

INTERNETVERSION

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlagen. Die vollständige Ausfertigung des Gutachtens können Sie einsehen auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Neuss.

Aktenzeichen des Amtsgericht 031 K 002/25

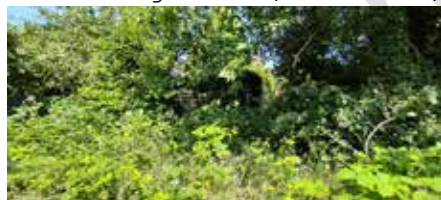
Gutachten G-04-25 bestehend aus 22 Seiten zzgl. 07 Anlagen

1	Hauptausfertigung	Papier	Gericht
5	Mehrfachausfertigungen	Papier	Gericht
1	Auslegexemplar	Papier	Gericht
1	Vollversion pdf	digital	Gericht
1	Internetversion pdf	digital	Gericht
1	Ausfertigung pdf	digital	Gutachter

zur **Verkehrswertermittlung** gem. § 194 BauGB
zum **Wertermittlungstichtag 16.06.2025**

für das Grundstück (Grünlandfläche)
in **41352 Korschenbroich, Hauptstraße**

Grundbuch: Glehn, Blatt: 423 **Lfd. Nr.: 2**
Kataster: Gemarkung Glehn, Flur 15, **Flurstück 218, Größe 233 qm**



Verkehrswert = 300 €

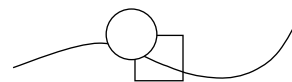
und für das Grundstück (Grünlandfläche)
in **41352 Korschenbroich, Am Lommerz Pfad**

Grundbuch: Glehn, Blatt: 423 **Lfd. Nr.: 3**
Kataster: Gemarkung Glehn, Flur 15, **Flurstück 220, Größe 895 qm**



Verkehrswert = 2.300 €

Verkehrswert = 2.600 € gesamt



INHALTSVERZEICHNIS :

VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur Seite 03

II. Objektspezifische Grundlagen Seite 04

III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. Hinweisen.... Seite 06

1.) ALLGEMEINE ANGABEN

I. Auftraggeber..... Seite 08

II. Aufgabenstellung Seite 08

III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart..... Seite 09

IV. Ortstermin Seite 10

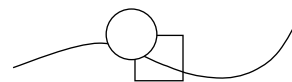
V. Beschreibung Grundstück Seite 11

2.) BEWERTUNG

I. Bodenwert Seite 22

II. Zusammenstellung Seite 33

III. Verkehrswert Seite 33



VORBEMERKUNGEN ZUR WERTERMITTLUNG

I. Rechtliche Grundlagen / Literatur:

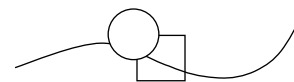
Angegebene Gesetzestexte und Fachliteratur in der aktuellen Fassung.

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV + ImmoWertA)
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO)
4. Statistisches Bundesamt (Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke)
5. Bodenrichtwerte, gesammelt und veröffentlicht von entsprechenden Gutachterausschüssen der Kommunen
6. Fachliteratur Kleiber-Simon, Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch
7. Unterlagen des Sachverständigen-Kolleg, Verkehrswertermittlung nach der ImmoWertV, von Prof. Dipl.-Ing. Kleiber, FRICS

II. Objektspezifische Grundlagen:

Dem Gutachter lagen nachfolgend aufgeführte Unterlagen vor:

- | | | | |
|----------------------------------|----------------|-----------|------------------|
| • Grundbuchauszug Blatt 423 | vom 20.01.2025 | 11 Seiten | |
| • Flurkarte M 1:1000 | vom 11.04.2025 | 01 Seite | Anlage 01 |
| • Fotodokumentation | vom 18.06.2025 | 09 Seiten | Anlage 02 |
| • Auskunft - Erschließungskosten | vom 29.04.2025 | 01 Seite | Anlage 03 |
| • Auskunft - Baulasten | vom 24.04.2025 | 01 Seite | Anlage 04 |
| • Auskunft - Altlasten | vom 23.04.2025 | 02 Seiten | Anlage 05 |
| • Auskunft - Kanalkataster | vom 22.04.2025 | 04 Seiten | Anlage 06 |
| • Auskunft - Baurecht | vom 20.06.2025 | | |
| • Auskunft - Bauaktenarchiv | vom 23.04.2025 | 01 Seite | Anlage 07 |



III. Bewertungstechnische Grundlagen inkl. wichtigem Hinweis:

Erklärung des Gutachtenverfassers:

- *) es werden lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwendet bzw. es liegen entsprechende Lizenzen vor;
- *) es wurden keine Persönlichkeitsrechte verletzt
- *) es wird die Haftung für evtl. Verletzungen des Urheber- und Persönlichkeitsrechtes übernommen.

Soweit Erhebungen und untergeordnete Tätigkeiten durch Hilfskräfte des Sachverständigen ausgeführt wurden, hat der Sachverständige diese Tätigkeiten auf Richtigkeit, Plausibilität überprüft, nötigenfalls ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

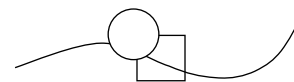
Die Anlagen dieses Gutachtens dienen ausschließlich der in diesem Gutachten durchgeführten Verkehrswertermittlung. Eine Vervielfältigung – auch auszugsweise – ist auf Grund von Urheberrechten NICHT gestattet. Dies gilt für die Anlagen und das Gutachten.

Hinweis:

Die vorgenannten „Bewertungstechnische Grundlagen – wichtiger Hinweis“ sind wichtig und explizit für die Verkehrswertermittlung im vorliegenden Gutachten zu beachten!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme angesetzt wurden. Es wurden keine vertiefenden Untersuchungen auf den beiden Flurstücken und / oder für die beiden Flurstücke vorgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wertermittlung zu einem Stichtag erfolgt und alle Angaben und Berechnungen auf diesen Stichtag abzielen. Soweit der Wertermittlungsstichtag weit in der Vergangenheit liegt, ist bei vermögensmäßigen Dispositionen ggfls. eine Aktualisierung der Verkehrswertermittlung einzuholen. Diese Wertermittlung basiert auf den genannten Dokumenten und Informationen. Sollten nachträglich andere Grundlagen bekannt werden, so ist die Wertermittlung anzupassen! Hat der Auftraggeber /die Verfahrensbeteiligten Kenntnisse oder Vermutungen, die zum Stichtag eine Abweichung gegenüber den Annahmen in diesem Gutachten begründen, so ist der Sachverständige umgehend darüber zu informieren!



1.) ALLGEMEINE ANGABEN:

I. Auftraggeber:

Amtsgericht Neuss, Breite Straße 48, 41460 Neuss

mit Auftragsschreiben vom 04.04.2025

II. Aufgabenstellung:

Zentrales Anliegen des Gutachtens ist es, den Verkehrswert festzustellen

für das Grundstück (Grünlandfläche)

in **41352 Korschenbroich, Hauptstraße**

Grundbuch: Glehn, Blatt: 423 **Lfd. Nr.: 2**

Kataster: Gemarkung Glehn, Flur 15, **Flurstück 218**, Größe **233 qm**

und für das Grundstück (Grünlandfläche)

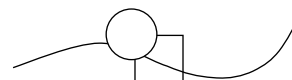
in **41352 Korschenbroich, Am Lommerz Pfad**

Grundbuch: Glehn, Blatt: 423 **Lfd. Nr.: 3**

Kataster: Gemarkung Glehn, Flur 15, **Flurstück 220**, Größe **895 qm**

zum **Bewertungsstichtag 18.06.2025**
zum **Zwecke der Zwangsversteigerung**
wg. Aufhebung der Gemeinschaft

Die Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber und lediglich für o.g. Zweck gestattet. Wir haften nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz, und auch nur dem Auftraggeber gegenüber.



III. Grundbuchausweisung und Nutzungsart:

Gem. Grundbuchauszug sind nachfolgende Informationen ersichtlich:

Amtsgericht: Neuss, Grundbuch von: Glehn, Blatt: -423-

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr.: 2 Gemarkung Glehn, Flur 15, Flurstück 218, Größe 233 qm
Erholungsfläche
Hauptstraße

Lfd. Nr.: 3 Gemarkung Glehn, Flur 16, Flurstück 220, Größe 895 qm
Erholungsfläche
Am Lommerz Pfad

Abteilung I:

Eigentümer:

Lfd. Nr.: 5 Eigentümer des Grundstücks unter o.g. Lfd. Nr. 2 und 3
gem. Bestandsverzeichnis ist:

- 5. a) -----
 - 5. f) -----
 - 5. h) -----
 - 5. 9) -----
 - 5.10) -----
 - 5.11) -----
 - 5.12) -----
- in Erbengemeinschaft

Abteilung II:

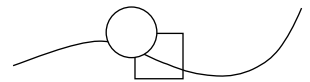
Lasten und Beschränkungen:

Keine Eintragungen

Abteilung III:

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine Eintragungen



IV. Ortstermin:

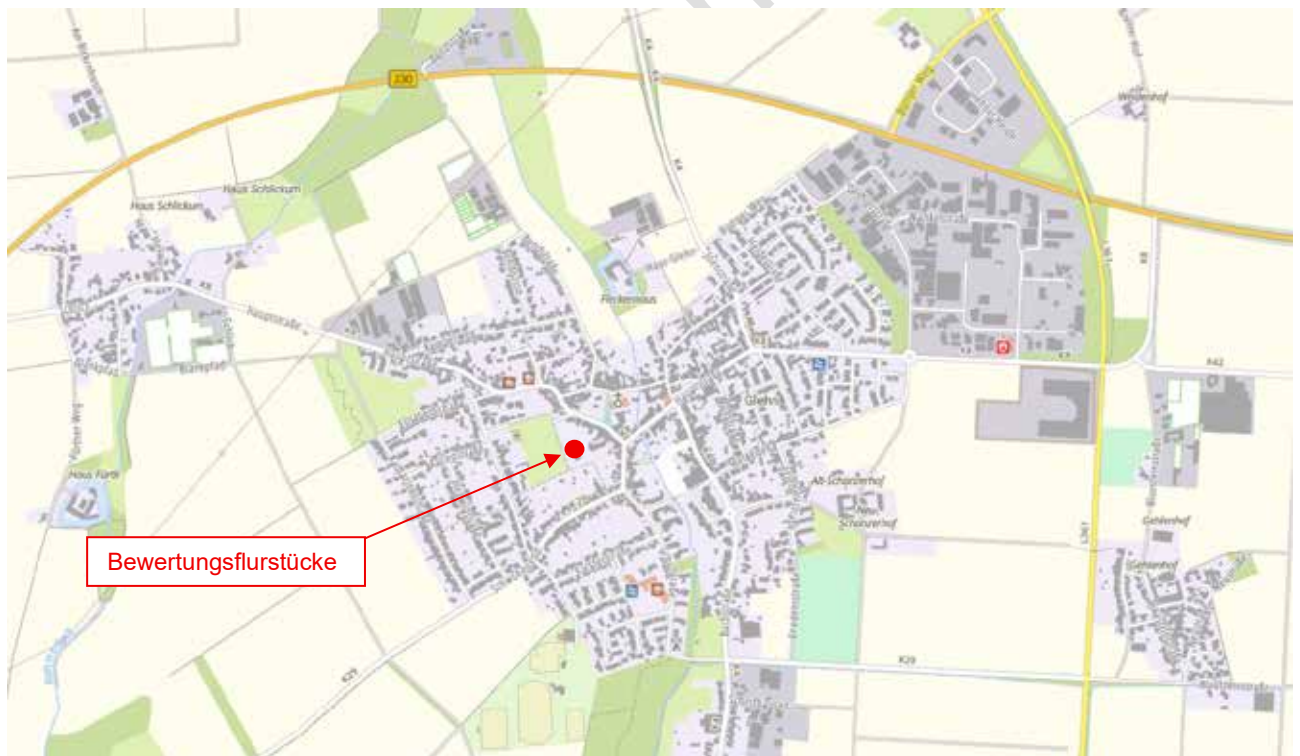
Ein Ortstermin wurde durchgeführt am 18.04.2025. Teilnehmer waren:

- -----
- -----
- Herr Jens Rökendt, Gutachter

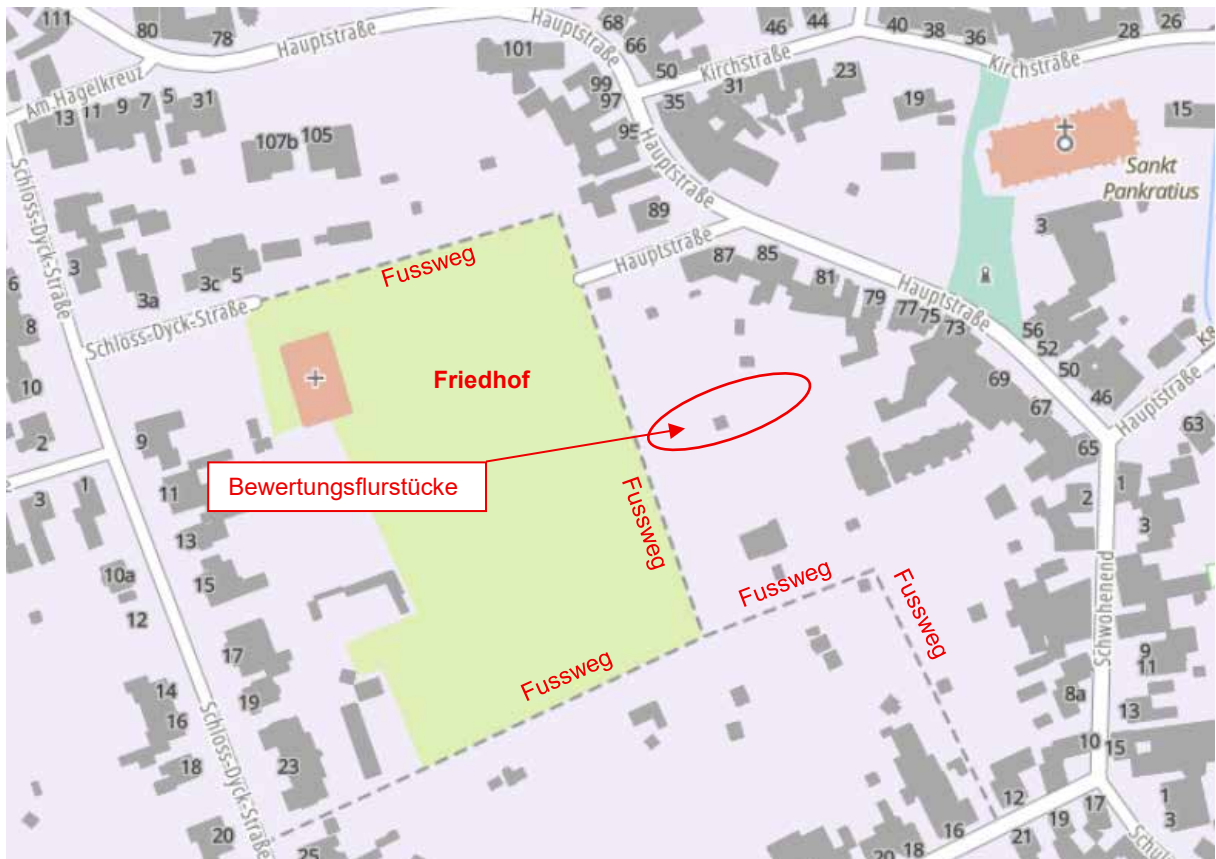
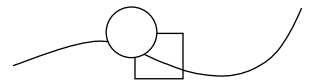
Es wurden die beiden Flurstücke 218 und 220 in Augenschein genommen und soweit die Vegetation dies ermöglichte, auch teilweise begangen.

V. Beschreibung Grundstück:

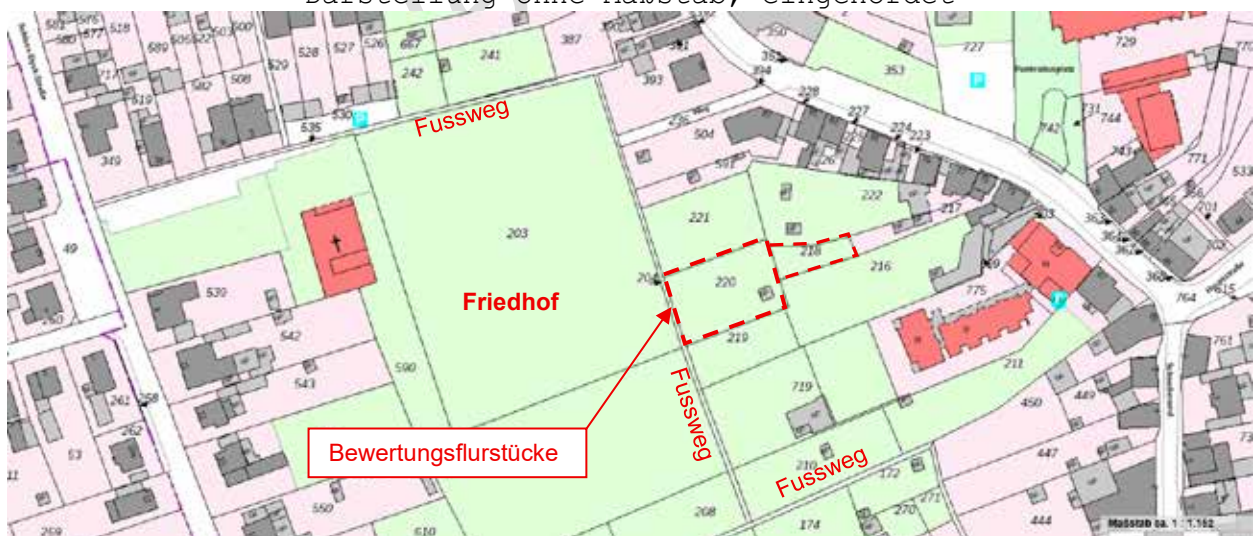
Die beiden zu bewertenden Grundstücke liegen in NRW, Kreis Neuss, Stadt Korschenbroich, Stadtteil Glehn, nicht an einer öffentlichen Verkehrsfläche, im Bereich der Hauptstraße = Wegeverlängerung und Schloss-Dyck-Straße / Friedhof = Wegeverlängerung.



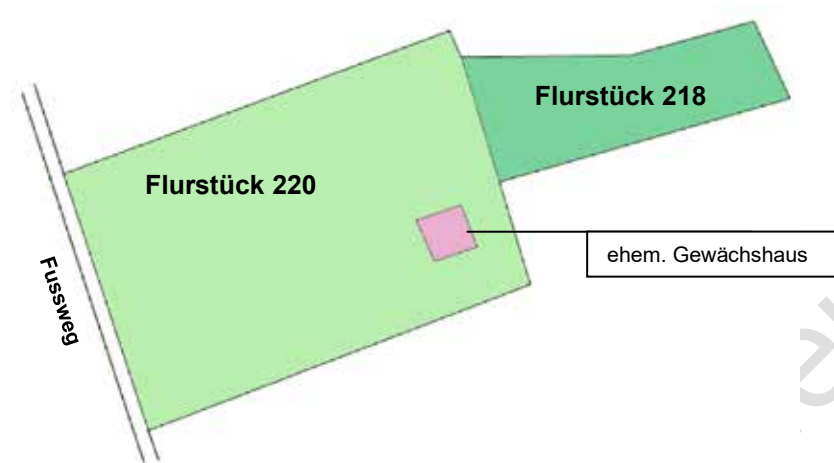
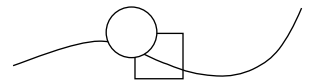
Quelle: timonline.de = Stadtteil Glehn,
Darstellung ohne Maßstab, eingeordnet



Quelle: timonline.de = Stadtteil Glehn, Bereich Friedhof
Darstellung ohne Maßstab, eingenordet



Quelle: timonline.de = Stadtteil Glehn, Bereich Friedhof
Flurstück 218, 220, Darstellung ohne Maßstab, eingenordet



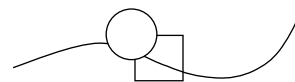
Lageplanskizze ohne Maßstab basierend auf Flurkarte -eingenordnet-



Fussweg Blick gen Süden



Blick auf Flurstück 220 Blickrichtung Nord-Osten



Blick auf Flurstück 218 Blickrichtung Osten

MAKROLAGE :

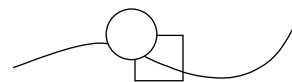
Die nachfolgende Beschreibung der Stadt Korschenbroich und dem Stadtteil Glehn wurde dem Internet-Angebot der Stadt, ihren weiterführenden Links und dem Internetportal Wikipedia entnommen.

Stadt Korschenbroich:

Korschenbroich liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen und gehört dem Regierungsbezirk Düsseldorf an. Es handelt sich um eine Mittelstadt am Niederrhein, die zum Rhein-Kreis Neuss gehört. Die Stadt Korschenbroich nimmt eine Fläche von ca. 55 km² ein und liegt zwischen den Ballungsräumen Mönchengladbach, Krefeld und Düsseldorf. Die Gesamt-Einwohnerzahl beträgt ca. 33.500. Heute zählen zu Korschenbroich folgende Stadtteile:

- **Glehn** mit Lüttenglehn, Epsendorf und Schlich
- Korschenbroich mit Herzbroich, Herrenshoff, Neersbroich, Trietenbroich und Raderbroich
- Kleinenbroich
- Liedberg mit Steinhausen, Drölsholz
- Pesch
- Steinforth-Rubbelrath

Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Korschenbroich vorhanden. Ebenso können Einkäufe für den täglichen, kurz- und mittelfristigen Bedarf in Korschenbroich getätigt werden. Korschenbroich verkehrstechnisch gut angebunden (Pkw, Bahn, Bus). Die Nachbarstadt Mönchengladbach befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Korschenbroich.



Stadtteil Glehn:

Der dörfliche Stadtteil Glehn, mit ca. 6.100 Einwohnern, grenzt im Norden an die Ortschaft Kleinenbroich. Östlich befindet sich der Neusser Stadtteil Holzheim und im Süden grenzt die Ortschaft an die Stadt Grevenbroich.

Glehn grenzt im Norden an die Bundesstraße 230, die nach wenigen Kilometern zur Autobahn A46 führt. Durch Buslinien des ÖPNV ist Glehn an die Nachbarstädte bzw. -orte angebunden.

Im östlichen Bereich von Glehn befindet sich das Gewerbegebiet „Glehn-Ost“.

Der Bedarf des täglichen Lebens wird gedeckt durch den örtlichen Einzelhandel, der sich hauptsächlich auf den Ortskern im Bereich Hauptstraße und Bachstraße konzentriert.

MIKROLAGE:

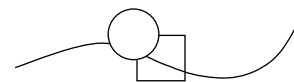
Die beiden zu bewertenden Flurstücke 218 und 220 liegen westlich des Zentrums von Glehn in unmittelbarer Nachbarschaft östlich des Friedhofes. Erreichbar ist das Flurstück 220 ausschliesslich über einen Fussweg, der u.a. umlaufend des Friedhofes verläuft. Das Flurstück 218 befindet sich in zweiter Reihe östlich angrenzend an das Flurstück 220 bzw. auch in zweiter Reihe westlich angrenzend an das an der Hauptstraße befindliche bebaute Flurstück 217 (postalisch Hauptstr. 75).

Hinweis: Die beiden Flurstücke sind im Sinne der LBO NRW nicht erschlossen und sind auch u.a. auf Grund der Festsetzungen im Flächennutzungsplan nicht bebaubar.

Hinweis: Es gibt keine Baulast oder Grunddienstbarkeit die eine Erschließung der beiden Bewertungsflurstücke im Sinne der LBO NRW oder mit Fahrzeugen (Pkw`s / Lkw`s etc.) von der Hauptstraße aus oder einer anderen Zugangs- / Zufahrtsfläche ermöglichen würde.

Fussweg:

Der Fussweg, Flurstück 204 (genauso wie das Flurstück 236) gehört der Stadt Korschenbroich. Gemessen in timonline ist der Fussweg (Flurstücksbreite) ca. 1,35 m. In der Örtlichkeit ist der in Fussgängerbreite gepflasterte Fussweg auf Grund von beidseitigem Bewuchs (u.a. der angrenzenden Grundstücke) ca. 1 m breit. Der Weg ist nicht als Erschließungsfläche von Grundstücken zwecks Bebauung geeignet (u.a. keine Abwasserkanalisation).



Flurstück 218

Das zu bewertende Flurstück 218, mit 233 qm Flächeninhalt, befindet sich in zweiter Reihe und ist nur über ein anderes benachbartes Flurstück (z.B. Bewertungsflurstück 220 oder Flurstück 217) erreichbar. Dies kann nur gem. BGB § 917 „Notweg“ erfolgen:

Zitatanfang

- (1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Wege, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zur Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.
- (2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. Die Vorschriften des § 912 Abs. 2 Satz 2 und der §§ 913, 914, 916 finden entsprechende Anwendung.

Zitatende

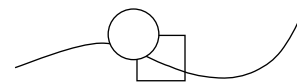
Hinweis: Der Gutachter legt zu Grunde das das Bewertungsflurstück 220 und das von dem Notweg betroffene Flurstück 218 zusammen veräußert werden, so das die Bemessung einer Geldrente entfallen kann. Es würde hier durch einen getrennten Verkauf an zwei zukünftige unterschiedliche Eigentümer ein Mißstand geschaffen, den auf dem freien Markt ein wirtschaftlich denkender Verkäufer nie herbeiführen würde. Es würde das Flurstück 220 immer zuerst veräußert werden können bzw. das Flurstück 218 würde ohne 220 so gut wie nicht am Markt verwertbar sein.

Das fast rechteckig geschnittene Flurstück 218, mit einer „eingeknickten“ nördlichen Längsseite, hat gemessen in timonline die Abmessungen ca. 26,80 m West-Ost-Ausdehnung und ca. 11,60 m bzw. 7,40 m Nord-Süd-Ausdehnung. Das Grundstück ist vollständig bewachsen und verwildert. Augenscheinlich ist es im Norden und Süden von Zäunen begrenzt. Zum Flurstück 220 ist das Grundstück offen, zum Flurstück 217 ist die Begrenzung unbekannt.

Hinweis: Um das Grundstück vollständig begehen bzw. ggfls. nutzen zu können sind umfangreiche Rodungs- und Mäharbeiten erforderlich. Hier ist jedoch zu beachten, das nur sehr schmales Gerät bzw. ggfls. nur Handgerät o.ä. über den Fussweg und das Bewertungsflurstück 220 zu dem Flurstück 218 gebracht werden kann. Dieser Punkt ist auch bei der ggfls. Bewirtschaftung des Flurstück 218 zu beachten.

Flurstück 220

Das zu bewertende Flurstück 220, mit 895 qm Flächeninhalt, befindet sich an einem Fussweg, der u.a. entlang des Friedhofes verläuft. Das rechteckig geschnittene Flurstück 220 hat gemessen in timonline die Abmessungen ca. 37 m West-Ost-Ausdehnung und ca. 24 m Nord-Süd-Ausdehnung.



Das Grundstück ist vollständig bewachsen und verwildert. Gen Süden, Norden und Westen ist das Grundstück augenscheinlich von Zaunanlagen begrenzt. Zum Flurstück 218 ist das Grundstück offen.

Hinweis: Um das Grundstück vollständig begehen bzw. ggfls. nutzen zu können sind umfangreiche Rodungs- und Mäharbeiten erforderlich. Hier ist jedoch zu beachten, das nur sehr schmales Gerät bzw. ggfls. nur Handgerät o.ä. über den Fussweg zu dem Flurstück 220 gebracht werden kann. Dieser Punkt ist auch bei der ggfls. Bewirtschaftung des Flurstück 220 zu beachten.

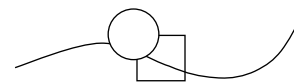
Hinweis: Auf dem Flurstück 220 befindet sich im süd-östlichen Grundstücksbereich ein ehemaliges Gewächshaus in der Vergangenheit als Sitzplatz / Aufenthaltsbereich o.ä. genutzt. Gemessen in timonline betragen die Abmessungen ca. 4 m mal 4 m. Für dieses Gewächshaus gibt es keine Baugenehmigung / Bauakte o.ä. Es ist abrissswürdig und ist zu beseitigen.



Nordansicht des ehem. Gewächshauses, Flurstück 220



Blick in das ehem. Gewächshauses, Flurstück 220



Bauakte:

Bei der Stadt Korschenbroich existiert keine Bauakte für die beiden zu bewertenden Flurstücke. Somit konnte der Gutachter auch keine Bauakten-einsicht durchführen.

Erschließungsbeiträge:

Gem. Erschließungskostenbescheinigung sind die beiden zu bewertenden Flurstücke nicht erschlossen. Die beiden Bewertungsflurstücke werden ohne Erschließungskosten gewertet. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigungen verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baulasten

Gem. erhaltener Auskunft existieren keine Baulasten zu Lasten und / oder zu Gunsten der beiden Flurstücke 218 und 220. Es wird auf den Originaltext der Bescheinigung verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Umweltinformationsgesetz:

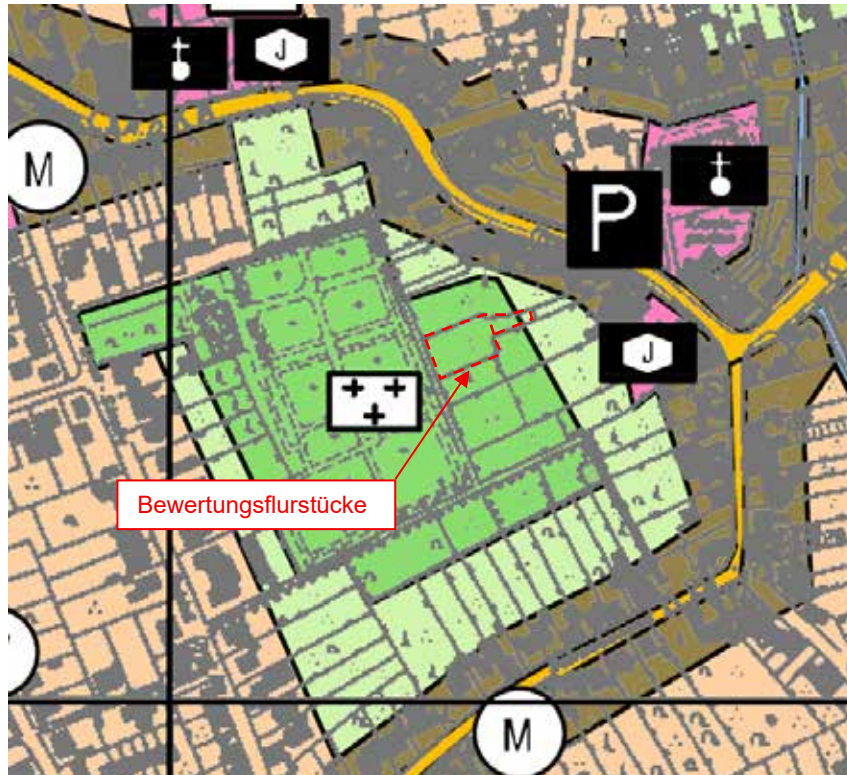
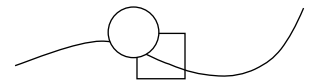
Gem. erhaltener Auskunft sind für die beiden Flurstücke 218 und 220 zum Wertermittlungsstichtag im Kataster keine aktuellen Eintragungen über Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vorhanden. Es wird auf den Originaltext der Auskunft verwiesen, als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

Baurecht:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich weist die zu bewertenden Flurstücke wie folgt aus:

Flurstück 218 = Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof
und
der östliche Randbereich des Flurstücks 218 ist
augenscheinlich im Flächennutzungsplan als Fläche
für die Landwirtschaft dargestellt.

Flurstück 220 = Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof



Auszug Flächennutzungsplan Stadt Korschenbroich

Es gibt keinen rechtskräftigen Bebauungsplan für die beiden Bewertungsflurstücke.

Gem. Auskunft der Stadt Korschenbroich vom 23.04.2025 wurde bzgl. der Bebaubarkeit der Bewertungsflurstücke folgendes mitgeteilt:

Zitatanfang

...

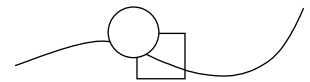
die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Insoweit ist eine private bauliche Nutzung für diese Grundstücke ausgeschlossen

Zitatende

Für die beiden zu bewertenden Flurstücke ist der Lärmaktionsplan 4. Runde der Stadt Korschenbroich zu beachten.

Hinweis: Der Flächennutzungsplan und der Lärmaktionsplan 4. Runde sind einsehbar unter dem Link

<https://www.o-sp.de/korschenbroich/karte>



Baugrundverhältnisse / Grundwasser

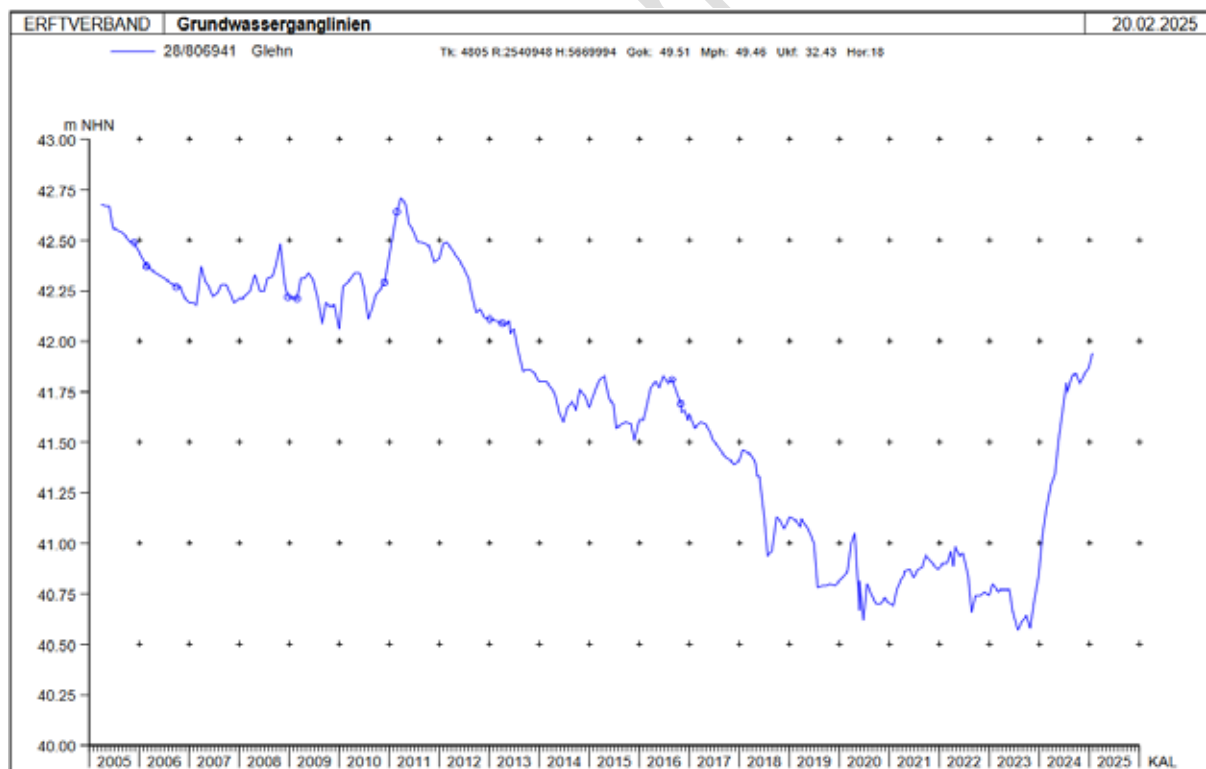
Baugrundverhältnisse sind nicht bekannt. Es gibt in unmittelbarer Nähe der Bewertungsflurstücke keine Kanaldeckel bzw. Entwässerungskanal (Schmutzwasser-, Regenwasser- oder Mischwasserkanal).

Hinweis: Die Stadt Korschenbroich und auch der Stadtteil Glehn befinden sich im Einflussbereich des Braunkohletagebaus. Es ist eine Grundwasserproblematik vorhanden. Es werden seitens der Stadt Korschenbroich Informationen zur Verfügung gestellt, die einsehbar sind unter nachfolgendem Link:

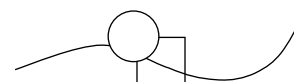
<https://www.grundwasser-korschenbroich.de/>

Gem. Angabe der Stadt Korschenbroich (gem. vorgenanntem Link) liegt die Geländehöhe der Bewertungsflurstücke bei ca. 48,00 NHN.

Auszugsweise werden aus der vorgenannten Homepage die Grundwasserganglinie und die Lage der Grundwassermessstelle in Glehn dargestellt:



Grundwasserganglinie Stadtteil Glehn, Messstelle 28806941



Kartendarstellung Grundwassermessstellen

Immissionen

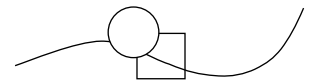
Die beiden Flurstücke befinden sich im Randbereich zu dem Friedhof von Glehn und rückwärtig der Randbebauung entlang der Hauptstraße. Es handelt sich um eine ruhige Lage.

Nutzung zum Wertermittlungsstichtag:

Die beiden Flurstücke sind bewachsen und verwildert. Sie werden z.Zt. nicht genutzt. Miet- / Pachtverhältnisse sind gem. Aussagen der Miteigentümer im Ortstermin nicht vorhanden.

Sonstiges:

Weitere Hinweise auf besondere wertbeeinflussende Umstände (geplante Verkehrsverbesserung, Sanierungsgebiet, Nachbarbebauung, etc.) sind dem Gutachter zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.



2.) BEWERTUNG:

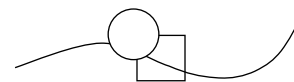
I. Bodenwert

Der Wert des Bodens ist abhängig von der tatsächlichen bzw. möglichen Nutzungsart, der Größe und des Preises. Ein Grundstück kann zu Teilen unterschiedlich genutzt sein. Quadratmeterpreise werden in der Regel aus vergleichbaren Verkäufen der jüngeren Vergangenheit ermittelt; diese liegen als Bodenrichtwerte von den Kommunen veröffentlicht vor. Für die zu begutachtenden Grundstücke ist gemäß der bestehenden Richtlinie und Verordnung der Verkehrswert nach dem Preis zu bestimmen, welcher zum Zeitpunkt der Schätzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert von Grundstücken ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Dabei sollen die Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu begutachtenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch entsprechende Bodenrichtwerte für die Schätzung herangezogen werden.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich innerhalb einer nachfolgend dargestellten Bodenrichtwertzone:



Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwertnummer 3573



Der entsprechende Bodenrichtwert ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Korschenbroich
Postleitzahl	41352
Ortsteil	Glehn
Bodenrichtwertnummer	<u>3573</u>
Bodenrichtwert	<u>340 €/m² (Ein/zweigeschossig)</u>
Stichtag des Bodenrichtwertes	<u>2025-01-01</u>
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	gemischte Baufläche
Geschosszahl	I-II
Geschossflächenzahl	0,8
Fläche	450 m ²
GFZ-Berechnungsvorschrift	sonstige
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

Es ist erkennbar, dass dieser Bodenrichtwert nicht für die Bodenwertermittlung der beiden Bewertungsflurstücke herangezogen werden kann. Es passen die entsprechenden Parameter nicht überein.

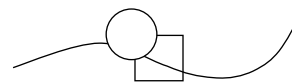
Bei den Bewertungsflurstücken handelt es sich um Grünlandflächen und nicht um Baulandflächen. Deshalb wird gem. Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss 2025 nachfolgende Information als Basis zu Grunde gelegt:

4.1.2 Grünlandflächen

Unter reinen Grünlandflächen werden Flächen verstanden, auf denen hinsichtlich der vorhandenen Bodeneigenschaften, des Grundstückszuschnitts und/oder besonderen Schutzfestsetzungen (z.B. Umbruchverbot) eine ackerbauliche Nutzung nicht möglich oder zulässig ist. Es liegt nur eine geringe Anzahl von Kauffällen zur Ableitung des Bodenrichtwerts für Grünlandflächen vor und gilt somit für den gesamten Geschäftsbereich.

Bodenrichtwert ab einer Flächengröße von 5.000 m²: 6,50 Euro je m²

Quelle: Grundstücksmarktbericht Rhein-Kreis-Neuss 2025
(Jahr 2024, 01.01.24 – 31.12.24), Seite 31



Flurstück 218

Für das Flurstück 218 wird die Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung der sachverständig geschätzten wertrelevanten Punkte wie folgt durchgeführt:

6,50 €/qm Bodenrichtwert Grünland Basiswert
+ 0,65 €/qm Zuschlag 10 % wg. geringerer Größe als 5.000 qm
- 3,25 €/qm Abschlag 50 % wg. Lage zweiter Reihe (Notweg)
- 2,60 €/qm Abschlag 40 % wg. Rodung / Freimachen Grünland

1,30 €/qm Bodenwert je qm für das Flurstück 218

Das Flurstück 218 hat einen Bodenwert von:

$$1,30 \text{ €/qm} * 233 \text{ qm} = 302,90 \text{ €}, \text{ gerundet } 303 \text{ €}$$

Das Flurstück 218 hat einen Bodenwert in Höhe von gerundet 303 €.

Flurstück 220

Für das Flurstück 220 wird die Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung der sachverständig geschätzten wertrelevanten Punkte wie folgt durchgeführt:

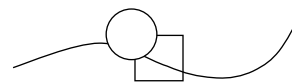
6,50 €/qm Bodenrichtwert Grünland Basiswert
+ 0,65 €/qm Zuschlag 10 % wg. geringerer Größe als 5.000 qm
- 1,95 €/qm Abschlag 30 % wg. Rodung / Freimachen Grünland
- 2,60 €/qm Abschlag 40 % wg. Abbruch / Beseitigung Gewächshaus

2,60 €/qm Bodenwert je qm für das Flurstück 220

Das Flurstück 218 hat einen Bodenwert von:

$$2,60 \text{ €/qm} * 895 \text{ qm} = 2.327 \text{ €}$$

Das Flurstück 218 hat einen Bodenwert in Höhe von gerundet 2.327 €.



II. Zusammenstellung

Flurstück 218:

Bodenwert = 303 €

Flurstück 220:

Bodenwert = 2.327 €

III. Verkehrswert

Somit halte ich die nachfolgenden Verkehrswerte in Anlehnung an den jeweiligen Bodenwert und aller wert- und marktbeeinflussenden Umstände und gerundet auf glatte hunderter Beträge bei derzeitigem Verkauf für korrekt bemessen

für das Grundstück (Grünlandfläche)
in 41352 Korschenbroich, Hauptstraße

Grundbuch: Glehn, Blatt: 423 Lfd. Nr.: 2
Kataster: Gemarkung Glehn, Flur 15, Flurstück 218, Größe 233 qm

Bodenwert = 303 €

Verkehrswert = 300 €

und für das Grundstück (Grünlandfläche)
in 41352 Korschenbroich, Am Lommerz Pfad

Grundbuch: Glehn, Blatt: 423 Lfd. Nr.: 3
Kataster: Gemarkung Glehn, Flur 15, Flurstück 220, Größe 895 qm

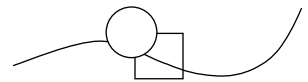
Bodenwert = 2.327 €

Verkehrswert = 2.300 €

Verkehrswert = 2.600 € gesamt

Jens Rökendt

Dipl.-Ing. Architekt



Josef – Kohtes - Str. 18
40670 Meerbusch

Tel.: 02159 – 96 25 93
Fax: 02159 – 96 25 94

Ich versichere, das vorstehende Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse verfasst zu haben.

Meerbusch, den 23.06.2025

(Jens Rökendt)

digitale Version AG Neuss