

Dr. Heinz Peter Jennissen



Dr. Heinz Peter Jennissen * Auf dem Heidgen 68 * 53127 Bonn

Bonn, 17.09.2024

Dipl.-Ing. Agrar
Dipl.-Ing.

Von der Landwirtschaftskammer
NRW öffentlich bestellter und ver-
eidigter Sachverständiger für

Exposee

unbebaute Grundstücke im Außenbereich in 53819 Neunkirchen-Seelscheid OT Birken

- ▶ Bewertungs- und Entschädi-
gungsfragen in:
Landwirtschaftl. Betrieben
Gartenbaubetrieben
- ▶ Ökonomie von
Biogasanlagen
- ▶ Landw. Rechnungswesen
- ▶ Acker- und Pflanzenbau
- ▶ Pflanzenschutz
- ▶ Landw. Sonderkulturen
- ▶ Gemüsebau
- ▶ Bewertung von Aufwuchs und
Aufwuchsschäden
- ▶ Bewertung von lebendem und
totem Inventar
- ▶ Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

- ▶ Von der Industrie- und Han-
delskammer Bonn / Rhein-
Sieg
öffentlich bestellter und verei-
digter Sachverständiger für:

- ▶ Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Grundbuch

Wolperath

Blatt

10727

Gemarkung

Wolperath

Flur

9

Flurstücke

102, 103

Büroanschrift

Auf dem Heidgen 68
53127 Bonn
Tel.: +49 (0) 228 9102515
Fax: +49 (0) 228 9102511

Mobiltelefon

+49 (0) 162 2171615

eMail

svbuero@jennissen.org

Internet

www.jennissen.org

Bankverbindung

Commerzbank
DE17 3804 0007 0126 5511 00
SWIFT BIC: COBADEFFXXX

Ust-IdNr. DE 169828190

Kurzbeschreibung

Zu dem Wertgutachten in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 13/23 über den Verkehrswert des Grundbesitzes, bestehend aus zwei unbebauten land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken in Neunkirchen-Seelscheid OT Birken, eingetragen im Grundbuch von Wolperath auf dem Blatt 10727 unter den lfd. Nrn. 1, 2 des Bestandsverzeichnisses und im Liegenschaftskataster als Flurstücke 102 und 103 der Flur 9 in der Gemarkung Wolperath.

Postanschrift:	53819 Neunkirchen-Seelscheid OT Birken Außenbereich	
Grundstücke:	Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich süd-westlich von Neuenkirchen-Seelscheid zwischen den Ortsteilen Birken und Remschoß. Flurstück 102: 5.745 m ² , Landwirtschafts- und Waldfläche Flurstück 103: 22.020 m ² , Landwirtschafts- und Waldfläche Die zwei Grundstücke bilden zusammen einen 27.765 m ² arrondierten Grundbesitz	
Verkehrswerte:	Gesamtverkehrswert:	58.573,75 €
	Flurstück 102:	10.925,62 €
	Flurstück 103:	47.648,13 €
Bebauung:	unbebaut	

Grundstückseigenschaften

Grundstück 102

Nutzungsart:	Grünland
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	leicht hängig
Zuschnitt:	rechteckig, einseitig trapezförmig

Grundstück 103

Nutzungsart:	Grünland
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	leicht hängig
Zuschnitt:	unregelmäßig,

Tabelle 1: Angaben Liegenschaftsbuch - Bodenschätzung

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Nr.	Böden	EMZ	Bodenpunkte	Fläche in m ²
1	Wolperath	9	102	Gr L III a 2 48/40 Wald, Gehölz	1.998	40	4.996 749
					1.998		5.745
1	Wolperath	9	103	Gr IS III a 3 34/32 Gr L II a 2 58/49 Gr L II a 2 58/53 Gr L II a 2 62/56 Gr L III a 2 46/42 Gr L III a 2 48/43 Gr L III a 2 44/40 Wald, Laubholz	1.112 1.373 1.730 769 2.571 870 422	32 49 53 56 42 43 40	3.476 2.802 3.265 1.373 6.121 2.023 1.054 1.906
					8.847		22.020

Grundstückszuschnitt: Die Grundstücke haben unregelmäßige Zuschnitte.

Grundstücksbreite an der Straße / Tiefe im Mittel: Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt etwa 175 m und die Grundstückstiefe im Mittel ca. 160 m.

Topografie: Im Straßenbereich annähernd eben, anschließend leicht abfallend bis teilweise hängig.

Beeinträchtigungen / Immissionen: In geringfügigem Maße, nur die im Außenbereich üblichen Beeinträchtigungen bzw. Immissionen.

Erschließung: Die Grundstücke sind durch den asphaltierten, bürgersteiglosen und unbeleuchteten Ortsverbindungs-
weg „Farnweg“ einseitig erschlossen.

Bodenbewegungsgebiet: keine Anzeichen für Bergschadensereignisse

Zusammenfassende Objektbeurteilung

Zur Grünlandnutzung sehr gut geeignete Grundstücke. Bei den Teilbereichen Wald handelt es sich geringwertige Uferrandbewuchs des Birkener Mühlenbachs.



Bild 1 Blick über Flurstück 102 in nordöstlicher Richtung zu dem bewaldeten Teil entlang des Bachlaufs



Bild 2 Blick von der Grundstücksgrenze Frühstück 102 über Flurstück 103 in nordöstlicher Richtung