

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer – Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von der Landwirtschaftskammer NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Essiger Weg 5, 53881 Euskirchen / Dom - Esch
Telefon: 02251 / 7 17 44

Verkehrswertgutachten

über das im Grundbuch von Vettweiß, Blatt 0485
eingetragene, unbebaute, Waldgrundstück
Gemarkung Vettweiß, Flur 1, Flurstück 28



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 33 K 31/22 -

Auftraggeber : Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

Auftrag vom : 18.10.2023
Ortstermin am : 03.04.2024
Wertermittlungsstichtag : 03.04.2024
Qualitätsstichtag : 03.04.2024

Verkehrswert : EUR 8.000,-

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1	Einleitung	3
2	Definition des Verkehrswertes	4
3	Grundstücksangaben	4
3.1	Allgemeine Angaben	4
3.2	Lage des Grundstücks	5
3.3	Beschreibung des Grundstücks	6
4	Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung Vettweiß, Flur 1, Flurstück 28	9
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	9
6	Literatur	11
7	Anlagen	11

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 18.10.2023 vom

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Vettweiß,
Blatt 0485 eingetragenen, unbebauten, Waldgrundstücks

Gemarkung Vettweiß, Flur 1, Flurstück 28, Wald (Holzung), An
der Herrenseite, in der Größe von 2.700 m²

beauftragt.

Das Verfahren wurde dann, mit Schreiben des Amtsgerichts vom
27.10.2023, zunächst ruhend gestellt. Mit Schreiben vom 15.12.2023
wurde der Unterzeichnete gebeten, den Begutachtungsauftrag
fortzuführen.

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die
Abhaltung eines Ortstermines erforderlich. Daher wurde schriftlich ein
Ortstermin anberaumt, der zweimal, auf Wunsch von Beteiligten,
verschoben wurde.

Letztlich wurde ein Ortstermin auf

Mittwoch, den 03.04.2024, 11.00 Uhr

anberaumt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten waren:

- Antragsgegner (Nr. 2 des Beschlusses)
- sowie Antragsgegner (Nr. 6 des Beschlusses)

anwesend.

Anlässlich des Ortstermines wurde das zu bewertende Grundstück einer eingehenden Begutachtung unterzogen.

2 Definition des Verkehrswertes

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 der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.¹

3 Grundstücksangaben

3.1 Allgemeine Angaben

Gemeinde : 52391 Vettweiß

Amtsgericht : Düren

Grundbuch von : Vettweiß, Blatt 0485

Gemarkung : Vettweiß

Flur : 1

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flurstück	: 28
Größe	: 2.700 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: Zwangsversteigerungsvermerk ²
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Düren vom 10.01.2024 ist im Baulistenverzeichnis keine Eintragung vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung Vettweiß, in dem Waldgebiet „Vettweißer Busch“, ca. 1.200 m (Luftlinie) von der Bebauung von Vettweiß entfernt. Die Zuwegung erfolgt über land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftswege. Diese sind z.T. asphaltiert und z.T. mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

Vettweiß ist eine Gemeinde in Nordrhein-Westfalen und gehört zum Kreis Düren.

Die Gemeinde Vettweiß hat einschließlich aller Orte ca. 10.100 Einwohner (Stand: 31.12.2023).

Die Gemeindeverwaltung befindet sich in Vettweiß. Die Kreisverwaltung befindet sich in Düren. Düren ist ca. 14 km von Vettweiß entfernt.

¹ Grundbuch von Vettweiß Blatt 0485 Abdruck vom 19.10.2023

² Dieser Vermerk wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des vorliegenden Grundstücks aus

Die Verkehrslage ist als durchschnittlich zu bezeichnen. In ca. 4 km Entfernung von Vettweiß verläuft die Bundesstraße 56, die die Verbindung zwischen Düren und Euskirchen darstellt. Die Bundesstraße 477, die die Verbindung zwischen Zülpich und Bergheim darstellt, ist ebenfalls ca. 4 km von Vettweiß entfernt. Die Autobahnauffahrt „Düren“ auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung zwischen Aachen und Köln darstellt, ist ca. 18 km entfernt.

Bei den umliegenden Grundstücken handelt es sich um unbebaute, forstwirtschaftlich genutzte, Grundstücke.

Beeinträchtigungen durch Industrie, Gewerbe, Verkehr usw. sind nicht vorhanden.

Eine Stihl-Vertretung befindet sich in Vettweiß – Gladbach (ca. 4 km von Vettweiß) entfernt. Ein Landmaschinenhändler mit Werkstatt sowie eine Agrargenossenschaft befinden sich in Vettweiß. Aufgrund dieser Gegebenheiten sowie aufgrund der durchschnittlichen Verkehrslage ist das zu bewertende Grundstück, hinsichtlich seiner forstwirtschaftlichen Lage, als durchschnittlich zu bezeichnen.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 2.700 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 24,50 m an einen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg und ist durchschnittlich ca. 110 m tief.

Das zu bewertende Grundstück ist weitgehend eben.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes forstwirtschaftliches Grundstück. Es handelt sich um einen Laubwald. Dieser besteht überwiegend aus ca. 80 – 100 jährigen Eichen und vereinzelt aus ca. 60 - 80 jährigen Buchen.

Der Bestand ist nicht regelmäßig durchforstet. Es sind Naturverjüngung und Totholz vorhanden.

Eine Forsteinrichtung¹ liegt, gemäß Auskunft des zuständigen Forstamtes, nicht vor.

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Düren vom 03.01.2024 liegen der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor.

Vor Ort liegen ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung der RWE Power Aktiengesellschaft vom 02.01.2024 ist für das zu bewertende Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

Für das vorliegende Grundstück werden, gemäß Auskunft der Gemeinde Vettweiß vom 23.01.2024 keine Ausbaubeiträgen für den angrenzenden Wirtschaftsweg nach KAG² erhoben. Aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich können ferner keine Beiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) erhoben werden.

¹ Die Forsteinrichtung dient in der Forstwirtschaft der Betriebsregelung und ist damit ein Führungs- und Planungsinstrument für den Forstbetrieb. Sie beinhaltet die Erfassung des Waldzustandes, die mittelfristige Planung und die damit verbundene Kontrolle der Nachhaltigkeit im Betrieb

² Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß ist das zu bewertende Grundstück als „Fläche für die Forstwirtschaft“ dargestellt. Das zu bewertende Grundstück liegt ferner, gemäß Landschaftsplan, im Landschaftsschutzgebiet.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

Das Grundstück liegt ferner, gemäß 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Vettweiß, nicht im Bereich von „Konzentrationszonen für die Windenergie“ und auch nicht im näheren Einzugsbereich.

Umliegend sind, wie bereits erwähnt, weitere Waldgrundstücke vorhanden.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich somit um eine rein forstwirtschaftliche Fläche, die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Eine Bauerwartung besteht nicht.

¹ NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

4

**Verkehrswertermittlung des Grundstücks Gemarkung
Vettweiß, Flur 1, Flurstück 28**

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Vettweiß, Blatt 0485 eingetragenen, unbebauten, Waldgrundstücks Gemarkung Vettweiß, Flur 1, Flurstück 28, Wald (Holzung), An der Herrenseite, in der Größe von 2.700 m², wird zum Wertermittlungsstichtag, dem 03.04.2024, somit auf gerundet

EUR 8.000,-

geschätzt.

5

Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes

Objekt

: unbebautes, forstwirtschaftliches,
Grundstück (Laubwald)

Grundstück Gemarkung Vettweiß, Flur 1,
Flurstück 28

52391 Vettweiß

Lasten in Abt. II
des Grundbuchs

: Zwangsversteigerungsvermerk

Baulasten

: keine Eintragungen vorhanden

Altlasten/-kataster

: keine Hinweise vorhanden

Miet- und
Pachtverhältnisse

: *-nicht Bestandteil der vorliegenden
Internetversion -*

Zubehör

: kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsstichtag : 03.04.2024

Verkehrswert : EUR 8.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 17.04.2024

W. Otten

6 Literatur

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vom 20.09.2023
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20.03.2014
- Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, P. Holzner und U. Renner, Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Reguvis Fachmedien GmbH, 10. Auflage, 2023
- Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen (Loseblattsammlung), HLBS Verlag
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Düren, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren (ohne die Stadt Düren)
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Euskirchen, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Euskirchen

7 Anlagen

Anlagen 1 bis 3 - siehe gesonderte pdf-Datei -

Anlage 4 Auszuge aus der Flurkarte

Anlage 5 Straßenplan

Anlage 6 Übersichtskarte



Flurstück: 28

Flur: 1

Gemarkung: Vettweiß

An der Herrenseite, Vettweiß

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 04.01.2024

Zeichen: 24-10-0021



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVozVermKatG NRW zulässig. Zu widerhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



