



GUTACHTEN

Dr.-Ing. Detlef Giebeln MRICS
Dipl.-Ing. Architekt
Selder 46 | D-47918 Tönisvorst
Fon +49 (0)2151 790271
Fax +49 (0)2151 794399
E-Mail wertermittlung@drgiebeln.de
Web www.drgiebeln.de

über den Verkehrswert (in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch)

DIE INTERNETVERSION DES GUTACHTENS IST TEILWEISE IM
BEREICH DER ANLAGEN UNVOLLSTÄNDIG. DAS VOLLSTÄNDIGE
GUTACHTEN IST BEI DER ZUSTÄNDIGEN GESCHÄFTSSTELLE NACH
VORHERIGER TELEFONISCHER ANMELDUNG EINZUSEHEN.

..... Ausfertigung von 5

298-NET-07-07-25
12.12.2025/ Wi.

des

Grundstücks

Entenpfad u.a. in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Kaldenkirchen

Flur 24, Flurstück 600

Flur 24, Flurstück 601

Flur 24, Flurstück 602

Flur 24, Flurstück 621



Auftraggeber

Amtsgericht Nettetal
Geschäfts-Nr. 010 K 14/24



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 2 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Angaben	3
1.1	Zweck des Gutachtens	3
1.2	Hinweis	4
1.3	Auftragsinhalt	5
1.4	Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis	6
1.4.1	Katasterbezeichnung	6
1.4.2	Grundbuchbezeichnung	7
1.5	Objektangaben	8
1.6	Eigentumsverhältnisse	8
1.7	Besonderheiten	8
1.7.1	Ladungen / Ortsbesichtigung	8
1.7.2	Bewertungsüberlegungen	9
1.8	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	10
1.8.1	Einsichten und Auskünfte	10
1.8.2	Verwendete Arbeitsunterlagen	10
2.	Grundstücksbeschreibung	11
2.1	Ort und Einwohnerzahl	11
2.2	Kleinräumige Lage	11
2.3	Zuschnitt / Beschaffenheit	12
2.4	Rechte und Lasten	12
2.4.1	Allgemeines	12
2.4.2	Grundbuch, Abteilung II	13
2.4.3	Grundbuch, Abteilung III	14
2.4.4	Baulasten	14
2.5	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
2.6	Altlastenankunft	15
2.7	Auskunft über Mietverträge / Pachtverträge	15
2.8	Bauleitplanung	16
2.8.1	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	16
2.8.2	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)	16
2.9	Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation	17
3.	Gesamteindruck	18
4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5.	Bodenwertermittlung	21
5.1	Allgemeines	21
5.2	Bodenwerte	24
5.2.1	Flur 24, „nördliches Bau Feld“ (Teil aus 600 und 621)	24
5.2.2	Flur 24, „südliches Bau Feld“ (Teil aus 600, Teil aus 601 sowie Flurstück 602)	25
5.2.3	Zusammenfassung der Bodenwerte	26
6.	Markteinflüsse	27
6. 1	Zusammenfassung der Markteinflüsse	28
7.	Verkehrswert	29
8.	Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis	30

Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | - Auszug aus dem Liegenschaftskataster |
| Anlage 2 | - Auszug aus dem Grundbuch - wird aus Datenschutzgründen nicht beigelegt |
| Anlage 3 | - Baulastenauskunft |
| Anlage 4 | - Erschließungsbeitragsauskunft |
| Anlage 5 | - Altlastenauskunft |
| Anlage 6 | - fiktive Grundstücksaufteilung |
| Anlage 7 | - Fotos |



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 3 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zweck des Gutachtens

Zweck Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren

Beauftragung Mit Schreiben vom 27.06.2025

Bewertungstichtag 17.09.2025

Datum der Ortsbesichtigung 17.09.2025 – 14.00 Uhr bis 14.15 Uhr

Einladung zum Ortstermin Mit Schreiben vom 11.08.2025 und 20.08.2525
 an Auftraggeber : Amtsgericht Nettetal
 Antragsteller : nicht angeschrieben
 vertreten durch : aus Datenschutzgründen nicht genannt
 Antragsgegner/Innen : nicht angeschrieben
 vertreten durch : aus Datenschutzgründen nicht genannt

Am Ortstermin nahmen teil Dr. D. Giebelen, Sachverständiger,
 der Antragsteller,
 die Antragsgegnerin zu 2.,
 der Antragsgegner zu 1.

Es konnten besichtigt werden: die zu bewertenden Grundstücksflächen.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 4 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

Ausarbeitung des Gutachtens

Die Ausarbeitung des Gutachtens erfolgte durch
Dr. Detlef Giebelen, Dipl.-Ing. Architekt.

Mitarbeiter

Frau D. Hammes
Bearbeitung vorhandener Unterlagen

Frau Andrea Wilden, kfm. Mitarbeiterin
zur Abwicklung des Schriftverkehrs

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit überprüft, ggf. ergänzt und in das Gutachten eingearbeitet.

1.2 Hinweis

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangs-/ Teilungsversteigerung) zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangs-/ Teilungsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangs-/ Teilungsversteigerung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

Diese Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV, BGBl. I S. 2805, 19. Juli 2021). Wesentliche Teile der Verordnung (insbesondere Teil 2, §§ 12 – 23 ImmoWertV) sind vorrangig für die Gutachterausschüsse zur modeltheoretischen Ableitung der für die Wertermittlung benötigten Daten nach § 193 Abs. 5 BauGB bestimmt.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 5 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

1.3 Auftragsinhalt

Besondere Bedingungen

Es ist auszuführen, ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber).

In die Wertschätzung ist auch das etwaige auf dem Grundbesitz befindliche und der Versteigerung unterliegende Zubehör (§ 97, 98 BGB) einzubeziehen. Dieses ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen.

Es sind bei den zuständigen Stellen Auskünfte über evtl. vorhandene Baulasten, Erschließungsbeiträge und Altlasten einzuholen.

Es ist auch festzustellen, ob eventuelle Mieter bzw. Pächter (Vor- und Zunamen) bestehen. Die Namen etwaiger Mieter und Pächter sind nicht im Gutachten selbst, sondern in einem Begleitschreiben aufzuführen.

Es sind Ausführungen darüber zu machen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen sowie zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.

Es ist festzustellen, ob Grunddienstbarkeiten bestehen; diese wären in die Bewertung einzubeziehen.

Dem Gutachten sind ein einfacher Lage- und Gebäudeplan beizufügen sowie Lichtbilder des Gebäudes und der Örtlichkeit.

Dem das Verfahren betreibenden Antragsteller bzw. dessen Rechtsvertreter sowie den Antragsgegner/Innen bzw. deren Rechtsvertretern ist Gelegenheit zur Teilnahme am Besichtigungstermin zu geben.

Der Zutritt zu dem Grundbesitz kann durch das Vollstreckungsgericht nicht erzwungen werden. Bei diesbezüglich auftretenden Schwierigkeiten bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck des beschlagnahmten Objekts anzufertigen.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 6 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

1.4 Grundstücksangaben, Bestandsverzeichnis

1.4.1 Katasterbezeichnung

Gemarkung	Kaldenkirchen
Flur	24
Flurstück	601
Größe des Flurstücks	161 m ²
Lage	Entenpfad
Nutzung	Wohnbaufläche
Flurstück	602
Größe des Flurstücks	3 m ²
Lage	Entenpfad
Nutzung	Wohnbaufläche
Flurstück	621
Größe des Flurstücks	411 m ²
Lage	Bauten Erb
Nutzung	Wohnbaufläche
Flurstück	600
Größe des Flurstücks	2.220 m ²
Lage	Entenpfad
Nutzung	Wohnbaufläche



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 7 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

1.4.2 Grundbuchbezeichnung

Amtsgericht	Nettetal
Grundbuch von	Kaldenkirchen
Blatt	36

lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses 9

Flurstück 601

Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Freifläche, Entenpfad
Größe	161 m ²

lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses 10

Flurstück 602

Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gartenland, Entenpfad
Größe	3 m ²

lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses 11

Flurstück 621

Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Gartenland, Bauten Erb
Größe	411 m ²

lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses 12

Flurstück 600

Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch	Wohnbauflächen, Entenpfad
Größe	2.220 m ²

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 8 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

1.5 Objektangaben

Objekt Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bestehend aus 4 Flurstücken (Gemarkung Kaldenkirchen, Flur 24, Flurstücke 600, 601, 602 und 621). Das Flurstück 600 ist im hinteren Bereich (Nord-Westen) mit einem auffälligen Schuppen bebaut. Ferner ist das Grundstück mit großstämmigen Bäumen bewachsen.

1.6 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer lt. Grundbuch von Kaldenkirchen, Blatt 36, Abteilung I

lfd. Nr.	3.1	Aus Datenschutzgründen wird/ werden der/ die
	3.2	Eigentümer nicht benannt.
	3.3	
	3.4	
	3.5	- in Erbengemeinschaft -

1.7 Besonderheiten**1.7.1 Ladungen / Ortsbesichtigung**

Die Beteiligten wurde mit Schreiben vom 11.08.2025 zu einem Ortsbesichtigungstermin am 27.08.2025 um 13.00 Uhr geladen.

Mit Datum vom 14.08.2025 informierte die Antragsgegnerin zu 2. das Büro des Sachverständigen per Mail, dass sie den o.g. Termin nicht wahrnehmen kann und bat um Verlegung der Besichtigung auf einen Termin an einem Mittwoch nach dem 02.09.2025.

Aus diesem Grund wurden die Beteiligten mit Datum vom 25.08.2025 erneut angeschrieben und zu einem Ortsbesichtigungstermin am 17.09.2025 um 14.00 Uhr geladen.

Der Termin wurde durch den Sachverständigen ladungsgemäß wahrgenommen. Vor Ort anwesend waren der Antragsteller, der Antragsgegner zu 1. sowie die Antragsgegnerin zu 2.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 9 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

1.7.2 Bewertungsüberlegungen

Auf dem übertiefen Flurstück 600 befinden sich im Bebauungsplan Ka-7 „Wohngebiet Entenpfad“ zwei Baufelder.

Das südlich gelegene Baufeld ist definiert mit: einer allgemeinen Wohnbebauung (WA), einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5, eingeschossig, offene Bebauung und Satteldach.

Das nördlich gelegene Baufeld ist definiert mit: einer allgemeinen Wohnbebauung (WA), jedoch mit der Nutzungsbeschränkung, dass dieses Baufeld nur als Erweiterung des Grundstücks Poststraße 27 dient. Die weiteren Festsetzungen sind: offene Bauweise, GRZ 0,4, GFZ 0,8, eingeschossige Bauweise, Flachdach.

Das ehemalige auf der Poststraße 27 aufständige Fabrikgebäude ist nunmehr mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Aufgrund dessen fand eine Rücksprache mit dem Planungsamt der Stadt Nettetal statt. Der zuständige Sachbearbeiter erklärte, dass die Nutzungsbeschränkung nunmehr entfallen würde, jedoch müsse nunmehr eine Erschließung über die eigene Grundstücksfläche erfolgen. Bei nochmaliger Nachfrage erklärte der Sachbearbeiter, dass er Rücksprache mit dem zuständigen Kollegen des Bauordnungsamts nehmen wolle. Auch dieser erklärte sich mit den Ausführungen einverstanden.

Ob die Erschließung privat oder öffentlich erfolgen kann, ist innerhalb eines Baugenehmigungsverfahrens abzuklären. Innerhalb der Bewertung wird davon ausgegangen, dass eine private Erschließung erfolgen kann, indem auf dem Grundstück 601 und dem südlichen Teil des Flurstücks 600 ein ca. 4,50 m breiter Streifen zur Erschließung der nördlichen Grundstücksfläche ausgebaut wird. Um die Erschließung des nördlichen Grundstücks dauerhaft zu sichern, sind ggf. Baulasten und Grunddienstbarkeiten einzutragen, s. hierzu auch Anlage 6.

Somit ergeben sich folgende bebaubaren Grundstücksflächen:

Nördliche Grundstücksfläche = 1.150,10 m²

Südliche Grundstücksfläche = 899,10 m²

sowie als

unterstellte Erschließungsfläche = 195,30 m².

Das Flurstück 621 wird als Gartenland zu dem nördlich gelegenen Baufeld bewertet und das Flurstück 602 zu dem südlichen Baufeld.

Der Abriss des Schuppengebäudes und der teilweise befestigten Flächen sowie die Entfernung der einer Bebauung im Wege stehenden großstämmigen Bäume wird pauschal mit 40.000,00 € geschätzt.

Die Ausbaukosten der Wegefläche werden mit rd. 100,00 €/m² und somit rd. 20.000 € berücksichtigt.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 10 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

1.8 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1.8.1 Einsichten und Auskünfte

Grundbucheinsicht	erfolgte mit Auftragseingang am 07.07.2025
Auskunft zur Bauakte	wurde erteilt am 19.08.2025
Baulasten-Auskunft	wurde erteilt am 17.07.2025
Erschließungskosten-Auskunft	wurde erteilt am 30.07.2025
Altlasten-Auskunft	wurde erteilt am 21.07.2025
Auskunft zu Miet- und Pachtverhältnissen	wurde durch den Rechtsvertreter der Antragsgegner zu 1. und zu 3. erteilt.

1.8.2 Verwendete Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftskarte, vom 21.07.2025
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Liegenschaftsbuchauszug, vom 21.07.2025
3. Grundbuchauszug, Blatt 36 unbeglaubigt, vom 31.01.25, letzte Änderung 31.01.25
4. Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Nettetal (online-Abruf) vom 04.09.2025
5. Richtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen
6. Grundstücksmarktbericht 2025 für Grundstückswerte im Kreis Viersen
7. Unterlagen aus dem Bauarchiv der Stadt Nettetal, nicht vorhanden
8. Bewilligung vom 18.01.1989, UR-Nr. 109 für 1989, Notar XXX**
9. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Hinweis: *Äußerungen und Auskünfte von Amtspersonen können der Rechtsprechung folgend nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Äußerungen und Auskünfte kann daher keine Gewähr übernommen werden.*

** Hinweis: *Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden die Namen von Objektverfassern sowie von Notaren mit XXX anonymisiert.*

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 11 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

2. Grundstücksbeschreibung**2.1 Ort und Einwohnerzahl**

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Kaldenkirchen der Stadt Nettetal.

Die **Stadt Nettetal** (Einwohner: rd. 43.000) liegt am Niederrhein im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen. Nettetal ist aus einem Zusammenschluss von sechs Städten und Gemeinden hervorgegangen. Das Stadtgebiet von Nettetal grenzt in Teilen direkt an die Staatsgrenze zu den Niederlanden und umfasst die Stadtteile Breyell, Hinsbeck, Kaldenkirchen, Leuth, Lobberich und Schaag.

Die Entfernungen zu den benachbarten Oberzentren Mönchengladbach und Krefeld betragen jeweils rd. 25 km und zur Landeshauptstadt Düsseldorf rd. 50 km. Venlo in den Niederlanden liegt rd. 15 km entfernt.

Nettetal ist über die Bundesautobahn A 61 (Venlo/NL – Koblenz) sowie die Bundesautobahn A 40 (Venlo/NL – Duisburg) an das überregionale Fernstraßennetz angeschlossen. Der Flughafen von Düsseldorf (50 km) ist von Nettetal aus in rd. 45 Minuten zu erreichen. Von den Bahnhöfen in Breyell und Kaldenkirchen verkehren Züge einerseits in Richtung Venlo/NL und andererseits in Richtung Mönchengladbach / Düsseldorf. Nettetal gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Ruhr (VRR) an. Mehrere Buslinien verbinden Nettetal mit den umliegenden Städten und Gemeinden.

2.2 Kleinräumige Lage

Der **Stadtteil Kaldenkirchen** hat ca. 10.000 Einwohner, liegt westlich der Bundesautobahn A 61 und grenzt westlich unmittelbar an die Niederlande. Süd-westlich von Kaldenkirchen schließen sich weitläufige Naturschutzgebiete an, die zum deutsch-niederländischen Naturpark Maas-Schwalm-Nette gehören.

Kaldenkirchen verfügt über eine kleine, historische Innenstadt (800 Jahre alte ehemalige Grenzstadt des Herzogtums Jülich) mit zum Teil inhabergeführtem Einzelhandel und einem vielfältigen gastronomischen Angebot. Im Norden von Kaldenkirchen findet sich ein breites Angebot von Vollsortimentern bzw. Discountern. In den umliegenden Gewerbegebieten ist ein breiter Mix an klein- und mittelständischen Unternehmen sowie Speditionen und Logistikaniern angesiedelt.

In Kaldenkirchen selbst bestehen Kindertagesstätten-Einrichtungen, Grundschulen sowie eine Realschule. Sämtliche anderen weiterführenden Schulformen bestehen in den umliegenden Stadtteilen von Nettetal.

Das Bewertungsobjekt selbst liegt innerhalb eines verkehrsberuhigten Wohngebiets an der Straße Entenpfad nördlich der Ortsmitte von Kaldenkirchen. Die Straße Entenpfad ist von der Wallstraße aus anfahrbar und endet in einem Fußweg, der auf die Poststraße führt.

Insgesamt ist die Wohnlage als ruhige innerstädtische Lage zu bewerten.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 12 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

2.3 Zuschnitt / Beschaffenheit

Das **Flurstück 600, Flur 24** ist unregelmäßig geschnitten (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 1). Die Größe des Flurstücks beträgt 2.220 m². Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße bzw. dem davorliegenden Flurstück 601.

Das **Flurstück 601, Flur 24** ist regelmäßig geschnitten (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 1). Die Größe des Flurstücks beträgt 161 m². Die Geländeoberfläche des Bewertungsgrundstücks ist etwa eben- und höhengleich mit der angrenzenden Straße.

Das **Flurstück 602, Flur 24** (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 1) ist als Ergänzungsgrundstück zu Flurstück 601 ausgebildet und hat eine Größe von 3 m².

Das **Flurstück 621, Flur 24** (vgl. Liegenschaftskarte, Anlage 1) ist als „Hubschraubergrundstück“ ausgebildet und hat eine Größe von 411 m².

2.4 Rechte und Lasten**2.4.1 Allgemeines**

Beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken, die im Grundbuch eingetragen werden.

Die häufigsten vorkommenden Rechte sind:

- **Erbbaurecht**
- **Dienstbarkeiten**
 - Grunddienstbarkeit
 - Nießbrauch
 - beschränkte persönliche Dienstbarkeit
 - Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht
- **Vorkaufsrecht**
- **Reallast**
- **Grundpfandrecht**

Baulast:

Eine analoge dingliche Wirkung hat die Baulast. Die Baulast entsteht durch einseitig öffentlich-rechtliche Erklärung gegenüber der Baubehörde. Die Baulast wird nicht im Grundbuch, sondern im Baulastenverzeichnis eingetragen, das von der Bauaufsichtsbehörde geführt wird. Da Baulasten öffentlich-rechtliche Erfordernisse sicherstellen, muss die Verpflichtung auch auf Dauer gesichert bleiben. Die einmal begründete Baulast wirkt kraft Gesetzes auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigentümers: Die Baulast hat also „dingliche“ Wirkung.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 13 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

2.4.2 Grundbuch, Abteilung II

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung II** des Grundbuchs (nachfolgend sinngemäß, jedoch teils verkürzt wiedergegeben):

Ild. Nr. 4 - lastend auf Ild.-Nr. 11

Grunddienstbarkeit (Recht zur Einleitung von Regenwasser in den Kanal) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, eingetragen im Grundbuch von Kaldenkirchen Blatt 0036 Flur 24 Nr. 600. Gemäß Bewilligung vom 18. Januar 1989, eingetragen am 17. Februar 1989.

Die unter der **Ild. Nr. 4** genannte Bewilligung (UR.-Nr. 109 für 1989, Notar XXX) liegt vor und wurde eingesehen. Hierin ist vereinbart, dass die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 139 (nicht Bewertungsgegenstand) und 621 (Bewertungsgegenstand) berechtigt sind, Regenwasser in den auf dem Flurstück 600 liegenden Kanal einzuleiten. Das Recht ist unentgeltlich gewährt. Die Eigentümer der herrschenden Grundstücke verpflichten sich jedoch, bei notwendigen Instandsetzungsarbeiten sich „angemessen“ zu beteiligen.

Der Eintragung wird im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung beigemessen.

Ild. Nr. 6 - lastend auf Ild.-Nr. 9

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 K 1/25).

Eingetragen am 31.01.2025.

Ild. Nr. 7 - lastend auf Ild.-Nr. 10

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 K 2/25).

Eingetragen am 31.01.2025.

Ild. Nr. 8 - lastend auf Ild.-Nr. 11

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 K 3/25).

Eingetragen am 31.01.2025.

Ild. Nr. 9 - lastend auf Ild.-Nr. 12

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Nettetal, 10 K 14/24).

Eingetragen am 31.01.2025.

Den unter den **Ild. Nrn. 6, 7, 8 und 9** genannten Eintragungen ist im Rahmen dieser Wertermittlung **keine** wertbeeinflussende Bedeutung zuzumessen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 14 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

2.4.3 Grundbuch, Abteilung III

Eintragungen, die in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sind, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind in der Regel nicht wert-, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen bzw. ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

2.4.4 Baulasten

Mit Datum vom 16.07.2025 wurde beim zuständigen Bauordnungsamt angefragt, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Nettetal zu Lasten oder zu Gunsten der zu bewertenden Grundstücke eingetragen sind.

Die Auskunft der Stadt Nettetal vom 17.07.2025 ist **negativ** (siehe Anlage 3).

2.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Mit Datum vom 16.07.2025 wurden beim Tiefbauamt der Stadt Nettetal der Erschließungsbeitragszustand und der abgabenrechtliche Zustand für die zu bewertenden Flurstücke angefragt.

Gemäß Auskunft der Stadt Nettetal – Klima, Nachhaltigkeit, Mobilität und Steuerung - vom 30.07.2025 liegen die Bewertungsgrundstücke an einer Erschließungsanlage (Entenpfad), bei der es sich um eine endgültig hergestellte Straße handelt, für die **Erschließungsbeiträge** gem. der §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu zahlen sind (s. Anlage 4).

Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen gemäß § 8 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes (KAG-NRW) werden nach dem Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land NRW (KAG-ÄG NRW) gem. Artikel 1 KAG-ÄG NRW in Verbindung mit § 8 Abs. 1 S. 3 KAG NRW nicht mehr erhoben.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass für einen evtl. neu zu verlegenden Grundstücksanschluss an das städtische Kanalnetz sowie für die fachgerechte Herstellung einer Bordsteinabsenkung und Grundstückszufahrt ein Kostenersatz in Höhe des tatsächlich entstehenden Aufwandes erhoben wird.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 15 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

2.6 Altlastenauskunft

Mit Datum vom 16.07.2025 wurde beim Kreis Viersen angefragt, ob die Bewertungsgrundstücke im Altlastenkataster des Kreises Viersen als Verdachtsflächen geführt werden.

Die Bescheinigung des Kreises Viersen – Amt für Umweltschutz, Abfall, Bodenschutz, Altlasten - vom 21.07.2025 ist **negativ**, (siehe Anlage 5).

Die Grundstücke wurden im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach eventuell vorhandenen oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Die Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein. Sollten dennoch Gefährdungen durch Altlasten vorhanden sein, so hätte der ermittelte Verkehrswert insofern keinen Bestand und wäre diesbezüglich zu modifizieren.

2.7 Auskunft über Mietverträge / Pachtverträge

Durch den Rechtsvertreter der Antragsgegner/In zu 2. und zu 3. wurde mit Datum vom 20.08.2025 mitgeteilt, dass nach dem Kenntnisstand ihrer Mandanten keine Miet- und Pachtverträge bestehen.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 16 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

2.8 Bauleitplanung

2.8.1 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein liegen die **Bewertungsgrundstücke 600, 601 und 602** in einem Gebiet, welches als **Mischgebiet** dargestellt ist.

Das ebenfalls zu bewertende **Grundstück 621** liegt in einem Gebiet, welches als **Wohnbauflächen** dargestellt ist.

2.8.2 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein bestehen zurzeit für das Gebiet, in welchem sich die zu bewertenden Grundstücke Flurstücke 600, 601 und 602 befinden, der rechtskräftige Bebauungsplan Stadt Nettetal, Stadtteil Kaldenkirchen – Ka-7 „Wohngebiet Entenpfad“ vom 14.09.1979.

In diesem Bebauungsplan sind nachfolgende Festsetzungen getroffen:

Für Flurstück 601, 602 und den süd-östlichen Teil von Flurstück 600

WA	allgemeines Wohngebiet
I	ein-geschossige Bauweise
SD	Satteldach
o	offene Bauweise
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl 0,5

bzw. für den nördlichen Teil von Flurstück 600

WA (N)	allgemeines Wohngebiet mit Nutzungsbeschränkung
Für den südlichen Teil der Fläche:	
I	ein-geschossige Bauweise
FD	Flachdach
o	offene Bauweise
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl 0,5
Für den nord-östlichen Teil der Fläche:	
II	zwei-geschossige Bauweise
SD	Satteldach
o	offene Bauweise
GRZ 0,4	Grundflächenzahl 0,4
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl 0,5

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 17 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

Für das ebenfalls zu bewertende **Flurstück 621** besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Gemäß Abruf im Geoportal Niederrhein fällt das Grundstück planungsrechtlich unter die „Innenbereichssatzung nach § 34 BauGB“ und ist somit zum Stichtag nach § 34 BauGB als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung eingefügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Definitive Ausprägungen für Art und Maß der zulässigen Bebauung können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern sind primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

Da eine künftige Bebauung bezüglich der Art und des baulichen Maßes nicht bekannt ist, wird einem verständigen Erwerber vor Abgabe eines Gebotes bzw. vor Kauf dringendst empfohlen, die Bebaubarkeit des Grundstücks planungsrechtlich überprüfen zu lassen.

2.9 Baurechtliche und nutzungsrechtliche Genehmigungssituation

Die Bauakte für das Bewertungsobjekt wurde am 16.07.2025 per Mail im Bauarchiv der Stadt Nettetal angefordert.

Mit Datum vom 19.08.2025 wurde durch die zuständige Mitarbeiterin per Mail mitgeteilt, dass weder zu dem Flurstück 600 noch zu den anderen zu bewertenden Flurstücken eine Bauakte existiert.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 18 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

3. Gesamteindruck

Die hier zu bewertenden Grundstücke Gemarkung Kaldenkirchen, Flur 24, Flurstücke 600, 601, 602 und 621 liegen nördlich der Ortsmitte von Kaldenkirchen innerhalb eines Wohngebiets.

Die Erschließung der fiktiv gebildeten Baufelder erfolgt über eine ebenfalls fiktiv gebildete Erschließungsfläche (bestehend aus Flurstück 601 und Teilflächen von Flurstück 600) mit einer Gesamtgröße von 195,30 m².

Ein entsprechendes Wegerecht ist zu vereinbaren bzw. dinglich zu sichern.

Das ebenfalls zu bewertende „Hubschraubergrundstück“ Flurstück 621 ist nicht bebaut bzw. planungsrechtlich nicht bebaubar und ausschließlich als Gartenland bzw. Ergänzungsgrundstück zu dem fiktiv gebildeten „nördlichen Baufeld“ zu nutzen.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 19 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Zustand des Grundstücks wird durch die Gesamtheit der Grundstücksmerkmale zum Qualitätsstichtag bestimmt. Dieser entspricht in der Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt zu berücksichtigen ist.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sieht zunächst grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor, nämlich

- **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021)**
- **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021)**
- **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021)**

Bei der Auswahl des Verfahrens sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere auch die zur Verfügung stehenden Daten, ins Kalkül zu ziehen.

Aufgrund mangelnder Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in wesentlichen Wert bestimmenden Merkmalen scheidet das **Vergleichswertverfahren** bei bebauten, gleichartig genutzten Grundstücken im Allgemeinen aus.

Das **Sachwertverfahren** kommt in aller Regel bei Objekten zur Anwendung, die nicht primär zur Erzielung einer Rendite, sondern als Sachanlage – vorwiegend Wohngebäude zum Zweck der Eigennutzung - erworben werden.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung der technischen Merkmale und beinhaltet vorrangig den Substanzwert der baulichen Anlage.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Gebäudewert und Außenanlagen durch Anwendung von Sachwertfaktoren ermittelt.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 20 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

Das **Ertragswertverfahren** stellt die geeignete Bewertungsgrundlage für Grundstücke dar, bei denen die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals im Vordergrund der Wertbetrachtung steht. Dabei sind marktübliche erzielbare Erträge der Immobilie in der Wertableitung zu berücksichtigen.

Der Ertragswert ergibt sich im Grundsatz als Summe von Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Methodisch kann der Ertragswert in drei unterschiedlichen Varianten ermittelt werden.

In der Regel kommt das „allgemeine Ertragswertverfahren“ (sogenanntes „zweigleisiges Ertragswertverfahren“) als Standardverfahren zur Anwendung. Bei langen Restnutzungsdauern kann dem „vereinfachten Ertragswertverfahren“ („eingleisiges Ertragswertverfahren“) der Vorzug gegeben werden. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblichen Erträgen abweichen, kann der „Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge“ ermittelt werden.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass eingangs stets „übliche Verhältnisse“ ohne explizite Berücksichtigung von Markt- oder Objektbesonderheiten Grundlage der Wertbetrachtung sind. Als Zwischenwert ergeben sich insofern der „vorläufige Vergleichswert“, der „vorläufige Sachwert“ sowie der „vorläufige Ertragswert“.

Bei den hier zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um Grundstücke, die teils mit großstämmigen Bäumen bewachsen bzw. einem abbruchreifen Schuppengebäude bebaut sind. Der Verkehrswert leitet sich bei „derartigen Grundstücken“ vornehmlich aus dem Vergleichswertverfahren ab.

Im Folgenden wird somit der Bodenwert im Vergleichswertverfahren mittels Bodenrichtwerten bestimmt.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 21 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

5. Bodenwertermittlung

5.1 Allgemeines

Die Bodenwertermittlung ist gemäß §§ 40 – 45 ImmoWertV 2021 stets ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück – vorrangig unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) – durchzuführen. Sind jedoch keine Kaufpreise von Grundstücken, die in ihren Wert bestimmenden Merkmalen mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (Vergleichsgrundstücken), vorhanden, kann die Bodenwertermittlung auch auf Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt werden.

Der **Bodenrichtwert** ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Wert bestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Da es sich bei Richtwerten stets um stichtagsbezogene Durchschnittswerte handelt, sind Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen.

Dies kann durch prozentuale Zu- oder Abschläge geschehen, aber auch durch Umrechnungskoeffizienten.

Liegen den Preisen von Vergleichsgrundstücken oder Bodenrichtwerten allgemeine Wertverhältnisse zugrunde, die denjenigen des Wertermittlungsstichtages nicht entsprechen, so sind vorhandene Indexreihen heranzuziehen und die Wertverhältnisse mittels derer auf den Wertermittlungsstichtag abzustellen.

In diesem Fall wird die **Bodenwertermittlung** auf der Grundlage von **Bodenrichtwerten** unter Berücksichtigung Wert beeinflussender Abweichungen durchgeführt.

Der Bodenrichtwert wird für die zu bewertenden **Flurstücke 600, 601 und 602** in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen zum 01.01.2025 spezifiziert angegeben (Bodenrichtwertnummer 789).

Hiernach ist entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **255,00 €/m²** zu bewerten.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 22 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

Das **Richtwertgrundstück** ist wie folgt definiert:

Grundstücksqualität	: baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei
Nutzungsart	: Wohnbaufläche
Geschosszahl	: II
Geschossflächenzahl	: 0,8
Grundstücksgröße	: 200-350-500 m ²
Grundstückszuschnitt	: regelmäßig
Bodenbeschaffenheit	: tragfähiger Baugrund, altlastenfrei

Vom Richtwertgrundstück, welches mit durchschnittlichen Eigenschaften bestimmt ist, weichen die zu bewertenden Grundstücke vom Bewertungsgrundstück in wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Lage	: Die äußere Lage der Grundstücke entspricht dem oben angegebenen Bodenrichtwert.
Größe	: Die Größe des Richtwertgrundstück ist für eine Bebauung mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit 500 m ² definiert. Beide fiktiv gebildeten Baufenster sind mit 899,10 m ² und 1.150,10 m ² nahezu doppelt so groß wie das Richtwertgrundstück. Eine ggf. erforderliche Anpassung erfolgt im Bereich der Ausnutzung.
Ausnutzung	: Beide Grundstücke können mit einem Einfamilienhaus bebaut werden. Die Grundstücksfläche beträgt jeweils 500 m ² . Bis zur doppelten Grundstücksfläche wird der Bodenwert als hausnahes Gartenland mit 25 % des Bodenrichtwertes in Ansatz gebracht; die darüberhin- ausgehende Fläche mit 10 % des Bodenrichtwertes. Die zur Erschließung des nördlichen Baufeldes notwendige Wegefläche wird ebenfalls mit 25% des Bodenrichtwertes berücksichtigt.
Zuschnitt	: Die fiktiv gebildeten Grundstücke sind nahezu regelmäßig geschnitten, die Bebaubarkeit ist somit nicht eingeschränkt.
Erschließungs- beitragsituation	: Die Grundstücke sind als erschlossen und rechtlich als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 23 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

Der Bodenrichtwert wird für das ebenfalls zu bewertenden **Flurstücke 621** in der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Viersen zum 01.01.2025 spezifiziert angegeben (Bodenrichtwertnummer 856).

Hiernach ist entsprechend der Bodenrichtwertkarte und den oben genannten Kriterien der Bodenwert

mit rund **235,00 €/m²** zu bewerten.

Die Differenz zwischen den beiden Bodenrichtwerten beträgt 20,00 €/m². Da das Grundstück 621 der hinteren nördlichen Grundstücksfläche zugeschlagen wird, ist es als Gartenland mit 10% des Bodenrichtwertes zu berücksichtigen.

Die sich ergebende Differenz zwischen den beiden Bodenrichtwerten – bei einer Berücksichtigung von 10% - ist zu vernachlässigen.



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 24 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

5.2 Bodenwerte

5.2.1 Flur 24, „nördliches Baufeld“ (Teil aus 600 und 621)

Grundstücksgröße insgesamt	1.561,10 m ²	
davon:		
nördliche Baufläche	1.150,10 m ²	
Flurstück 621	411,00 m ²	
	<u>1.561,10 m²</u>	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		255,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		255,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	<u>0,00 €/m²</u>
Gartenlandwert (Zwischenwert) somit:		255,00 €/m ²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten	0,00 €/m ²
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:		255,00 €/m ²
Wert des Baulands gerundet		255,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
Bauland	500,00 m ² zu	255,00 €/m ²
hausn. Gartenland	500,00 m ² zu	63,75 €/m ²
Gartenland	561,10 m ² zu	25,50 €/m ²
		<u>14.308 €</u>
gesamt		173.683 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund		<u>174.000 €</u>



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 25 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

5.2.2 Flur 24, „südliches Baufeld“ (Teil aus 600, Teil aus 601 sowie Flurstück 602)

Grundstücksgröße insgesamt	1.233,90 m ²	
davon:		
südliche Baufläche aus 600	899,10 m ²	
Teifläche aus 601	136,50 m ²	
Flurstück 602	3,00 m ²	
Erschließungsfläche	195,30 m ²	
	<u>1.233,90 m²</u>	
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)		255,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung (geschätzt)	0%	0,00 €/m ²
angepasster Richtwert (Ausgangswert)		255,00 €/m ²
Wertanpassungen jeweils vom Ausgangswert:		
- Wertanpassung für Lage	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Größe	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00 €/m ²
- Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00 €/m ²
		<u>0,00 €/m²</u>
Gartenlandwert (Zwischenwert) somit:		255,00 €/m ²
Wert der Erschließung:	im Richtwert enthalten	0,00 €/m ²
Baulandwert, erschließungsbeitragsfrei somit:		255,00 €/m ²
Wert des Baulands gerundet		255,00 €/m²
Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt		
Bauland	500,00 m ² zu	255,00 €/m ²
hausn. Gartenland	500,00 m ² zu	63,75 €/m ²
Gartenland	38,60 m ² zu	25,50 €/m ²
Erschließungsfläche	195,30 m ² zu	63,75 €/m ²
		<u>12.450 €</u>
gesamt		172.810 €
Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund		<u>173.000 €</u>



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 26 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

5.2.3 Zusammenfassung der Bodenwerte

Als Bodenwert ergibt sich folglich insgesamt

nördliche Grundstücksfläche	174.000,00 €
-----------------------------	--------------

südliche Grundstücksfläche	<u>173.000,00 €</u>
----------------------------	---------------------

Bodenwert gesamt	347.000,00 €
-------------------------	---------------------

Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, rund	<u><u>347.000,00 €</u></u>
--	-----------------------------------

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 27 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

6. Markteinflüsse

Der Verkehrswert leitet sich bei Grundstücken aus dem Vergleichswertverfahren ab. Dieses wurde hier angewendet, indem ein mittelbarer Preisvergleich über Bodenrichtwerte angestellt wurde.

Der Verkehrswert wird nachfolgend unter Berücksichtigung von Einflüssen des Marktgeschehens abgeleitet, die zum Stichtag auf den Wert des Grundstücks wirken.

Konjunkturelle Einflüsse auf dem Immobilienmarkt

Eine Anpassungsnotwendigkeit aufgrund konjunktureller Einflüsse wird aus sachverständiger Sicht nicht gesehen.

0 %.

Sonstige Einflüsse

Eine zusätzliche Anpassung ist erforderlich. Die Grundstücke sind aktuell mit einem abbruchreifen Schuppen bebaut bzw. in Teilbereichen befestigt. Weiterhin besteht insgesamt ein Bewuchs mit großstämmigen Bäumen. Für den Abbruch des Schuppens, die Entfernung der Befestigungen sowie die Rodung der Grundstücksflächen sind unter Pkt. 1.7.2 (Bewertungsüberlegungen) insgesamt **40.000 €** geschätzt.

Ferner sind die Kosten für die Erschließungsfläche zu berücksichtigen. Diese werden mit **20.000 €** geschätzt.

**Gutachten über den Verkehrswert****Seite 28 von 30**

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

6.1 Zusammenfassung der Markteinflüsse

Aus der Summe der wertbeeinflussenden Kriterien, die ein verständiger Erwerber in Betracht ziehen würde, verbleibt somit insgesamt eine

Anpassung zum Vergleichswert von	347.000 € aufgrund des
- konjunkturellen Einflusses von	0 €
- sonstige Einflüsse von	-60.000 €
somit rund	<u>-60.000 €</u>

Insgesamt ergibt sich somit ein angepasster Vergleichswert

Vergleichswert	347.000 €
- Marktanpassung	-60.000 €
somit	<u>287.000 €</u>
Marktangepasster Vergleichswert rund	<u>290.000 €</u>



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 29 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert / Marktwert (in Anlehnung an § 194 BauGB) der

Grundstücke : Entenpfad u.a.
41334 Nettetal-Kaldenkirchen

Gemarkung : Kaldenkirchen
Flur : 24
Flurstück : 600, 601, 602 und 621

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Objekte der vorliegenden Art zum Wertermittlungstichtag, dem 17.09.2025 festgestellt mit

290.000 €.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist es erforderlich, die annäherungsweise Aufteilung der Verkehrswerte für mehrere Grundstücke vorzunehmen.

Annäherungsweise Aufteilung des Verkehrswertes:

Grundbuch von Kaldenkirchen, Blatt 36	lfd.-Nr. 9	Flur 24 Flurstück 601	161 m ²	9.000,00 €
Grundbuch von Kaldenkirchen, Blatt 36	lfd.-Nr. 10	Flur 24 Flurstück 602	3 m ²	100,00 €
Grundbuch von Kaldenkirchen, Blatt 36	lfd.-Nr. 11	Flur 24 Flurstück 621	411 m ²	9.000,00 €
Grundbuch von Kaldenkirchen, Blatt 36	lfd.-Nr. 12	Flur 24 Flurstück 600	2.220 m ²	271.900,00 €
				<u>290.000,00 €</u>

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Grundstücken um eine **wirtschaftliche Einheit** handelt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Tönisvorst, 12.12.2025

DR. DETLEF GIEBELEN



Gutachten über den Verkehrswert

Seite 30 von 30

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

8. Fundstellen wichtiger Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Literaturverzeichnis

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
3. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021
(ImmoWertV, BGBl. I S. 2805).
4. Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)
Richtlinie für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006.
5. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
(Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012
veröffentlicht am 18. Oktober 2012 im Bundesanzeiger (BAnz AT 18.10.2012 B1).
6. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
(Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014
veröffentlicht am 11.04.2014 im Bundesanzeiger (BAnz AT 11.04.2014 B3).
7. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
(Wohnflächenverordnung – WoFIV) vom 25. November 2003
(BGBl. I, S. 2346), in Kraft getreten 01.01.2004.

KLEIBER, W. / FISCHER, R. / SCHRÖTER, K.:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung
von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen
Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
9. Auflage, Köln, 2020.

SPRENGNETTER (Hrsg.)

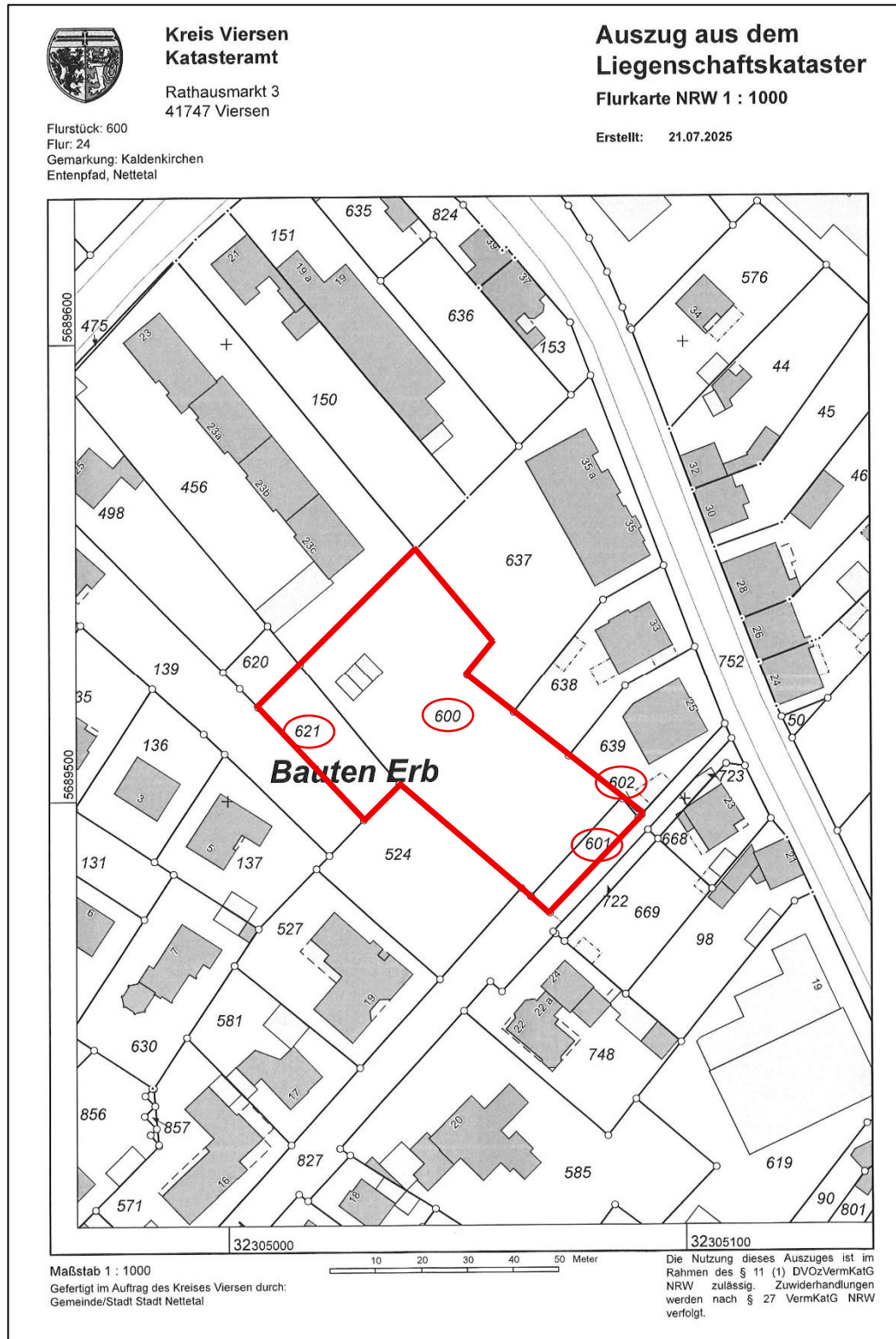
Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen.
Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentare.
Band 1 – 16
Sinzig, (Losebl.-Ausg.), Stand: 2025.



Gutachten über den Verkehrswert

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

Anlage 1 – Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftskarte





Gutachten über den Verkehrswert

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

**Anlage 2 – Auszug aus dem Grundbuch
Bestandsverzeichnis, Abteilung I und Abteilung II**

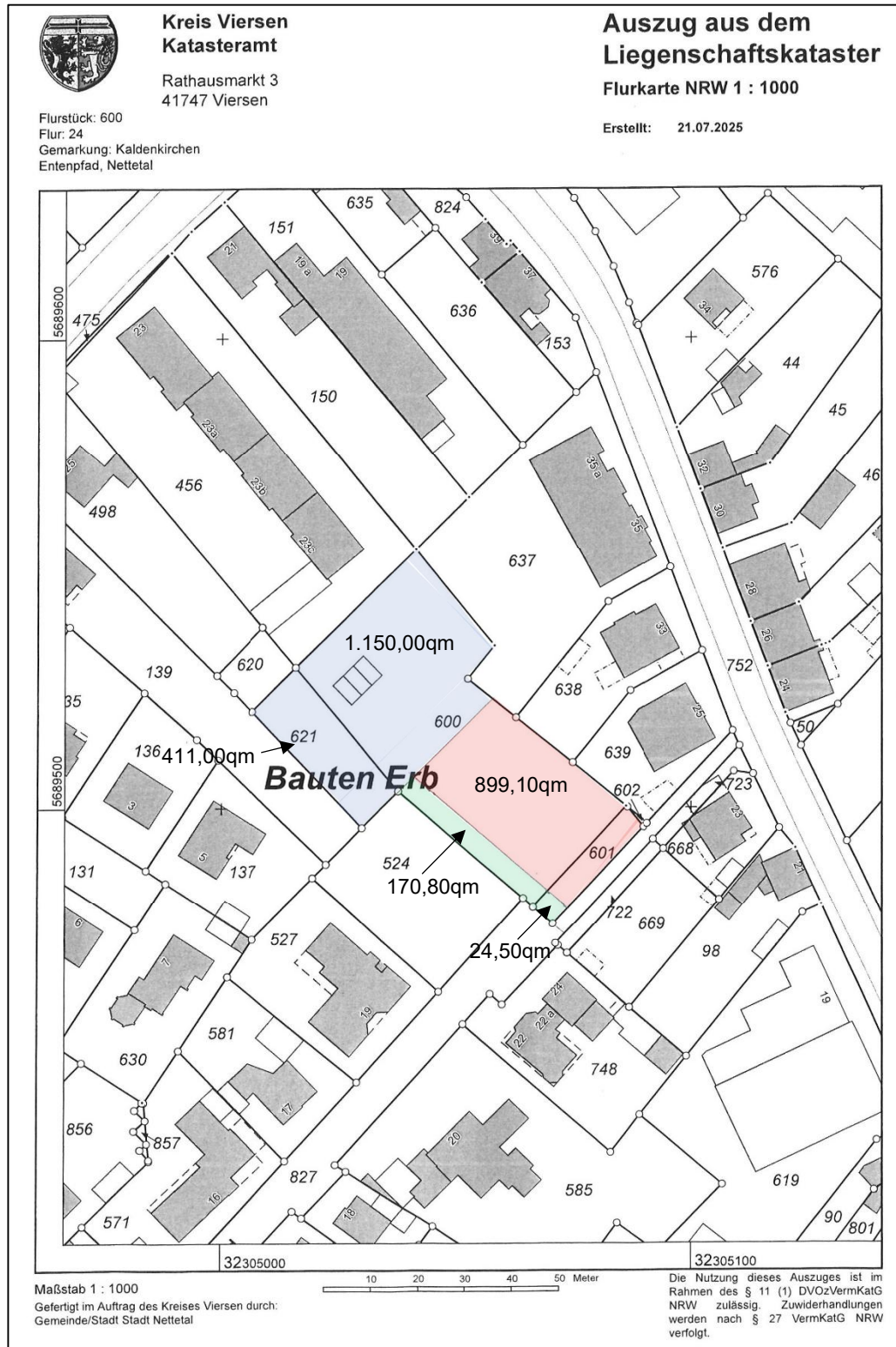
- Wird aus Datenschutzgründen nicht beigelegt. -



Gutachten über den Verkehrswert

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

Anlage 6 – fiktive Grundstücksaufteilung



Gutachten über den Verkehrswert

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

Anlage 7 – Fotos



Umgebungsbebauung Entenpfad



Umgebungsbebauung Entenpfad



befestigte Flächen – exemplarisch



Schuppen

Gutachten über den Verkehrswert

des Grundstücks Entenpfad in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen, bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Kaldenkirchen Flur 24, Nrn. 600, 601, 602 und 621

Anlage 7 – Fotos



aufstehender Bewuchs



aufstehender Bewuchs