



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: 17.05.2024

Az.: G 0316-2024

Gericht: 420 K 047/23

GUTACHTEN

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

der **landwirtschaftlichen Fläche** in

47807 Krefeld, Die Hülsbüsche



Grundstück: Gemarkung Fischeln Flur 30 Flurstücke 45, 46, groß 88.710 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Fischeln, Blatt 9019

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wurde zum Stichtag 29.04.2024 ermittelt mit:

887.000,-- 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	Wertermittlungsstichtag	4
2.8	Kataster	5
2.9	Grundbuch	5
3.	Grundstücksbeschreibung	6
3.1	Umgebung	6
3.2	Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes	6
3.3	Gestalt, Form und Untergrund	6
3.4	Erschließungszustand	7
3.5	Rechte und Belastungen	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	8
4.	Bodenverhältnisse	8
5.	Zubehör	9
6.	Verkehrswertermittlung	10
6.1	Bodenwertermittlung	10
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 14.11.2023
- Liegenschaftskarte vom 26.03.2024
- Auszug Bodenschätzung vom 08.04.2024
- Planungsrecht (Einsicht „geoportal“) vom 14.05.2024
- Baulasten (Auskunft) vom 29.04.2024
- Erschließungsbeiträge (Auskunft) vom 02.05.2024
- Altlastenverdachtskataster (Auskunft) vom 17.04.2024
- Protokoll, Fotodokumentation vom Ortstermin



1. Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt	Landwirtschaftliche Fläche
Ortstermin	29.04.2024
Wertermittlungsstichtag	29.04.2024
Grundstücksgröße	88.710 m ²

Verkehrswert (Marktwert) 887.000,-- €

2. Grunddaten

2.1 Auftraggeber

Das Gutachten wurde vom Amtsgericht Krefeld in Auftrag gegeben (Auftragseingang am 16.03.2024).

2.2 Grund der Bewertung

Aufhebung der Gemeinschaft.

2.3 Auftragsinhalt

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei ist mitzuteilen, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

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
- Ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht mit geschätzt worden sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtliche wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Ob die Versteigerungsobjekte einer Wohnungsbindung unterliegen
- Ermittlung des Beginns der Mietverträge und im Gutachten benennen, sofern die Objekte vermietet sind



- 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
- 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 der 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 genutzt wird. Über das Grundstück verläuft eine Hochspannungsleitung.

Das Bewertungsobjekt soll seit 30 Jahren an dieselbe Familie verpachtet sein. Es soll keinen schriftlichen Vertrag geben; der Vertrag soll damals mündlich abgeschlossen worden sein.

2.5 Eigentümer

Aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

2.6 Ortsbesichtigung

Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 18.03.2024 ordnungsgemäß über den Ortstermin am 29.04.2024 informiert.

Zum Ortstermin erschien keiner der Beteiligten.

Das Grundstück wurde von der nördlich verlaufenden Dohmenstraße 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 29.04.2024 festgesetzt.



Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag (29.04.2024).

2.8 Kataster (vgl. Anlage 2)

<u>Lfd. Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>	<u>Wirtschaftsart und Lage</u>	<u>Größe</u>
1	Fischeln	30	45	Landwirtschaftsfläche, Die Hülsbüsche	63.479 m ²
2	Fischeln	30	46	Landwirtschaftsfläche, Die Hülsbüsche	25.231 m ²

2.9 Grundbuch (vgl. Anlage 3)

Amtsgericht Krefeld Grundbuch von Fischeln Blatt 9019

(unbeglaubigter Auszug vom 14.11.2023)

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 / betroffene Flurstücke 45 und 46:

Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. August 2002 – UR – Nr. 1134/2002 – Notar Bettendorf, Krefeld – für ..., geboren am 02. April 1927 und ..., geboren am 28. August 1929 als Gesamtberechtigte, gleichrangig mit Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 06. November 2002.

Lfd. Nummer der Eintragung 2 / betroffene Flurstücke 45 und 46:

Vorkaufsrecht. Das Recht ist bedingt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. August 2002 – UR – Nr. 1134/2002 – Notar Bettendorf, Krefeld – für ..., geboren am 13. Februar 1959, gleichrangig mit Abteilung II Nr. 1 eingetragen am 06. November 2002.

Hinweis:

In dem vom Gericht zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug ist der Zwangsversteigerungsvermerk zur Aufhebung der Gemeinschaft noch nicht eingetragen.

Dritte Abteilung:

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



3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Umgebung

Krefeld liegt in Nordrhein-Westfalen am linken Niederrhein und hat ca. 235.000 Einwohner. Die Entfernung nach Duisburg beträgt ca. 15 km, nach Düsseldorf ca. 20 km. Anschlüsse an die Bundesautobahnen 44 und 57 sind vorhanden.

Krefeld ist als Oberzentrum wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt am Niederrhein. Krefeld ist zentrale Einkaufsstadt für ein weites, vorwiegend agrarwirtschaftlich strukturiertes Umland am linken Niederrhein. Industrie- und Gewerbebetriebe haben sich am Stadtrand angesiedelt. Einkaufszentren und Verbrauchermärkte sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

Das Stadtzentrum ist als Fußgängerzone ausgebaut. Das Freizeitangebot ist weit gefächert, u. a. stehen Museen, Theater, Sportanlagen, Zoo und Parks zur Verfügung.

3.2 Direkte Umgebung des Wertermittlungsobjektes (vgl. Anlage 1)

Lage:	Das Wertermittlungsobjekt befindet sich an der südlichen Stadtgrenze von Krefeld im Stadtteil Fischeln.
Art und Maß der Bebauung und Nutzungen in der Nachbarschaft	In der direkten Nachbarschaft des Bewertungsobjektes befinden sich ebenfalls landwirtschaftliche Flächen und vereinzelt Hofstellen. Südlich an der Grundstücksbereich grenzt die Bundesautobahn 44 an.
Immissionen:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Immissionen von der Autobahn wahrnehmbar.

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

Grundstücksbreite:	ca. 287 m
mittlere Tiefe:	ca. 310 m
Grundstücksgröße:	88.710 m ²
Grundstückszuschnitt:	Annähernd rechteckig
Topographische Grundstückslage:	Relativ eben
Bodenbeschaffenheit (augenscheinlich):	Normal
Altlasten:	Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Fachbereich Umwelt und Verbraucherschutz - vom 17.04.2024 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster der Stadt Krefeld erfasst (vgl. <u>Anlage 4</u>).



Anmerkung: *Es wurden keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und keine Bodensenkungsprobleme unterstellt.*

Einfriedung: *Keine*

3.4 Erschließungszustand

Erschließung: Die großräumige Erreichbarkeit ist gut. Das Bewertungsobjekt ist aus nördlicher Richtung über die Dohmenstraße erschlossen.

Straßenart: Die Dohmenstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes ein Wirtschaftsweg; die Durchfahrt ist für Anlieger frei.

Straßenausbau: Die relativ schmale Straße ist mit einer Schwarzdecke befestigt.

Verkehrsdichte: Gering, ausschließlich Anlieger- und landwirtschaftlicher Verkehr

Höhenlage zur Straße: Eben

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Keine

Abgaben und Erschließungsbeiträge: Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld - Stadt- und Verkehrsplanung - vom 02.05.2024 kommen, da das Bewertungsobjekt aktuell für die Landwirtschaft genutzt wird, keine Erschließungsbeiträge zur Erhebung (vgl. Anlage 5).

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch: In Abteilung II des Grundbuches sind mehrere Eintragungen vorhanden (vgl. Kapitel 2.9).

Anmerkung: *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.*

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 Krefeld - Bauaufsicht - vom 29.04.2024 sind für das Bewertungsobjekt keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage 6).

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 das Auskunftportal „geoportal“ vom 14.05.2024 stellt der Flächennutzungsplan für den Bereich des Bewertungsobjektes Fläche für die Landwirtschaft dar (vgl. Anlage 7).

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan;
das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

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

4. Bodenverhältnisse

Bodenschätzung:

Gemäß Auszug aus dem Liegenschaftsbuch (vgl. Anlage 8) ist die tatsächliche Nutzung des 63.479 m² großen Flurstücks 45 „Landwirtschaft / Ackerland“. Folgende Bodenschätzung gilt für dieses Flurstück:

- die Bodenart: Sandiger Lehm und stark lehmiger Sand;
- die Zustandsstufen 4 und 5;
- die Entstehungsart Löß und Löß Diluvium;
- die Bodenzahlen 42, 44, 47, 57, 64, 68;
- die Ackerzahlen 45, 47, 50, 62, 64, 68;
- die Ertragsmesszahlen 638, 1.121, 1.520, 3.543, 11.698, 17.651

Wegen der einzelnen Flächenanteile wird auf die Anlage Bezug genommen.



Die Gesamtertragsmesszahl für das Flurstück 45 beträgt 36.171.

Die tatsächliche Nutzung des 25.231 m² großen Flurstücks 46 ist ebenfalls „Landwirtschaft / Ackerland“. Folgende Bodenschätzung gilt für dieses Flurstück:

- die Bodenart: Sandiger Lehm und stark lehmiger Sand;
- die Zustandsstufen 4 und 5;
- die Entstehungsart Löß und Löß Diluvium;
- die Bodenzahlen 42, 47, 57, 60;
- die Ackerzahlen 45, 50, 62, 64;
- die Ertragsmesszahlen 1.070, 1.387, 2.945, 9.045

Wegen der einzelnen Flächenanteile wird auf die Anlage Bezug genommen.

Die Gesamtertragsmesszahl für das Flurstück 46 beträgt 14.447.

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 **47807 Krefeld**,

Die Hülsbüsche

Grundstück: Gemarkung Fischeln Flur 30 Flurstück 45, 46, groß 88.710 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Fischeln, Blatt 9019

zu dem Wertermittlungsstichtag: 29.04.2024

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 der Stadt Krefeld 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).

Der Bodenrichtwert beträgt für „Landwirtschaftliche Fläche“ zum Stichtag 01.01.2024: 10,00 €/m².

Das Richtwertgrundstück ist u.a. folgendermaßen definiert:

Gemeinde	= Krefeld
Gemarkung	= Gesamtes Stadtgebiet
Entwicklungszustand	= Fläche der Land- und Forstwirtschaft



Nutzungsart = Acker
Fläche = 1.500 bis 115.000 m²

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.

Nachfolgend wird überprüft, ob zur Übertragung der vorgenannten Werte 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 Krefeld stellt im Bereich des Bewertungsgrundstücks Fläche für die Landwirtschaft dar.

Das Grundstück wird gegenwärtig entsprechend der Darstellung genutzt.

Ein vor ein paar Jahren angedachtes interkommunales Gewerbegebiet zwischen Meerbusch und Krefeld im Bereich des Bewertungsobjektes wird nicht mehr verfolgt, weil sich die Politik gegen das Vorhaben entschieden hat.

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

Lage / Erschließung

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

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

Größe / Zuschnitt

Beim Bodenrichtwertgrundstück ist für eine landwirtschaftliche Nutzung eine Grundstücksgröße von 1.500 m² bis 115.000 m² angegeben.

Das Bewertungsgrundstück ist 88.710 m² groß und liegt somit innerhalb der vorgenannten Größenordnung.

Es ist rechteckig zugeschnitten und hat praktikable Schlaglängen.

Daher wird keine Wertkorrektur an den Bodenrichtwert aufgrund der Größe und der Form vorgenommen.

Oberflächengestalt

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

Dieser Umstand ist wertneutral.



Nutzungseinschränkungen

Über das Bewertungsobjekt verläuft in Richtung Westen – Osten eine Hochspannungsleitung. Da die Hochspannungsleitung die Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes nicht relevant einschränkt, wird ihr keine Wertrelevanz zugemessen.

Schadstoffbelastungen

Gemäß Schreiben der Stadt Krefeld sind für das Bewertungsobjekt zurzeit keine Altlasten, verdächtige Altstandorte / Altablagerungen bekannt (vgl. Kapitel 3.3).

Ertragsfähigkeit

Bei dem Richtwertgrundstück ist keine Ackerzahl angegeben.

Eine sehr schlechte Ackerzahl liegt bei 7 und eine sehr gute Ackerzahl bei 100, wobei die Ackerzahl 50 etwa die Hälfte des Ertrages erwarten lässt gegenüber einem Standort mit der Ackerzahl 100.

Das Bewertungsobjekt hat Ackerzahlen zwischen 45 und 68.

Da Auswertungen tatsächlicher Kauffälle eine wesentliche Abhängigkeit zwischen dem Bodenpreis pro Quadratmeter und den Wertzahlen der Bodenschätzung innerhalb gleicher Bodenartengruppen nicht festgestellt werden konnte, erscheint eine Anpassung nicht angebracht.

Eintragungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuchs sind zwei Eintragungen vorhanden.

Lfd. Nummer der Eintragung 1 / betroffene Flurstücke 45 und 46:

„Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle“

Lfd. Nummer der Eintragung 2 / betroffene Flurstücke 45 und 46:

„Vorkaufsrecht“

Die entsprechenden Eintragungsbewilligungen wurden eingesehen. Ihnen werden im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertrelevanzen zugemessen.

Konjunkturelle Entwicklung

Es ist keine Wertkorrektur wegen konjunktureller Entwicklung vom Stichtag Bodenrichtwert (01.01.2024) bis zum Wertermittlungsstichtag (29.04.2024) notwendig.

6.2 Verkehrswert (Marktwert)

Das Bewertungsobjekt ist ein unbebautes Grundstück, welches als Acker genutzt wird. Die Eigenschaften des Bewertungsobjektes stimmen weitestgehend mit den beschreibenden Merkmalen der Bodenrichtwertgrundstücke überein.

Es sind keine relevanten Wertanpassungen erforderlich.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$88.710 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 = 887.100,-- \text{ €} = \text{rd. } 887.000,-- \text{ €}$$



Der
Verkehrswert (Marktwert)

für die **landwirtschaftliche Fläche** in **47807 Krefeld**,

Die Hülsbüsche

Grundstück: Gemarkung Fischeln Flur 30 Flurstück 45, 46, groß 88.710 m²
Grundbuch: Amtsgericht Krefeld, Grundbuch von Fischeln, Blatt 9019

wird zum Wertermittlungsstichtag **29.04.2024** mit

887.000,-- EURO

in Worten: achthundertsiebenundachtzigtausend EURO
geschätzt.

Die beiden Flurstücke bilden keine zwingende, wirtschaftliche Einheit.

Auftragsgemäß wird für das Zwangsversteigerungsverfahren fiktiv der Verkehrswert differenziert: 634.740,-- EURO für das Flurstück 45 und 252.260,-- EURO für das Flurstück 46.

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 17.05.2024

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: April 2024, 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

u.a.

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] Krefelder Grundstücksmarktbericht 2024

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: Altlastenauskunft	1 Seite
Anlage 5: Anliegerbescheinigung	1 Seite
Anlage 6: Auszug / Baulastenverzeichnis	1 Seite
Anlage 7: Auszug / Flächennutzungsplan	1 Seite
Anlage 8: Bodenschätzung	2 Seiten
Anlage 9: Fotos	1 Seite