



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im
Kreis Euskirchen**

Wertgutachten

über den Verkehrs(Markt)wert des unbebauten Grundstücks



Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart und Lage	Größe		
				ha	ar	m ²
Dahlem	32	48	Waldfläche, Am Kirchenstück		62	45

Grundbuch von Dahlem Blatt 53

Eigentümer: XX

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:

Vorsitzender	Krs.Verm.Oberrat Dipl. Ing. Bernd Pützer
Gutachter	Josef Keischgens (Sachverständiger)
Gutachter	Jens Wykowski (Sachverständiger)

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.08.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren

1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.2 Sonstige Grundlagen	Seite 3
1.3 Verfahren der Wertermittlung	Seite 3

2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag	Seite 3
---	---------

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage und Zuschnitt	Seite 4
3.2 Aufwuchs	Seite 4
3.3 Planungsrechtliche Ausweisung und Erschließung	Seite 4
3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	Seite 4

4. Wertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 5
4.2 Bodenwertermittlung	Seite 5

5. Verkehrswert (Marktwert)	Seite 6
------------------------------------	---------

Anlagen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Fotos

1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

1.2 Sonstige Grundlagen

Sachwertrichtlinie (SW-RL) inkl. Anlage 1 (NHK 2010)

Ertragswertrichtlinie (EW-RL)

Wertermittlungsrichtlinien (WertR)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 277

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 2023 (Berichtszeitraum 2022) online unter www.boris.nrw.de abrufbar

Bodenrichtwertkarte (www.boris.nrw.de)

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Örtliche Ermittlungen

Fachliteratur:

a) Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

b) Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

c) Mittag, Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die
Belange der Verkehrswertermittlung

d) Sprengnetter-Bibliothek

1.3 Verfahren der Wertermittlung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag

Antragsteller: Amtsgericht Schleiden, Az: 001 K 016/2022

Zweck der Wertermittlung: Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 10.08.2023

Altlasten:

Gemäß Auskunft der Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Euskirchen besteht keine Altlastenverdachtsfläche.

Hinweis: Pflichten und Regelungen zu Haftungsfragen u.ä. hierzu sind dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 entnehmbar.

3. Grundstücksbeschreibung:

3.1 Lage und Zuschnitt

Das zu bewertende, forstwirtschaftlich genutzte Grundstück liegt in der Gemeinde Dahlem, rd. 0,7 km südöstlich des Kernortes in leicht südöstlich geneigtem Gelände, rd. 545 m über NHN. Das Umfeld ist von forstwirtschaftlicher Nutzung geprägt.

Das regelmäßig (länglich) geschnittene Grundstück grenzt mit rd. 25 m Front westlich und östlich jeweils an einen wassergebunden befestigten Forstweg. Die Grundstückstiefe beträgt bis zu 265 m. Der östliche Teilbereich wird von einem Siefen durchflossen.

Weitere Einzelheiten zur Grundstückslage und -gestalt können dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen werden.

Dahlem mit rd. 1.600 Einwohnern ist Ortsteil der Gemeinde Dahlem und liegt in der Südspitze des Landes Nordrhein – Westfalen ca. 43 Straßenkilometer südlich der Kreisstadt Euskirchen bzw. rd. 87 Straßenkilometer südlich der Großstadt Köln. 2 km südlich von Dahlem verläuft die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz. Mit ca. 45 Einwohnern je qkm ist die Gemeinde verhältnismäßig dünnbesiedelt. Durch den Ort führt die Bahnlinie Köln - Trier mit Haltepunkt in mittelbarer Grundstücksnähe. In Dahlem befinden sich eine Grundschule, sowie weitere infrastrukturelle Einrichtungen (u.a. Geschäfte des täglichen Bedarfs). Die Gemeindeverwaltung befindet sich im Nachbarort Schmidtheim.

3.2 Aufwuchs

Geschätzt 4.745 m² (etwa 75 %, östlicher Teilbereich des Grundstücks) ist mit etwa 50 Jahre alten Fichten bestockt, der Zustand des Aufwuchses ist undurchforstet.

Rd. 1.500 m² (ca. 25 % der Fläche) ist mit minderwertigem Laubholz/Weiden bewachsen, tlw. handelt es sich hierbei um eine Windwurffläche (westlicher Teilbereich bis etwa 20 m Grundstückstiefe) bzw. Fichten mit Borkenkäfernestern (westlicher Teilbereich ab 20 m bis etwa 40 bis 50 m Grundstückstiefe).

3.3 Planungsrechtliche Ausweisung und Erschließung

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft dargestellt. Ferner unterliegt das Flurstück dem Landschaftsschutz. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Landschaftsplan der Gemeinde Dahlem zu entnehmen.

Das Grundstück wird westlich und östlich jeweils über wassergebunden befestigte Forstwege erschlossen. Infolge der Außenbereichslage sind bislang keine Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge erhoben worden.

3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches besteht folgende Eintragung:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Euskirchen, 1 K 16/22). Eingetragen am 29.12.2022.

Vorgenannter Eintragung wird kein wertbestimmender Einfluss beigemessen.

Im Baulastenverzeichnis ist keine Eintragung vermerkt.

4. Wertermittlung

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, Tag der Ortsbesichtigung 10.08.2023

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Da sich der Wert von unbebauten Grundstücken auf dem Immobilienmarkt regelmäßig an Vergleichswerten orientiert, wird das Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zur Wertermittlung herangezogen.

4.2 Bodenwertermittlung

Im Allgemeinen ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln. Liegen aus der näheren Nachbarschaft keine zeitnahen Kaufpreise vor, so sind und können die Kaufpreise von anderen Gebieten herangezogen werden. Zu beachten ist, dass eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Merkmalen Beachtung findet.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021, auch geeignete Richtwerte herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
 - der Lage und
 - dem Entwicklungszustand gegliedert und
 - nach Art und Maß der baulichen Nutzung
 - dem erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand und
 - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (§ 26 Abs.2 ImmoWertV 2021).

Der zonale Bodenrichtwert mit Stand vom 01.01.2023 beträgt im gesamten Kreisgebiet Euskirchen 0,50 €/m² für forstwirtschaftliche Nutzflächen ohne Aufwuchs.

Der durchschnittliche Bodenwert für forstwirtschaftliche Nutzflächen inkl. vorhandenem Aufwuchs beträgt im Gemeindegebiet Dahlem 1,78 €/m² (Spanne 0,46 €/m² - 2,50 €/m², Erkenntnisse aus 2022), bzw. 1,56 €/m² (Erkenntnisse aus 2020-2022), vgl. hierzu Grundstücksmarktbericht 2023, Pkt. 4.4.1.

Östlicher Teilbereich:

Unter Berücksichtigung des aktuell vorhandenen (undurchforsteten) Aufwuchses auf der etwa 4.745 m² großen östlichen Teilfläche, wird der Bodenwert, auf Basis der o.g. Zahlen, für diesen Teilbereich auf 1,80 €/m² inkl. Aufwuchs geschätzt.

Westlicher Teilbereich:

Aufgrund des zum Teil minderwertigen, überwiegend abholzungswürdigen Aufwuchses, sowie der bestehenden Blöße (Windwurffläche) auf dem etwa 1.500 m² westlichen Teilbereich, wird der Bodenwert hierfür, auf Basis der o.g. Zahlen, auf 0,50 €/m² inkl. vorhandenem Aufwuchs geschätzt.

Zusätzlich lagen dem Gutachterausschuss Kaufpreise über entsprechende Waldflächen aus der Umgebung zum Vergleich vor.

Soweit der herangezogene Bodenrichtwert sich hinsichtlich der ihn beeinflussenden Umstände von dem zu bewertenden Objekt unterscheidet, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, wird dies nachfolgend angemessen berücksichtigt. Der Bodenwert wird demnach unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnitts wie folgt ermittelt:

Ermittlung des Bodenwerts insgesamt:		
Östlicher Teilbereich:	$4.745 \text{ m}^2 \times 1,80 \text{ €/m}^2 =$	8.541 €
Westlicher Teilbereich:	$1.500 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/m}^2 =$	750 €
		9.291 € , rd. 9.300 €

Hinweis: Die statistische Wertableitung aus tatsächlichen Kauffällen für eine Verkehrs-/ Marktwertbestimmung kann ggf. von einer forstwirtschaftlichen Begutachtung und Wertableitung laut Waldbewertungsrichtlinie abweichen.

5. Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Die Wertermittlung wurde nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wird demnach aufgrund des Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

9.300 €

in Worten: neuntausenddreihundert Euro festgestellt.

Euskirchen, 10.08.2023

gez. Pützer
(Vorsitzender)

gez. Keichgens
(Gutachter)

gez. Wykowski
(Gutachter)

Ausgefertigt: Euskirchen, 15.08.2023