

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

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter

Sachverständiger für Immobilienbewertung,

ZIS Sprengnetter Zert (S)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren

IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76

BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137

Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Jülich, den 25.02.2026

Gutachten

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

das unbebaute Grundstück in
52459 Inden-Frenz, Frenzer Driesch

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 21/25

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-647



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
8.300,00 EUR

Internet-Version

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	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsgrundstück	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
2	Lage- und Marktbeschreibung	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	7
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	8
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	10
5	Ermittlung des Verkehrswerts	12
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
5.2	Bodenrichtwert	13
5.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	14
5.4	Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung	14
5.5	Bodenwertermittlung	14
5.6	Zubehör.....	15
5.7	Verkehrswertableitung.....	15
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	16
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	17
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	17
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	18
8	Verzeichnis der Anlagen	19

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichts 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 Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Jülich 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 07.10.2025, eingegangen am 10.10.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	20.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	20.01.2026 in der Zeit von 14:30 bis 14:50 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	einer der Miteigentümer, sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
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 zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Tiefbauangelegenheiten, Verkehrslenkung und Wohnungsbauförderung Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Bauordnungsamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich II - Finanzen Gemeinde Inden),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste (Stabsstelle Strukturwandel, Planung und Entwicklung Gemeinde Inden),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de, www.elwasweb.nrw.de, www.dieversicherer.de),
- eine Übersichts- und eine Regionalkarte (www.geoport.de),
- eine 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 unbebautes Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Es liegt am ostwärtigen Ortsrand des Ortsteils Frenz im Gemeindegebiet Inden. Das Grundstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt bei einer Größe von 489 m² auf. Die wegemäßige Erschließung erfolgt über geschotterten Fuß-/ Radweg. Es liegt im Landschaftsplan 2 Rur- und Indeaue.

Das Bewertungsgrundstück stellt sich als wild bewachsen dar, ist vollständig umzäunt und kann durch zwei Tore betreten werden. Teile einer abbruchreifen Holzhütte stehen auf dem Bewertungsgrundstück (über die Grenze errichtet). Vorhandener Sperrmüll ist zu entsorgen. Die mit einem Zaun abgesteckte Grenze zum südostwärtigen Nachbarn entspricht nicht dem tatsächlichen Grenzverlauf.

Objektadresse:

Frenzer Driesch
52459 Inden-Frenz

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Frenz, Blatt 100, lfd. Nr. 45

Katasterangaben:

Gemarkung Frenz, Flur 9, Flurstück 21 (489 m²)

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:	Düren
Ort:	Inden-Frenz
Kaufkraftindex:	95,1 (2025, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,5 % (Dezember 2025) zum Vergleich NRW: 7,6 % Deutschland: 6,2 %

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 94.568 Einwohner, Stand 31.12.2024) und Jülich (rund 35.420 Einwohner, Stand 31.12.2025). 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 Bundesstraßen 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 Braunkohletagebau und der Wasserstofftechnologie geprägt. Mit dem Forschungszentrum Jülich liegt eine der größten Forschungseinrichtungen Deutschlands im Kreisgebiet.

Die Gemeinde Inden liegt im westlichen Teil des Kreisgebietes von Düren in Nachbarschaft zur Städtereion Aachen und verfügt über eine Einwohnerzahl von 7.660 Einwohnern (Stand: 30.06.2025). Das Gemeindegebiet teilt sich in 7 Ortschaften bei einer Gesamtfläche von rd. 36 km² auf. Sie bildet den Übergang der Zülpicher zur Jülicher Börde. Inden wurde seit Ende der 1990er Jahre größtenteils im Zuge der Auskohlung des Braunkohletagebaus abgebaggert. Es entstand das neue Ortszentrum Inden/Altdorf. Mit dem Ende der Braunkohleförderung bis 2030 wird mit der Flutung des Tagebaues Inden und weiterer Tagebaue Europas größte Seenlandschaft entstehen. Die überregionale Anbindung auf der Straße ist mit der das Gemeindegebiet tangierenden B56 und A4 sowie die Nähe zu den Großstädten Aachen (ca. 33 km westlich), Köln (ca. 59 km ostwärts) und Mönchengladbach (ca. 50 km nördlich) gut. Der nächste Bahnanschluss ist im ca. 9 km entfernten Düren vorhanden. Wirtschaftlich ist die Gemeinde Inden durch die Gewerbegebiete Inden/Altdorf und Pier sowie den Tagebau Inden geprägt. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs in Inden/Altdorf sowie Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund- und Hauptschule.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am südostwärtigen Ortsrand von Frenz. Die Entfernung hierhin beträgt 25 m. Die Zuwegung ist geschottert. Die sich südliche und ostwärtig anschließenden Nachbargrundstücke stellen sich als Wiesen oder mit einem Baumbestand bewachsenen Grundstücke dar. Weiter südlich folgt die Feldflur.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahr 2024 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.025 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. +16,4 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 555,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 25,7 % gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2024 wurden insgesamt 662 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 654 Kauffällen ungefähr gleichgeblieben. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 187 Kauffällen 6,5 % unter Vorjahresniveau (200 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 fiel um 6,8 Millionen Euro auf 28,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2024 wurden insgesamt 1.064 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 26,4 % mehr als im Vorjahr. 779 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit einem Umsatz von 259,7 Millionen Euro verkauft. Das entspricht einem Zuwachs von 12,4 % in Bezug auf die Kaufvertragsanzahl, der Umsatz stieg sogar um 31,1 % an. 65 Mehrfamilienhäuser wurden 2024 veräußert, was einem Rückgang von 8,5 % entspricht. Der Umsatz stieg allerdings leicht um 1,6 % auf 31,4 Millionen Euro.
- Wohnungs-/Teileigentum
Im Jahr 2024 wechselten 294 Objekte den Eigentümer, was einem Zuwachs von 21,5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Umsatz liegt mit 57,4 Millionen Euro um 29,6 % oberhalb dem des Vorjahres.
- Erbbaurechte und -grundstücke
Im Berichtsjahr wurden keine Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen.

3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksform Wegefront: ca. 27 m mittlere Tiefe: ca. 20 m Grundstücksgröße: 489 m ²																												
Topografie:	eben																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zu einem geschotterten Fuß-/ Radweg, die Straße Frenzer Driesch ist rund 54 m entfernt																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	<p>augenscheinlich keine Grundwasserschäden</p> <p>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 hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehnjährliches Hochwasser (HQ_{häufig} – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 22.01.2026.</p> <p>Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt.</p> <p>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:</p> <table> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Methanausgasung</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Punktuell:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> flächenhaft:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Karst</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Erdfall:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td> <td>Zone 3</td> </tr> </table>	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
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 „Eschweiler Reserve-Grube“ und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Zukunft-Erweiterung“ und „Vertrauen“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Eschweiler Reserve-Grube“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Hückelhoven. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Zukunft-Erweiterung“ und „Vertrauen“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. [...] 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 Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“*

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 Bewertungsgrundstück wird nicht bewirtschaftet.
Miet-/Pachtverträge:	Gemäß Auskunft der and er Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen bestehen aktuell keine Miet- oder Pachtverhältnisse. Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Gemeindeverwaltung kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet entsprechend der Festsetzungen in der Abgrenzungssatzung für den Ortsteil Frenz im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche dar.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal) befindet sich das Bewertungsgrundstück im Landschaftsplan 2 Rur- und Indeaue. Die Entwicklungsziele dienen der „ <i>Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft</i> “. Weitergehende Informationen zu Entwicklungszielen und Grundsätzen wird auf die graphischen und textlichen Ausführungen des o.a. Landschaftsplanes verwiesen.
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:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Denkmalliste.

Bauordnungsrecht:	Es handelt sich beim vorliegenden Bewertungsobjekt um ein unbebautes 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 11.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung: <i>„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 21/25). Eingetragen am 11.09.2025.“</i>
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 nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen 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 Gutachtauftrag 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).

Bei dem vorliegend zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich in der Nähe zur Ortslage von Inden-Frenz. Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks kann grundsätzlich mittels des Vergleichswertverfahrens zur Bodenwertermittlung auf der Grundlage von mit dem Bewertungsgrundstück in seinen Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen ermittelt werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartigkeit ist beispielsweise auf die Lage, Art und das Maß der Nutzung zu beziehen. Abweichungen wertbeeinflussender Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Bewertungsgrundstück sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weichen die den Vergleichsgrundstücken zugrundeliegende allgemeine Wertverhältnisse von denjenigen des Wertermittlungstichtages ab, so sind vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten heranzuziehen. Der Vergleichswert (§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) kann als reines Vergleichskaufpreisverfahren, bei dem ein Vergleich direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt wird, angewendet werden. Alternativ werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit bezogen - zumeist die Maßeinheit EUR/ m² Grundstücksfläche.

Die Kaufpreissammlung, die der zuständige Gutachterschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren führt, enthält keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise, auf deren Basis eine Vergleichswertermittlung erfolgen kann.

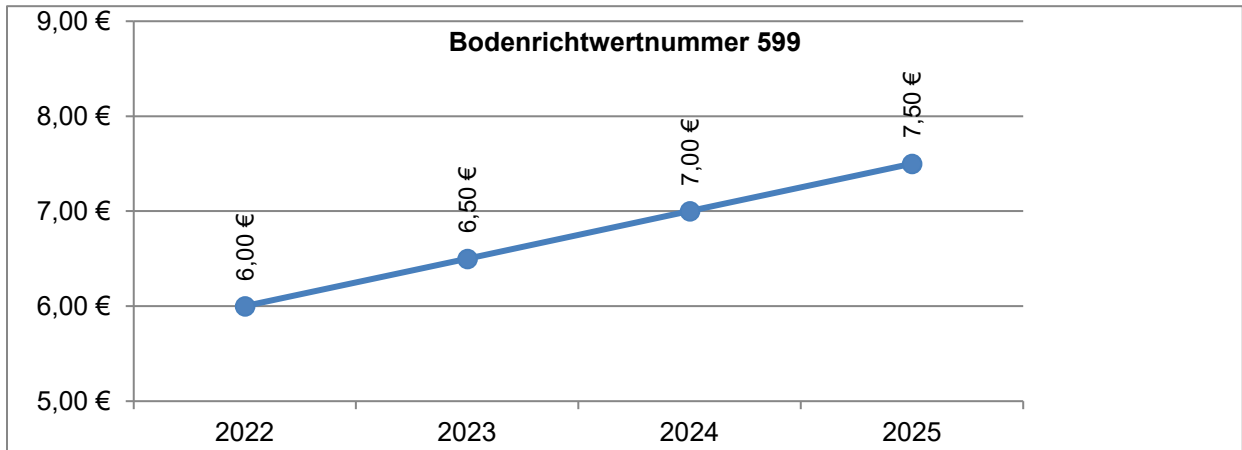
Neben solchen Vergleichspreisen wird der durch den zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte festgesetzte und veröffentlichte lagebezogen zutreffende Bodenrichtwert als Grundlage für die Bodenwertermittlung betrachtet. Entsprechend §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 kann eine Bodenwertermittlung auch auf Basis eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts erfolgen. Bodenrichtwerte werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt (§ 13 ImmoWertV 2021). Mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der lagebezogene Bodenrichtwert an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes anzupassen (§§ 18 und 19 ImmoWertV 2021).

5.2 Bodenrichtwert

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Flächen der land- und Forstwirtschaft beträgt 7,50 EUR/ m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Gemeinde	Langerwehe
Ortsteil	Langerwehe Nord
Bodenrichtwertnummer	599
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland

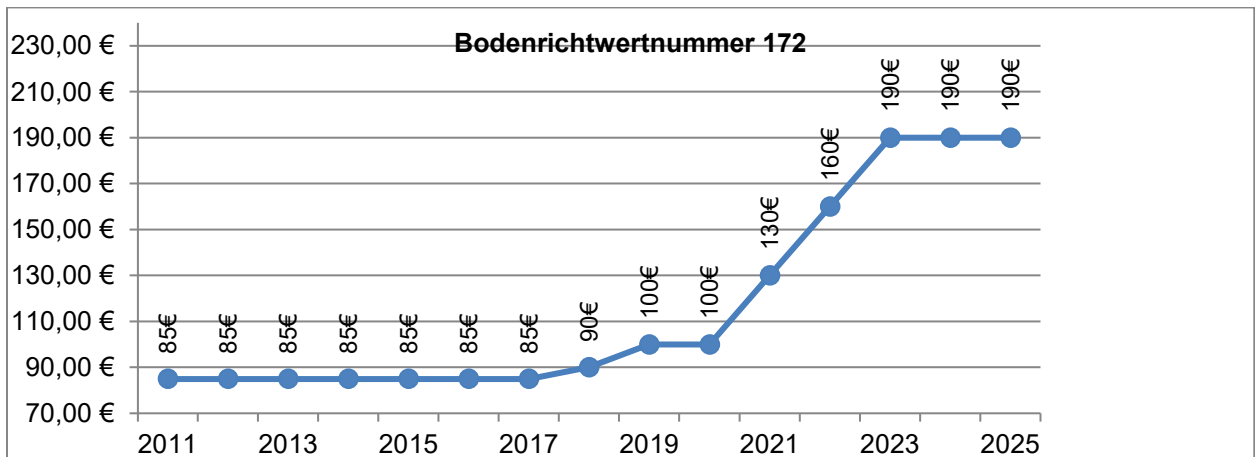
Dieser durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



Der für angrenzende Ortschaft (Inden-Frenz) zutreffende Bodenrichtwert beträgt 190,-- EUR/ m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Inden
Ortsteil	Frenz
Bodenrichtwertnummer	172
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m
Grundstücksfläche	525 m ²

Dieser durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



5.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstückstiefe	20 m
Grundstücksfläche	489 m ²

5.4 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Entsprechend einer Auskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren wurden im Jahr 2025 fünf Grundstücke mit der Nutzungsart Grünland und einer Grundstücksfläche zwischen 100 und 2.500 m² verkauft. Die Kaufpreisspanne pro Quadratmeter ist groß und liegt zwischen 5,35 EUR und 22,97 EUR. Der Mittelwert der fünf Kaufpreise liegt bei 10,35 EUR, der Median bei 8,11 EUR. Die erzielten Kaufpreise liegen in Gänze oberhalb des für die Ortslage festgesetzten Bodenrichtwertes (Spanne + 18,8 % bis + 510,0 %). Eine Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Nähe zum Ortsrand ist nicht ableitbar.

5.5 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Klarstellungssatzung für den Ortsteil Frenz stellt fest, dass das Bewertungsgrundstück außerhalb der bebauten Ortslage liegt. Demgegenüber stellt der Flächennutzungsplan die Lage des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche dar. Die nächste Erschließungsstraße mit Ver- und Entsorgungsanlagen (Frenzer Driesch) liegt 54 m entfernt, wegemäßig erschlossen ist das Bewertungsgrundstück über einen geschotterten Fuß-/ Radweg.

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan ist dem Bewertungsgrundstück eine gewisse Bauerwartung beizumessen. Die Eignung für eine bauliche Nutzung ist durch die Ortsrandlage gegeben. Auf Nachfrage teilt die Abteilung Allgemeine Bauverwaltung und Grundstücksmanagement der Gemeinde Inden mit, „*dass für das Flurstück in Zukunft keine Baulandentwicklung vorgesehen ist*“. Die Entwicklungsziele im Landschaftsplan 2 Rur- und Indeaue widersprechen in der derzeitigen Form einer baulichen Entwicklung.

Grundsätzlich besteht Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde Inden. Für den Bereich des ehemaligen Sportplatzes von Frenz am nördlichen Ortsrand besteht seit rund 10 Jahren die Absicht ein Neubaugebiet zu erschließen. Der zugehörige Bebauungsplan Nr. 36 erlangte 2022 Rechtskraft. Baumaßnahmen sind bisher nicht erfolgt.

Insgesamt ist die Bauerwartung als gegeben, aber schwach ausgeprägt einzustufen. Ob es überhaupt zu einer Entwicklung kommt, ist ungewiss, die Wartezeit bis zur Baureife ist nicht qualifizierbar. Die Wertigkeit solcher Flächen liegt oberhalb derer reiner sich für die Land- und Forstwirtschaft eignender Grundstücke. Sie werden als „besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ bzw. „begünstigtes Agrarland“ bezeichnet. Das Wertverhältnis liegt in der Spanne zwei- bis vierfacher Wert. In Bezug auf die Wertigkeit zum beitrags- und abgabenfreien Bauland ist der Wert solcher Flächen in der Spanne zwischen 6 % und 15 % einzuordnen.

Neben der wie o.a. erläuterten schwach ausgeprägten Bauerwartung eignet sich das Bewertungsgrundstück aufgrund der Ortsnähe als private Grün- oder Gartenfläche. Unmittelbar an bebautem Vorderland anschließendem Hinterland/ hausnahe Gartenland ist eine Wertigkeit in der Spanne 10 % bis 20% (in Abhängigkeit von Zuschnitt und Nutzbarkeit) in Bezug auf den Bodenrichtwert der bebauten Ortslage (vgl. Abschnitt 5.2) beizumessen.

In Abwägung der eingeschätzten Bauerwartung und der Eignung als (nur bedingt hausnahe) Gartenland erfolgt die Einordnung der Wertigkeit in der Mitte der o.a. Spannen bei 10 % in Bezug auf den Bodenrichtwert, der für die Ortslage Frenz seitens des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren festgesetzt und veröffentlicht wurde (190,-- EUR/ m²).

Auf dem Bewertungsgrundstück befindet sich Sperrmüll und Teile einer abbruchreifen Holzhütte. Hierfür werden Abbruch- und Entsorgungskosten veranschlagt. Dem Aufwuchs und den Einfriedungen wird kein Zeitwert beigemessen.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 190,- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	20.01.2026	× 1,00
Entwicklungszustand	baureifes Land	Besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	× 0,10
angepasster Bodenrichtwert			= 19,00 EUR/ m ²

II. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer Bodenwert	= 19,00 EUR/ m ²
Fläche	× 489 m ²
Bodenwert	= 9.291,00 EUR
Entsorgungskosten	- 1.000,00 EUR
Bodenwert	= 8.291,00 EUR

5.6 Zubehör

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

5.7 Verkehrswertableitung

Der Abschnitt 5.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des bzw. der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 52459 Inden-Frenz

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Frenz	100	45	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Frenz	9	21	489 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.01.2026 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rd.

8.300,00 EUR

in Worten: achttausenddreihundert 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 25.02.2026




Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Beschaffungsgarantie, 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 Schadenersatzhaftung 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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 34. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 S. 323)

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 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 233)

LPIG:

Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 2025 (GV. NRW. S. 784)

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 (BGBl. I S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 438)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Gesetz 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 1 des Gesetzes vom 22. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 329)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [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] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in der Bodenwertermittlung
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Katasterkarte
- Anlage 5: Fotos