

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

Verkehrswertgutachten

über das unbebaute Grünlandgrundstück
Gemarkung Gleys, Flur 4, Flurstück 68



in dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft
- 6 K 34/23 -

Auftraggeber : Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

Auftrag vom : 09.11.2023
Ortstermin am : 08.01.2024
Wertermittlungstichtag : 08.01.2024
Qualitätsstichtag : 08.01.2024

Verkehrswert : **EUR 13.500,-**

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich um eine anonymisierte, in einigen Teilen
gekürzte Internetversion

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 Gleys, Flur 4, Flurstück 68	9
4.1	Bodenwertermittlung	9
4.2	Verkehrswertermittlung	9
5	Zusammenfassung, sonstige Angaben	10
6	Literatur	11
7	Anlagen	11

1 Einleitung

Der Unterzeichnete wurde am 09.11.2023 vom

Amtsgericht Sinzig
Barbarossastraße 21
53489 Sinzig

mit der Verkehrswertermittlung des im Grundbuch von Gleys, Blatt 1276
eingetragenen Grundstücks

- Gemarkung Gleys, Flur 4, Flurstück 68, Landwirtschaftsfläche: "Vorn
in der Lei" in der Größe von 3.019 m²

beauftragt.

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

Der Ortstermin wurde auf

Montag, den 08.01.2024, 9.00 Uhr

statt.

Alle Beteiligten wurden rechtzeitig schriftlich zu diesem Termin
eingeladen.

Der Ortstermin fand termingerecht statt.

Anwesend waren:

- der Antragsteller
- Antragsgegnerin lfd. Nr. 6 des Beschlusses
- sowie deren Ehemann.

Anlässlich des Ortstermines 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

Gemeinde	: Verbandsgemeinde Brohltal Gemarkung Glees
Amtsgericht	: Sinzig
Grundbuch von	: Glees, Blatt 1276
Gemarkung	: Glees
Flur	: 4
Flurstück	: 68
Größe	: 3.019 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches ²	: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Sinzig, 6 K 34/23); eingetragen am 20.10.2023.

¹ Definition gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

² Grundbuch von Glees Blatt 1276 Abdruck vom 20.10.2023

Baulasten : gemäß Bescheinigung der Kreisverwaltung Ahrweiler vom 06.12.2023 ist im Baulastenverzeichnis keine Eintragung vorhanden.

3.2 Lage des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück Gemarkung Glees, Flur 4, Flurstück 68 liegt in der östlichen Gemarkung Glees, unmittelbar hinter der Bebauung der „Waldstraße“ von Glees.

Glees ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Ahrweiler in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Brohltal an, die ihren Verwaltungssitz in Niederzissen (ca. 7 km Entfernung) hat.

Die Zuwegung zu dem zu bewertenden Grundstück erfolgt über einen im Nordosten angrenzenden, mit einer wassergebundenen Decke befestigten, land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg.

Im Bereich der „Waldstraße“ setzt sich die Bebauung aus Einfamilienhäusern, tlw. mit Einliegerwohnungen, in offener Bauweise zusammen. Ferner sind in diesem Bereich unbebaute Baugrundstücke vorhanden. Ansonsten handelt es sich bei den umliegenden Grundstücken um unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.

Die Verbandsgemeinde Brohltal hat ca. 18.900 Einwohner. Glees selbst hat ca. 600 Einwohner. Die Verwaltung des Landkreises Ahrweiler befindet sich in Bad Neuenahr-Ahrweiler (ca. 30 km Entfernung).

Die Verkehrsanbindung ist als durchschnittlich zu bezeichnen. Die Autobahnauffahrt "Niederzissen" auf die Bundesautobahn 61, die die Verbindung zwischen Venlo und Koblenz darstellt, ist ca. 8 km entfernt. Die Bundesstraße 412, die die Verbindung von Niederzissen nach Brohl-Lützing darstellt, verläuft durch Burgbrohl, in ca. 4 km Entfernung. Die Bundesstraße 412 führt in Brohl-Lützing auf die Bundesstraße 9, die die Verbindung zwischen Köln und Koblenz darstellt.

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

Hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich, aufgrund der Verkehrslage, um eine durchschnittliche Lage.

3.3 Beschreibung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist 3.019 m² groß und hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Es grenzt im Nordosten mit einer Breite von ca. 16 m an einen land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, über den die Zuwegung erfolgt.

Das Grundstück fällt nach Nordwesten hin ab und weist zusätzlich teilweise Senken auf (unebene Topographie).

Gemäß Bescheinigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord Rheinland-Pfalz vom 22.11.2023 sind im Bodenschutzkataster des Landes Rheinland Pfalz für das zu bewertende Grundstück keine Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen kartiert.

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweise darauf erbrachte, kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß Bescheinigung des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 29.11.2023 liegt das vorliegende Grundstück im Bereich des auf Eisen und Kupfer verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeldes „Barthold“. In dem Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist jedoch kein Altbergbau dokumentiert. Ferner erfolgt aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht. Hingewiesen wird in der o.g. Bescheinigung noch darauf, dass die Unterlagen zum Bergwerksfeld „Barthold“ nicht vollständig vorliegen.

Da aktuell kein Bergbau erfolgt und da im vorliegenden Bereich kein Altbergbau dokumentiert ist wirken sich die genannten Gegebenheiten, unter Berücksichtigung der Art des Grundstücks (Grünland), m.E. nicht gesondert auf den Verkehrswert aus.

Bei dem vorliegenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grünlandgrundstück. Im Randbereich ist geringfügig Stockausschlag vorhanden.

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

Größe	Nutzung lt. ALB	Bodenart	Bodenstufe	Klimastufe	Wasserstufe	Grünland- grundzahl	Grünland- zahl	Ertrags- meßzahl
1.217 m ²	Grünland	lehmgiger Sand	II	8° und darüber (a)	3	38	33	402
1.014 m ²	Grünland	lehmgiger Sand	III	8° und darüber (a)	3	32	28	284
788 m ²	Grünland	Lehm	II	8° und darüber (a)	3	50	44	347
3.019 m ²								1.033

Die durchschnittliche Bodengüte des vorliegenden Grundstücks liegt somit bei 34 Bodenpunkten. Es handelt sich damit um eine leicht unterdurchschnittliche Bodengüte.

¹ Erläuterungen:

- Bodenarten: Sand, lehmiger Sand, Lehm, Ton und Moor
 Bodenstufen: I bis III (I = günstigste)
 Klimastufen: A oder a bis D oder D (A oder a ist höchste durchschnittliche Jahreswärme)
 Wasserstufen: 1 bis 5 sowie 4- und 5- (1 = günstigste Wasserverhältnisse, 4- und 5- = besonders trockene Lagen)
 Wertzahlen: Grünlandgrundzahlen 7 bis 88 (88 = bester Boden)
 Grünlandzahlen 1 bis 100 (Durch Ab- und Zurechnungen erfasste Unterschiede zu den den Grünlandgrundzahlen unterstellten Ertragsbedingungen)

Das zu bewertende Grundstück liegt, wie bereits erwähnt, an einem land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Gemäß Bescheinigung der Verbandsgemeinde Brohltal vom 23.11.2023 liegt das zu bewertende Grundstück im Außenbereich nach § 35 BauGB, für den die Vorschriften über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen (§§ 127 ff. BauGB) keine Anwendung finden. Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Brohltal ist in der Ortsgemeinde Gleees derzeit eine Erhebung von Ausbaubeiträgen für den Wirtschaftsweg nach KAG¹ nicht geplant.

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks liegt kein Bebauungsplan vor. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Brohltal ist der Bereich des zu bewertenden Grundstücks überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ und geringfügig als "Waldfläche" dargestellt. Eine Ortslagenabgrenzungssatzung o.ä. liegt nicht vor.

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Brohltal handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die nach § 35 BauGB zu beurteilen ist, d.h. daß nur privilegierte Bauvorhaben und sonstige Bauvorhaben im Sinne des § 35 BauGB zulässig sind. Eine Änderung der planungsrechtlichen Gegebenheiten ist zur Zeit nicht geplant. Eine allgemeine Bauerwartung besteht nicht.

Das vorliegende Grundstück ist als "Landschaftsschutzgebiet" ausgewiesen. Ferner liegt das Grundstück im benachteiligten landwirtschaftlichen Gebiet.

Das Grundstück liegt außerhalb der gesetzlichen Überschwemmungsgebiete und gemäß der Hochwassergefahrenkarte² nicht in einem gefährdeten Bereich.

¹ Gemäß Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 des Kommunalabgabengesetz (KAG) für straßenbauliche Maßnahmen

² www.hochwassermanagement.rlp-umwelt.de bzw. geoportal.de

4 Wertermittlung des Grundstücks Gemarkung Gleys, Flur 4, Flurstück 68

4.1 Bodenwertermittlung

-nicht Bestandteil der Internetversion-

4.2 Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach § 8 der Immobilienwertermittlungsverordnung das Vergleichswertverfahren, einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Im vorliegenden Fall wurde der Bodenwert nach dem Vergleichswertverfahren mit EUR 13.586,- ermittelt. Der Verkehrswert ist demnach aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Verkehrswert des im Grundbuch von Gleys, Blatt 1276 eingetragenen Grundstücks Gemarkung Gleys, Flur 4, Flurstück 68, Landwirtschaftsfläche: "Vorn in der Lei" in der Größe von 3.019 m², wird zum Wertermittlungstichtag, dem 08.01.2024, somit auf gerundet

EUR 13.500,-

geschätzt.

5 Zusammenfassung, sonstige Angaben

Zu bewertendes Grundstück	: Grundstück Gemarkung Glees Flur 4, Flurstück 68 (unbebautes Grünlandgrundstück in Siedlungsnähe)
Gemeinde	: Verbandsgemeinde Brohltal 56653 Glees
Größe	: 3.019 m ²
Lasten in Abt. II des Grundbuches	: keine zu bewertenden Eintragungen vorhanden
Baulasten	: keine Eintragungen vorhanden
Altlastenkataster	: keine Eintragungen vorhanden
Pachtverhältnisse / Nutzung	: siehe gesondertes Schreiben
Zubehör	: nicht vorhanden
Wertermittlungsstichtag	: 08.01.2024
Verkehrswert	: EUR 13.500,-

Euskirchen/Dom-Esch, den 17.01.2024

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
- 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
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

7 Anlagen

- | | |
|-----------------|--|
| Anlagen 1 bis 2 | Lichtbilder
<i>- siehe gesonderte pdf-Datei -</i> |
| Anlage 3 | Auszug aus der Flurkarte
<i>-nicht Bestandteil der Internetversion-</i> |
| Anlage 4 | Stadtplan
<i>-nicht Bestandteil der Internetversion-</i> |
| Anlage 5 | Übersichtskarte
<i>-nicht Bestandteil der Internetversion-</i> |