Dammers Immobilienbewertung
Bornstraße 22
D-52428 Jülich

Kontakt:
Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6
Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

info@dammers-immobilienbewertung.de
www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:
Dipl.-Ing. Thorsten Dammers
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

Bankverbindung:
Sparkasse Düren
IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76
BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137
Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Jülich, den 13.01.2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für

das mit einem Teil der Kreisstraße K 12 überbaute, sich teilweise als Böschung darstellende bzw. ackerwirtschaftlich genutztes Grundstück
in 52457 Aldenhoven, K12
zwischen Siersdorf und Freialdenhoven

Aktenzeichen des Auftraggebers

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-610

Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund

800,00 EUR

Internetversion

Diese Version des Gutachtens wurde um Teile der Anlagen gekürzt. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann nach telefonischer Terminabsprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Jülich eingesehen werden (Tel. Nr. 02461/681-0).

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben 2
1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung 2
1.2 Angaben zum Bewertungsgrundstück 4
1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer 4
2 Lage- und Marktbeschreibung 5
2.1 Lagemerkmale 5
2.1.1 Makrolage 5
2.1.2 Mikrolage 5
2.1.3 Immobilienmarkt 6
3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens 7
4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung 9
5 Ermittlung des Verkehrswerts 11
5.1 Verfahrenswahl mit Begründung 11
5.2 Verwertungsfähigkeit des Grundstücks 11
5.3 Bodenrichtwert 11
5.4 Bodenwertermittlung 12
5.5 Zubehör 12
5.6 Verkehrswertableitung 13
6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 14
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 15
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 15
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 16
8 Verzeichnis der Anlagen 17

Auf der Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen und der Feststellungen während des Ortstermins erstatte ich das Gutachten wie folgt:1.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgericht Jülich zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher ist/ sind die in Abteilung II des Grundbuches des Bewertungsgrundstücks ggf. eingetragene(n) Belastung(en) nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 74a Rdn. 52).

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß gerichtlichem Beschluss zum aktuellen Stichtag zu bewerten.

Die Angaben zur Beschaffenheit beruhen auf den seitens des Gerichts zur Verfügung gestellten bzw. ergänzend selbst beschafften Unterlagen und Auskünften, den Feststellungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung und ggf. der Beschreibung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen.

Die Auskünfte bei Behörden wurden vom Sachverständigen teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt. Der Grundstückszustand und der Zustand der baulichen Anlagen wurden während des Ortstermins lediglich durch reine Inaugenscheinnahme des Sachverständigen erfasst. Es wurden keine eigenen Untersuchungen über den Baugrund, die Grundwassersituation, Bergschadensrisiken oder über etwaig vorhandene Schadstoffe durchgeführt.

Sollte das Bewertungsobjekt entsprechend der folgenden Beschreibungen solche Besonderheiten aufweisen, sind die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrswert in dem Umfang berücksichtigt, wie der Grundstücksmarkt aller Voraussicht nach hierauf reagieren wird.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 27.05.2024, eingegangen am 06.06.2024
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	04.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	04.09.2024 in der Zeit von 15:00 bis 15:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	einer der Miteigentümer sowie der Sachverständige
Besonderheiten im Ortstermin:	keine

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung

- ein beglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber bzw. Grundbuchamt Amtsgericht Jülich),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Umweltamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Bauordnungsamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal/ www.bauleitplanung.nrw/karte, ggf. ergänzend Dezernat II – Bauverwaltung Gemeinde Aldenhoven)
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Abteilung Bergschäden RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de, www.elwasweb.nrw.de, www.die versicherer.de),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW, RWE Power AG sowie EBV GmbH),
- eine Übersichts- und eine Regionalkarte (www.geoport.de),
- eine aktuelle Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis

herangezogen.

1.2 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Beschreibung des Bewertungsobjektes:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt sich um ein mit einem Teilstück der Kreisstraße K12 mit Fahrradweg von Siersdorf nach Freialdenhoven überbautes Grundstück im Außenbereich. Ca. die Hälfte der Grundstücksfläche stellt die Böschung zur nördlich angrenzenden Ackerparzelle dar. In der Örtlichkeit wird tatsächlich ein ca. 2,00 m breiter Streifen des Bewertungsgrundstücks ackerlich bewirtschaftet. Das Grundstück weist einen parallelogrammförmigen Zuschnitt auf. Seine Größe beträgt 203 m^2, es ist 15,00 m breit und 13,50 m tief. Die Flächen der Kreisstraße K12 sind dem öffentlichen Verkehr gewidmet und so der privaten Nutzung entzogen. Eine anderweitige als diese Nutzung ist ausgeschlossen. Lediglich die rund 30 m^2 ackerwirtschaftlich genutzte Teilfläche könnte einen Nutzen für den Eigentümer darstellen.
Objektadresse:	Kreisstraße K12 von Siersdorf nach Freialdenhoven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Freialdenhoven, Blatt 105, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Freialdenhoven, Flur 7, Flurstück 469 (203 m^2)

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Jülich Wilhelmstraße 15 52428 Jülich
Eigentümer:	anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Düren
Ort:	Aldenhoven
Kaufkraftindex:	95,9 (2024, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,4 % (November 2024) zum Vergleich NRW: 7,5 % Deutschland: 5,9 %

Der Kreis Düren liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Köln und zwischen den Großstädten Aachen und Köln. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch fünf Städte und zehn Gemeinden geprägt. Die beiden größten Städte sind Düren (rund 90.000 Einwohner) und Jülich (rund 30.000 Einwohner). Die kleineren Städte und Gemeinden verfügen über 4.000 bis 17.000 Einwohner. Mehr als die Hälfte der Fläche des Kreises wird von der Landwirtschaft genutzt. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über vier das Kreisgebiet kreuzende Bundestraßen sowie die Autobahnen A4 und A44. Grenznah sind Belgien und die Niederlande so erreichbar Die Rurtal-, Euregio- und Bördebahn verbinden die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet untereinander, der Bahnhof Düren liegt an der Schnellfahrstrecke Aachen - Köln mit Regionalexpress-Linien der Deutschen Bahn. Wirtschaftlich ist der Kreis Düren von der Papierindustrie, dem Maschinenbau, dem Braunkohlentagebau und der Wasserstofftechnologie geprägt. Mit dem Forschungszentrum Jülich liegt eine der größten Forschungseinrichtungen Deutschlands im Kreisgebiet.

Die Gemeinde Aldenhoven liegt im nordwestlichen Teil des Kreisgebietes von Düren und verfügt über 14.558 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Die Gemeinde verfügt über eine gute überregionale Anbindung auf der Straße mit eigenem Autobahnanschluss an die BAB 44 und die Ortschaft Aldenhoven selbst tangierender Bundesstraße B 56. Der Wirtschaftsstandort Aldenhoven verfügt über ein Gewerbe- und Industriegebiet, in dem die Firma Inde-Plastik, Deutschlands größtem Hersteller von Verpackungen für den Convenience Food Bereich, angesiedelt ist. Auf dem Gelände der seit 1992 stillgelegten Steinkohlenzeche „Emil Mayrisch“ befindet sich das Aldenhoven Testing Center sowie eine Autoteststrecke und ein Stück Autobahn, welches Filmzwecken dient (Europas größte Filmkulisse, genannt die „Film + Test Location“). Aldenhoven weist ein durchschnittliches Einkaufsangebot bezogen auf Güter des täglichen Bedarfs sowie ein multikulturelles Umfeld auf. Die Entfernung zu den Stadtzentren von Jülich, Alsdorf und Eschweiler mit weiteren Geschäften beträgt ca. 7-10 km.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich zwischen den Ortschaften Siersdorf und Freialdenhoven in der Feldflur. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 850 m entfernt. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 4,0 km entfernten Autobahnzubringer Aldenhoven.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

- Umsätze im Grundstücksverkehr
  Im Jahr 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 1.702 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -30 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 390,4 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 40 % gesunken.
- unbebaute Grundstücke
  2023 wurden insgesamt 651 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 722 Kauffällen um ca. 10% zurückgegangen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 199 Kauffällen 15 % unter Vorjahresniveau (231 Kauffälle). Der Umsatz blieb auf Vorjahresniveau. Die Anzahl der verkauften land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 1,9 % auf 270 Kauffälle. Der Umsatz stieg um 1,7 Millionen Euro auf 35,2 Millionen Euro.

3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	parallelogrammförmige Grundstücksform Straßenfront: ca. 15 m mittlere Tiefe: ca. 13,50 m Grundstücksgröße: 203 m²
Topografie:	Straßengelände eben, Böschung nach Norden stark abfallend
Erschließungssituation:	Das Bewertungsgrundstück stellt selbst teilweise eine Straße mit Fahrradweg dar. Der tiefer und ackerlich genutzte Grundstücksteil ist über die angrenzende, nicht aber über einen öffentlichen Weg erreichbar.
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de.) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjährliches Hochwasser ($HQ_{häufig}$ – HQ_{extrem}). Stand der Datenabfrage: 10.12.2024.

Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:

bergbaubedingter Tagesbruch:	nein
verlassene Tagesöffnungen:	nein
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein
tagesnaher Bergbau möglich:	nein
Methanausgasung	
Punktuell:	nein
flächenhaft:	nein
Karst	
Erdfall:	nein
Subrosionssenke:	nein
Karstgebiet:	nein
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein
Seismisch aktive Störung:	nein
Erdbebengefährdung	Zone 3

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „*liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Kaiser Friedrich III“ und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Aldenhoven 3“ und „Aldenhoven 5“.*

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Kaiser Friedrich III“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Hückelhoven. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Aldenhoven 3“ und „Aldenhoven 5“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG Köln.. [..]

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1980er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesfläche kommen. Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Grundwasserabsenkung für die rheinische Braunkohlentagebaue. Hier ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen (Setzungen, Senkungen, Hebungen) möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. [..] *Bezüglich des Grubenwasseranstiegs im Steinkohlebergbau empfehle ich eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH Hückelhoven, einzuholen. Hinsichtlich Grundwasserabsenkung im Braunkohletagbau sollten Sie sich an die RWE Power AG Köln wenden.“*

Die EBV GmbH teilt auf Anfrage mit, „*dass keine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von uns zu vertretenden Steinkohleabbaus vor liegt und kann – nach derzeitigem Kenntnisstand – auch zukünftig ausgeschlossen werden*. *Eine Bergschadensakte ist in unserem Archiv nicht vorhanden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in der Vergangenheit keine Bergschäden aufgetreten sind.*“

Die RWE Power AG teilt auf Anfrage mit, „*dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind*.“

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung sind eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt ist ca. zur Hälfte dem öffentlichen Straßenverkehr gewidmet. Die Böschung ist nicht nutzfähig, ein 2 m breiter Streifen wird im Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Parzelle ackerwirtschaftlich genutzt.
Miet-/Pachtverträge:	Ob zum Zeitpunkt des Ortstermins Erträge aus Verpachtung erzielt wurden, ist nicht bekannt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Aufgrund der Eigenschaft öffentliche Straße/ Böschung ist davon auszugehen, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei ist. Eine schriftliche Erschließungskostenbescheinigung wurde nicht eingeholt.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich auch nicht im Bereich der Ortslage, sondern im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt das Bewertungsobjekt als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dar.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal) liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsgrundstück ist mit keinem Gebäude bebaut. Auch befinden sich kein Aufwuchs auf dem Bewertungsgrundstück, der ein Naturdenkmal darstellen könnte. Entsprechend besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.
Bauordnungsrecht:	Es handelt sich beim vorliegenden Bewertungsobjekt um ein der Öffentlichkeit gewidmetes Straßengrundstück / Böschung bzw. ackerlich bewirtschaftetes Grundstück. Eine Bauakte liegt somit weder beim zuständigen Amt der Stadt-/ Gemeindeverwaltung noch bei der Kreisverwaltung vor.

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.04.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung: „*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 12/24). Eingetragen am 30.04.2024*.“
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Altlasten:	Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtenauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB folgendermaßen gesetzlich definiert: „*der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei der Wahl des oder der Wertermittlungsverfahren sind die Art des Wertermittlungsobjektes, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, die sonstigen Umstände des Einzelfalls und die Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen. Bei der Anwendung der genannten Verfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 ImmoWertV 2021).

5.2 Verwertungsfähigkeit des Grundstücks

Bei dem vorliegend zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Grundstück, welches ca. zur Hälfte von der Kreisstraße K12 mit Fahrradweg überbaut ist. Der Rest wird von einer Böschung zur nördlich angrenzenden Ackerparzelle eingenommen bzw. werden rund 30 m² im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück ackerlich bewirtschaftet.

Grundsätzlich werden Flächen, die für eine verkehrstechnische Nutzung/ als Straße bestimmt sind, durch die zuständigen Kreise von privaten Eigentümern im Zuge der Planung erworben. Dies ist vorliegend nicht erfolgt. Das für den Eigentümer durch die Überbauung mit einer Straße mit angelegter Böschung nicht nutzbare Grundstück verblieb in dessen Eigentum. Ein Nutzungspotenzial für die 30 m² große nördliche Teilfläche des Bewertungsgrundstücks besteht lediglich für den Nachbarn, der hier Ackerbau betreibt bzw. die Parzelle zu diesem Zweck verpachtet.

Eine Nachfrage nach solchen Grundstücken ist im normalen Grundstücksverkehr nicht zu unterstellen. Die Nutzung beschränkt sich auf die Öffentlichkeit (Teilstück Straße/ Fahrradweg/ Böschung) bzw. den Nachbarn (Teilstück Acker). Auch der zu unterstellende Kaufinteressentenkreis beschränkt sich somit auf den Kreis Düren als Straßenbetreiber und den Nachbarn.

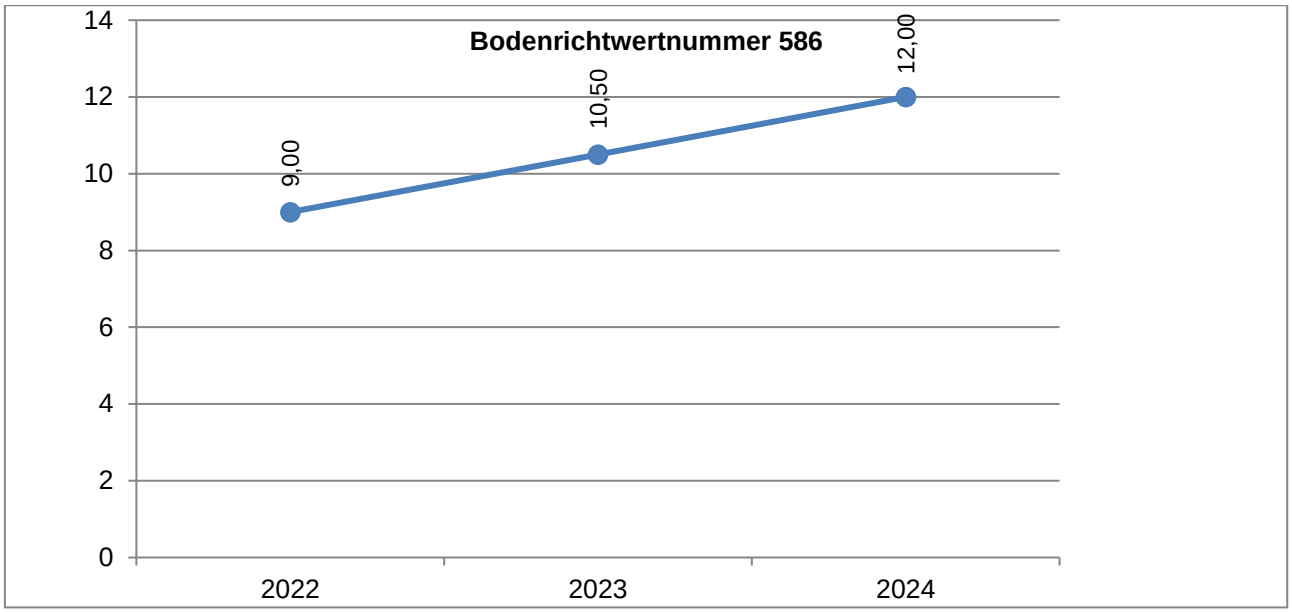
5.3 Bodenrichtwert

Für die Nutzung „Straßengrundstück“ wird kein Bodenrichtwert veröffentlicht.

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Ackerflächen beträgt 12,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Jülich
Ortsteil	Aldenhoven-Ost
Bodenrichtwertnummer	586
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Acker
Tiefe	0 m
Fläche	10.000 m²
Ackerzahl	70-90
Wegeerschließung	mit

Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



5.4 Bodenwertermittlung

Wie im Abschnitt 5.2 beschrieben beschränkt sich der Nutzer-/ Interessentenkreis des vorliegend zu bewertenden Grundstücks auf den Betreiber der Kreisstraße K12 (Kreis Düren) und den nördlichen Nachbarn.

Ein Erwerb des Bewertungsgrundstücks seitens des Nachbarn wäre wirtschaftlich betrachtet (Folgekosten für Gesamtgrundstück > wirtschaftlicher Nutzen aus Ackerfläche) als unrentierlich zu bewerten. Ein Zukauf, der sich lediglich auf die Teilfläche Acker (rd. 30 m²) bezieht, wäre wirtschaftlich sinnvoll, die Teilung des Bewertungsgrundstücks würde allerdings Kosten für Vermessung und Eintragung produzieren, die den Wert des Gesamtgrundstücks übersteigen.

Der Kreis Düren kauft solche Flächen zu solchen Preisen an, die auch im Zuge des Erwerbs zum Zeitpunkt der Planungsphase der K12 erfolgt sind. Diese lagen in der Lage des Bewertungsobjektes bei 4,00 EUR/ m².

Unter Berücksichtigung des Käuferkreises, des fehlenden Nutzungspotenzials bzw. der wirtschaftlichen Sinnhaftigkeit eines Erwerbs der nicht von der Straße K12 überbauten Fläche stellt der Wert, zu dem die Kreisverwaltung üblicherweise solche Flächen ankauft, den Maximalwert dar. Dieser wird als relativer Wert in die Wertermittlung eingeführt.

Ermittlung des Bodenwerts		
relativer Bodenwert	=	4,00 EUR/m²
Fläche	×	203 m²
b/a-freier Bodenwert	**=**	**812,00 EUR**

5.5 Zubehör

Zubehör, welches einen Zeitwert aufweist, ist vorliegend nicht vorhanden.

5.6 Verkehrswertableitung

Die Abschnitte 5.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ und 5.2 „Verwertungsfähigkeit“ dieses Gutachtens beschreiben die Begründung für die Wahl des bzw. der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahrens unter Berücksichtigung der Verwertbarkeit und des eingeschränkten Käuferkreises. Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

Der Verkehrswert für das mit einem Teil der Kreisstraße K 12 überbaute, sich teilweise als Böschung darstellende bzw. ackerwirtschaftlich genutztes Grundstück in 52457 Aldenhoven, K12 zwischen Siersdorf und Freialdenhoven

Grundbuch	Blatt		lfd. Nr.
Freialdenhoven	105		1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Freialdenhoven	7	469	203 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.09.2024 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rd.

800,00 EUR

in Worten: achthundert Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Jülich, den 14.01.2025

SPRENGNETTER Akademie
Dipl.-Ing. Thorsten Dammers
REG.-NR S 00712-61
Sachverständiger für Immobilienbewertung (Sprengnetter Akademie)
gültig bis 02.03.2028

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

6 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 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. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240)

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

BNatSchG:
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGB1. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 S. 225)

BauO NRW:
Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. S. 1172)

BBodSchG
Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGB1: I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

EGBGB:
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGB1. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212)

LPlG:
Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

ImmoWertA:
Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) – zur Kenntnis genommen von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

KAGB:
Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vom 4. Juli 2013 (BGB1: S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 20 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KGW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

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 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009

[4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010

[5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013

[6] Köhne, Manfred: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. Auflage, 2007

[7] Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in der Bodenwertermittlung (nur in der Printversion)
Anlage 2:	Übersichtskarte (nur in der Printversion)
Anlage 3:	Regionalkarte (nur in der Printversion)
Anlage 4:	Katasterkarte (nur in der Printversion)
Anlage 5:	Fotos