

## Allgemeiner Teil

2.1 Eigentümer: Im Grundbuch eingetragener Eigentümer zum Bewertungsstichtag ist

-----

2.2 Bewertungsumfang: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich -----

2.3 Unterlagen: Von mir sind folgende Unterlagen beschafft oder eingesehen worden:

- **Grundbuchauszug** (Eigentumsverhältnisse, Lasten, Beschränkungen, Vormerkungen, Widersprüche etc.)
- **Auszug aus dem Baulastverzeichnis** (bei unbebauten landwirtschaftlichen Grundstücken i.d.R. unkritisch)
- Ggf. **Altlastenauskünfte**
- **Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte / Liegenschaftsbuch) → ASL** (Flurstückskennzeichen, Fläche, Lage, Eigentümer, Baulast, Denkmalschutz, **Natur-** und **Wasserschutz**, **Weinlage** und **Weinbausteillage**, Bodenordnungsverfahren, Altlasten, Ergebnisse der Bodenschätzung, ggf. Fernleitungen, Anliegervermerke) (Die Eintragung ist z.T. nicht zwingend. Falls diese nicht vorhanden ist, kann die Fläche trotzdem im Naturschutzgebiet liegen oder ein Bodendenkmal vorhanden sein.)
- **Bestehende Pacht- und sonstige Nutzungsverträge**
- **Weitere Informationen / Unterlagen** (Topographische Karten, Karten zur großräumigen Einordnung der Grundstücke,

2.4 Auskünfte: Von mir wurden folgende Auskünfte eingeholt

- Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses, am -----
- Schriftliche Auskunft über -----

2.5 Wertermittlungsstichtag: dd:mm:yyyy

## Bewertung bebauter Grundstücke

3.1 Vermietbarkeit: Die Flurstücke sind sowohl einzeln als auch gemeinsam vermarktbar, was die Verwertbarkeit der Fläche grundsätzlich erhöht. Die Marktgängigkeit ist als sehr gut anzusehen.

Insgesamt wird die Möglichkeit zur Verpachtung/ zum Verkauf als gegeben beurteilt.

## 3.2 Drittverwendungsfähigkeit:

Die Drittverwendungsfähigkeit (die potentielle Möglichkeit der Verwendung durch einen anderen Nutzer) ist unter der Annahme der Fortführung der landwirtschaftlichen Flächennutzung als sehr gut zu beurteilen.

## 3.3 Risiko:

Für die unbebaute landwirtschaftliche Nutzfläche ist mit einem vorhandenen Käuferkreis sowohl im landwirtschaftlichen als auch im nichtlandwirtschaftlichen Bereich zu rechnen. Es bestehen keine besonderen Objektrisiken. Das Risiko wird als gering eingestuft.

## Zusammenfassung:

Beleihungsfähigkeit: gegeben/ eingeschränkt/ nicht gegeben

Beleihungsrisiko: nicht gegeben/ durchschnittlich/ erhöht

Drittverwendungsfähigkeit: gegeben/ eingeschränkt/ nicht gegeben

Vermietbarkeit: gegeben/ eingeschränkt/ nicht gegeben

Marktgängigkeit: gegeben/ eingeschränkt/ nicht gegeben

## 3.4 Sonstige zu berücksichtigende Wertbeeinflussungen

Bodenordnung: Es ergab sich kein Hinweis auf ein Bodenordnungsverfahren

Baulastenverzeichnis: Kein Eintrag laut schriftlicher Auskunft des Landkreises

Altlastenverzeichnis: Kein Eintrag laut schriftlicher Auskunft des Landkreises

Grundbucheintragungen:

Grundbuch von XXX, Blatt XXX

Bei der Erstellung des Gutachtens lag ein Grundbuchauszug in Kopie vor. (dd\_mm\_yyyy)

- Bestandsverzeichnis: ----- m<sup>2</sup> (Hof- und Gebäudefläche, landwirtschaftliche Nutzfläche)
- Bewertungsumfang: XXX m<sup>2</sup>
- Abteilung I: Eigentümer: XX, geb. am XX.XX.XXXX
- Abteilung II:

Lfd. Nummer der Eintragung 1, Lfd. Nummer des Grundstückes 20: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht auf Legung und Unterhaltung einer elektrischen Hochspannungsleitung, verbunden mit einer Nutzungs- und Aufwuchsbeschränkung für die XXX. (Eingetragen am 06.01.1970)

**Anmerkung Leitungsrechte:** Mit Leitungsrechten belastete Grundstücke werden am Markt wie vergleichbare Flächen ohne diese grundbuchlichen Eintragungen gehandelt. Die Eintragung wird folglich als wertneutral bei den Käufern angesehen.

Leitungsrechte wirken sich regelmäßig nur dann negativ auf die Höhe des erzielbaren Kaufpreises aus, wenn auch Masten auf dem Grundstück stehen. In diesem Fall befindet sich kein Mast auf dem Flurstück, sodass die Bewirtschaftung auch nicht eingeschränkt ist. Ein Wertabschlag ist somit nicht nötig.

Lfd. Nummer der Eintragung 2, Lfd. Nummer der Grundstücke 18, 21 23: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die RWE Deutschland AG, bestehend in dem Recht auf Legung und Unterhaltung von Hochspannungsleitungen sowie in einer Nutzungsbeschränkung nach näherer Maßgabe der Bewilligung vom 22.12.1971. (Eingetragen am 06.03.1972)

**Anmerkung Hochspannungsleitung:** Das Grundstück mit der Lfd. Nr. 21 ist mit einem Strommasten bebaut. Die bebaute Fläche (ca. 100 m<sup>2</sup>) wurde im Zuge der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Für die Lfd. Nr. 18 und 23 liegt keine Wertbeeinflussung vor.

# VR AGRAR

Lfd. Nummer der Eintragung 3, Lfd. Nummer des Grundstückes 55: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht, Verbot der Überbauung und von sonstigen Behinderungen im Schutzstreifen) für den Wasserverband Aabach-Talsperre in Büren. (Eingetragen am 11.09.1978)

**Anmerkung:** Nach sachverständigem Ermessen ist diese Dienstbarkeit ohne Wertrelevanz.

Lfd. Nummer der Eintragung 12, Lfd. Nummer der Grundstücke 21,40: Grunddienstbarkeit (Kabel- und Telekommunikationsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Weiburg Flur 1 Flurstück 141. (Eingetragen am 30.07.2013)

**Anmerkung:** Im Hinblick auf die Bewertung unbebauter Grundstücke ist dieses Recht ohne Bedeutung.

**Anmerkung Grundbuch Abteilung III:** Schuldverhältnisse, die ggf. in Grundbuch-Abteilung III verzeichnet sein können, werden in Wertgutachten üblicherweise nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden gelöscht oder dem Zweck des Gutachtens entsprechend sachgemäß berücksichtigt werden.

Flächenliste:

→ Ausdruck aus Programm

Informationen zu:

- Flur, Flurstück
- Größe
- Art der Nutzung