

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für das
unbebaute Grundstück in

41469 Neuss-Hoisten, An der Griesen/Hoisterfeld

Az. des Amtsgerichts Neuss: 031 K 021/23

Grundbuch: Hoisten; Blatt: 1009
Gemarkung: Hoisten
Flur: 9
Flurstücke: 83, 241, 242
Wertermittlungstichtag: 13.03.2024



Verkehrswert: **163 500,00 €**

Der Verkehrswert teilt sich wie folgt auf:

Flurstück 83	60.953,00 €
Flurstück 241	33.430,00 €
Flurstück 242	69.117,00 €

Unbebautes Ackerland mit einer Belastung durch Altablagerungen (Hausmüll u.ä.). Grundstücksgröße insgesamt 19.563 m². Zusätzlich besteht eine Belastung in Abt. II des Grundbuchs (Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen). Diese ist im o.g. Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Dieses Gutachten enthält 27 Seiten und 10 Anlagen.

Das Gutachten wurde in fünf Ausführungen erstellt, eine davon für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Vorbemerkungen und allgemeine Angaben	3
Grundbuchdaten	3
Sonstige Angaben	3
2. Grundstücksbeschreibung	5
Tatsächliche Eigenschaften	5
Erschließungszustand	6
Rechtliche Gegebenheiten	8
Allgemeine Hinweise zu Flächen der Landwirtschaft	11
3. Verkehrswertermittlung	13
Definition des Verkehrswertes	13
Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	13
Bodenwert der landwirtschaftlichen Fläche	14
- Wesentliche Einflussfaktoren	16
- Herleitung aus dem Bodenrichtwert	23
- Herleitung über das arithmetische Mittel	23
- Bodenwert	24
4. Verkehrswert	26
 <u>Anhang</u>	
- Literaturverzeichnis	
- Übersichtskarte	
- Stadtkarte	
- Flurkarte	
- Erläuterungen und Berechnungen der statistischen Werte	
- Fotos	

1. Vorbemerkungen und allgemeine Angaben

Grundbuchdaten

Amtsgericht: Neuss
Grundbuch von: Hoisten
Blatt: 1009
Gemarkung: Hoisten

Flur	Flurstück	Größe
9	83	7.293 m ²
9	241	4.000 m ²
9	242	8.270 m ²

Eigentümer: Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug:

zu je 1/2-Anteil

Sonstige Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Neuss
Abteilung 031
Breite Straße 48
41460 Neuss

Auftrag vom: 18.12.2023

Inhalt des Auftrags: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Aufhebung
der Gemeinschaft mittels Zwangsversteigerung.

Aktenzeichen des Amts-
gerichts: 031 K 021/23

Wertermittlungs-
grundlagen: - Baugesetzbuch
- Immobilienwertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien

Bewertungsunterlagen: - Flurkarte vom 16.01.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom
23.01.2024

- Grundbuchauszug vom 21.12.2023
- Baulastenauskunft vom 23.01.2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom
24.01.2024
- Bescheinigung über Erschließungs- und Kanalan-
schlussbeiträge vom 23.01.2024
- Vergleichskaufpreise vom 08.04.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 13.03.2024

Wertermittlungsstichtag: 13.03.2024

Teilnehmer am Ortstermin: -----
und der Unterzeichner.

2. Grundstücksbeschreibung

Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl,
wirtschaftliche Bedeutung,
überregionale Lage, Ver-
kehrslage, Entfernungen:

Das Objekt liegt in der Stadt Neuss mit rd. 161.500 Einwohnern. Neuss liegt am linken Niederrhein, grenzt direkt südwestlich an die Stadt Düsseldorf und liegt im Ballungsraum Köln-Düsseldorf-Ruhrgebiet. Neuss ist Sitz zahlreicher Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen und verfügt über einen der größten Häfen der Region, der Drehscheibe im nationalen Binnenschiffverkehr ist. Wirtschaftszentrum ist u.a. das Büro- und Dienstleistungszentrum „Hammfeld“. Neuss gilt als großes Mittelzentrum in der Region. Neuss ist gut bis sehr gut an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Es bestehen Anschlüsse an die Autobahnen BAB 57, 52 und 46. Ein Hauptbahnhof als Knotenpunkt des Regional-Schienenverkehrs (u.a. S-Bahn) liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt. Der Hafen befindet sich direkt östlich an die Innenstadt anschließend. Der Flughafen Düsseldorf ist ca. 12 km entfernt. Nach Düsseldorf sind es ca. 7 km, nach Köln ca. 35 km, nach Mönchengladbach ca. 18 km, Krefeld ca. 17 km, Ruhrgebiet ab ca. 30 km und nach Venlo (NL) ca. 40 km.

Örtliche Lage:

Das Objekt befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebiets von Neuss zwischen den Ortsteilen Hoisten und Wehl unweit der L142.

Umgebung, Umgebungs-
bebauung:

Die direkte Umgebung besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen. In ca. 200 m westlicher Richtung schließt Wohnbebauung an. Richtung Norden befindet sich eine Biogasanlage und in südöstlicher Richtung stehen zwei Windkraftanlagen. Auf dem nördlich benachbarten Grundstück steht direkt an dem Wirtschaftsweg ein Hochspannungsmast.

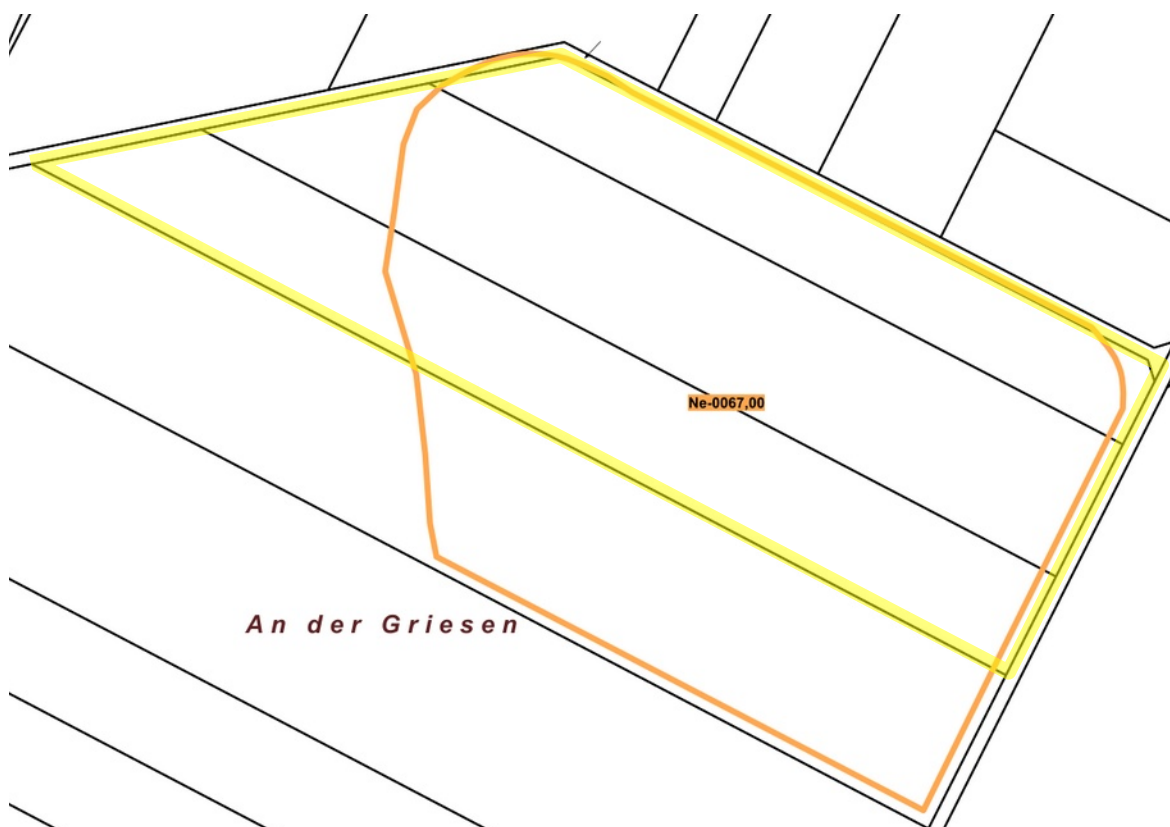
Topographische Grundstückslage:	Etwa ebene Grundstücksfläche mit mehreren leichten Senken.
Grundstücksform:	Etwa trapezförmig mit einer abgeschrägten Grundstücksseite (siehe Lageplan).
Mittlere Breite:	Insgesamt ca. 220 m.
Tiefe:	Insgesamt ca. 87 m.
Grundstücksgröße:	Insgesamt 19.563 m ² .

Erschließungszustand

Straßenart:	Das Grundstück ist nördlich und östlich von nicht öffentlichen Wirtschaftswegen eingegrenzt.
Straßenausbau:	Die Straßen sind einspurig ausgebaut mit Asphaltdecke ohne besonderer Randbefestigung oder Entwässerung.
Höhenlage zur Straße:	Etwa höhengleich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine Anschlüsse vorhanden. Gemäß vorliegender Bescheinigung der Stadt Neuss vom 23.01.2024 liegen die Grundstücke lediglich an einem Wirtschaftsweg und ein Erschließungsbeitrag ist demnach nicht zu entrichten.
Grenzverhältnisse, Gemeinsamkeiten:	Das Grundstück grenzt mit der südwestlichen Grundstücksgrenze an eine weitere Ackerfläche. Sonstige nachbarliche Besonderheiten sind nicht bekannt.

Baugrund, Grundwasser,
Bodenkontamination (Alt-
lasten):

Gemäß Auskunft aus dem Kataster über Altablage-
rungen und Altstandorte sowie über schädliche Bo-
denveränderungen des Rhein-Kreises Neuss vom
24.01.2024 ist das Grundstück von der Altablage-
rung Ne-0067,00 betroffen.



Zu Altablagerungen zählen u.a. Grundstücke, auf
denen Abfälle behandelt oder gelagert wurden. Bei
der Altablagerung Ne-0067,00 handelt es sich um
eine Verfüllung aus gemischten Bauabfällen und ei-
nem hohen Anteil an Hausmüll.

Die Analytik der Bodenluft zeigt, dass sich die Altab-
lagerung in einer anaeroben, stabilen Produktions-
phase befindet.

Die Konzentrationen der Spurenbestandteile liegen
unterhalb der derzeit bestehenden MAK- bzw. TRK-
Werte.

Grundwasserseitig sind erste Einträge festzustellen.
Eine Verschlechterung der Grundwasserqualität ist
in den letzten vier Monaten nicht eingetreten.

Bei gleichbleibender Nutzung besteht derzeit kein weiterer Handlungsbedarf.

Bei Nutzungsänderungen sind weitere Maßnahmen notwendig. Bei Eingriffen in den Untergrund ist ein fachlich qualifizierter Gutachter einzuschalten.

Fazit: Es ist eine Verfüllung mit Hausmüll und ähnlichem vorhanden. Bei der Nutzung als Ackerfläche bestehen derzeit keine Einschränkungen. Gemäß Aussage von ----- bestehen keine Einschränkungen bezüglich Bepflanzung und Bewirtschaftung. Die Mutterbodendicke soll ca. 50 bis 80 cm betragen.

Aufgrund des Vorhandenseins von Altablagerungen kann der Wert des Bodens nicht gleich dem Wert einer unbelasteten Fläche sein. Weiteres bezüglich einer Wertreduzierung siehe weiter unten.

Rechtliche Gegebenheiten

(wertbeeinflussende und wertneutrale Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug sind in der Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

Lfd. Nr. 12: Betrifft alle drei Flurstücke. Beschränkte persönliche Dienstbarkeit: Amprion GmbH, Dortmund ist berechtigt, die Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsleitungen von Rommerskirchen nach Osterath mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen. In einem Schutzstreifen von 70,0 m Breite (zu beiden Seiten der Mastmittellinie im Abstand von je 35,0 m) ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitung gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen un-

terbleiben. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden. Eingetragen am 17.12.1971.

Die schriftliche Vereinbarung des o.g. Rechts vom 02.11.1971 lag vor. Dort wird eine Gesamtfläche für die Überspannung (Schutzstreifen) von etwa 6.160 m² angegeben. Dies entspricht rd. 31,5 Prozent der Gesamtfläche. Es wurde eine einmalige Entschädigungszahlung in Höhe von insgesamt rd. 5.285,00 Deutsche Mark gezahlt. Das entspricht rd. 0,86 DM/m².



Im Zwangsversteigerungsverfahren bleiben Belastungen in der Abteilung II des Grundbuchs bei der Ermittlung des Verkehrswertes unberücksichtigt. Die separate Ausweisung des Werteeinflusses wurde durch das Gericht beauftragt. Es ist zu prüfen ob bzw. in welcher Höhe die Belastung einen Einfluss auf den Verkehrswert hat. Hierzu siehe weiter unten.

Rechte an Fremdgrund-
stücken:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine weiteren Eintragungen vorhanden.

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis:

Gemäß vorliegender Auskunft der Stadt Neuss vom 23.01.2024 besteht keine Eintragung im Baulastenverzeichnis. Grundlage hierfür ist die Abfrage anhand der derzeitigen Flurstücknummern. Bei früheren Flurstücksveränderungen wurden entsprechende Änderungen im Baulastenverzeichnis nicht eingearbeitet.

Es wird zunächst eine Baulastenfreiheit vorausgesetzt.

Nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Nicht bekannt.

Die Angaben über Einträge im Grundbuch und Baulastenverzeichnis beruhen auf den vorgelegten Auszügen oder Aussagen des Auftraggebers bzw. der zuständigen öffentlichen Stellen. Von der persönlichen Einsichtnahme wurde ich entbunden.

Umlegungs-, Flurbereini-
gungs-, Sanierungsver-
fahren:

Hinweise hierüber sind im Grundbuch nicht vorhanden; das Nichtbestehen wird unterstellt.

Denkmalschutz:

Das Grundstück ist nicht in der Denkmalliste aufgeführt.

Baurecht:

Das Grundstück liegt im baurechtlichen Außenbereich. Bebauungsmöglichkeiten werden nach § 35 des Baugesetzbuches beurteilt. Hiernach sind nur sogenannte privilegierte Vorhaben zulässig.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Das Grundstück wird zum Stichtag als Wiese genutzt.

Gemäß Aussage von ----- wurde das Grundstück in früheren Zeiten im Zuge einer Flächenstilllegung aus der Bewirtschaftung heraus ge-

nommen. Ein neuer Eigentümer soll die Fläche wieder ohne Einschränkung für Ackerbau nutzen können.

Klassifizierung: Lt. vorliegender Katasterauszüge handelt es sich um Land- und Forstwirtschaftsflächen mit der Nutzung als Ackerland (A). Die Bodenschätzung erfolgt für insgesamt drei Flächenteile:

Flurstück Nr. 83

Größe	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenzahl/Ackerzahl	Ertragsmesszahl
7.293 m ²	L	3	LöD	73/79	5.761

Flurstück Nr. 241

4.000 m ²	L	3	LöD	73/79	3.160
----------------------	---	---	-----	-------	-------

Flurstück Nr. 242

8.270 m ²	L	3	LöD	73/79	6.533
----------------------	---	---	-----	-------	-------

Die Gesamtertragsmesszahl (EMZ) beträgt 15.454 bei einer durchschnittlichen Ackerzahl von rd. 79.

Pachtvertrag

Gemäß Mitteilung der beteiligten Parteien ist die Fläche nicht verpachtet. Die Fläche wurde im Zuge von Flächenstilllegungen vor einiger Zeit aus der aktiven Nutzung genommen. Derzeit wächst nur Gras.

Allgemeine Hinweise zu Flächen der Landwirtschaft

Bonität

Kulturarten:

Ackerland: Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Handelsgewächsen, Futterpflanzen sowie Gartengewächsen.

Gartenland: Bodenflächen, die dem Gartenbau dienen mit Obstanlagen und Baumschulen.

Grünland: Dauergrasflächen, die i.d.R. gemäht und geweidet werden.

Schätzungsrahmen:	<i>Bodenarten:</i> Gesamtcharakter des Bodens einschließlich Steingehalt und Grobkörnigkeit. <i>Zustandsstufe:</i> Einstufung der Bodeneigenschaften, die durch langdauernde Einwirkungen von Klima, früherem Pflanzenbestand, Geländegestaltung, Grundwasser, Art der Nutzung und Gestein bedingt sind (Stufe 1 = günstigste bis Stufe 7 = ungünstigste) <i>Entstehungsart:</i> Beschreibung der maßgeblichen Kräfte für die Entstehung des Bodens. <i>Bodenzahl:</i> Stuft die Verschiedenheit der Bodenbeschaffung im Zusammenhang mit den Grundwasserhältnissen bedingten Ertragsunterschiede ein (100 = ertragsfähigste Fläche). <i>Ackerzahl:</i> Berücksichtigt außerdem noch die Ertragsunterschiede, die auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind (100 = ertragsfähigste Fläche).
Ertragsmesszahl (EMZ):	Um die Ackerzahlen für die Wertermittlung verwenden zu können, müssen sie in eine Beziehung zur Grundstücksgröße gesetzt werden. Hierfür wird die EMZ gebildet aus dem Produkt der Größe der Fläche mit der dazugehörigen Ackerzahl. Die EMZ stellt somit die Größe einer Fläche höchster Ertragsfähigkeit dar, die in bezug auf den Reinertrag der Fläche gleichwertig mit der jeweiligen Fläche ist.
Allgemeinbeurteilung:	Es handelt sich um eine ausreichend große Grundstücksfläche, die in ihrer Größe und Zuschnitt (Verhältnis Breite zu Länge) gut als Einzelfläche bewirtschaftet werden kann. Als positiv sind die direkten Zugangsmöglichkeiten von den teilweise umlaufenden Straßen anzusehen. Die allgemeine Bodenqualität ist im Bereich Hoisten regionsüblich und insgesamt eher etwas überdurchschnittlich. Die Belastungen durch Altablagerungen und die Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen sind als wertmindernd einzustufen, da unbelastete Grundstücke i.d.R. bevorzugt erworben werden.

3. Verkehrswertermittlung

für das unbebaute Grundstück in 41469 Neuss-Hoisten, An der Griesen/Hoisterfeld

Gemarkung Hoisten

Flur	Flurstück	Größe
9	83	7.293 m ²
9	241	4.000 m ²
9	242	8.270 m ²
Grundstücksgröße insgesamt		19.563 m ²

zum Wertermittlungstichtag: 13.03.2024

DEFINITION DES VERKEHRSWERTS

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert 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."

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die gesetzliche Grundlage der Bodenwertermittlung ist die Immobilienwertermittlungsverordnung mit den §§ 40-45. Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (nach § 24-26 ImmoWertV) zu ermitteln.

Als Vergleichswerte gelten auch geeignete Bodenrichtwerte, die zur Bodenwertermittlung herangezogen werden können (§40 Abs.2 ImmoWertV). Bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse werden Kaufpreissammlungen geführt, in die u.a. auch Daten aus realen Grundstückskaufverträgen übernommen werden, die von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegt werden. Die Gutachterausschüsse ermitteln hieraus Bodenwerte und übertragen diese auf ein genau definiertes Richtwertgrundstück.

Die richtwertbezogenen Bodenwerte nennt man Bodenrichtwerte. Sie geben somit den durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken an, die zu Bodenrichtwertzonen (im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse) zusammengefasst werden, in der der Bodenrichtwert gilt. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks (Bewertungsgrundstück) von dem Richtwertgrundstück in wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Weiterhin geben die Geschäftsstellen bei Nachweis berechtigten Interesses Kaufpreisangaben in anonymisierter Form heraus,

mit folgenden Suchkriterien

- Ackerland
- zeitlich bis einige Jahre vor dem Stichtag
- Örtliche Lage: Neuss-Hoisten
- Größe: rd. 20.000 m²
- Bonität: 79
- Belastung mit Hochspannungsleitung
- Belastung mit Altlast

Es wurden insgesamt 41 Verkaufsfälle aus einem Zeitraum von 2015 bis 2024 aus dem südlichen Stadtgebiet von Neuss genannt. Die angegebenen Kaufpreise sind die Preise aus dem jeweiligen Verkaufsjahr.

Es wurden nur Kauffälle angegeben mit Grundstücksflächen größer 2.000 m² und einer Bonität größer 50. Bei vier Kauffällen ist ein Vorhandensein von Hochspannungsleitungen feststellbar. Über Belastungen durch mögliche Altablagerungen liegen dem Gutachterausschuss keine Informationen vor.

Bodenwert der landwirtschaftlichen Fläche

Der Gutachterausschuss in der Stadt Neuss veröffentlicht einen Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland), der im gesamten Stadtgebiet Gültigkeit hat. Ein Bodenrichtwert für die betreffende Lage des Bewertungsgrundstücks wird nicht explizit ausgewiesen.

Bodenrichtwert: 10,00 €/m²
Stichtag: 01.01.2024

Weitere Definitionen des Richtwertgrundstücks werden nicht veröffentlicht. Es ist davon auszugehen, dass weitere Grundstückseigenschaften keinen nennenswerten Einfluss auf den Bodenwert haben.

Im vorliegenden Fall sind Einflüsse durch die Altablagerung zu prüfen und zu berücksichtigen.

In einem separaten Schritt ist ebenfalls der Einfluss durch die Hochspannungsleitung zu prüfen.

Folgende Vergleichskaufpreise wurden vom zuständigen Gutachterausschuss mitgeteilt:

Nr.	Verkaufs- jahr	Gemarkung	Gfl.	Bonität	Hochspan- nungsleitung	Kaufpreis in €/m ²
1	2015	Hoisten	6.080	77	ja	7,00
2	2015	Grimlinghausen	6.445	58		6,50
3	2015	Holzheim	15.833	84		6,00
4	2015	Rosellen	2.605	55		5,53
5	2015	Hoisten	5.788	76		5,50
6	2015	Hoisten	6.080	77		7,00
7	2015	Hoisten	13.470	77		5,00
8	2015	Uedesheim	4.756	66		11,35
9	2015	Uedesheim	3.115	54		6,50
10	2015	Rosellen	20.000	60		4,40
11	2016	Neuss	3.424		ja	6,51
12	2016	Grimlinghausen	11.147	56		6,00
13	2016	Grimlinghausen	22.162	53		9,48
14	2016	Grimlinghausen	19.218	58		8,00
15	2016	Hoisten	2.194	71		8,50
16	2016	Hoisten	4.985	79		5,72
17	2017	Hoisten	2.850	79	ja	5,26
18	2017	Neuss	17.502	65	ja	7,00
19	2017	Rosellen	4.999	52		16,00
20	2017	Rosellen	20.000	67		6,00
21	2017	Neuss	2.683	69		7,00
22	2017	Grimlinghausen	8.660	55		5,00
23	2017	Grimlinghausen	5.131	58		14,00
24	2017	Neuss	152.144	60		6,00
25	2018	Rosellen	15.000	56		12,00

26	2018	Holzheim	2.332	67	6,12
27	2018	Hoisten	2.815	71	7,00
28	2018	Rosellen	2.401	64	9,25
29	2018	Rosellen	5.465	57	8,00
30	2019	Holzheim	8.828	88	10,00
31	2020	Rosellen	19.545	67	8,70
32	2022	Rosellen	32.481	69	12,00
33	2022	Holzheim	12.730	53	10,00
34	2022	Grefrath	66.867	83	8,50
35	2022	Grimlinghausen	2.860	56	10,00
36	2022	Norf	17.382	70	8,50
37	2023	Hoisten	2.470	83	8,10
38	2023	Uedesheim	2.879	53	7,99
39	2023	Hoisten	5.085	72	11,50
40	2024	Hoisten	19.522	79	14,00
41	2024	Holzheim	4.815	81	10,38

Hinweis: Die Bonität entspricht der Ackerzahl.

Wesentliche Einflussfaktoren auf den Grundstückswert

Aus empirischen Erhebungen, die in der Fachliteratur veröffentlicht werden, wurde festgestellt, dass folgende Faktoren grundsätzlich Einfluss auf den Wert von Ackerland haben können:

- a) die allgemeinen Wertverhältnisse
- b) die Region (großräumige Lage)
- c) die Entfernung zum Rand der bebauten Ortslage (kleinräumige Lage)
- d) die Grundstücksfläche
- e) die natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens
- f) die Geländeneigung

Die o.g. Einflussfaktoren werden in Bezug auf das Bewertungsgrundstück analysiert:

a) Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind im Betrachtungszeitraum der Vergleichskaufpreise bezogen auf Ackerflächen gestiegen. Dies ist aus den veröffentlichten Bodenrichtwerten der Jahre 2015 bis 2024 abzuleiten.

Anhand der Wertentwicklung des Bodenrichtwertes werden die Einzelwerte auf den Wertermittlungstichtag indexiert. So sind die Preise direkt miteinander vergleichbar.

Da die Kauffälle nur einem bestimmten Jahr zugeordnet werden, können die Indexierungen auch nur mit den jeweiligen Jahresindizes durchgeführt werden. Dies führt verfahrensbedingt eher zu überschlägigen Preisanpassungen auf den Wertermittlungstichtag.

Bodenrichtwert zum 01.01.2015:	5,75 €/m ² ;	abgeleiteter Index:	100,0
Bodenrichtwert zum 01.01.2016:	6,50 €/m ² ;	abgeleiteter Index:	113,0
Bodenrichtwert zum 01.01.2017:	7,00 €/m ² ;	abgeleiteter Index:	121,7
Bodenrichtwert zum 01.01.2018:	7,00 €/m ² ;	abgeleiteter Index:	121,7
Bodenrichtwert zum 01.01.2019:	7,50 €/m ² ;	abgeleiteter Index:	130,4
Bodenrichtwert zum 01.01.2020:	8,00 €/m ² ;	abgeleiteter Index:	139,1
Bodenrichtwert zum 01.01.2021:	8,50 €/m ² ;	abgeleiteter Index:	147,8
Bodenrichtwert zum 01.01.2022:	9,50 €/m ² ;	abgeleiteter Index:	165,2
Bodenrichtwert zum 01.01.2023:	10,00 €/m ² ;	abgeleiteter Index:	173,9
Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	10,00 €/m ² ;	abgeleiteter Index:	173,9

Nr.	Verkaufs- jahr	Gemarkung	Gfl.	Bonität	Hochspan- nungsleitung	Kaufpreis in €/m ²	Index BRW	Indexierter KP (Index BRW)
1	2015	Hoisten	6.080	77	ja	7,00	100,00	12,17
2	2015	Grimlinghausen	6.445	58		6,50	100,00	11,30
3	2015	Holzheim	15.833	84		6,00	100,00	10,43
4	2015	Rosellen	2.605	55		5,53	100,00	9,62
5	2015	Hoisten	5.788	76		5,50	100,00	9,56
6	2015	Hoisten	6.080	77		7,00	100,00	12,17
7	2015	Hoisten	13.470	77		5,00	100,00	8,70
8	2015	Uedesheim	4.756	66		11,35	100,00	19,74
9	2015	Uedesheim	3.115	54		6,50	100,00	11,30
10	2015	Rosellen	20.000	60		4,40	100,00	7,65
11	2016	Neuss	3.424		ja	6,51	113,00	10,02
12	2016	Grimlinghausen	11.147	56		6,00	113,00	9,23
13	2016	Grimlinghausen	22.162	53		9,48	113,00	14,59
14	2016	Grimlinghausen	19.218	58		8,00	113,00	12,31
15	2016	Hoisten	2.194	71		8,50	113,00	13,08
16	2016	Hoisten	4.985	79		5,72	113,00	8,80
17	2017	Hoisten	2.850	79	ja	5,26	121,70	7,52
18	2017	Neuss	17.502	65	ja	7,00	121,70	10,00
19	2017	Rosellen	4.999	52		16,00	121,70	22,86
20	2017	Rosellen	20.000	67		6,00	121,70	8,57
21	2017	Neuss	2.683	69		7,00	121,70	10,00
22	2017	Grimlinghausen	8.660	55		5,00	121,70	7,14
23	2017	Grimlinghausen	5.131	58		14,00	121,70	20,00
24	2017	Neuss	152.144	60		6,00	121,70	8,57
25	2018	Rosellen	15.000	56		12,00	121,70	17,15
26	2018	Holzheim	2.332	67		6,12	121,70	8,75
27	2018	Hoisten	2.815	71		7,00	121,70	10,00
28	2018	Rosellen	2.401	64		9,25	121,70	13,22
29	2018	Rosellen	5.465	57		8,00	121,70	11,43
30	2019	Holzheim	8.828	88		10,00	130,40	13,34

31	2020	Rosellen	19.545	67	8,70	139,10	10,88
32	2022	Rosellen	32.481	69	12,00	165,20	12,63
33	2022	Holzheim	12.730	53	10,00	165,20	10,53
34	2022	Grefrath	66.867	83	8,50	165,20	8,95
35	2022	Grimlinghausen	2.860	56	10,00	165,20	10,53
36	2022	Norf	17.382	70	8,50	165,20	8,95
37	2023	Hoisten	2.470	83	8,10	173,90	8,10
38	2023	Uedesheim	2.879	53	7,99	173,90	7,99
39	2023	Hoisten	5.085	72	11,50	173,90	11,50
40	2024	Hoisten	19.522	79	14,00	173,90	14,00
41	2024	Holzheim	4.815	81	10,38	173,90	10,38

Bevor weitere Analysen durchgeführt werden, wird das vorhandene Datenmaterial auf preisliche Ausreißer überprüft. Die Ausreißer werden herausgefiltert. Als Ausreißer werden im vorliegenden Fall bei vorhandenem Datenmaterial Preise definiert, die rd. 35 Prozent vom arithmetischen Mittel abweichen.

Arithmetisches Mittel¹: 11,39 €/m²

Überprüfung auf „Ausreißer“ mit mehr als 35 Prozent Abweichung vom arithmetischen Mittel:

$$11,39 \text{ €/m}^2 + 35 \% = 15,38 \text{ €/m}^2$$

$$11,39 \text{ €/m}^2 - 35 \% = 7,40 \text{ €/m}^2$$

Die Vergleichspreise oberhalb 15,38 €/m² und unterhalb 7,40 €/m² fallen bei der weiteren Betrachtung heraus. Es sind insgesamt vier Ausreißer vorhanden (Nr. 8, 19, 23 und 25).

Arithmetisches Mittel (ohne Ausreißer): 10,42 €/m²

b) Großräumige Lage

Der regionale Einfluss bezüglich der großräumigen Lage wird durch die Auswahl an Vergleichskaufpreisen aus dem südlichen Neusser Stadtgebiet berücksichtigt.

c) Kleinräumige Lage

Empirische Kaufpreisanalysen (Fachliteratur) haben grundsätzlich einen signifikanten Werteeinfluss bezüglich der Entfernung zur bebauten Ortslage festgestellt. Die zur Verfügung gestellten Vergleichspreise stammen sämtlich von Grundstücken, die im südlichen Stadtgebiet von Neuss liegen und somit alle im näheren Umfeld von Ortschaften liegen. Sie sind in Bezug auf die kleinräumige Lage als etwa gleichwertig einzustufen.

Bei der Betrachtung der Vergleichskaufpreise von Grundstücken nur aus der Gemarkung Hoisten (11 Fälle) zeigt sich eine Kaufpreisbandbreite von 7,89 bis

¹ Berechnungen siehe Anhang.

14,00 €/m². Es ist keine besondere Abweichung zum Gesamtfeld der Kaufpreise erkennbar.

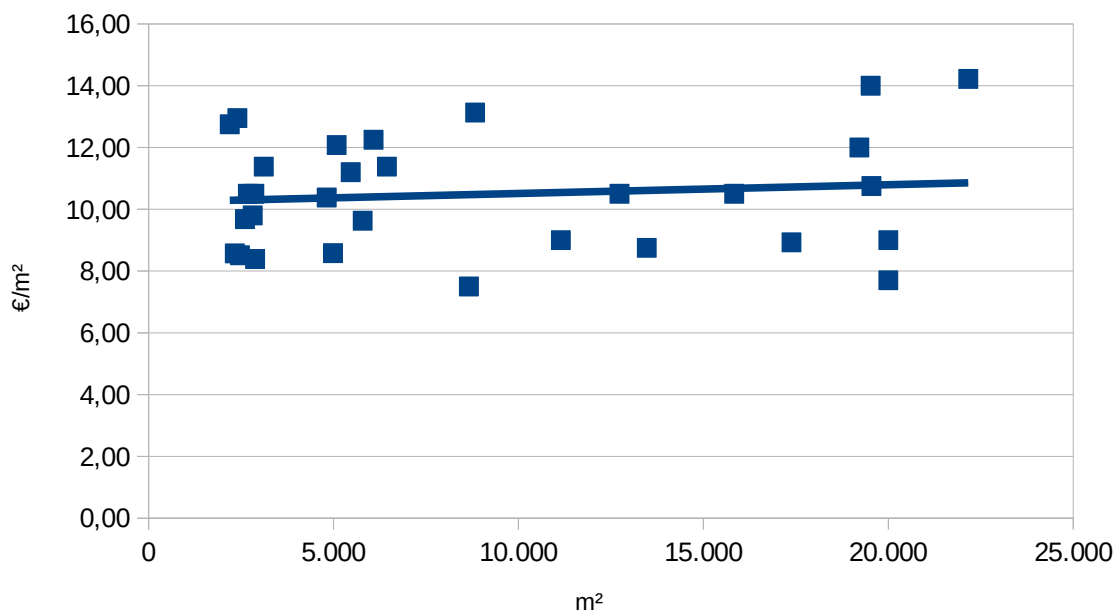
Der Einfluss der kleinräumigen Lage wird im vorliegenden Fall somit als vernachlässigbar eingestuft.

d) Grundstücksfläche

Anhand der Vergleichskaufpreise ist zu untersuchen, ob im vorliegenden Fall ein Einfluss des Wertes durch die Größe des Grundstücks vorhanden ist. Empirische Kaufpreisanalysen (Fachliteratur) haben grundsätzlich einen Werteeinfluss bezüglich der Grundstücksgröße (v.a. kleiner 2 ha) festgestellt.

Es wurden überwiegend Kauffälle von Grundstücken mit Größen zwischen ca. 2.000 und ca. 20.000 m² vorgelegt. Nur 3 Grundstücke sind deutlich größer als 20.000 m². Diese drei Kauffälle (Nr. 24, 32 und 34) bleiben ebenfalls in der weiteren Analyse ohne Berücksichtigung.

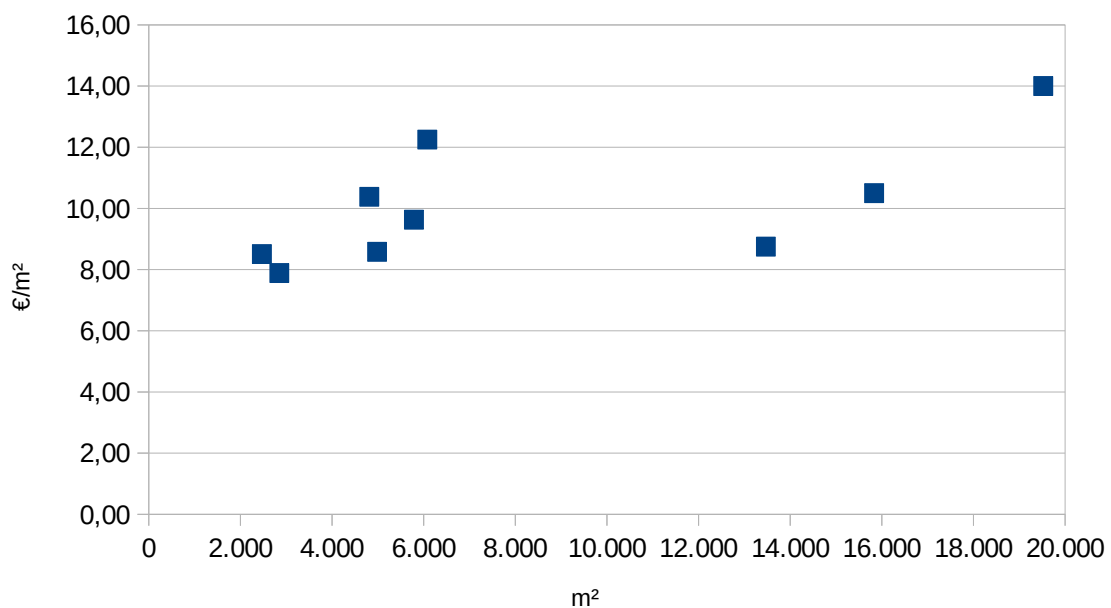
Die Relation zwischen Grundstücksgröße und Preis zeigt sich wie folgt:



Es zeigt sich ein relativ einheitliches Bild ohne erkennbare Abhängigkeiten von der Grundstücksgröße.

Um einen eventuellen Einfluss durch die Bodenqualität (Bonität) als weiteren Einflussfaktor zu eliminieren werden folgend nur Grundstücke mit ähnlicher Bonität aufgeführt:

Nr.	Verkaufs- jahr	Gemarkung	Gfl.	Bonität	Hochspan- nungsleitung	Indexierter KP (Index BRW)
5	2015	Hoisten	5.788	76		9,63
7	2015	Hoisten	13.470	77		8,75
1	2015	Hoisten	6.080	77	ja	12,25
6	2015	Hoisten	6.080	77		12,25
3	2015	Holzheim	15.833	84		10,50
16	2016	Hoisten	4.985	79		8,58
17	2017	Hoisten	2.850	79	ja	7,89
37	2023	Hoisten	2.470	83		8,51
40	2024	Hoisten	19.522	79		14,00
41	2024	Holzheim	4.815	81		10,38



Auch hier ist keine besondere Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festzustellen.

Fazit: Die Grundstücksgröße kann im vorliegenden Fall vernachlässigt werden.

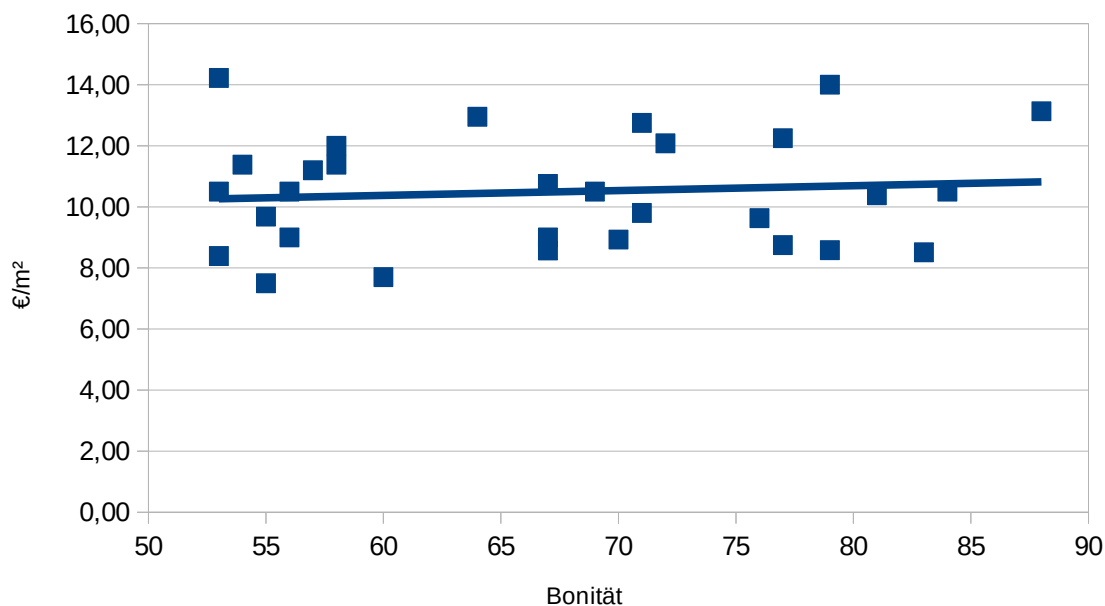
Das o.g. arithmetische Mittel (ohne Ausreißer) wird auf die Grundstücke kleiner 30.000 m² angepasst:

Arithmetisches Mittel (ohne Ausreißer): 10,44 €/m²

e) Ertragsfähigkeit

Anhand der Vergleichskaufpreise ist zu untersuchen, ob die Ertragsfähigkeit Einfluss auf den Wert hat. Empirische Kaufpreisanalysen (Fachliteratur) haben grundsätzlich einen Werteeinfluss bezüglich der Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) festgestellt.

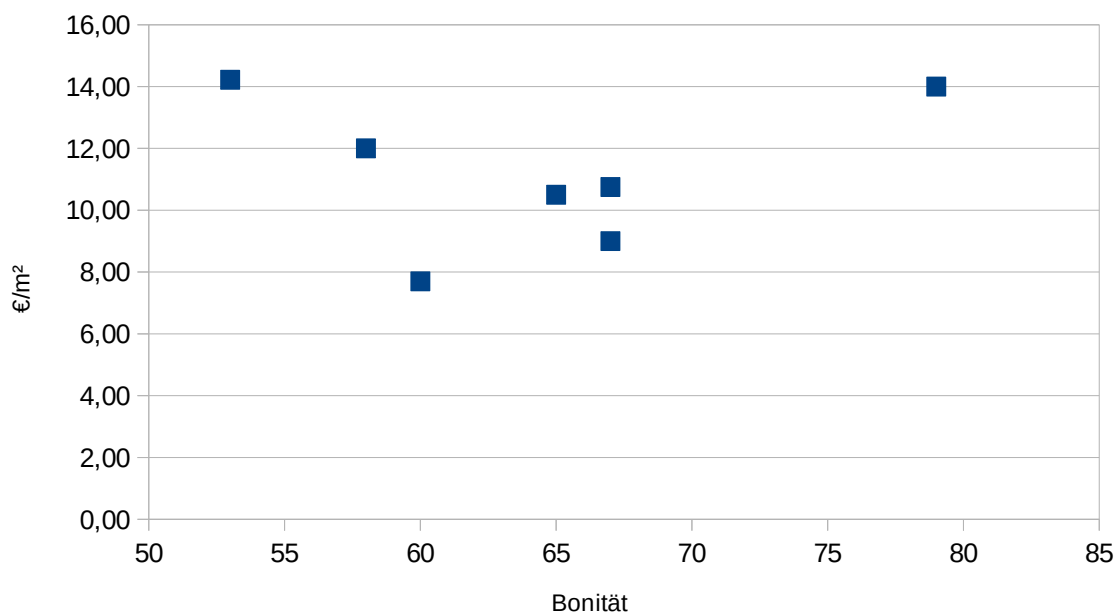
Die Relation zwischen Bonität und Preis zeigt sich wie folgt:



Es zeigt sich ein relativ einheitliches Bild ohne erkennbare Abhängigkeiten von der Bonität.

Um einen eventuellen Einfluss durch die Grundstücksgröße als weiteren Einflussfaktor zu eliminieren werden folgend nur Grundstücke mit ähnlicher Grundstücksgröße aufgeführt:

Nr.	Verkaufs-jahr	Gemarkung	Gfl.	Bonität	Hochspan-nungsleitung	Indexierter KP (Index BRW)
10	2015	Rosellen	20.000	60		7,70
13	2016	Grimlinghausen	22.162	53		14,22
14	2016	Grimlinghausen	19.218	58		12,00
18	2017	Neuss	17.502	65	ja	10,50
20	2017	Rosellen	20.000	67		9,00
31	2020	Rosellen	19.545	67		10,75
40	2024	Hoisten	19.522	79		14,00



Auch hier ist keine besondere Abhängigkeit von der Bonität festzustellen.

Fazit: Die Bonität kann im vorliegenden Fall vernachlässigt werden.

f) Neigung

Das vorliegende Bewertungsgrundstück ist eben. Die Region, in der die Vergleichsgrundstücke liegen ist insgesamt als eben zu bezeichnen. Eine besondere Berücksichtigung der Grundstücksneigung ist somit nicht notwendig.

Es können weitere Einflussfaktoren bestehen, wie z.B.

- die bestehende Wegeanbindung und deren Zustand:

Das Grundstück liegt direkt an Wirtschaftswegen in kurzer Entfernung zu einer öffentlichen asphaltierten Landstraße.

- die Form des Grundstücks:

Das Grundstück ist etwa rechteckig mit einer abgeschrägten Seite mit einem relativ günstigen mittleren Seitenverhältnis von ca. 1 : 2,7.

- die Lage in einem Wasser- oder Naturschutzgebiet o.ä.:

Das Grundstück liegt in einer geplanten Wasserschutzzone.

Die Grundstücksfläche unterliegt den Entwicklungszielen für die Landwirtschaft gemäß §18 LG NW.

- Sonstige Besonderheiten:

Das Grundstück ist fast vollständig als Altablagerung mit überwiegend Hausmüll erfasst.

Bei den vorliegenden Vergleichspreisen sind keine entsprechenden Hinweise vorhanden. Es ist somit nicht erkennbar, ob bzw. welche Vergleichsgrundstücke ggf. gleiche oder ähnliche Belastung haben.

Die Preise von belasteten Grundstücken müssen niedriger liegen als bei unbelasteten Grundstücken. Die Preise von entsprechend belasteten Grundstücken werden eher am unteren Rand der Bandbreite verortet.

Eine Teilfläche des Grundstücks wird von Hochspannungsleitungen überspannt mit einem festgelegten Schutzstreifen.

Vier Vergleichsgrundstücke sind von einer gleichen oder ähnliche Belastung betroffen. Anhand der Verkaufspreise ist jedoch keine verifizierte Wertminderung abzuleiten.

Die Preise von entsprechend belasteten Grundstücken sollten niedriger liegen als bei unbelasteten Grundstücken. Die Preise werden somit unterhalb des Durchschnitts verortet.

Herleitung des Wertes über den Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert wird als Durchschnittswert aller Verkäufe im Stadtgebiet unter Ausschluss von besonderen persönlichen Umständen (z.B. innerfamiliärer Verkauf oder Austauschflächen) ermittelt. Eine Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der Ertragsfähigkeit oder sonstiger Einflussgrößen ist nicht definiert.

Eine Herleitung des Wertes aus dem Bodenrichtwert mit entsprechenden Anpassungen aufgrund der Belastungen durch Hochspannungsleitungen und Altablagerungen halte ich für nicht aussagekräftiger als die statistische Auswertung (siehe unten).

Aus der Zeitreihe des Bodenrichtwertes ist allerdings gut die Änderung der Wertverhältnisse über die Jahre zu erkennen.

Herleitung des Wertes über das arithmetische Mittel der Vergleichskaufpreise

Die herkömmliche Ermittlung des Verkehrswertes für das Bewertungsgrundstück über das arithmetische Mittel berücksichtigt verfahrensbedingt keine besonderen Einflussfaktoren, wie z.B. die Größe oder die Bodenqualität. Es wird der reine Durchschnittspreis aus mehreren Verkäufen ermittelt.

Die vorliegenden Vergleichskaufpreise wurden auf besondere Umstände, die den Preis beeinflusst haben könnten überprüft. Es wurden z.B. Verkäufe von Grundstücken, die größer als 30.000 m² sind sowie preisliche Ausreißer mit mehr als

35 Prozent Abweichung zum arithmetischen Mittel herausgefiltert. Alle weiteren Verkaufsfälle dienen als Grundlage für die Ermittlung des bereinigten arithmetischen Mittels:

Arithmetisches Mittel (ohne Ausreißer): 10,44 €/m²

Dieser Mittelwert berücksichtigt noch keine zusätzlichen Belastungen, wie die Altablagerung (Hausmüll u.ä.). Diese ist im folgenden entsprechend zu bewerten:

Von der Altablagerung ist fast die gesamte Grundstücksfläche betroffen. Somit ist ein Wertabschlag auch auf das gesamte Grundstück zu beziehen.

Das untere Viertel der Preise der nach Größe sortierten Preisreihe hat einen Mittelwert von 8,24 €/m². Dies entspricht rd. 21 Prozent Abschlag vom o.g. Gesamtmittelwert. Einen Abschlag in dieser Höhe halte ich für die bestehende Belastung für angemessen und gerechtfertigt. Hieraus folgt:

10,44 €/m² ./ rd. 20,0 % = rd. 8,35 €/m²

Bodenwert (ohne Belastung in Abt. II des Grundbuchs)

Der unbelastete Bodenwert wird unter Berücksichtigung des Vorgenannten zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

19.563 m ²	*	8,35 €/m ²	=	163.351,05 €
				<u>rd. 163.500,00 €</u>

Bewertung der Belastung Abt. II - Hochspannungsleitung:

Von der Belastung „Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen“ sind rd. 31,5 Prozent der Gesamtfläche betroffen. Ein Wertabschlag betrifft nur die belastete Fläche.

Das Viertel der Preise der nach Größe sortierten Preisreihe unterhalb des Gesamtmittelwertes hat einen Mittelwert von 9,52 €/m². Dies entspricht rd. 9 Prozent Abschlag vom o.g. Gesamtmittelwert.

Bezieht man nun rd. 10 Prozent Wertabschlag der belasteten Fläche (31,5 %) auf das Gesamtgrundstück ergibt sich ein Wertabschlag in Höhe von rd. 3,14 Prozent.

Einen Abschlag in dieser Höhe halte ich für die bestehende Belastung für angemessen und gerechtfertigt. Hieraus folgt:

$$10,44 \text{ €/m}^2 \cdot 3,14 \% = 0,33 \text{ €/m}^2$$

rd. 0,35 €/m²

Gesamtbelastung:

$$19.563 \text{ m}^2 \cdot 0,35 \text{ €/m}^2 =$$

rd. 6.847,00 €

5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig an Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke orientieren. Da der Bodenwert sich direkt aus marktkonformen Daten ergibt, ist dieser auch direkt auf den Verkehrswert übertragbar.

Der unbelastete Bodenwert wurde mit rd. 163.500,00 € ermittelt.

Der unbelastete Verkehrswert für das Grundstück in in 41469 Neuss-Hoisten, An der Griesen/Hoisterfeld, Gemarkung Hoisten, Flur 9, Flurstücke 83, 241, 242 wird zum Wertermittlungsstichtag 13.03.2024 mit

163 500,00 €

in Worten: Einhundertdreißigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Der unbelastete Verkehrswert entspricht rd. 8,36 €/m² Grundstücksfläche.

Der unbelastete Verkehrswert teilt sich unter Berücksichtigung der jeweils betroffenen Belastungsflächen auf die einzelnen Flurstücke wie folgt auf:

Flurstück 83	60.953,00 €
Flurstück 241	33.430,00 €
Flurstück 242	69.117,00 €

Die **Wertminderung durch die Belastung in Abteilung II** des Grundbuchs (Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen) stellt sich unter Berücksichtigung der jeweils betroffenen Belastungsflächen wie folgt dar:

Belastete Grundstücksfläche: 19.563 m² x 31,5 % = rd. 6.160 m²
aufgeteilt auf die einzelnen Flurstücke:

Flurstück 83	1.200 m ²
Flurstück 241	2.095 m ²
Flurstück 242	2.865 m ²

Wertminderung, gesamt: 19.563 m² x 0,35 €/m² = **rd. 6.847,00 €**
aufgeteilt auf die einzelnen Flurstücke:

Flurstück 83	6.847,00 €/6.160 m ² x 1.200 m ² =	rd. 1.334,00 €
Flurstück 241	6.847,00 €/6.160 m ² x 2.095 m ² =	rd. 2.328,00 €
Flurstück 242	6.847,00 €/6.160 m ² x 2.865 m ² =	rd. 3.185,00 €

Wiederholung des unbelasteten Verkehrswertes:

163 500,00 €

in Worten: Einhundertdreißigtausendfünfhundert Euro

Der belastete Verkehrswert teilt sich unter Berücksichtigung der jeweils betroffenen Belastungsflächen auf die einzelnen Flurstücke wie folgt auf:

Flurstück 83	60.953,00 €
Flurstück 241	33.430,00 €
Flurstück 242	69.117,00 €

Die **Wertminderung durch die Belastung in Abteilung II** des Grundbuchs (Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen) stellt sich unter Berücksichtigung der jeweils betroffenen Belastungsflächen wie folgt dar:

Gesamt	rd. 6.847,00 €
Flurstück 83	rd. 1.334,00 €
Flurstück 241	rd. 2.328,00 €
Flurstück 242	rd. 3.185,00 €

Das zu bewertende Objekt wurde von mir persönlich besichtigt und das vorliegende Gutachten höchstpersönlich erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis erstattet habe.

(Unterschrift und Stempel sind nur in
der Original-Ausfertigung enthalten.)

Kaarst, den 21.05.2024

Dipl.-Ing. Rainer Neuendorf

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 Gutachter haftet dem Auftraggeber für Fehler aus dem Gutachten nur bei grober Fahrlässigkeit und bei Vorsatz. Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers und der Luft wird keine Haftung übernommen.

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

Bayerlein

Praxishandbuch Sachverständigenrecht
C.H. Beck'sche Verlagsbuchhandlung, München
2. Auflage 1996

Dröge

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum
Luchterhand-Verlag Neuwied 1997

Kleiber

WertR 06
Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Köln
9. Auflage 2006

Kleiber, Simon, Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Köln
7. Auflage 2014

Leopoldsberger

Kontinuierliche Wertermittlung von Immobilien
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln 1998

Pohnert, Fritz

Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand Verlag GmbH
5. Auflage 1997

Schmitz, Meisel u.a.

Baukosten 2020/21
Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung, Umnutzung, 24. Aufl. 2020
Ein- und Mehrfamilienhäuser, 22. Auflage 2020
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

Kleiber

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien
Reguvis Fachmedien GmbH
13. Auflage 2021

Kleiber

Marktwertermittlung nach ImmoWertV
Reguvis Fachmedien GmbH
9. Auflage 2022

Sprengnetter, Hans Otto

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen,
Band I, Ib: Amtliche Texte
Band II: Erforderliche Daten
Band III: Formulare / Schemata
Band IV - XII: Lehrbuch und Kommentar;
Sinzig (Loseblattsammlung)

RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BauO NRW 2018

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 vom 21. Juli 2018 in der ab 22. September 2021 gültigen Fassung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2033 I S. 738), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. Juli 2022 (BGBl. I S. 1146)

Erbbaurechtsgesetz

Erbbaurechtsgesetz in der im BGBl. III S. 403-6 veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719)

WertR 06

Wertermittlungsrichtlinien i.d.F. vom 01.03.2006

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 12. Januar 2021 (BGBl. I 34)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im BGBl. III, S. 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2022 (BGBl. I S. 959)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237)

Betriebskostenverordnung (BetrKV)

Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858)

Übersichtskarte

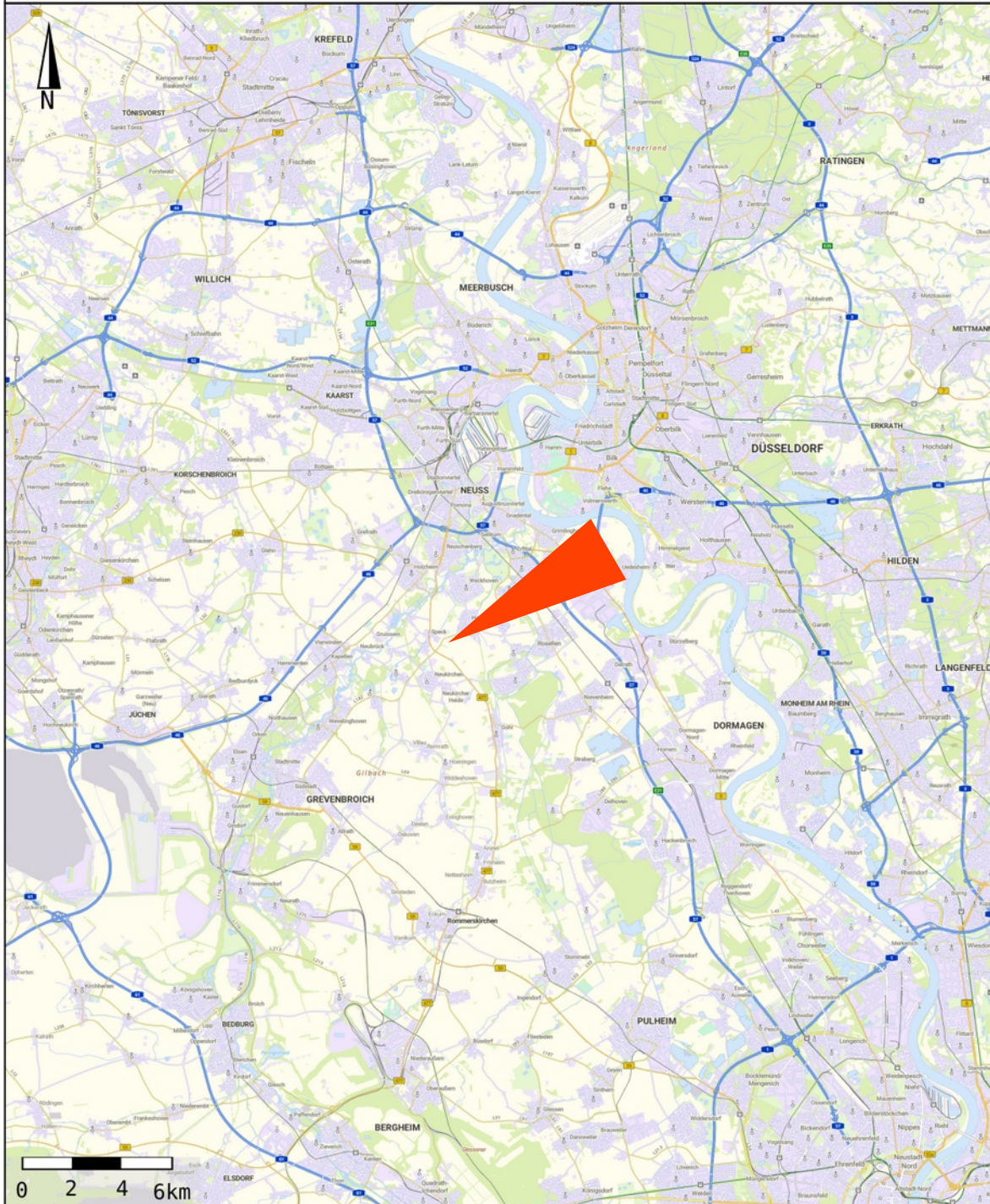
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.01.2024 um 15:23 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Stadtkarte

Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.01.2024 um 15:21 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Flurkarte

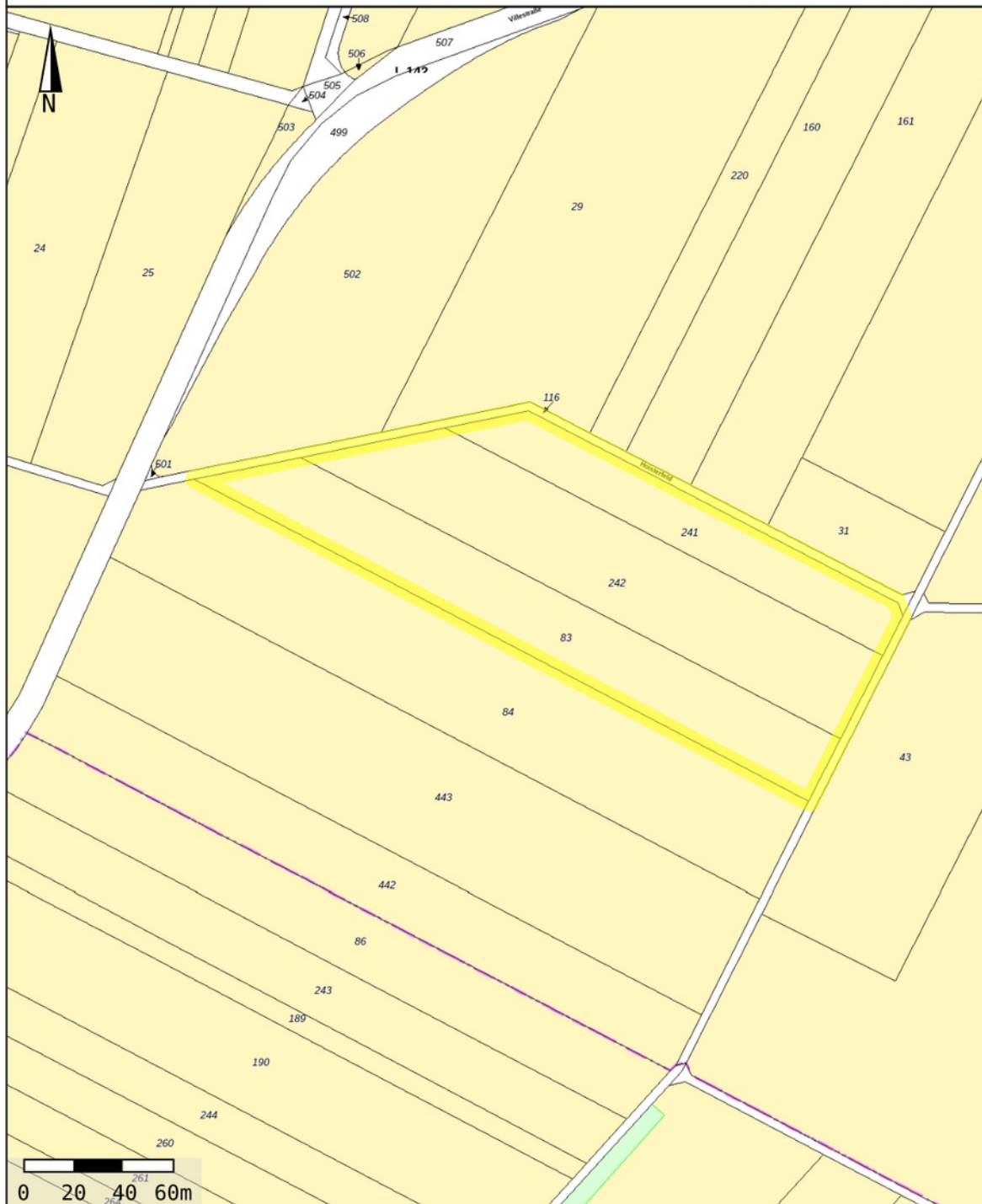
Bezirksregierung Köln



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 16.01.2024 um 15:19 Uhr erstellt.



Land NRW 2024 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Erläuterungen und Berechnungen der statistischen Werte

Arithmetisches Mittel

Mittelwert aus der Summe der Einzelwerte, ggf. unter Ausscheidung von Extremwerten.

$$AM = (x_1 + x_2 + \dots + x_i) / n$$

x = Einzelwert

n = Anzahl der Einzelwerte

a) Gesamterhebung

$$\begin{aligned} AM &= (12,25 + 11,38 + 10,50 + 9,68 + 9,63 + 12,25 + 8,75 + 19,86 + 11,38 + \\ &\quad 7,70 + 9,77 + 9,00 + 14,22 + 12,00 + 12,75 + 8,58 + 7,89 + 10,50 + 24,00 \\ &\quad + 9,00 + 10,50 + 7,50 + 21,00 + 9,00 + 16,80 + 8,57 + 9,80 + 12,95 + \\ &\quad 11,20 + 13,13 + 10,75 + 12,60 + 10,50 + 8,93 + 10,50 + 8,93 + 8,51 + \\ &\quad 8,39 + 12,08 + 14,00 + 10,38) \text{ €/m}^2 / 41 \\ &= 11,39 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Arithmetisches Mittel =

11,39 €/m²

Überprüfung auf „Ausreißer“ mit mehr als 35 Prozent Abweichung vom arithmetischen Mittel:

$$11,39 \text{ €/m}^2 + 35 \% = 15,38 \text{ €/m}^2$$

$$11,39 \text{ €/m}^2 - 35 \% = 7,40 \text{ €/m}^2$$

Die Vergleichspreise oberhalb 15,38 €/m² und unterhalb 7,40 €/m² fallen bei der weiteren Betrachtung heraus. Es sind insgesamt vier Ausreißer vorhanden (Nr. 8, 19, 23 und 25).

b) Erhebung unter Ausschluss von preislichen Ausreißern

$$\begin{aligned} AM &= (12,25 + 11,38 + 10,50 + 9,68 + 9,63 + 12,25 + 8,75 + 11,38 + 7,70 + \\ &\quad 9,77 + 9,00 + 14,22 + 12,00 + 12,75 + 8,58 + 7,89 + 10,50 + 9,00 + \\ &\quad 10,50 + 7,50 + 9,00 + 8,57 + 9,80 + 12,95 + 11,20 + 13,13 + 10,75 + \\ &\quad 12,60 + 10,50 + 8,93 + 10,50 + 8,93 + 8,51 + 8,39 + 12,08 + 14,00 + \\ &\quad 10,38) \text{ €/m}^2 / 37 \\ &= 10,42 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Arithmetisches Mittel (ohne preisl. Ausreißer):

10,42 €/m²

c) Erhebung unter Ausschluss von preislichen und größenbedingten Ausreißern

$$\begin{aligned} \text{AM} &= (12,25 + 11,38 + 10,50 + 9,68 + 9,63 + 12,25 + 8,75 + 11,38 + 7,70 + \\ &\quad 9,77 + 9,00 + 14,22 + 12,00 + 12,75 + 8,58 + 7,89 + 10,50 + 9,00 + \\ &\quad 10,50 + 7,50 + 8,57 + 9,80 + 12,95 + 11,20 + 13,13 + 10,75 + 10,50 + \\ &\quad 10,50 + 8,93 + 8,51 + 8,39 + 12,08 + 14,00 + 10,38) \text{ €/m}^2 / 34 \\ &= 10,44 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Arithmetisches Mittel (ohne preisl./größenbed. Ausreißer): 10,44 €/m²

d) Erhebung aus dem unteren Viertel der Preise der nach Größe sortierten Preisreihe

Sortierte Preisreihe:

(**7,50 7,70 7,89 8,39 8,51 8,57 8,58 8,75** 8,93 9,00 9,00 9,63 9,68 9,77
9,80 10,38 10,50 10,50 10,50 10,50 10,50 10,75 11,20 11,38 11,38 12,00
12,08 12,25 12,25 12,75 12,95 13,13 14,00 14,22) €/m²

$$\begin{aligned} \text{AM} &= (7,50 + 7,70 + 7,89 + 8,39 + 8,51 + 8,57 + 8,58 + 8,75) \text{ €/m}^2 / 8 \\ &= 8,24 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Arithmetisches Mittel (unteres Viertel): 8,24 €/m²

e) Erhebung aus dem Viertel der Preise der nach Größe sortierten Preisreihe unterhalb des Gesamtmittelwertes (siehe

Sortierte Preisreihe:

(7,50 7,70 7,89 8,39 8,51 8,57 8,58 8,75 **8,93 9,00 9,00 9,63 9,68 9,77**
9,80 10,38 10,50 10,50 10,50 10,50 10,50 10,75 11,20 11,38 11,38 12,00
12,08 12,25 12,25 12,75 12,95 13,13 14,00 14,22) €/m²

$$\begin{aligned} \text{AM} &= (8,93 + 9,00 + 9,00 + 9,63 + 9,68 + 9,77 + 9,80 + 10,38) \text{ €/m}^2 / 8 \\ &= 9,52 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

Arithmetisches Mittel (Viertel unter Mittelwert): 9,52 €/m²



„L 142“ - etwa Richtung Süden



Wirtschaftsweg - etwa Richtung Nordosten



Wirtschaftsweg - etwa Richtung Süden



Ansicht Ackerfläche - etwa Richtung Südosten



Ansicht Ackerfläche - etwa Richtung Norden



Hochspannungsleitungen - etwa Richtung Norden