



Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen
Hammersteinstraße 20
47807 Krefeld

Tel. 0 21 51 / 36 53 - 85

E-Mail Kontakt@kr-ibo.de

Von der IHK Mittlerer Niederrhein Krefeld - Mönchengladbach - Neuss **öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger** und durch die Fachhochschule Kaiserslautern **öffentlich-rechtlich zertifizierter Sachverständiger** (Zertifikats-Nr.: ZW 2003-07-17) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Datum: 24.08.2023

Az.: G 0418-2023

Gericht: 420 K 21/22

GUTACHTEN

über den **Verkehrswert** (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

der **landwirtschaftlichen Fläche** in

47877 Willich, Auf der Hardt



Grundstück: Gemarkung Willich Flur 35 Flurstück 64, groß 30.215 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Willich, Blatt 1832

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 22.08.2023 ermittelt mit:

332.500,-- EURO

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass Fotos und Anlagen nicht beigelegt sind.
Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.
Sie können das Originalgutachten auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Krefeld einsehen.



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Zusammenfassung der wesentlichen Daten.....	3
2. Grunddaten.....	3
2.1 Auftraggeber	3
2.2 Grund der Bewertung	3
2.3 Auftragsinhalt	3
2.4 Bewertungsobjekt	4
2.5 Eigentümer	4
2.6 Ortsbesichtigung	4
2.7 Wertermittlungstichtag	4
2.8 Kataster	5
2.9 Grundbuch	5
3. Grundstücksbeschreibung.....	5
3.1 Umgebung	5
3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3 Gestalt, Form und Untergrund	6
3.4 Erschließungszustand	6
3.5 Rechte und Belastungen	7
3.6 Planungs- und Entwicklungszustand	8
4. Bodenverhältnisse.....	8
5. Zubehör.....	8
6. Verkehrswertermittlung.....	9
6.1 Bodenwertermittlung	9
6.2 Verkehrswert (Marktwert)	12
7. Literaturverzeichnis.....	14
8. Verzeichnis der Anlagen.....	15

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Einsichten in öffentliche Register
(vgl. auch Literaturverzeichnis)

- Grundbuchauszug (unbeglaubigt) vom 23.08.2022
- Liegenschaftskarte vom 13.06.2023
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 23.08.2023
- Baulasten (Auskunft) vom 14.06.2023
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 15.06.2023
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Landwirtschaftliche Fläche
Ortstermin	22.08.2023
Wertermittlungstichtag	22.08.2023
Grundstücksgröße	30.215 m ²

Verkehrswert (Marktwert) 332.500,-- €

2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben.

2.2 Grund der Bewertung

Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Darüber hinaus sind die im Grundbuch eingetragenen Rechte Abteilung II zur Bestimmung des Zuzahlungsbetrages nach Maßgabe der Vorschrift § 51 ZVG zu bewerten und in dem Begleitschreiben zum Gutachten dem Gericht mitzuteilen.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Mitteilung, falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die nicht mit geschätzt sind
- Ob baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Mitteilung, falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss



- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit
- Angabe, ob die Objektsanschrift mit den Grundbuchangaben übereinstimmt

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

Falls der Eigentümer beziehungsweise die Eigentümer auf Ihre Bitte zur Ermöglichung einer Orts-/ Innenbesichtigung oder Kontaktaufnahme mehrfach nicht reagiert bzw. reagieren, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen.

2.4 Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, welches landwirtschaftlich als Acker genutzt wird.

Die Fläche soll gemäß Auskunft einiger beim Ortstermin Anwesenden verpachtet sein.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 07.06.2023 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 22.08.2023 informiert.

Zum Ortstermin erschienen alle Beteiligten bzw. Vertreter.

Das Grundstück wurde vom südlich verlaufenden Wirtschaftsweg in Augenschein genommen.

Der Termin fand ohne besondere Vorkommnisse statt.

2.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Als Stichtag, auf den sich das Wertniveau dieser Wertermittlung bezieht, wird der Tag der Ortsbesichtigung, der 22.08.2023 festgesetzt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (22.08.2023).



2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Willich	35	64	Landwirtschaftsfläche, Auf der Hardt	30.215 m ²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Willich Blatt 1832

(unbeglaubigter Auszug vom 23.08.2022)

Bestandsverzeichnis:

vgl. Katasterangaben im Kapitel 2.8

Erste Abteilung (Eigentümer):

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nummer der Eintragung 1 / betroffenes Flurstück 64:

Ein vererbliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an einer Teilfläche.

Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 11. Mai 1981 für Eheleute..., beide wohnhaft in Willich 1, am 26. Juni 1981.

Dritte Abteilung:

Die dritte Abteilung – Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden – ist nicht bewertungsrelevant.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Die Stadt Willich liegt in Nordrhein-Westfalen am östlichen Rand des Kreises Viersen und hat ca. 50.000 Einwohner.

Die Verkehrsanbindung zu der Nachbarschaft (Städte Düsseldorf, Krefeld, Mönchengladbach u.a.) und zu überregionalen Zielen ist aufgrund der Anbindung an Autobahnen und Flughäfen gut.

Die Innenbereiche der vier Ortsteile (Anrath, Neersen, Schiefbahn und Willich) bieten zahlreiche Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die Stadt verfügt über eine ausreichende Anzahl von Kindergärten, Tagesstätten und Schulen (Grundschulen, Hauptschule, Realschule, Gymnasien, Gesamtschule, Berufsbildende Schule, Schule für Lernbehinderte). ¹

¹ Tlw. aus Internet, Homepage der Stadt Willich



3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich westlich von Willich an der Peripherie des Ortsteils Willich im Außenbereich.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Nachbarschaft:	In der direkten Nachbarschaft des Bewertungsobjektes befinden sich u.a. Hofanlagen, ein Reiterhof und landwirtschaftliche Flächen.
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine störenden Immissionen wahrnehmbar.

3.3 Gestalt, Form und Untergrund (vgl. Anlage 2)

Grundstücksbreite:	ca. 160 m im südlichen Grundstücksbereich und ca. 88 m im nördlichen Bereich
mittlere Tiefe:	ca. 145 m im östlichen Grundstücksbereich und ca. 225 m im westlichen Bereich
Grundstücksgröße:	30.215 m ²
Grundstückszuschnitt:	Bis auf die nordöstliche Grundstücksecke fast rechteckig
Topographische Grundstückslage:	Das Grundstück ist in sich relativ eben.
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Normal
Altlasten:	Gemäß Schreiben des Kreises Viersen - Amt für Technischen Umweltschutz - vom 15.06.2023 ist das Bewertungsobjekt nach derzeitigem Stand nicht im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u>).
Anmerkung:	<i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.</i>
Einfriedung:	Keine

3.4 Erschließungszustand

Erschließung:	Die großräumige Erreichbarkeit ist gut. Das Bewertungsobjekt ist aus nordöstlicher Richtung über die Straße „Hursterhöfe“ erschlossen.
---------------	--



	An der südlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks verläuft weiterhin ein Wirtschaftsweg.
Straßenart:	Die Straße „Hursterhöfe“ ist eine Anliegerstraße.
Straßenausbau:	Fahrbahn mit Schwarzdecke befestigt, keine Unterteilung nach Nutzungen
Verkehrsdichte:	Gering, ausschließlich Anliegerverkehr
Höhenlage zur Straße:	Eben
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Keine
Abgaben und Erschließungsbeiträge:	Da das Grundstück an einem Wirtschaftsweg im Außenbereich liegt, kann ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff Baugesetzbuch nicht erhoben werden.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:	In Abteilung II des Grundbuches sind Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).
Anmerkung:	<i>Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.</i>
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind. Vom Sachverständigen wurden - bis auf die vorgenannte Altlastenverdachts-Abfrage - diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Schreiben der Stadt Willich - Geschäftsbereich Bauen und Wohnen, Untere Bauaufsicht - vom 14.06.2023 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. <u>Anlage 5</u>).
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Im Grundbuch sind keine entsprechenden Eintragungen vorhanden. In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine wertbeeinflussenden Verfahren bestehen.



Denkmalschutz: Keiner; das Grundstück ist unbebaut.

Wohnungsbindung: Keine; das Grundstück ist unbebaut.

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan: Gemäß Einsicht in den auf der Homepage der Stadt Willich veröffentlichten Flächennutzungsplan, wird für den Bereich des Bewertungsobjektes landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Kein Bebauungsplan; das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): Fläche der Land- und Forstwirtschaft (gem. § 3 Abs. 1 ImmoWertV)

4. Bodenverhältnisse

Es wird unterstellt, dass das Bewertungsobjekt normale Bodenverhältnisse hat.

5. Zubehör

§ 74a ZVG sieht vor, dass mit zu versteigernde bewegliche Gegenstände frei geschätzt werden dürfen. Zubehör sind bewegliche Sachen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks i.S.d. §§ 93 und 94 BGB sind.

Gemäß § 97 (1) BGB sind Zubehör bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen werden.

Als Zubehör können z.B. gelten:

- Baumaterial, das auf dem Grundstück lagert,
- Geschäfts- und Büroeinrichtungen sowie
- Produktionsmaschinen

Beim Ortstermin wurde kein Zubehör vorgefunden.



6. Verkehrswertermittlung

für die **landwirtschaftliche Fläche** in **47877 Willich, Auf der Hardt**

Grundstück: Gemarkung Willich Flur 35 Flurstück 64, groß 30.215 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Willich, Blatt 1832

zu dem Wertermittlungstichtag: 22.08.2023

Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB:

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

6.1 Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage der veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses des Kreises Viersen durchgeführt.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der Bodenrichtwertzone übereinstimmen (§ 13 (1 und tlw.2) ImmoWertV).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (§ 26 (2) ImmoWertV).

Abweichungen in wertbeeinflussenden Merkmalen können sein: Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße, Grundstückszuschnitt, Bodenbeschaffenheit usw.

Die Abweichungen sind durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Der Richtwert kann bei der Wertermittlung nur dann ohne Anpassungen herangezogen werden, wenn das zu bewertende Grundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen hinreichend mit dem Richtwert übereinstimmt.

Bodenrichtwerte enthalten keinen Wertanteil für den Aufwuchs (§ 14 (4) ImmoWertV).

Das Bewertungsobjekt liegt in der Bodenrichtwertzone Nr. 1265

Der Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2023: 10,00 €/m².



Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Willich
Postleitzahl	= 47877
Gemarkung	= Willich
Entwicklungszustand	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	= Acker

Gemäß textlicher Erläuterung bezieht sich der Bodenrichtwert im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

Bei großen Ackerflächen (größer 2 ha) können Zuschläge von bis zu 15 % auf den Richtwert angemessen sein.

Die Fläche muss agrartechnisch gut zu bewirtschaften sein.

Das Bewertungsgrundstück ist 30.215 m² groß.

Nachfolgend wird überprüft, ob zur Übertragung des vorgenannten Wertes auf das Bewertungsobjekt Anpassungen notwendig sind, die die Besonderheiten des Bewertungsobjektes berücksichtigen.

Die allgemeinen, wertbestimmenden Merkmale sind u.a. die Nutzungsmöglichkeiten, die Lage, die Erschließung, die Größe, der Zuschnitt, die Oberflächengestaltung, die Nutzungseinschränkungen, ggf. die Schadstoffbelastungen und die Ertragsfähigkeit.

Nutzungsmöglichkeiten / tatsächliche Nutzungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet Willich stellt im Bereich des Bewertungsgrundstücks Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das Grundstück wird gegenwärtig entsprechend der Darstellung genutzt.

Es sind keine Anpassungen an dem vom Gutachterausschuss genannten Wert anzubringen.

Lage / Erschließung

Das Bewertungsobjekt liegt an der Peripherie des Stadtgebietes von Willich. Sowohl die Makro- als auch die Mikroerschließung ist gut.

Es sind keine Anpassungen an den vom Gutachterausschuss genannten Werten anzubringen.

Größe

Gemäß textlichen Erläuterungen zum Bodenrichtwert können bei großen Ackerlandflächen, die größer als 2 ha sind, Zuschläge von bis zu 15 % auf den Richtwert angemessen sein.

Das Bewertungsgrundstück ist 30.215 m² und somit etwas über 3 ha groß.



Es erscheint sachgerecht aufgrund dieser objektspezifischen Eigenschaft den Richtwert um 10 % zu erhöhen.

Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist nicht regelmäßig, jedoch so zugeschnitten, dass praktikable Schlaglängen vorliegen.

Es wird keine Wertkorrektur an den Bodenrichtwert aufgrund der Form vorgenommen.

Oberflächengestalt

Das Gelände hat keine wesentlichen Höhenunterschiede, die die Nutzung bedeutsam einschränken würden.

Dieser Umstand ist wertneutral.

Schadstoffbelastungen

Gemäß Schreiben des Kreises Viersen sind für das Bewertungsobjekt zurzeit keine Altlasten, verdächtige Altstandorte / Altablagerungen bekannt (vgl. Kapitel 3.3).

Ertragsfähigkeit

Gemäß Auswertungen von tatsächlichen Kauffällen wurde von Gutachterausschüssen eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis pro Quadratmeter und den Wertzahlen der Bodenschätzung nicht festgestellt.

Abteilung II des Grundbuchs

In der Abteilung II des Grundbuchs ist zum Wertermittlungstichtag eine Eintragung über ein vererbliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an einer Teilfläche vorhanden.

Die entsprechende Eintragungsbewilligung wurde eingesehen.

Demnach wurde das Vorkaufsrecht an einer Teilfläche eines ehemals größeren Flurstücks bestellt. Diese Teilfläche stimmt jetzt mit dem Bewertungsgrundstück (Flurstück 64) überein.

Dem Vorkaufsrecht wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertrelevanz zugemessen.

Konjunkturelle Entwicklung

Eine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2023) bis zum Wertermittlungstichtag (22.08.2023) ist nicht notwendig.



6.2 Verkehrswert (Marktwert)

Das Bewertungsobjekt ist ein unbebautes Grundstück, welches als Ackerland genutzt wird.

Die Eigenschaften des Bewertungsobjektes stimmen weitestgehend mit den beschreibenden Merkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke überein. Bis auf eine Anpassung wegen der Größe sind keine weiteren, relevanten Wertanpassungen erforderlich.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$30.215 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 1,1 = \text{rd. } 332.500,-- \text{ €}$$



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für die **landwirtschaftliche Fläche** in **47877 Willich, Auf der Hardt**

Grundstück: Gemarkung Willich Flur 35 Flurstück 64, groß 30.215 m²

Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Willich, Blatt 1832

wird zum Wertermittlungstichtag **22.08.2023** auf

332.500,-- EURO

in Worten: dreihundertzweiunddreißigtausendfünfhundert EURO

geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Krefeld, den 24.08.2023

Dipl.-Ing. (Assessor) Klaas Jürgen Ohlsen

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Die sonstigen Beschreibungen, Ansätze und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.



6. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Verkehrswertermittlung

[1] KLEIBER, VERKEHRSWERTERMITTLUNG VON GRUNDSTÜCKEN:

Kommentar und Handbuch

10. Auflage, Februar 2023, Reguvis Verlag

[2] SPRENGNETTER:

Grundstücksbewertung, Lehrbuch, Kommentar, Arbeitsmaterialien

Stand: Mai 2023, Sprengnetter Immobilienbewertung

[3] KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,

4. Auflage, 2011,

Luchterhand-Verlag

[4] SPEZIALIMMOBILIEN:

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger-Verlag

[5] SCHMITZ / KRINGS / u.a.:

Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,

23. Auflage, 2018, Wingen-Verlag

[6] UNGLAUBE:

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

2021, Reguvis Fachmedien GmbH

[7] HEIX, GERHARD:

Wohnflächenberechnung, Berechnung, Methoden, Anwendung

5. Auflage, 2019, Wingen Verlag

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

[8] BauGB

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

[9] ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der aktuellen Fassung

[10] BauNVO

Baunutzungsverordnung in der aktuellen Fassung

[11] NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

[12] BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der aktuellen Fassung

u.a.

Regionale Informationsunterlagen**[13] Grundstücksmarktbericht Kreis Viersen 2023**

Stichtag: 01.01.2023

u.a.

7. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug / Stadtplan	1 Seite
Anlage 2:	Auszug / Liegenschaftskataster	1 Seite
Anlage 3:	Auszug / Grundbuch	1 Seite
Anlage 4:	Altlasten Auskunft	1 Seite
Anlage 5:	Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 6:	Fotos	1 Seite