

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
BONENKAMP



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
zu Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (S)

Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Jülich
007 K 9/24

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über die landwirtschaftliche Nutzfläche

Gemarkung: Freialdenhoven, Flur: 2, Flurstück: 34
Acker, Hinter dem Schutterum
in 52457 Aldenhoven - Freialdenhoven





INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Zweck der Wertermittlung	4
1.2 Grundlage der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortsbesichtigung	5
1.5 Bewertungsstichtag	5
1.6 Qualitätsstichtag	5
1.7 Unterlagen	5
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	6 + 7
2.2 Grundstücksdaten	8
2.3 Erschließung	9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Pachtverhältnisse	9
3.2 Gezahlte Pacht	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulasten	11
4.3 Altlasten	11 + 12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12 + 13
4.5 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	13 - 16
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	16



	Seite
5.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	17
6.0 WERTERMITTLUNG	
6.1 Wertermittlungsverfahren	18
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18 + 19
7.0 Qualitätsbestimmung	20
7.1 Bezeichnung des Flurstücks im Liegenschaftskataster	21
8.0 BEWERTUNG	
8.1 Grundstücksrichtwert	22
8.2 Wertansatz	23
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	24
Literaturnachweis	25



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer 8.1

8.2

8.3

Amtsgericht Jülich

Grundbuch von Freialdenhoven

Blatt 306 Nr. 1

Gemarkung Freialdenhoven

Flur 2

Flurstück 34

Größe **3.587 qm**

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
***in einem Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft***

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich
Abt. 007 K
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts:
007 K 9/24
Beschluss vom 28.05.2024



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 30. Juli 2024

Teilnehmer:

- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

30. Juli 2024
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

30. Juli 2024

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 22.03.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 14.06.2024
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Gemeinde Aldenhoven und des Kreises Düren



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage, Stadtteil, umgebende Bebauung



Das zu bewertende landwirtschaftliche Flurstück liegt rd. 150 m nördlich der Bebauung des Ortsteils Freialdenhoven der Gemeinde Aldenhoven.

Freialdenhoven liegt mit rd. 980 Einwohnern im Norden der Gemeinde Aldenhoven.

Aldenhoven mit rd. 14.200 Einwohnern liegt im Nord-Westen des Kreises Düren und grenzt an weitere Städte und Gemeinden des Kreises Düren und der StädteRegion Aachen.

Zur großräumigen Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt
Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:
Acker, Hinter dem Schutterum
52457 Aldenhoven-Freialdenhoven



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)

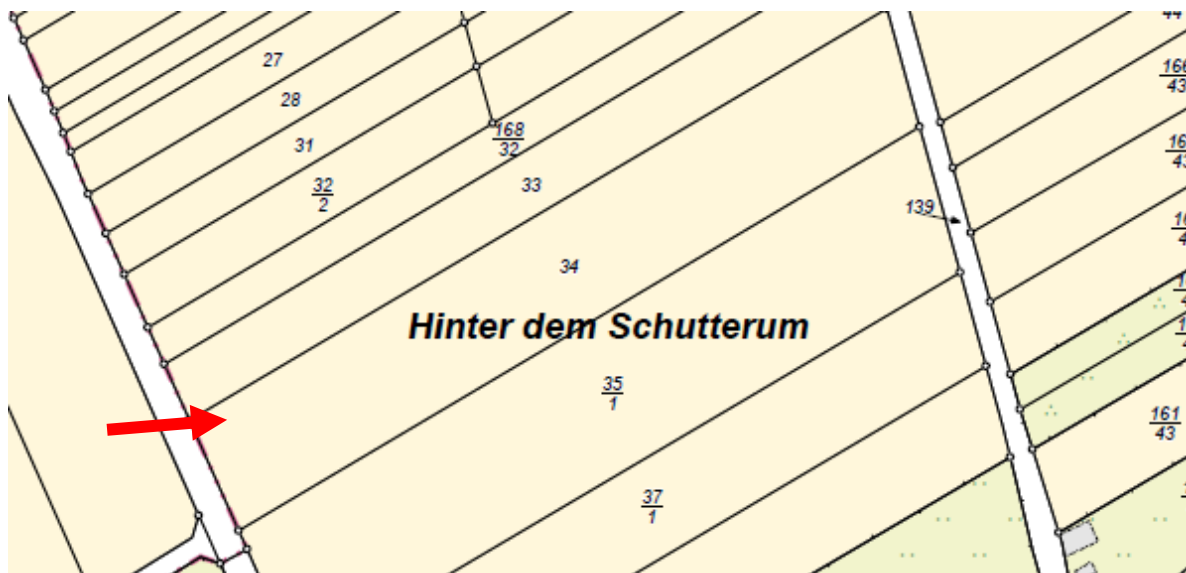


2.2 GRUNDSTÜCKSDATEN

Gemarkung: Freialdenhoven

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
2	34	Acker Hinter dem Schutterum	3.587 qm

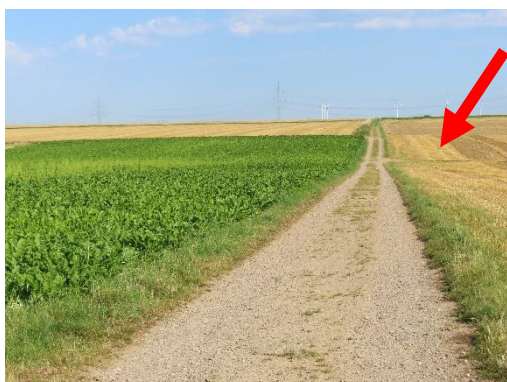
- Länge : rd. 155,0 m
 Breite : rd. 23,0 m
 Grundstückszuschnitt : nahezu rechteckig mit parallelen Längsfronten
 (siehe Ausschnitt aus der Flurkarte)
 Längsausrichtung : nahezu Nord – Ost / Süd - West



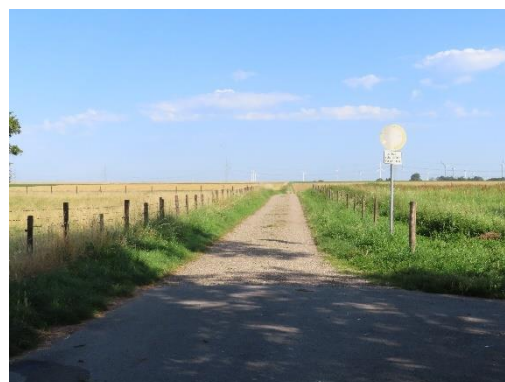


2.3 Erschließung

Das zu bewertende Flurstück wird erschlossen an seinen Schmalseiten jeweils durch einen Wirtschaftsweg.



Westlich verlaufender Wirtschaftsweg



Östlich verlaufender Wirtschaftsweg



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Flurstück ist unbebaut, es wird als Ackerland genutzt.

3.1 Pachtverhältnisse

Lt. Angabe von Herrn RA Dr. Kleffmann liegt ein schriftlicher Pachtvertrag nicht vor.
Das Flurstück wird zusammen mit angrenzenden Flurstücken bewirtschaftet.



3.2 Gezahlte Pacht

Lt. Angabe wurde für die zu bewertende Fläche eine Pacht von 100,00 €/ p.a. gezahlt.
Ob dies aktuell noch zutreffend ist, konnte nicht festgestellt werden.

Als Pächter wurde von Herrn RA Dr. Kleffmann genannt:

Hermann Josef Flecken
Mauritiusstraße 6
52457 Aldenhoven – Freialdenhoven

Diese Angabe wurde nicht überprüft.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 7 K 9/24). Eingetragen am 22.03.2024

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Aldenhoven, Gemarkung Freialdenhoven, Flur 2, Flurstück 34

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem / den v. g. Grundstück / en mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulasten i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen sind.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGB S. 212) sind:

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und



2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

(6) **Altlastverdächtige Flächen** im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Umweltamt - wurde folgende Auskunft erteilt.

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage zur Auskunft aus dem Altlastenkataster ist der Sachverhalt geprüft worden. Für das angefragte Grundstück

<i>Gemarkung</i>	<i>Freialdenhoven</i>
<i>Flur</i>	<i>2</i>
<i>Flurstück</i>	<i>34</i>
<i>Anschrift</i>	<i>Acker, Hinter dem Schutterum</i>

liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Anhaltspunkte für das Vorliegen auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Gemeinde Aldenhoven - Bauverwaltung - wurde folgende Auskunft erteilt:

Unter Bezugnahme auf Ihre E-Mail vom 13. Juni 2024 wird hiermit bescheinigt, dass



- 1) *das Grundstück Gemarkung Freialdenhoven, Flur 2, Flurstück 34, "Hinter dem Schutterum" nicht erschlossen ist und keine Erschließungskosten geplant sind.*
- 2) *Beitragspflichtige Maßnahmen, die einer Abrechnung nach § 8 KAG NW unterliegen, wurden nicht durchgeführt und sind auch derzeit nicht geplant.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auf eine Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse wurde die auf der folgenden Seite befindliche Auskunft erteilt:



**Bezirksregierung
Arnsberg**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
**Architektur- und
Sachverständigenbüro Bonenkamp**
Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath

- per elektronischer Post -

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-
gefährdung**

Grundstück(e): Hinter dem Schutterum in Aldenhoven
Gemarkung: Freialdenhoven, Flur: 2, Flurstück 34

Ihr Schreiben vom 14.06.2024
Ihr Aktenzeichen: 007 K 9/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Glückauf-Aachen 9“ und „Glückauf-Aachen 6“ und über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 66“ und „Union 70“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Glückauf-Aachen 9“ und „Glückauf-Aachen 6“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Union 66“ und „Union 70“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten

Datum: 03. Juli 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2024-1540
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Baumann
guido.baumann@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3589
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, RWE Platz 2 in 45141 Essen.

Seite 2 von 3

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweilige Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Das angegebene Grundstück liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und



Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen hierzu eine Anfrage an die RWE Power AG, RWE Platz 2 in 45141 Essen, zu stellen.

Seite 3 von 3

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Baumann



5.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Kreises Düren nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Aldenhoven stellt das zu bewertende Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt FNP



6.0 WERTERMITTLUNG

6.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden u. a. in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Hiernach stehen 3 Verfahren zur Auswahl:

1. **das Vergleichswertverfahren** (§§ 24 - 26)
2. **das Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34)
3. **das Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39)

Die Wahl des Verfahrens ist gemäß § 8 (Abs. 1 ImmoWertV) nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 1) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen.

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Anwendung des **unmittelbaren Vergleichswertverfahrens**, welches auf einfachem und direktem Weg zum Verkehrswert führt, setzt voraus, dass geeignete Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt entweder identisch oder nur geringfügig abweichend sind. Entsprechende Vergleichsobjekte, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind im vorliegenden Fall in ausreichender Anzahl nicht vorhanden.

Die beiden übrigen Verfahren beinhalten die Ermittlung von Zwischenwerten, nämlich des **Ertragswertes** bzw. des **Sachwertes**, aus denen der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV).

Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).

Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt
Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

Bewertungsobjekt:
Acker, Hinter dem Schutterum
52457 Aldenhoven-Freialdenhoven



19

Das hier zu bewertende Grundstück ist unbebaut.

Daher umfasst der Verkehrswert nur den Wert des Grund und Bodens.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV vom Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Düren abgeleitet.



7.0 Qualitätsbestimmung

In § 5 ImmoWertV „**Entwicklungszustand**“ heißt es:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar sind.*
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (§ 6), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städte-baulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

Aus dem Beschriebenen ergibt sich, dass im vorliegenden Fall von der Qualitätsstufe einer Fläche für die Landwirtschaft ohne Bauerwartung gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV auszugehen ist.



7.1 BEZEICHNUNG DES FLURSTÜCKES IM LIEGENSCHAFTSKATASTER

	Kreis Düren Katasteramt Bismarckstraße 16 52351 Düren	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW 14.06.2024
Flurstück 34, Flur 2, Gemarkung 4821 Freialdenhoven		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05358004 Aldenhoven Kreis Düren Regierungsbezirk Köln	
Lage:	Hinter dem Schutterum	
Fläche:	3 587 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	3 587 m ² Landwirtschaft / Ackerland	
Bodenschätzung:	2 792 m ² , Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 78, Ackerzahl 87, Ertragsmesszahl 2429 795 m ² , Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 72, Ackerzahl 79, Ertragsmesszahl 628	
Gesamtertragsmesszahl:	3057	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht 3108 Jülich Grundbuchbezirk 054821 Freialdenhoven Grundbuchblatt 308 Laufende Nummer 1	
Eigentümer:	7.1	Schützellhofer, Franz Josef * 22.02.1955 Teilland 4 52152 Simmerath DEUTSCHLAND 1/2 Anteil
	7.2.1	Sonstiges zu 7.2 - 7.8 in Erbengemeinschaft 2/3 Anteil
	7.2	Taha, Daniel * 18.08.1972 Hufnerstr. 116 22305 Hamburg DEUTSCHLAND
<small>Der Auszug ist maschinell erstellt, er ist ohne Unterschrift gültig. Dieser Auszug enthält Informationen, die datenschutzrechtlichen Vorgaben unterliegen. Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (3) DVoz/VermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach §§ 33 und 34 DGG NRW verfolgt.</small>		
		Seite 1 von 2



8.0 BEWERTUNG

8.1 Grundstücksrichtwert

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren für Ackerflächen der hier zu bewertenden großräumigen Lage beträgt zum 01.01.2024 **12,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
• Nutzungsart	Acker
• Fläche	10.000 qm
• Tiefe	keine Angabe
• Ackerzahl	70 - 90

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat keine Anpassungen wegen Flächengröße und Bonität bezüglich landwirtschaftlicher Grundstücke veröffentlicht.

In der Erläuterung zu den Richtwerten heißt es:

Beim Richtwert handelt es sich um einen Mittelwert der in den entsprechenden Gebieten tatsächlich im innerlandwirtschaftlichen und innerforstwirtschaftlichen Grundstücksverkehr gezahlten Kaufpreise.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Streubereich dieser Kaufpreise zum Teil relativ groß ist.

Bei der Mittelbildung wurden keine Untersuchungen bezüglich eventueller Besonderheiten der einzelnen Kaufpreise (z.B. Bonität, Grundstücksform, Größe, Lage zum Hof etc.) vorgenommen.

Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit der Nutzungsart Ackerland, Grünland und Forstwirtschaft im Außenbereich bei einer wirtschaftlichen Größe von 10.000 m² und regelmäßigem Zuschnitt.

Wie in dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster auf Seite 21 dargestellt, betragen die Ackerzahlen des Bewertungsflurstückes 87 bzw. 79.

Sie entsprechen somit den Merkmalen des Richtwertgrundstückes.

8.2 Wertansatz

Als Ausgangswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird von dem o. a. Richtwert von 12,00 €/qm ausgegangen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in des Kreises Düren hat - wie beschrieben - keine Anpassungen der Richtwerte bezüglich abweichender Eigenschaften der Grundstücke veröffentlicht.

Der o.a, Bodenrichtwert wird daher zunächst ohne Anpassungen der folgenden Bewertung zugrunde gelegt und der Bodenwert wie folgt ermittelt.

Somit ergibt sich:

Gemarkung: Freialdenhoven

Flur: 2 Flurstück: 34 Größe = 3.587 qm Bodenzahlen 78/72 Ackerzahlen: 87/79

Ausgangswert	=	12,00 €/qm
Anpassung Fläche ¹	---	
Anpassung Güte	---	
Zuschnitt / Topografie	---	
Erschließung / Erreichbarkeit	---	

¹ Da keine Auswertungen über Flächenanpassungen vorliegen, wird der o.a. Wert unverändert zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich:

12,00 €/qm +/- 0 % = **12,00 €/qm**

Daraus folgt:

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe lt. Grundbuch	€/qm	€ gesamt
2	34	Acker Hinter dem Schutterum	3.587 qm	12,00 €	43.044,00 €
			Bodenwert	€	<u>43.044,00</u>



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Der Verkehrswert
der landwirtschaftlichen Nutzfläche
Gemarkung: Freialdenhoven
Flur: 2, Flurstück: 34

Hinter dem Schutterum
in 52457 Aldenhoven - Freialdenhoven
wird zum Bewertungszeitpunkt 30. Juli 2024
ermittelt mit

43.044,00 €

Der 2/3 Anteil an der vorgenannten landwirtschaftlichen Nutzfläche beträgt

28.696,00 €

Herzogenrath, 02. September 2024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens und der dazugehörigen Anlagen (auch in elektronischer Form) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers des Gutachtens gestattet.



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien 2006** – Wert R 2006, in der Neufassung vom 01.03.2006)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Stadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBl. S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 04.01.2023, BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

DIN 276

Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277

Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

II. Berechnungsverordnung (II. BV), letzte Änderung durch Art. 78 Abs. 2 vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2346)

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

Wert R 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK, 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Düren
Stand 01.01.2024