spezielle Lageeigenschaft nicht bereits enthalten ist - zu berücksichtigen. Die Wertminderung wird subjektiv unterschiedlich empfunden. Bei einer Verkehrswertermittlung ist auf den „Jedermann“, also auf den durchschnittlich handelnden Marktteilnehmer abzustellen. Dieser wird die vorgenannten Umstände mit einem „Abschlag“ berücksichtigen. Sachverständig wird der Abschlag auf 5% geschätzt.

Qualität

Private Erschließungsflächen zu Baugrundstücken werden mit rd. der Hälfte des Bodenrichtwertes für Bauland der entsprechenden Bodenrichtwertzone bewertet.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2025) bis zum Wertermittlungsstichtag (02.09.2025) ist nicht notwendig.

Der unbelastete Bodenwert beträgt somit:

$$371 \text{ m}^2 * 250,--\text{€/m}^2 * 0,95 + 1/6 * 622 \text{ m}^2 * 250,--\text{€/m}^2 * 0,5 = \mathbf{101.070,83 \text{ €}}$$

Belastungen

Baulasten

Für das Bewertungsobjekt sind Baulasten eingetragen (vgl. Kapitel 3.5).

Die Baulasten lasten auf dem Flurstück, welches als private Erschließungsfläche dient. Solche Eintragungen sind auf Erschließungsparzellen nicht unüblich. Gemäß Bebauungsplan könnte das Flurstück nicht anders genutzt werden. Daher wird den Eintragungen keine Wertrelevanz zugemessen.

Hinweis:

Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht untergeht und auch für den neuen Eigentümer gilt.

Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Lfd. Nummer der Eintragung 3 / betroffene Flurstücke 3376 und 3778:

„Zwangsversteigerung“

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Lfd. Nummer der Eintragung 4 / betroffenes Flurstück 3778:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht)“



Es gelten die Ausführungen zu dem Baulasteintragungen analog.

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine wertbeeinflussende Bedeutung zugemessen.

Somit ergibt sich der Bodenwert des Grundstücks zu: rd. 101.100,-- €

7. Verkehrswert (Marktwert)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe von Bodenrichtwerten ermittelt worden.

Der Bodenwert beträgt

rd. 101.100,-- €.

Als Verkehrswert wird der gerundete Bodenwert festgesetzt.



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für das **unbebauten Baugrundstück** und **Miteigentumsanteile** an einer **privaten Erschließungsfläche** in

in 47506 Neukirchen-Vluyn, Haarbeckstraße 42 a u.a..

Grundstück: Gemarkung Neukirchen Flur 6 Flurstück 3776, groß 371 m² und
1/6 Miteigentumsanteil an
Gemarkung Neukirchen Flur 6 Flurstück 3778, groß 622 m²

Grundbuch: Amtsgericht Moers, Grundbuch von Neukirchen, Blatt 7396

wird zum Wertermittlungsstichtag **02.09.2025** mit

100.000,-- EURO

in Worten: einhunderttausend EURO

geschätzt.

Das Baugrundstück und der Miteigentumsanteil an der Erschließungsparzelle sind eine wirtschaftliche Einheit.

Auftragsgemäß wird dennoch für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 87.200,-- EURO für das Flurstück 3776 und 12.800,-- EURO für den Miteigentumsanteil am Flurstück 3778.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 08.09.2025

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

Urheberschutz, 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 Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen, Ansätze und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.



8. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien
Stand: Dezember 2024, Sprengnetter Immobilienbewertung

[2] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch
10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
4. Auflage, 2011,
Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

[5] SCHMITZ / KRINGS / u.a.:

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung
5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

u.a.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien
und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der aktuellen Fassung

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung



u.a.

Regionale Informationsunterlagen

[13] Grundstücksmarktbericht Kreis Viersen 2025

Stichtag: 01.01.2025

u.a.

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2: Auszug / Liegenschaftskataster	1 Seite
Anlage 3: Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4: Altlastenauskunft	1 Seite
Anlage 5: Bergbau / Auskunft	2 Seiten
Anlage 6: Anliegerbescheinigung	2 Seiten
Anlage 7: Auszug / Baulastenverzeichnis	4 Seiten
Anlage 8: Wohnungsbindung	1 Seite
Anlage 9: Auszug / Bebauungsplan	1 Seite
Anlage 10: Fotos	1 Seite