

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

des im Grundbuch von Pingsheim, Blatt 7 A eingetragenen, unbebauten,
landwirtschaftlich genutzten, Grundstücks
Gemarkung Pingsheim, Flur 5, Flurstück 11



in dem Zwangsversteigerungsverfahren

- 33 K 34/23 -

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

Auftrag vom : 13.06.2024
Ortstermin am : 31.07.2024
Wertermittlungsstichtag : 31.07.2024
Qualitätsstichtag : 31.07.2024

Verkehrswert : **EUR 109.000,-**

Inhaltsverzeichnis

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	Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pingsheim, Flur 5, Flurstück 11	9
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	9
6	Literatur	11
7	Anlagen	11

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 13.06.2024 vom

Amtsgericht Düren
August-Klotz-Straße 14
52349 Düren

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Pingsheim,
Blatt 7 A eingetragenen, unbebauten, landwirtschaftlich genutzten,
Grundstücks

Gemarkung Pingsheim, Flur 5, Flurstück 11,
Landwirtschaftsfläche, Erper Weg, in der Größe von 10.123 m²

beauftragt

Um diesen Auftrag sachgerecht durchführen zu können, war die
Abhaltung eines Ortstermines erforderlich.

Der Ortstermin wurde auf

Mittwoch, den 31.07.2024, 9.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Von den Beteiligten war niemand 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	: 52388 Nörvenich - Pingsheim
Eigentümer lt. Grundbuch	: <i>nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion</i>
Amtsgericht	: Düren
Grundbuch von	: Pingsheim, Blatt 7 A
Gemarkung	: Pingsheim
Flur	: 5

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

Flurstück	: 11
Größe	: 10.123 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ¹	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K 34/23). Eingetragen am 02.04.2024.
Baulasten	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen bekannt.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemarkung Pingsheim, außerhalb der Ortslage, ca. 500 m von der Bebauung entfernt, in einer Feldlage.

Bei den umliegenden Grundstücken handelt es sich um unbebaute ldw. genutzte Ackerlandgrundstücke.

Pingsheim ist der östlichste Gemeindeteil von Nörvenich. Er liegt im Kreis Düren in Nordrhein-Westfalen.

Das Grundstück grenzt im Südwesten und im Nordosten an jeweils einen, mit einer wassergebundenen Decke befestigten Wirtschaftsweg, über die die Zuwegung erfolgt.

Nörvenich hat, einschließlich aller Gemeindeteile, ca. 12.000 Einwohner. Der Ort Pingsheim hat ca. 730 Einwohner.

Die Kreisverwaltung befindet sich im ca. 18 km entfernten Düren; die Gemeindeverwaltung im ca. 4 km entfernten Nörvenich.

¹ Grundbuch von Pingsheim Blatt 7 A Abdruck vom 14.06.2024

Die Verkehrsanbindung ist als gut zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Gymnich" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung zwischen Venlo und Koblenz darstellt, ist ca. 8 km entfernt. Die Autobahnauffahrt „Elsdorf“ auf die Bundesautobahn 4, die die Verbindung von Aachen über Köln nach Olpe darstellt, ist ca. 15 km entfernt. Ca. 5 km westlich von Pingsheim verläuft die Bundesstraße 477, die die Verbindung zwischen Elsdorf und Zülpich darstellt. Ca. 5 km südlich von Pingsheim verläuft die Bundesstraße 265. Diese stellt die Verbindung zwischen Schleiden und Köln dar.

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

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung ist die Lage als gut zu bezeichnen.

Landtechnikhändler befinden sich u.a. in Nörvenich und in Zülpich (ca. 14 km Entfernung). Landhändler und Landhandelswarengesellschaften sowie weitere Landtechnikhändler sind im näheren Umkreis (Düren, Nörvenich, Euskirchen) vorhanden. Eine Zuckerfabrik befindet sich in Euskirchen (ca. 20 km Entfernung).

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 10.123 m² (1,01.23 ha) groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es ist durchschnittlich ca. 28 m breit und weist eine Furchenlänge von ca. 355 m auf.

Die Zuwegung erfolgt über die angrenzenden Wirtschaftswege.

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um Ackerland. Das Grundstück ist weitgehend eben.

Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster wird das vorliegende Grundstück wie folgt angesprochen¹:

Größe	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Zustands- stufe	Entstehungsart	Bodenzahl	Ackerzahl	Ertrags- meßzahl
7.863 m ²	Ackerland	Lehm	2	Löß	84	92	7.234
2.260 m ²	Ackerland	Lehm	3	Löß	86	95	2.147
10.123 m ²							9.381

Die durchschnittliche Bodengüte des vorliegenden Grundstücks liegt somit bei 93 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine sehr gute Bodengüte.

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Düren vom 17.07.2024 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 17.07.2024 ist für das zu bewertende Grundstück nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau erkennbar.

¹ Erläuterungen:

Bodenarten: Sand, anlehmiger Sand, lehmiger Sand, stark lehmiger Sand, sandiger Lehm, Lehm, schwerer Lehm, Ton und Moor

Zustandsstufen: 1 bis 7 (1 = günstigste)

Entstehungsarten: Alluvialboden, Diluvialboden, Lößboden, Verwitterungsboden, gesteinhaltiger Alluvialboden, gesteinhaltiger Diluvialboden, gesteinhaltiger Verwitterungsboden

Wertzahlen: Bodenzahlen 7 bis 100 (100 = bester Boden)

Ackerzahlen 1 bis 120 (durch Ab- und Zurechnungen erfasste Unterschiede zu den den Bodenzahlen unterstellten Ertragsbedingungen)

Das zu bewertende Grundstück liegt, wie bereits erwähnt, an ldw. Wirtschaftswegen. Gemäß Auskunft der Gemeinde Nörvenich vom 08.10.2024 liegt das zu bewertende Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB, für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Eine Erhebung von Ausbaubeiträgen für den Wirtschaftsweg nach KAG¹ ist möglich, jedoch nicht geplant.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nörvenich ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Es handelt sich somit um ein Grundstück, das nach § 35 BauGB ("Bauen im Außenbereich") zu beurteilen ist, d.h. dass nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Eine allgemeine Bauerwartung besteht nicht.

Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes und gemäß der Hochwassergefahrenkarte² nicht in einem gefährdeten Bereich.

¹ Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG)

² NRW Umweltdaten vor Ort (www.uvo.nrw.de)

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Pingsheim, Flur 5, Flurstück 11

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Pingsheim, Blatt 7 A
eingetragenen, unbebauten, landwirtschaftlich genutzten, Grundstücks
Gemarkung Pingsheim, Flur 5, Flurstück 11, Landwirtschaftsfläche,
Erper Weg, in der Größe von 10.123 m², wird zum
Wertermittlungsstichtag, dem 31.07.2024, somit auf gerundet

EUR 109.000,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes
Objekt

: unbebautes, landwirtschaftliches,
Grundstück (Ackerland)

Grundstück Gemarkung Pingsheim, Flur 5,
Flurstück 11

52388 Nörvenich - Pingsheim

Eigentümer
lt. Grundbuch

: *nicht Bestandteil der vorliegenden
Internetversion*

Lasten in Abt. II
des Grundbuches

: keine Eintragungen vorhanden

Baulasten

: keine Eintragungen bekannt

Altlasten/-kataster

: keine Hinweise vorhanden

Miet- und Pachtverhältnisse : siehe gesondertes Schreiben

Zubehör : kein Zubehör vorhanden

Wertermittlungsstichtag : 31.07.2024

Verkehrswert : EUR 109.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 14.10.2024

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 für den Kreis Düren

7 Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Lichtbilder - siehe gesonderte pdf-Datei - |
| Anlage 2 | Vergleichspreise (indexiert)
- nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion - |
| Anlage 3 | Vergleichspreise
(indexiert und nach der Gemarkung Pingsheim selektiert)
- nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion - |
| Anlage 4 | Vergleichspreise
(indexiert und nach der Gemarkung Pingsheim selektiert und um Ausreißer bereinigt)
- nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion - |
| Anlage 5 | Auszüge aus der Flurkarte |
| Anlage 6 | Straßenplan |
| Anlage 7 | Übersichtskarte |



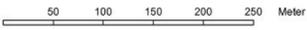
**Kreis Düren
Katasteramt**
Bismarckstraße 16
52351 Düren

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Amtliche Basiskarte NRW 1:5000

Gemarkung: Pingsheim
Erper Weg, Nörvenich

Erstellt: 17.07.2024
Zeichen:

Maßstab 1 : 5000



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVO:VermKatG NRW zulässig.
Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

