

Otten, Nieckchen & Wykowski Sachverständigen GbR

Dipl.-Ing. agr. Wilhelm Otten

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

Verkehrswertgutachten

über das im Grundbuch von Laffeld, Blatt 0067 eingetragene, unbebaute,
landwirtschaftlich genutzte, Grundstück
Gemarkung Laffeld, Flur 6, Flurstück 53



in dem Zwangsversteigerungsverfahren
Laffeld, Am Laffelder Steeg
- 90 K 13/25 -

Auftraggeber : Amtsgericht Heinsberg
Schafhausener Str. 47
52525 Heinsberg

Auftrag vom : 03.07.2025
Ortstermin am : 28.08.2025
Wertermittlungsstichtag : 28.08.2025
Qualitätsstichtag : 28.08.2025

Verkehrswert (Flurstück 53) : EUR 21.000,-

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 Laffeld, Flur 6, Flurstück 53	8
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	9
6	Literatur	10
7	Anlagen	10

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 03.07.2025 vom

Amtsgericht Heinsberg
Schafhausener Str. 47
52525 Heinsberg

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Laffeld, Blatt 0067
eingetragenen, unbebauten, landwirtschaftlich genutzten, Grundstücks

Gemarkung Laffeld, Flur 6, Flurstück 53, Landwirtschaftsfläche, Am
Laffelder Steeg, in der Größe von 2.060 m²

beauftragt

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

Der Ortstermin wurde auf

Donnerstag, den 28.08.2025, 10.00 Uhr

festgesetzt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen. Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anlässlich des Ortstermins 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

Stadt	: 52525 Heinsberg
Amtsgericht	: Heinsberg
Grundbuch von	: Laffeld, Blatt 0067
Gemarkung	: Laffeld
Flur	: 6
Flurstück	: 53
Größe	: 2.060 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Heinsberg, 90 K 13/25). Eingetragen am 17.04.2025. ³
Baulasten	: gemäß Bescheinigung der Stadt Heinsberg vom 30.07.2025 sind im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen vorhanden.

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Laffeld, Blatt 0067 Letzte Änderung 17.04.2025 Ausdruck vom 07.07.2025

³ Diese Eintragung wirkt sich nicht auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks aus

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück liegt nördlich von Heinsberg-Laffeld/Aphoven, außerhalb der Ortslage, in einer Feldlage. Bei den umliegenden Grundstücken handelt es sich um unbebaute, land- und forstwirtschaftlich genutzte, Grundstücke. Die Bebauung von Laffeld/Aphoven ist ca. 150 m Luftlinie entfernt.

Laffeld/Aphoven ist ein Stadtteil der Kreisstadt Heinsberg und liegt an der südwestlichen Stadtgrenze zu den Nachbargemeinden Gangelt und Waldfeucht in Nordrhein-Westfalen.

Die Zuwegung erfolgt über einen asphaltierten, landwirtschaftlichen, Wirtschaftsweg.

Die Stadt Heinsberg hat einschließlich aller Stadtteile ca. 263.000 Einwohner. Der dörflich-ländlich geprägte Ortsteil Laffeld hat ca. 700 Einwohner; der Ortsteil Aphoven hat ca. 950 Einwohner. Die Stadtverwaltung befindet sich in Heinsberg (ca. 5 km Entfernung).

Die Verkehrsanbindung ist als befriedigend zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt „Heinsberg“ auf die Bundesautobahn 46, die die Verbindung von Heinsberg, über Düsseldorf, nach Wuppertal darstellt, ist ca. 6 km entfernt. Die Bundesstraße 56, die die Verbindung von Selfkant, über Düren, nach Euskirchen darstellt ist ca. 3 km entfernt. Die Bundesstraße 221, die die Verbindung von Niederkrüchten, über Heinsberg, nach Übach-Palenberg darstellt, ist ca. 3 km entfernt.

Die Entfernung zur Stadt Erkelenz (Mitte) beträgt ca. 23 km, zur Stadt Düsseldorf (Mitte) ca. 65 km. Aachen ist ca. 50 km entfernt. Landwirtschaftliche Warengenossenschaften sind u.a. in Heinsberg (ca. 11 km Entfernung), Waldfeucht (ca. 2 km Entfernung) und in Jülich (ca. 35 km Entfernung) vorhanden. Ein Landtechnikhändler mit Werkstatt befindet sich in Heinsberg (ca. 10 km Entfernung). Eine Zuckerfabrik befindet sich in Jülich. Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich somit um eine durchschnittliche Lage.

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

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das vorliegende Grundstück ist 2.060 m² groß und hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt. Es grenzt im Südwesten mit einer Breite von ca. 22 m an einen asphaltierten Wirtschaftsweg und ist ca. 94 m tief.

Das Grundstück ist weitgehend eben. Es handelt sich um unbebautes Ackerland, das mit Ackergras eingesät ist. Es wird zur Zeit zusammen mit den angrenzenden Flurstücken 134, 135, 54 und einem Teil aus Flurstück 178 bewirtschaftet.

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

Größe	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Zustandsstufe	Entstehungsart	Bodenzahl	Ackerzahl	Ertragsmeßzahl
2.060 m ²	Ackerland	sandiger Lehm	3	Löß	70	78	1.607

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 Bodenzahlen unterstellten Ertragsbedingungen)

Die durchschnittliche Bodengüte des vorliegenden Grundstücks liegt somit bei 78 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine, für die vorliegende Lage, gute Bodengüte.

Gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Heinsberg, Amt für Umwelt- und Verkehrsplanung, Untere Bodenschutzbehörde-Altlasten vom 28.07.2025 liegen, gemäß Altlast-Verdachtsflächenkataster für das zu bewertende Grundstück, keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen 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 Bezirksregierung Arnsberg vom 26.08.2025 liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Selsten 2“ und „Aphoven 1“.

Im Bereich des zu bewertenden Grundstücks selbst ist jedoch kein Bergbau dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Ferner liegt, gemäß Bescheinigung der RWE Power AG vom 26.08.2025, für das zu bewertende Grundstück keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlebergbau vor.

Eine Beeinflussung des Verkehrswertes durch Bergbau ist daher m.E. nicht gegeben.

Das zu bewertende Grundstück liegt, wie bereits erwähnt, an einem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Es liegt im Außenbereich nach § 35 BauGB, für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Gemäß Bescheinigung der Stadt Heinsberg, Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung, vom 28.07.2025 fällt eine zukünftige Erhebung von Ausbaubeiträgen für den Wirtschaftsweg nach KAG¹ nicht an.

¹ Kommunalabgabengesetz für das Land NRW (KAG)

Ein Bebauungsplan liegt für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks nicht vor.

Gemäß Bescheinigung der Stadt Heinsberg, Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung, vom 28.07.2025 ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Ferner befindet sich das Grundstück, laut Ortslagenabgrenzungssatzung, im Außenbereich. 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 Hochwassergefahrenkarte¹ nicht in einem gefährdeten Bereich.

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Laffeld, Flur 6, Flurstück 53

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Laffeld, Blatt 0067 eingetragenen, unbebauten, landwirtschaftlich genutzten, Grundstücks Gemarkung Laffeld, Flur 6, Flurstück 53, Landwirtschaftsfläche, Am Laffelder Steeg, in der Größe von 2.060 m², wird zum Wertermittlungstichtag, dem 28.08.2025, somit auf gerundet

EUR 21.000,-

geschätzt.

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

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Grundstück	: Grundstück Gemarkung Laffeld, Flur 6, Flurstück 53 (Ackerland)
Lage	: 52525 Heinsberg / Laffeld-Aphoven Stadtverwaltung: Heinsberg Kreisverwaltung: Heinsberg Land: Nordrhein- Westfalen
Grundstücksgröße	: 2.060 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlasten/-kataster	: keine Hinweise vorhanden
Wertermittlungstichtag	: 28.08.2025
Verkehrswert	: EUR 21.000,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 03.10.2025

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 2025 für den Kreis Heinsberg, Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Kreis Heinsberg

7 Anlagen

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Lichtbilder
<i>-siehe gesonderte pdf-Datei-</i> |
| Anlage 2 | Vergleichspreise (indexiert)
<i>-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-</i> |
| Anlage 3 | Vergleichspreise
(indexiert und nach Gemarkung selektiert)
<i>-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-</i> |
| Anlage 4 | Vergleichspreise
(indexiert, nach Gemarkung selektiert
und um Ausreißer (Größe) bereinigt)
<i>-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-</i> |
| Anlage 5 | Auszug aus der Flurkarte
<i>-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-</i> |
| Anlage 6 | Stadtplan
<i>-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-</i> |
| Anlage 7 | Übersichtskarte
<i>-nicht Bestandteil der vorliegenden Internetversion-</i> |