

# Sachverständigenbüro

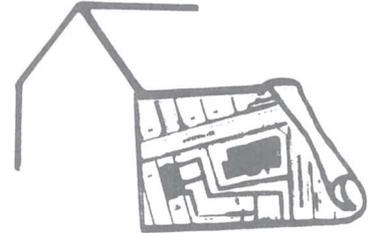
Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten

von der Ingenieurkammer-Bau NRW öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Dipl.-Ing. agr. W. Otten · Essiger Weg 5 · 53881 Euskirchen/Dom-Esch

Amtsgericht Bergisch Gladbach  
Schloßstraße 21

51429 Bergisch Gladbach



15.06.2023

**Zwangsversteigerungsverfahren**  
**- 34 K 16/23 -**  
**Ihr Schreiben vom 04.05.2023**

Sehr geehrte Frau Schmidt,

bei dem in o.g. Sache zu bewertenden Grundstück Gemarkung Heiliger, Flur 31, Flurstück 215 handelt es sich, gemäß Flurkarte und Luftbild, um ein unbebautes Grünlandgrundstück. Es ist hängig. Eine eigene, öffentliche, Zuwegung ist nicht vorhanden.

Das Grundstück ist mit vereinzelter Gehölzen bestanden. Ferner ist auf dem Luftbild ein kleinerer Weideschuppen erkennbar.

Das Grundstück liegt außerhalb der Ortslagen in einem Feld-/Waldgebiet.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 39 "Marialinden Süd II" vom 19.12.1974 weist das zu bewertende Grundstück als „Fläche für die Landwirtschaft“, außerhalb des bebaubaren Bereiches aus.

Das zu bewertende Grundstück liegt ferner im Wasserschutzgebiet der Naafbachtalsperre (Schutzzone II / II B) und ist im Landschaftsplan als "Landschaftsschutzgebiet" ausgewiesen.

53881 Euskirchen, Essiger Weg 5  
Telefon 0 22 51/7 17 44  
Telefax 0 22 51/ 7 19 58  
info@buero-otten.de  
www.buero-otten.de

Bankverbindung:  
Kreissparkasse Köln  
IBAN: DE33 3705 0299 0159 0054 20  
SWIFT-BIC: COKSDE33

St.-Nr.:  
209/5102/0519

Eine Bauerwartung besteht, gem. Auskunft der Stadt Overath vom 15.06.2023, nicht.

Gemäß § 3 der ImmoWertV 2021 sind „Flächen der Land- oder Forstwirtschaft“ Flächen, die ohne Bauerwartungsland zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.

Aufgrund dieser Ausführungen in Verbindung mit den planungsrechtlichen Gegebenheiten ist das zu bewertende Grundstück als landwirtschaftliche Fläche anzusprechen.

Der Verkehrswert des Grundstücks Gemarkung Heiliger, Flur 31, Flurstück 215, Landwirtschaftsfläche, In den sieben Linden, in der Größe von 1.390 m<sup>2</sup> wird daher, nach jetzigem Kenntnisstand, ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches, ohne Besichtigungstermin und ohne Unterlagenrecherche, auf **gerundet EUR 2.800,-** geschätzt.

Die Kosten einer Gutachtenerstellung stehen somit erkennbar in keinem Verhältnis zum Verkehrswert. Ich werde daher die weitere Bearbeitung des Auftrages bis zu einer Nachricht von Ihnen zurückstellen.

Mit freundlichen Grüßen

W. Otten