D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Graf-Gumprecht-Straße 22
46519 Alpen

☎ 0 28 02 / 94 85 05
🖷 0 28 02 / 94 85 06

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das

unbebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Spellen, Flur 41, Flurstück 289“

Gehrstraße (o. Nr.)

46562 VOERDE

Der **Verkehrswert** des **Grundstücks**
ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuches
wurde zum Stichtag **16. Januar 2024** **beitragspflichtig** ermittelt mit

rd. 127.000,- €

Ausgefertigt am 28. Mai 2024

Internetversion

INFO@THEUSSEN-SACHVERSTAENDIGER.DE
WEB: WWW.THEUSSEN-SACHVERSTAENDIGER.DE

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

(A L L G E M E I N E A N G A B E N)

Bewertungsobjekt	:	das unbebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung **„Gemarkung Spellen, Flur 41, Flurstück 289“**
Postalische Anschrift	:	Gehrstraße (o. Nr.) 46562 Voerde
Auftraggeber	:	Amtsgericht Dinslaken Schillerstraße 76 46535 Dinslaken
Auftrag/Zweck des Gutachtens	:	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Dinslaken vom **09. Juni 2023** **Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
Aktenzeichen des Sachverständigen	:	230071ADL
Aktenzeichen des Auftraggebers	:	010 K 007/23
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	:	→ Behördliche Auskünfte → Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte) → Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 21. September 2023 → schriftliche Auskunft der Stadt Voerde bezüglich des Denkmalschutzes vom 31. Oktober 2023 → schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Voerde, Fachdienst „6.2 Bauordnung, Denkmalschutz“, vom 26. Oktober 2023 nebst Ablichtung des Baulastenblattes 1242 → schriftliche Auskunft der Stadt Voerde, Stabstelle „kaufmännisches Gebäudemanagement und Infrastruktur“, bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 19. Oktober 2023 → Bebauungsplan Nr. 20 „Böskenstraße/Schulstraße“ der Stadt Voerde mit Rechtskraft vom 28. September 1965 → Stellplatzsatzung „über die Errichtung notwendiger Stellplätze und Stellplatzablösung“ der Stadt Voerde mit Rechtskraft vom 23. Dezember 2022

- → schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Wesel, Dienststelle „Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen“, vom 23. Oktober 2023
- → Grundbuchauszug vom 14. September 2023 in unbeglaubigter Ablichtung
- → Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Wesel aus dem Jahre 2024
- → Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 16. Januar 2024
- → etc.

Besichtigungstermine	:	16. Januar 2024
Wertermittlungsstichtag [1.)]	:	**16. Januar 2024**
Qualitätsstichtag [1.)]	:	**16. Januar 2024**

<u>Allgemeine Hinweise:</u>

- → Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- → Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- → Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- → Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21:	Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.
§ 2 (5) ImmoWertV 21:	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.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	**Zusammenstellung der ermittelten Werte**	**5**
2.	**Grundstücks- und Grundbuchangaben**	**6**
2.1.	Grundstück	6
2.2.	Grundbuchangaben	6
2.2.1.	Bestandsverzeichnis	6
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“	6
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“	7
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren	7
3.	**Lage- und Grundstücksbeschreibung**	**8**
3.1.	Lagebeschreibung	8
3.2.	Verkehrsmäßige Anbindung	9
3.3.	Einkaufsmöglichkeiten	10
3.4.	Schulische Versorgung	10
3.5.	Grundstücksform und –größe	11
3.6.	Topografie	12
3.7.	Baugrund	13
3.8.	Immissionen	13
3.9.	Erschließung	13
4.	**Öffentlich-Rechtliche Situation**	**14**
4.1.	Bauplanungsrecht	14
4.2.	Denkmalschutz	15
4.3.	Baulasten	16
4.4.	Altlastenkataster	18
5.	**Nutzungs- und Vermietungssituation**	**19**
6.	**Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren**	**20**
6.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)	20
6.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)	20
6.3.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
7.	**Bodenwert**	**22**
7.1.	Bodenrichtwert	22
7.2.	Bodenwertermittlungen	23
7.2.1.	Bodenwertermittlung ohne Berücksichtigung der Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1	23
7.2.2.	Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung der Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1	25
8.	**Verkehrswertermittlung**	**27**
9.	**Schlussbestimmung**	**28**
10.	**Verzeichnis der Anlagen**	**29**

1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE

Verkehrswert

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das

unbebaute Grundstück mit der katastertechnische Bezeichnung

„Gemarkung Spellen, Flur 41, Flurstück 289“

Gehrstraße (o. Nr.)

46562 VOERDE

zum Wertermittlungsstichtag

16. Januar 2024

Bodenwert (beitragspflichtig) ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (§ 40 ImmoWertV 21)	=	127.000 €
Verkehrswert beitragspflichtig ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abt. II des Grundbuches (§ 194 BauGB)	=	**127.000 €**

in Worten:

EINHUNDERTSIEBENUNDZWANZIGTAUSEND EURO

2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN
(Privat-Rechtliche Situation)

2.1. Grundstück

Bewertungsobjekt	:	das unbebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung **„Gemarkung Spellen, Flur 41, Flurstück 289“**
Postalische Anschrift	:	Gehrstraße (o. Nr.) 46562 Voerde

2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 14. September 2023 in unbeglaubigter Ablichtung.

2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Dinslaken, Grundbuch von Spellen, Blatt 5854,** wie folgt verzeichnet:

Grundstück lfd. Nr. 3	:	*Gemarkung*	:	*Spellen*	
		Flur	:	*41*	
		Flurstück	:	*289*	
		Wirtschaftsart	:	*Gebäude- und Freifläche*	
		Lage	:	*Gehrstraße*	
		Fläche	**:**		***2.673 m²***
		anrechenbare Gesamtfläche:			**2.673 m²**

Hinweise:	Die Größe des Grundstücks wurde durch die amtliche Fläche, entnommen aus dem Internetportal www.geoportal-niederrhein.de, bestätigt. Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragung verzeichnet, welche die hier zur Bewertung anstehenden Grundstücke betreffen:

Folgende Rechte:

lfd. Nr. 1 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3**

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht einschließlich Betretungsrecht, Bau- und Aufwuchsbeschränkung – Pkt. Bf. Spelle-Wesel/Nrrh.-) für die Amprion GmbH, Dortmund. Die Ausübung des Rechts kann einem Dritten überlassen werden.

		Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. November 1988 eingetragen am 06. Januar 1989.
lfd. Nr. 2	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3** *Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Beschränkung des Baurechts in Verbindung mit Nutzungsregelungen) für die Stadt Voerde (Niederrhein).* *Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07. Dezember 2000 eingetragen am 24. Januar 2001.* *sind mit dem belasteten Grundstück von Spellen Blatt 5567 hierher übertragen am 02. Juli 2001.*
lfd. Nr. 7	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3** *Veräußerungsverbot (§ 136 BGB) zu Gunsten des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch die Generalstaatsanwaltschaft Koblenz.* *Aufgrund des Ersuchens der Generalstaatsanwaltschaft Koblenz vom 24. Januar 2018 (5 Js 17/17) eingetragen am 01. Februar 2018.*
lfd. Nr. 8	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **3** *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Dinslaken, 10 K 007/23).* *Eingetragen am 19. Juni 2023.*

Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt und sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.2.5. Bodenordnungsverfahren

In Abteilung II des Grundbuchs ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das zu betrachtende Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

3.1. Lagebeschreibung

Die Stadt Voerde liegt rechtsrheinisch am unteren Niederrhein sowie am nordwestlichen Rande des Ruhrgebiets und südwestlich des Naturparks Hohe Mark zwischen den Städten Dinslaken (5 km) und Wesel (8 km) direkt am Rhein. Sie ist mit ihren rd. 36.500 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2023) sowie einer Fläche von 53,48 km² eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum ausgewiesen.

Während sich das gesamte Stadtgebiet Voerdes in sieben statistische Stadtteile aufgliedert, stellt sich die Aufteilung der städtischen Gesamtfläche so dar, dass ca. 70 % zur Rubrik Grünflächen, Naherholung, Land- und Forstwirtschaft gehören, ca. 12 % als Fläche für den Wohnungsbau genutzt wird sowie der Rest sich auf Gewerbe- und Industriefläche (ca. 3 %), Wasserwege und Gewässer (ca. 7 %) und Verkehrs- und sonstige Flächen (ca. 8 %) verteilt.

Der Anteil nicht deutscher Mitbürger in Voerde liegt bei rd. 8,6 % (Stand 31. Dezember 2023); die Arbeitslosenquote innerhalb des Kreises Wesel beträgt rd. 7,3 % (Stand Januar 2024) und ist somit unterhalb des Landesdurchschnittes (7,5 %) angesiedelt. Der Bundesdurchschnitt betrug im Januar 2024 rd. 6,1 % (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum: 06. März 2024).

Für die Bevölkerungsentwicklung prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2030 einen mäßigen negativen Trend.

Als Logistikstandort zeichnet sich Voerde aufgrund der Lage im unmittelbaren Einzugsbereich des Ruhrgebietes sowie im Lippemündungsraum und am Wesel-Dattel-Kanal aus. Der öffentliche Hafen „Emmelsum“, welcher als Stichhafen angelegt ist, befindet sich an der Mündung des „Wesel-Dattel-Kanals“ in den „Rhein“ und zeichnet sich durch seine gute Verkehrsinfrastruktur (Wasser, Gleis, Straße) aus.

Des Weiteren besitzt Voerde eine gute Anbindung an das Fernstraßennetz sowie zwei direkte Anbindungen an den Schienenverkehr (Bundesbahnhauptstrecke „Ruhrgebiet – Niederlande“, sog. „BETUWE Linie“).

Neben dem ländlichen Charakter des gesamten Stadtgebietes sind in Voerde insgesamt fünf Gewerbegebiete gelegen, welche sich vorwiegend in den nördlichen Stadtteilen „Friedrichsfeld“ und „Spellen“ befinden sowie über einen durchschnittlich normalen typischen Branchenmix aus Handwerk, Dienstleistung und Logistik verfügen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Voerder Stadtteil „Friedrichsfeld“, südwestlich der „Hindenburgstraße“ (Bundesstraße Nr. 8) als auch der „Frankfurter Straße“ sowie rd. 6,5 km nordwestlich des Voerder Innenstadtbereiches (Stadtverwaltung, Marktplatz, etc.) entfernt.

Neben dem Stadtteil „Spellen“ stellt „Friedrichsfeld“ den zweiten nördlichen Voerder Stadtteil dar, welche beide über eine Stadtgrenze zur benachbarten Kreisstadt „Wesel“ entlang des Verlaufs des „Wesel-Datteln-Kanals“ verfügen. Die nach dem Ortsteil benannte „Friedrichsfelder Schleuse“, welche die Ein- und Ausfahrt des Kanals in den Flusslauf des „Rheins“ regelt, befindet sich allerdings auf dem Gebiet des Ortsteils „Spellen“. Beidseitig der Bundesstraße Nr. 8 (hier: „Hindenburgstraße“), welche als eine der Hauptverkehrsadern die Stadtgebiete Wesel, Voerde, Dinslaken sowie Duisburg miteinander verbindet, gelegen, stellt sich der Ortsteil mit seinen rd. 11.700 Einwohnern (bei rd. 1.160 Bewohnern bzw. 9,9 % (Stand: 31. Dezember 2023) handelt es sich um nicht deutsche Mitbürger) als kleine Ortschaft mit relativ vielen Einkaufsmöglichkeiten in Form von z. B. Bäckereien, Supermärkten, Schnellrestaurants, etc. dar.

Das innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zur Bewertung anstehende Grundstück grenzt westlich an die öffentliche Verkehrsfläche „Gehrstraße“ sowie nördlich an eine Gleisanlage für den Eisenbahnverkehr an.

Bei dem westlich angrenzenden Straßengelände „Gehrstraße“ handelt es sich um eine rd. 150 m lange, als Sackgasse ausgebaute Verkehrsfläche, welche an der „Böskenstraße“ beginnt, in nördlicher Himmelsrichtung verläuft und mit seinem Wendehammer im Bereich des verfahrensgegenständigen Grundstücks endet.

Der nördlich an das Bewertungsobjekt angrenzende Gleisabschnitt ist Teil des Bahnstreckenverlaufs, mittels dessen der Hafen „Emmelsum“ und der Rhein-Lippe-Hafen „Wesel“ an die Bahnstrecke „Emmerich – Oberhausen“ der Deutschen Bahn AG angeschlossen sind und wird größtenteils vom Güterverkehr frequentiert.

Die Bebauungsstruktur in der Nachbarschaft besteht überwiegend aus 1½-geschossigen Ein- und Zweifamilienwohnhäusern (südlich und östlich) sowie gewerblich genutzten baulichen Anlagen (westlich); nördlich ist der „Kanu-Club Friedrichsfeld e.V.“ mit seinen baulichen Anlagen gelegen.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel, etc.) befindet sich teilweise innerhalb des Stadtteils „Friedrichsfeld“ (rd. 1,5 km entfernt) sowie im Innenstadtbereich von Voerde und somit in einer Entfernung von rd. 6,5 km.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft um eine „gewerbliche Baufläche“ angrenzend an einen wohnwirtschaftlich genutzten Bereich handelt.

Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt/Gemeinde	:	Voerde
Einwohnerzahl	:	rd. 36.514 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	rd. 53,49 km²
Stadtteil	:	Friedrichsfeld
Einwohnerzahl im Stadtteil „Friedrichsfeld“	:	rd. 11.681 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe des Stadtteils „Friedrichsfeld“	:	rd. 7,7 km²

(alle Angaben entsprechen dem Stand vom 31. Dezember 2023;
Quelle: https://www.voerde.de , Abrufdatum: 27. März 2024)

3.2. Verkehrsmäßige Anbindung

1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (z. B. 16, 25, 80, 81) innerhalb des Stadtgebietes sowie in die unmittelbaren Nachbarstädte und -gemeinden ist anhand der Haltestellen „Voerde, Friedrichsfeld Brücke“ sowie „Voerde, Auf dem Kamp“, welche sich in einer Entfernung von rd. 550 m bzw. rd. 800 m befinden, fußläufig zugänglich.

Ferner verfügt Voerde über insgesamt zwei Bahnhöfe, von welchen Verbindungen in Richtung Ruhrgebiet sowie in Richtung Niederlande (mit Haltepunkten für Regionalbahnen und Regionalexpresse) regelmäßig bestehen.

Der Bahnhof „Voerde“ liegt rd. 500 m östlich des Stadtzentrums von Voerde und ist von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft in rd. 6,5 km erreichbar, der Bahnhof „Friedrichsfeld“ ist im gleichnamigen Stadtteil (rd. 750 m vom Bewertungsobjekt entfernt) gelegen. Beide sind sowohl mit dem eigenen PKW als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut vom Bewertungsobjekt aus zu erreichen.

Des Weiteren führt der umstrittene Bau/Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen – Arnheim zu

Güterverkehrszwecken (sog. Betuwe-Linie) durch das Stadtgebiet in den Stadtteilen Möllen, Voerde-Zentrum und Friedrichsfeld. Die Verwirklichung dieser Strecke beinhaltet u. a. den Bau von Lärmschutzmauern sowie Über- und Unterführungen. Das zu betrachtende Grundstücksareal ist davon nicht betroffen.

2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und gute Anbindung an innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Hünxe“ zur A 3 (Arnheim - Oberhausen / Hannover - Köln) ist über Land- und Bundesstraßen in ca. 15 Autominuten zu erreichen (rd. 9,5 km) und die Autobahnauffahrt "Dinslaken-West" zur A 59 in Richtung Duisburg ist rd. 12,5 km von der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft gelegen.

Der Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist nach rd. 55 km und der Flughafen „Airport Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ nach rd. 45 km (Landstraße) bzw. nach rd. 75 km (teilweise Autobahn) von dem Bewertungsgrundstück aus zu erreichen.

3.) Entfernungen zu ausgewählten Städten:

Wesel	:	rd.	5,5 km	Voerde	:	rd.	6,5 km
Dinslaken	:	rd.	12,0 km	Duisburg	:	rd.	30,0 km
Oberhausen	:	rd.	30,0 km	Bottrop	:	rd.	35,0 km
Gladbeck	:	rd.	35,0 km	Essen	:	rd.	45,0 km
Krefeld	:	rd.	55,0 km	Düsseldorf	:	rd.	60,0 km
Mönchengladbach	:	rd.	60,0 km	Köln	:	rd.	100,0 km

3.3. Einkaufsmöglichkeiten

Geschäfte des täglichen, mittel- und langfristigen Bedarfs mit einer breit gefächerten mittelstädtischen Warenangebotspalette befinden sich schwerpunktmäßig im rd. 6,5 km entfernten Zentrum von Voerde als auch größtenteils im Stadtteil „Friedrichsfeld“ selbst in rd. 1,5 km Entfernung.

Darüber hinaus sind neben Bau- und Gartenzentren als auch Möbelhäusern ebenfalls Handwerksbetriebe, Sanitär- und Heizungsbetriebe, u.v.m. im Gewerbebetrieb „Grenzstraße“ in einer Entfernung von rd. 1,0 bis 2,0 km existent.

Weitere Einkaufsmöglichkeiten bestehen weiterhin in den angrenzenden Nachbarstädten und Nachbargemeinden, welche u. a. über Fußgänger- und Einkaufszonen verfügen (z. B. Wesel und Dinslaken).

3.4. Schulische Versorgung

Die Stadt Voerde verfügt mit einem Gymnasium und einer Gesamtschule über ein durchschnittlich normales Angebot an weiterführenden Schulen. Des Weiteren existieren fünf Grundschulen sowie sechzehn Kindertageseinrichtungen innerhalb des Voerder Stadtgebietes.

Eine Förderschule für lernbehinderte Menschen und die Volkshochschule im Bereich der Erwachsenenbildung runden das Angebot ab.

In einem Umkreis von rd. 3 km und somit innerhalb des Voerder Stadtteils „Friedrichfeld“ befinden sich mehrere Kindertagesstätten in unterschiedlichen Trägerschaften sowie die Gemeinschaftsgrundschule „Friedrichsfeld“, die „Astrid-Lindgren-Gemeinschaftsgrundschule“ und das Gymnasium.

3.5. Grundstücksform und –größe

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Voerder Stadtteil „Friedrichsfeld“, ist dort westlich des Stadtteilzentrums und der Bundesstraße Nr. 8 („Hindenburgstraße“) als auch der „Frankfurter Straße“ gelegen und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Spellen, Flur 41, Flurstück 289“.

Die Verfahrensfläche weist einen unregelmäßigen Grundstückszuschnitt auf, besitzt eine Größe von 2.673 m² und ist westlich als auch nördlich angrenzend an wohnwirtschaftlich genutzte Grundstücke gelegen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die letztgenannten Grundstücke teilweise über private Wegeflächen verfügen, welche u. a. einen Garagenhof als auch die Wohngebäude erschließen und teilweise unmittelbar an die Verfahrensfläche angrenzen.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück verfügt westlich über eine rd. 20,0 m lange Grenze zu dem öffentlichen Straßengelände „Gehrstraße“ als auch nördlich über eine rd. 62,1 m lange Grenze an eine Bahntrasse. Darüber hinaus wird es im nordwestlichen Bereich von einer 380 kV-Hochspannungsleitung überspannt.

Nicht in der Internetversion enthalten!

Ausschnitt aus der Flurkarte

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –

verfahrensgegenständiges Grundstück

Bauliche Anlage sind nicht existent; es handelt sich um ein weitgehend ungenutztes sowie unbebautes Grundstück.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier zu betrachtenden Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 16. Januar 2024 sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Grenzverhältnisse

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen sind dem Sachverständigen nicht bekannt [1.)].

1.) Feststellung von Grenzen

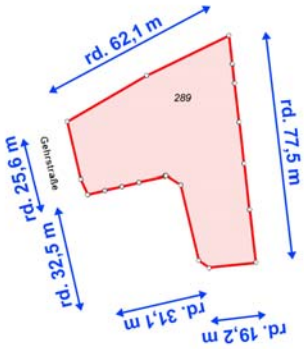
VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen
(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5). ……..

DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen
(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

Ausmaße des verfahrensgegenständigen Grundstücks

Grundstück	Grenzlängen	Größe
Gemarkung: Spellen Flur: 41 Flurstück: 289		2.673 m²

3.6. Topografie

Die Oberfläche der verfahrensgegenständigen Fläche ist im Wesentlichen eben, und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf.

Der Aufwuchs des unbebauten Verfahrensgrundstücks besteht in Form von Gras, Rankpflanzen (Brombeeren o. ä.) als auch sonstigem Wildwuchs und lässt keine geordnete Struktur erkennen. Ferner sind Einfriedungen in Form eines Metallstabzaunes entlang der Grundstücksgrenzen existent, welche über eine Höhe von rd. 1,4 m verfügen.

Verkehrswertbestimmende sowie außergewöhnlich signifikante topographische Merkmale sind dem Unterzeichnenden nicht bekannt und darüber hinaus auch aus den öffentlich zugänglichen Luftbildern nicht zu entnehmen.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass klare Strukturen einer Grundstücksgestaltung nicht bestehen und die Oberfläche ihrer natürlichen Entfaltung überlassen wurde.

Ergänzend ist abschließend anzumerken, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.

Zufahrtsbereich von der „Gehrstraße“

nordöstlicher Teil der Verfahrensfläche

südwestlicher Teil der Verfahrensfläche

3.7. Baugrund

Es liegen keine **zeitnahen Ergebnisse** von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor. Innerhalb dieses Gutachtens wird ein normal gewachsener sowie tragfähiger Baugrund unterstellt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass in den Wertermittlungen eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt wird, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Das Verkehrsaufkommen im Bereich der angrenzenden Verkehrsfläche wird im Wesentlichen von den Anliegern gebildet, so dass nennenswerter Durchgangsverkehr nicht besteht. Ferner ist die Erschließungsanlage als Sackgasse ausgewiesen bzw. hergerichtet, wird jedoch auf nicht öffentlichem Gelände fortgeführt.

3.9. Erschließung

Das zur Bewertung anstehende Grundstück grenzt westlich an die öffentlichen Verkehrsfläche „Gehrstraße“ als auch nördlich an Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG an.
Während die Erschließungsanlage „Gehrstraße“ über eine asphaltierte Oberfläche als auch Straßenbeleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang verfügt, handelt es sich bei der benachbarten Gleisanlage um einen zweigleisigen Ausbau des Anschlusses der Häfen „Emmelsum“ und Rhein-Lippe-Hafen „Wesel“ an die Bahnstrecke „Emmerich – Oberhausen“ der Deutschen Bahn AG.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde, „Stabstelle kaufmännisches Gebäudemanagement und Infrastruktur“, vom 19. Oktober 2023 befindet sich das Bewertungsobjekt zukünftig an einer öffentlichen Straße. Des Weiteren teile die o. g. Stelle mit, dass über Höhe und Fälligkeit der nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) künftig zu zahlenden Erschließungsbeiträge zurzeit noch **keine Angaben** gemacht werden können. Die Kanalanschlussbeitragspflicht ist, entsprechend der o. g. Auskunft, ebenfalls erfüllt.

Bedingt durch den Umstand, dass eine konkrete Auskunft bezüglich der zu erwartenden Beitragshöhe für den Erstausbau der Erschließungsanlage zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erteilt werden konnte, wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens **in erster Näherung** ein durchschnittlicher Straßenausbaubeitrag (gemäß vorliegender Fachliteratur, siehe [1]) in einer Höhe von 15,00 €/m² unterstellt.

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich dabei aufgrund der äußerst mäßigen Informationen um eine **Annahme** handelt, so dass eine nachträgliche diesbezügliche Modifizierung des innerhalb dieses Gutachtens ausgewiesenen Verkehrswertes nach Vorlage konkreter Informationen erforderlich erscheint.

Zusammenfassen verbleibt somit festzustellen, dass innerhalb der durchzuführenden Bodenwertermittlung ein zukünftig zu leistender Erschließungsbeitrag, welcher gegenwärtig nicht abschließend bezifferbar ist, sich jedoch in erster Näherung auf der Grundlage der vorliegenden Fachliteratur (siehe [1]) ermittelt, zu berücksichtigen ist. Einem potentiellen Kaufinteressenten wird somit vor einer Vermögensdisposition dringendst empfohlen, eine erneute Nachfrage bei dem zuständigen Fachbereich der Stadt Voerde zu tätigen, um die derzeit vorliegenden Informationen zu konkretisieren und ggf. den ausgewiesenen Verkehrswert entsprechend zu modifizieren.

4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß vorliegenden Unterlagen befindet sich das zu betrachtende Grundstücksareal mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	**:**	**Spellen**	**Flur**	**:**	**41**
Flurstück	**:**	**289**	**Lage**	**:**	**Gehrstraße (o. Nr.)** **46562 Voerde**

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 28. September 1965 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 20 mit der Bezeichnung „Böskenstraße/Schulstraße“.

Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB [1.)]) Bebauungsplan enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- MI – Mischgebiet; gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) [2.)]
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: II-geschossige Bauweise
- Die überbaubare Fläche [3.)] beginnt mit einem Abstand von 5,0 m zur Straßengrenze und weist eine Tiefe von 30,0 m auf; der Abstand zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt 6,0 m. Während die westliche Begrenzung als Baulinie ausgewiesen ist, handelt es sich bei allen weiteren um Baugrenzen (siehe § 23 BauNVO)
- **Aufgrund der südlich des Bewertungsgrundstücks realisierten reinen Wohnnutzung ist durch Baulastübernahme und Eintragung in das Grundbuch für das zur Bewertung anstehende Grundstück eine gewerbliche Nutzung mit untergeordneter Wohnnutzung festgelegt.**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Voerde enthält für den Bereich des zu betrachtenden Grundstücks teilweise die Darstellung „Gewerbefläche“ sowie teilweise die Darstellung „Straßenverkehrsfläche“.

Ferner befindet sich die Verfahrensfläche im Geltungsbereich der Satzung über die Errichtung notwendiger Stellplätze und Stellplatzablösung der Stadt Voerde mit Datum (Rechtskraft) vom 22. Dezember 2022.

1.) qualifizierter Bebauungsplan

<u>§ 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“</u>

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

2.) Baugebiet

<u>"§ 6 Mischgebiet</u>

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 außerhalb der in Absatz 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden."

3.) überbaubare Fläche

§ 23 BauNVO „Überbaubare Grundstücksfläche"

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder Bebauungstiefen bestimmt werden. § 16 Abs. 5 ist entsprechend anzuwenden.
(2) Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bebauungsplan können weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen vorgesehen werden.
(3) Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Absatz 2 Satz 3 gilt entsprechend.
(4) Ist eine Bebauungstiefe festgesetzt, so gilt Absatz 3 entsprechend. Die Bebauungstiefe ist von der tatsächlichen Straßengrenze ab zu ermitteln, sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist.
(5) Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

4.2. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensembleschutz).

Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmalen. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampfeisenbahnen.

Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmalliste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung.

Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Spannungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits.

Historisch betrachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Voerde, Fachbereich „Bauordnung und Denkmalschutz" teilte am 31. Oktober 2023 schriftlich mit, dass sich auf dem verfahrensgegenständigen Grundstück kein in der Denkmalliste der Stadt Voerde eingetragenes denkmalgeschütztes Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) Gebäude befindet.

Ferner wurde mitgeteilt, dass sich das verfahrensgegenständige Grundstück **nicht** in einem so genannten Denkmalbereich gemäß o. g. Vorschrift gelegen ist.

Denkmalschutzrechtliche Belange bestehen somit nicht.

4.3. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wegerechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten.

Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Voerde, Fachbereich „Bauordnung und Denkmalschutz“ vom 23. Oktober 2023 ist im Baulastenverzeichnis zu Lasten des zu betrachtenden Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

Gemarkung	**:**	**Spellen**	**Flur**	**:**	**41**
Flurstück	**:**	**289**	**Lage**	**:**	**Gehrstraße (o. Nr.)** **46562 Voerde**

folgende Eintragung verzeichnet:

Baulastenverzeichnis von:	**Voerde**	Baulastenblatt Nr.	**1242**	Seite:	**1**
Gemarkung:	**Spellen**	Flur:	**41**	Flurstück:	**289**

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	2	3
1	Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, auf der im beigefügten Übersichtsplan kenntlich gemachten Teilfläche des bisherigen Flurstückes 21, Flur 41, der Gemarkung Spellen, **ausschließlich Gewerbebetriebe** zu errichten, die in einem Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO Fassung 1962) zulässig sind. Bei diesen Gewerbebetrieben ist jeweils eine betriebsbezogenen Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig, wenn die vergleichbaren Kriterien eines festgesetzten Gewerbegebietes nach § 8 der BauNVO erfüllt sind. Hierbei muss außerdem das Verhältnis Wohnfläche ./. Gewerbefläche 40 : 60 betragen. Auf die Errichtung von sonstigen, ausschließlichen Wohnhäusern wird verzichtet. Voerde, den 15.12.2000	Fortgeschrieben am 25.04.2002 Fortgeschrieben am 01.07.2010 Fortgeschrieben am 30.10.2012

Beurteilung der Baulast:

Durch die Existenz der Baulast sind die Nutzungsmöglichkeiten des zur Bewertung anstehenden Grundstücks erheblich eingeschränkt, da lediglich eine gewerbliche Nutzung, ggf. mit einer untergeordneten Betriebsleiterwohnung, zulässig ist. Darüber hinaus wird auf eine Inanspruchnahme der Verfahrensfläche ausschließlich zu wohnwirtschaftlichen Zwecken vollständig verzichtet.

Die Übernahme einer Baulast bewirkt eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde und gilt auch für als auch gegen den Eigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger.

Bedingt durch den Umstand, dass im vorliegenden Bewertungsfall eine wohnwirtschaftliche Nutzung auszuschließen ist, erfolgt die Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines Bodenrichtwertes, welcher mit für die zukünftig zulässige Nutzung adäquat ist. Folge dessen wird auf dieser Weise der Werteinfluss der bestehenden Baulasteintragung entsprechend Rechnung getragen, was ergänzende Abschläge nicht erforderlich macht.

In diesem Zusammenhang wird des weiteren darauf hingewiesen, dass eine privatrechtliche Sicherung der Nutzungseinschränkung in Abteilung II, Nr. 2 zu Gunsten der Stadt Voerde besteht.

§ 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

(1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

(2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.

(3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.

(4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.

(5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung (äußere Inaugenscheinnahme) vom 16. Januar 2024 ist kein hinreichender Verdacht auf eine Kontaminierung des Bodens durch toxische Alt- oder Neulasten gegeben.
Darüber hinaus ist das Bewertungsgrundstück gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Wesel, Dienststelle „Abfall, Altlasten, Bodenschutz und Abgrabungen“, vom 23. Oktober 2023 nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst. Es liegen auch keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen vor.

Für die Bodenwertermittlungen wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsgemäß innerhalb dieses Gutachtens <u>unterstellt</u>.

5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

Mieter und Pächter

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist offensichtlich im Wesentlichen ungenutzt, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens zu unterstellen ist, dass Mieter bzw. Pächter nicht bestehen.

Existiert ein Gewerbebetrieb?

Die Existenz eines Gewerbebetriebes konnte im Rahmen des erfolgten Ortstermins nicht festgestellt werden.

Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen **nicht** festgestellt.

6. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGS-VERFAHREN

6.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

> ***" Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."***

6.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

6.3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Zur Ermittlung des Verkehrswerts sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder

Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

Da es sich im vorliegenden Fall um ein unbebautes Grundstück handelt, ergibt sich der Verkehrswert auf der Grundlage des Bodenwertes unter Berücksichtigung der rechtlichen Gegebenheiten sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

7. BODENWERT

7.1. Bodenrichtwert

Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungsstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall befindet sich der nördliche Teil der Verfahrensfläche außerhalb einer Bodenrichtwertzone während der südöstliche Bereich in eine Bodenrichtwertzone einbezogen ist, in welcher wohnwirtschaftliche Grundstücke der Regelfall sind.

Obwohl die Verfahrensfläche im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 20 als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist durch die bestehende Baulast eine überwiegend gewerbliche und nur untergeordnete wohnwirtschaftliche Nutzung gemäß § 8 BauNVO zulässig. Für die Bewertung kann daher nicht der für die angrenzenden Wohnbauflächen veröffentlichte Richtwert zugrunde gelegt werden; es ist vielmehr der Bodenrichtwert maßgebend, welcher für die zukünftig zulässigen Nutzung adäquat ist. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass zu erwarten ist, dass die Stadt Voerde als zuständige Baugenehmigungsbehörde auf die Einhaltung der Nutzungseinschränkung im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bestehen wird.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert für gewerblich genutzte Grundstücke innerhalb des Voerder Stadtgebietes beträgt zwischen 30 €/m² und 90 €/m², wobei das westlich gelegene Gewerbegebiet mit einem Bodenrichtwert in einer Höhe von 30 €/m² (Bezugsfläche: 20.000 m²), das Gewerbegeiet östlich der Verfahrensfläche mit einem Bodenrichtwert in einer Höhe von 70 €/m² (Bezugsfläche: 2.000 m²) und das südöstlich gelegene Gewerbegeiet mit einem Bodenrichtwert in einer Höhe von 46 €/m² (Bezugsfläche: 5.000 m²), jeweils per 01.01.2024, ausgewiesen ist. Unter Berücksichtigung der jeweiligen Bezugsflächen und der Größe des verfahrensgegenständigen Grundstücks erachtet der Unterzeichnende einen Bodenrichtwert (beitragsfrei) in einer Höhe von

65 €/m²

als Ausgangswert für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Voerde
Postleitzahl:	• 46562
Gemarkungsname:	• Spellen
Ortsteil:	• Friedrichsfeld
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• Gewerbegebiet
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

7.2. Bodenwertermittlungen

7.2.1. Bodenwertermittlung ohne Berücksichtigung der Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	pflichtig
Grundstücksfläche (f)	=	2.673 m²
Besonderheit	=	Hochspannungsfreileitung

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**65,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	16.01.2024	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	65,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	2.673	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	×	0,95	E2
Besonderheit	keine	Hochspannungs-freileitung	×	0,95	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	58,66 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			–	15,00 €/m²	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert			**=**	**43,66 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragspflichtiger Bodenrichtwert	**= 43,66 €/m²**	
Fläche	× 2.673 m²	
beitragspflichtiger Bodenwert	= 116.703,18 €	
Zeitwert für Einfriedungen, etc.	+ 10.000,00 €	
beitragspflichtiger Bodenwert	**=** 126.703,18 € **rd. 127.000,00 €**	

Der **beitragspflichtiger** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
16.01.2024 ohne Berücksichtigung der Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1 insgesamt

127.000,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Im Vergleich zu einem regelmäßig zugeschnittenen Grundstück ergeben sich bei unregelmäßig zugeschnittenen Grundstücken nutzungsbedingte Vor- und Nachteile, die im Rahmen der Bodenwertermittlung sachgemäß zu berücksichtigen sind.

Gemäß vorliegender Fachliteratur (Sprengnetter Immobilienbewertung – Kommentar und Handbuch, etc.) ist bei derartigen Grundstücken der Wertabschlag grundsätzlich sachverständig zu schätzen, pauschalierte Empfehlungen bestehen nicht. Folge dessen ergibt sich die Höhe des Abschlages aufgrund der im Einzelfall vorliegenden Situation des Grundstückszuschnittes.

Bei der hier vorzunehmenden Bodenwertermittlung erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von 5 % für angemessen und somit für lage- und situationsgerecht.

E3

Die Existenz von Hochspannungsleitungen in unmittelbarer Nähe von Grundstücken führt regelmäßig zu einer Minderung des Kaufinteresses potentieller Marktteilnehmer bzw. zu Wertabschlägen im Rahmen von Kaufpreisüberlegungen.

Es verbleibt somit festzustellen, dass derartig begründete Abschläge oftmals zwischen 10 % und 20 % liegen, über welche die Gerichte bereits wie folgt befunden haben:

OLG Hamm, Urteil v. 28.11.1983 – 22U 83/83:	10 %
OLG Hamm, Urteil v. 11.03.1982 – 22U 81/81:	10 %
BGH, Urteil v.01.02.1982 – III ZR 100/80:	15 % - 20 %
OLG Celle, Urteil v. 22.07.1966:	10 %

Entscheidend für die Höhe der Abschläge ist dabei die Aussage des Bundesgerichtshofes (Urteil vom 08.02.1965 – III ZR 174/63), dass die Wertminderung in Abhängigkeit der Eigenart der Belastung zu **schätzen** ist.

Der Fachliteratur ist ferner zu entnehmen, dass bei gewerblich genutzten Grundstücken die Höhe der Wertminderung deutlich geringer ausfällt, als für wohnwirtschaftlich nutzbare Grundstücke.

Im vorliegenden Bewertungsfall erachtet der Unterzeichnende aufgrund der zukünftig überwiegend gewerblichen Nutzung der Verfahrensfläche für die Existenz der Hochspannungsleitung (nicht für das Überspannen der Verfahrensfläche) eine Bodenwertminderung von 5 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

E4

Siehe hierzu „3.9. Erschließung“ dieses Verkehrswertgutachtens.

Anmerkungen

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

7.2.2. Bodenwertermittlung unter Berücksichtigung der Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1

In Abteilung II des Grundbuches von Spellen, Blatt 5854, ist unter der lfd. 1 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit in der Form eines Hochspannungsfreileitungsrechts einschließlich Betretungsrecht sowie einer Bau- und Aufwuchsbeschränkung verzeichnet. Die Leitung tangiert das zur Bewertung anstehende Grundstück im nordwestlichen Bereich und besitzt einen Schutzstreifen von 70 m (35 m zu jeder Seite der Trassenachse), welcher auf einer Fläche von rd. 1.550 m² das verfahrensgegenständige Grundstück überdeckt. Innerhalb des Schutzstreifens ist, unter Beachtung der VDE-Bestimmungen, die Errichtung von baulichen Anlagen bis zu einer Höhe von 10,0 m Höhe zulässig ist.

Bedingt durch den Umstand, dass trotz des Hochspannungsfreileitungsrechts dennoch eine Bebauungsmöglichkeit besteht, ist die Nutzungseinschränkung als eher gering zu klassifizieren. Dennoch wird ein potentieller Marktteilnehmer nicht bereit sein, den für ein unbelastetes Grundstück zu erzielenden Bodenwert zu zahlen und somit aufgrund des bestehenden Rechts einen Abschlag bei seiner Kaufpreisfindung einfließen lassen.

Nach sachverständiger Einschätzung sowie aufgrund des Umstandes, dass auch im Bereich des Schutzstreifens eine Bebauung bis zu einer Höhe von 10,0 m zulässig ist, erachtet der Unterzeichnende einen Abschlag von rd. 20 % für angemessen.

Folge dessen ermittelt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1 wie folgt:

Ermittlung des Bodenwerts unter Berücksichtigung der Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1	
unbelastete Grundstücksfläche [(2.673 m – 1.550 m²) x 43,66 €/m²]	49.030,18 €
belastete Grundstücksfläche [(1.550 m²) x (43,66 €/m² x 80 %)]	+ 54.138,40 €
Zeitwert für Einfriedungen, etc.	+ 10.000,00 €/m²
beitragspflichtiger Bodenwert	**=** 113.168,58 € **rd. 113.000,00 €**

Der **beitragspflichtiger** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag
16.01.2024 unter Berücksichtigung der Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1 insgesamt

113.000,00 €

Anmerkungen

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei wird ein konkreter Wertermittlungsstichtag festgelegt und es werden sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt.
Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständige Liegenschaft befindet sich im Voerder Stadtteil „Friedrichsfeld“, ist dort westlich des Stadtteilzentrums und der Bundesstraße Nr. 8 („Hindenburgstraße“) als auch der „Frankfurter Straße“ gelegen und besteht aus dem Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Spellen, Flur 41, Flurstück 289“. Es handelt sich dabei um eine unbebaute Fläche mit einer Größe von 2.673 m², welche unregelmäßig zugeschnitten ist und in einem Teilbereich von einer 380 kV-Hochspannungsleitung überspannt wird. Obwohl der rechtskräftige Bebauungsplan das Bewertungsgrundstück als Mischgebiet ausweist, ist es durch die Übernahme einer Baulast als Gewerbefläche zu klassifizieren.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich die Preisbildung für Grund und Boden vorrangig an den allen Marktteilnehmern bekanntgewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke. Die Besonderheiten, welche die Grundstücksform und -größe der Verfahrensfläche betreffen, der Umstand, dass lediglich eine zum rechtskräftigen Bebauungsplan abweichende Bebauung zukünftig zulässig ist als auch der beitragsrechtliche Zustand wurden bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt, so dass diesbezüglich weitere Anpassungen nicht mehr erforderlich sind.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass der ermittelte Bodenwert des verfahrensgegenständigen Grundstücks als Verkehrswert/Marktwert zu übernehmen ist.

Den beitragspflichtigen Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Spellen, Flur 41, Flurstück 289“ und der postalischen Anschrift „Gehrstraße (o. Nr.) in 46562 Voerde“ ermittele ich auf der Grundlage des Bodenwertes zum Wertermittlungsstichtag 16. Januar 2024 ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches auf:

127.000 €

(in Worten: EINHUNDERTSIEBENUNDZWANZIGTAUSEND EURO)

Den beitragspflichtigen Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Spellen, Flur 41, Flurstück 289“ und der postalischen Anschrift „Gehrstraße (o. Nr.) in 46562 Voerde“ ermittele ich auf der Grundlage des Bodenwertes zum Wertermittlungsstichtag 16. Januar 2024 unter Berücksichtigung der Belastung Abt. II, lfd. Nr. 1auf:

113.000 €

(in Worten: EINHUNDERTDREIZEHNTAUSEND EURO)

9. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtschutz.

Alpen, den 28. Mai 2024

Sprengnetter Zertifizierung GmbH
SPRENGNETTER Zertifizierung
Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Theussen
Zertifikats-Nr. 1711-019
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)
Akkreditiert nach DIN EN ISO/IEC 17024 · DAkkS-Reg.Nr. D-ZP-16061-01-01

SPRENGNETTER GESICHERTER IMMOWERT

Geprüfte Fachkompetenz
Zertifizierter Sachverständiger
ZIS Sprengnetter Zert (S)

……..…..
Diplom-Ingenieur A. Theussen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.
Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.
In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.
Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

10. VERZEICHNIS DER ANLAGEN

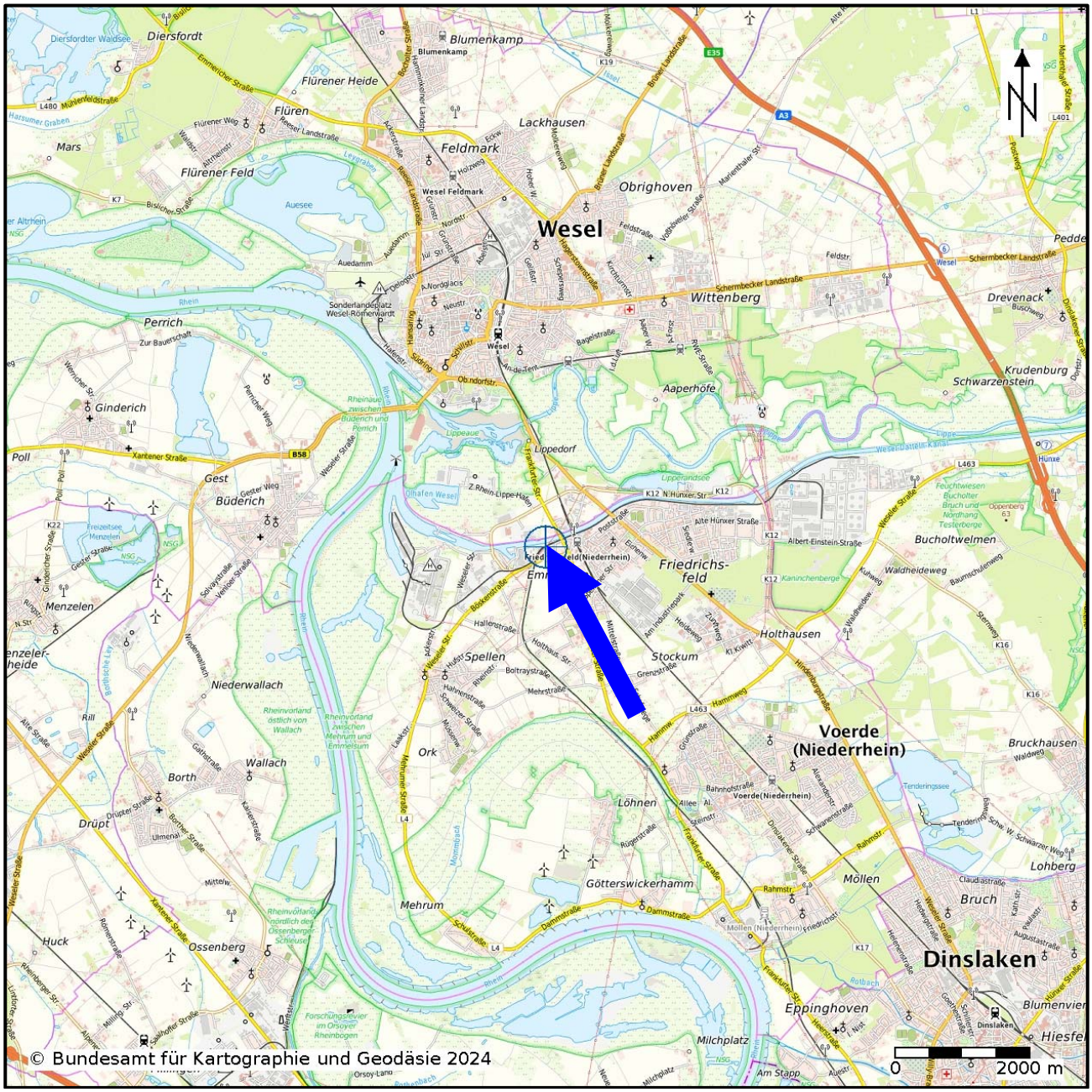
Anlage 1: Übersichtskarten 30

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster 32

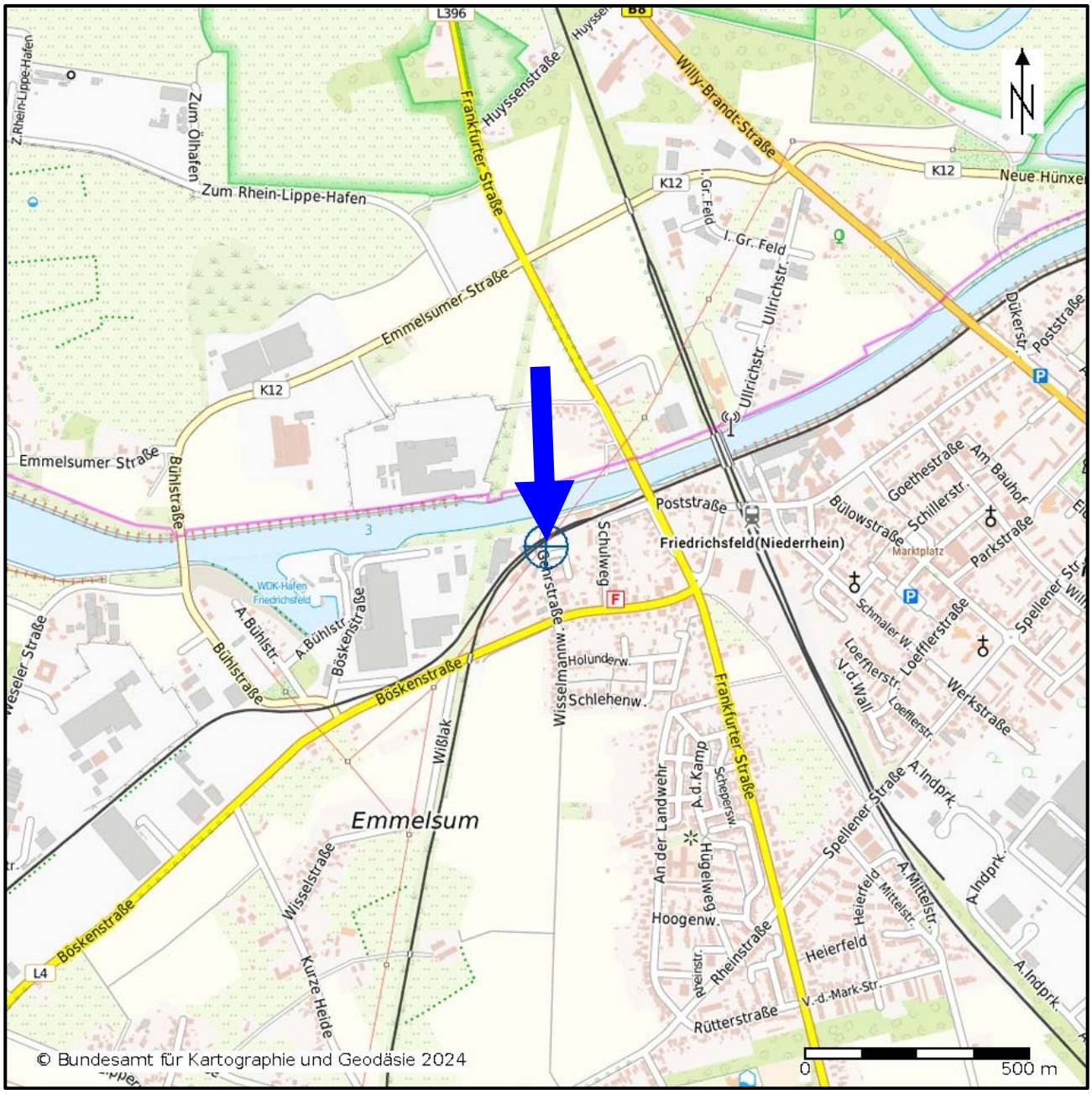
Anlage 3: Fotonachweis 33

Anlage 4: Literaturverzeichnis 35

Anlage 1: Übersichtskarten



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024


L396
Huyssenstraße
Willy-Brandt-Straße
Frankfurter Straße
Z.Rhein-Lippe-Hafen
Zum Ölhafen
Zum Rhein-Lippe-Hafen
K12
I. Gr. Feld
Neue Hünxe
Emmelsumer Straße
Ullrichstr.
Dükerstr.
Poststraße
Bühlstraße
Goethestraße
Am Bauhof
Schillerstr.
Bülowstraße
Friedrichsfeld(Niederrhein)
Marktplatz
Parkstraße
Spellener Str.
WDK-Hafen Friedrichsfeld
A.Bühlstr.
Böskenstraße
Gehrstraße
Schulweg
Wisselmannw.
Holunderw.
Schlehenw.
Schmaler W.
Loefflerstraße
Loefflerstr.
V.d.Wall
Werkstraße
Weseler Straße
Wißlak
Emmelsum
An der Landwehr
A.d.Kamp
Schepersw.
Hügelweg
Hoogenw.
Rheinstraße
Rheinstr.
Rütterstraße
Heierfeld
Mittelstr.
A.Mittelstr.
Spellener Straße
A.Indprk.
V.d.Mark-Str.
Wisselstraße
Kurze Heide
L4
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024
0
500 m

Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Nicht in der Internetversion enthalten!

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –

Anlage 3: Fotonachweis

Bild 1

Bild 2

289
Bild 1
Bild 2
Bild 3
Bild 4
Gehrstraße

Bild 3

289
Bild 1
Bild 2
Bild 3
Bild 4
Gehrstraße

Bild 4

Anlage 4: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010)

Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

[5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)

[6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

[7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen

[8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

[9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2022) erstellt.