

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Jülich einsehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über die Grundstücke

Heide in 52428 Jülich - Barmen



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
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 32/23**



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck der Wertermittlung	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Bewertungsstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10 + 11
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	12
4.2 Baulasten	12
4.3 Altlasten	12 – 14
4.4 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	15 - 17
4.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	18 + 19
4.6 Erschließung	19
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	19
5.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	20 – 23
6.0 Bezeichnung der Flurstücke im Liegenschaftskataster	23 + 24
6.1 Erläuterung der heutigen Nutzung	25
7.0 WERTERMITTLUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	26
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26 + 27



	Seite
8.0 QUALITÄTSBESTIMMUNG	28
9.0 BEWERTUNG	
9.1 Grundstücksdaten	29
9.2 Bodenrichtwert	30
9.3 Wertansätze	30 + 31
10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	32 - 35
Literaturnachweis	36



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer

Amtsgericht	Jülich
Grundbuch von	Barmen
Blatt	102 Nr. 1, 2, 3, 4
Gemarkung	Barmen
Flur	7
Flurstück	142/26 groß = 1.574 qm
Flurstück	143/26 groß = 1.574 qm
Flurstück	141/26 groß = 1.574 qm
Flurstück	29 groß = <u>3.490 qm</u>
	Größe gesamt = <u>8.212 qm</u>

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
Abteilung 007 K
gemäß Beschluss vom 21.11.2023
Geschäfts-Nr.: 007 K 32/23



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 16. April 2024

Teilnehmer:

-
-
-

-
-
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

16. April 2024
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

16. April 2024

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 29.11.2023
- Flurkarte M 1:1000 vom 27.03.2024
- ergänzende Angaben der an der Ortsbesichtigung Beteiligten
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Jülich, des Kreises Düren und weiterer Dienststellen

Hinweis

Auf eine Nachfrage bei der Stadt Jülich wurde mitgeteilt, dass eine Bauakte zu dem Bewertungsobjekt bei der Stadt Jülich nicht vorliegt.



2.0 BESCHREIBUNG DER GRUNDSTÜCKE

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Die zu bewertenden Flurstücke befinden sich an einem Wirtschaftsweg, der von der Straße "Kirchgracht" abzweigt. Kirchgracht liegt am südlichen Rand des Stadtteils Barmen der Stadt Jülich

Barmen mit rd. 1.300 Einwohnern liegt im Nord-Westen von Jülich, rd. 6,5 km vom Jülicher Zentrum entfernt.

Die Stadt Jülich mit rd. 34.000 Einwohnern liegt im nördlichen Bereich des Kreises Düren und grenzt an fünf weitere Städte und Gemeinden des Kreises.

Die Umgebung im Bereich der Bewertungsflurstücke besteht aus vereinzelt Wohnhäusern sowie aus dem Friedhof von Barmen.

Die weiteren umgebenden Flächen sind Wald sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

Barmen verfügt aufgrund seiner Größe und geringen Einwohnerzahl nur über eingeschränkte Infrastruktureinrichtungen. Die umfangreichen Waren- und Dienstleistungsangebote des Jülicher Zentrums sind in rd. 6,5 km (s.o.).

Zur 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

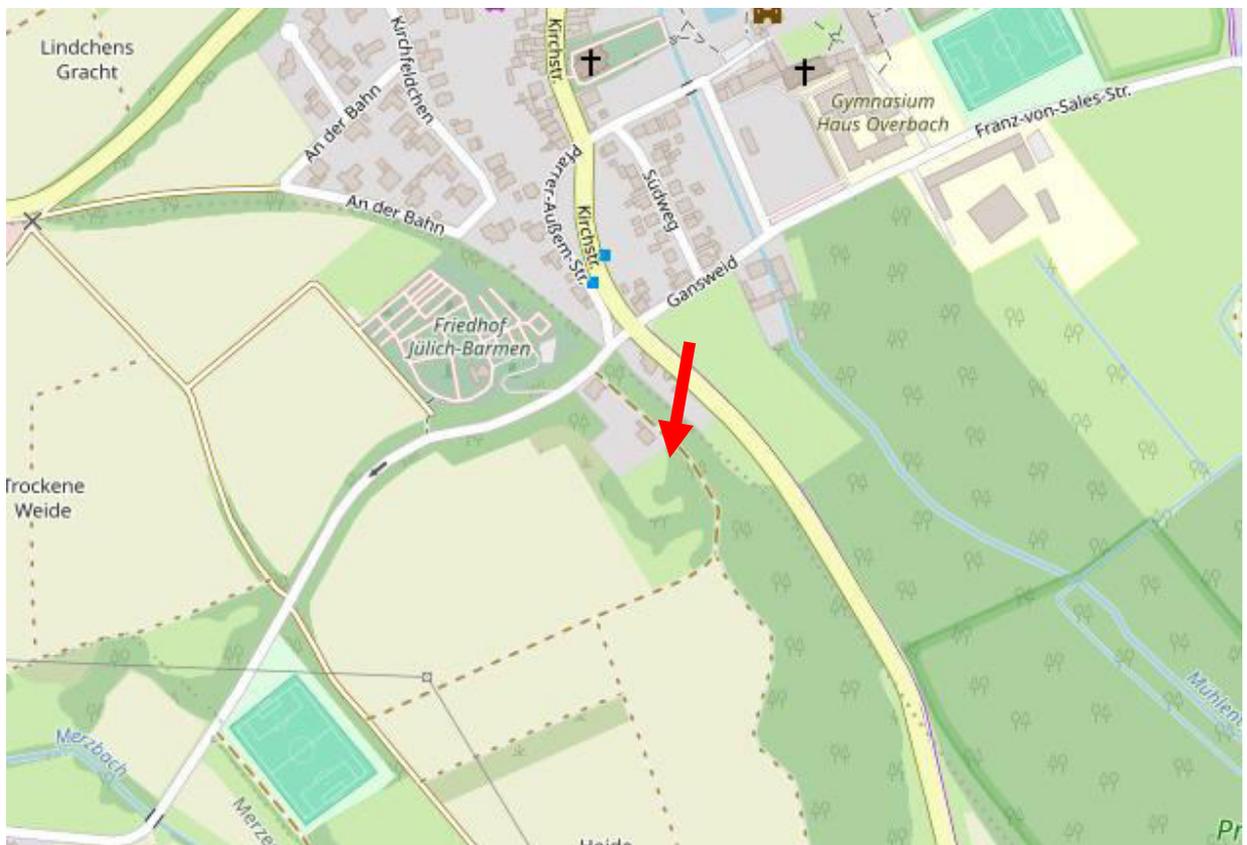
Bewertungsobjekt:
Heide
52428 Jülich - Barmen



(Quelle: www.wikipedia.org)



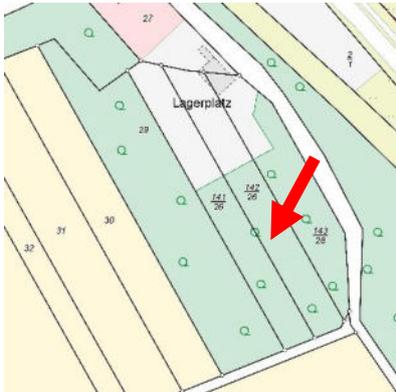
(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 Bebauung / Nutzung



Die zu bewertenden Flurstücke wurden genutzt als Abbaufäche für Kies (s. auch Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren auf den Seiten 11 – 13 des Wertgutachtens).

Der nördliche Teil der Flurstücke 141/26, 142/26 und 143/26 wird aktuell genutzt als Lagerfläche eines Betriebes für den Verleih und Verkauf von Kränen, dem Abstellen von Kränen, LKW's sowie von Geräten / Maschinen des vorgenannten Betriebes.

Im nord-westlichen Eckbereich der Flurstücke 142/26 und 143/26 befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude, das dem Anschein nach seit Jahren ungenutzt ist (in der Flurkarte gestrichelt dargestellt).

Dieses Gebäude steht teilweise auf dem hier nicht zu bewertenden Flurstück 27 (s. Flurkarte)

Flurstück 29 und die verbleibenden Flächen der Flurstücke 141 / 26, 142 / 26 und 143 / 26 sind zugewuchert und weisen unterschiedlichen Aufwuchs auf.

Im Liegenschaftskataster auf den Seiten 22 und 23 des Wertgutachtens werden die Flurstücke wie folgt beschrieben:

	Industrie- und Gewerbefläche, Lagerplatz	Wald / Laubholz
Flurstück 142/26	591 qm	983 qm
Flurstück 143/26	381 qm	1.193 qm
Flurstück 141/26	669 qm	905 qm
Flurstück 29	---	---
	<hr/>	<hr/>
	1.641 qm	6.571 qm



3.1 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Auf eine Nachfrage bei der Stadt Jülich wurde mitgeteilt, dass seit 2018 eine Gewerbeanmeldung mit der Anschrift Kirchgracht 1 vorliegt, die der heutigen Nutzung entspricht.

Eine gezahlte Miete für die gewerblich genutzten Flächen der Bewertungsflurstücke ist mir nicht bekannt.

Im Termin wurde von ----- als Nutzer des Grundstücks angegeben, dass er dem Gericht gegenüber den Nachweis darüber führen kann, dass alle auf dem Grundstück befindlichen Kräne, Ersatzteile, sonstige Fahrzeuge, gelagerte Gegenstände und die vorhandenen Überdachungen wie Leichtbauhalle u.a. sich in seinem Eigentum befinden und nicht Gegenstand des Verfahrens sind.

Sie bleiben daher bei der folgenden Bewertung unberücksichtigt und unbewertet.



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Heide
52428 Jülich - Barmen



11





4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 32/23). Eingetragen am 29.11.2023

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Jülich - Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Gemarkung: Barmen, Flur: 7, Flurstücke 142/26, 143/26, 141/26 und 29

Auf Grund Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass auf den oben näher bezeichneten Flurstücken keine Baulasten 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 das Umweltamt des Kreises Düren wurde folgende Auskunft erteilt:

		KREIS DÜREN	
Briefanschrift: Kreisverwaltung Düren · 52348 Düren			
Architektur- und Sachverständigenbüro Bonenkamp Kaiserstraße 34 52134 Herzogenrath			
		DER LANDRAT	
		Umweltamt	
		Dienstgebäude Bismarckstr. 16, Düren Zimmer-Nr. 410 (Haus B)	
		Auskunft Michael Krämer Fon 0 24 21.22-10 66 22 0 Fax 0 24 21.22-10 66 99 0 m.kraemer@kreis-dueren.de	
		Bitte vereinbaren Sie einen Termin Servicezeiten Mo bis Do 8 bis 16 und Fr 8 bis 13 Uhr	
Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
	26. März 2024	66/2 – AVK 138/24	28. März 2024
Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren			
Sehr geehrte Frau [Name],			
die angefragten Grundstücke in 52428 Jülich, Kirchgracht			
Gemarkung Barmen			
Flur 7			
Flurstücke 141/26, 142/26, 143/26, 29			
sind bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren als Altablagerung (Flächennummer Jü 25, ehemalige Kiesabgrabung) und als Altstandort (Standortnummer Jü 2972, ehemaliges Tiefbauunternehmen) erfasst. Konkrete Hinweise, die bei der derzeitigen örtlichen Situation und der derzeitigen Nutzung (Lagerplatz, Verkauf und Verleih von Baukränen) einen Altlastenverdacht begründen können, liegen nicht vor. Eine Aufnahme in ein offizielles Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten gemäß § 8 des Landesbodenschutzgesetzes von Nordrhein-Westfalen ist daher nicht erfolgt.			



Bei den angefragten Grundstücken handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die etwa Ende der 1960er-/Anfang der 1970er-Jahre betrieben worden ist. Die Kiesgrube ist in der Folge offensichtlich überwiegend nicht verfüllt worden. Anfragen zur Ablagerung von Hausmüll oder gewerblichen Abfällen in den 1970er-Jahren sind von der Stadt Jülich abgelehnt worden. Nur für den südlichen Bereich der ehemaligen Kiesabgrabung liegen aus Luftbildern Hinweise auf eine Teilverfüllung vor. Mit welchem Material die Kiesgrube dort verfüllt worden ist, ist nicht bekannt. Es kann vermutet werden, dass dort Bodenaushub und Bauschutt aus dem Betrieb des Tiefbauunternehmens abgelagert worden sind. Die Lage des Altstandortes Jü 2972 und der Altablagerung Jü 25 sind in dem beigefügten Kartenausschnitt dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

SEEN & ENTDECKEN | kreis-dueren.de

USt-ID: DE122278502
Sparkasse Düren
IBAN: DE80 3955 0110 0000 3562 12
SWIFT-BIC: S0UEDE3300X

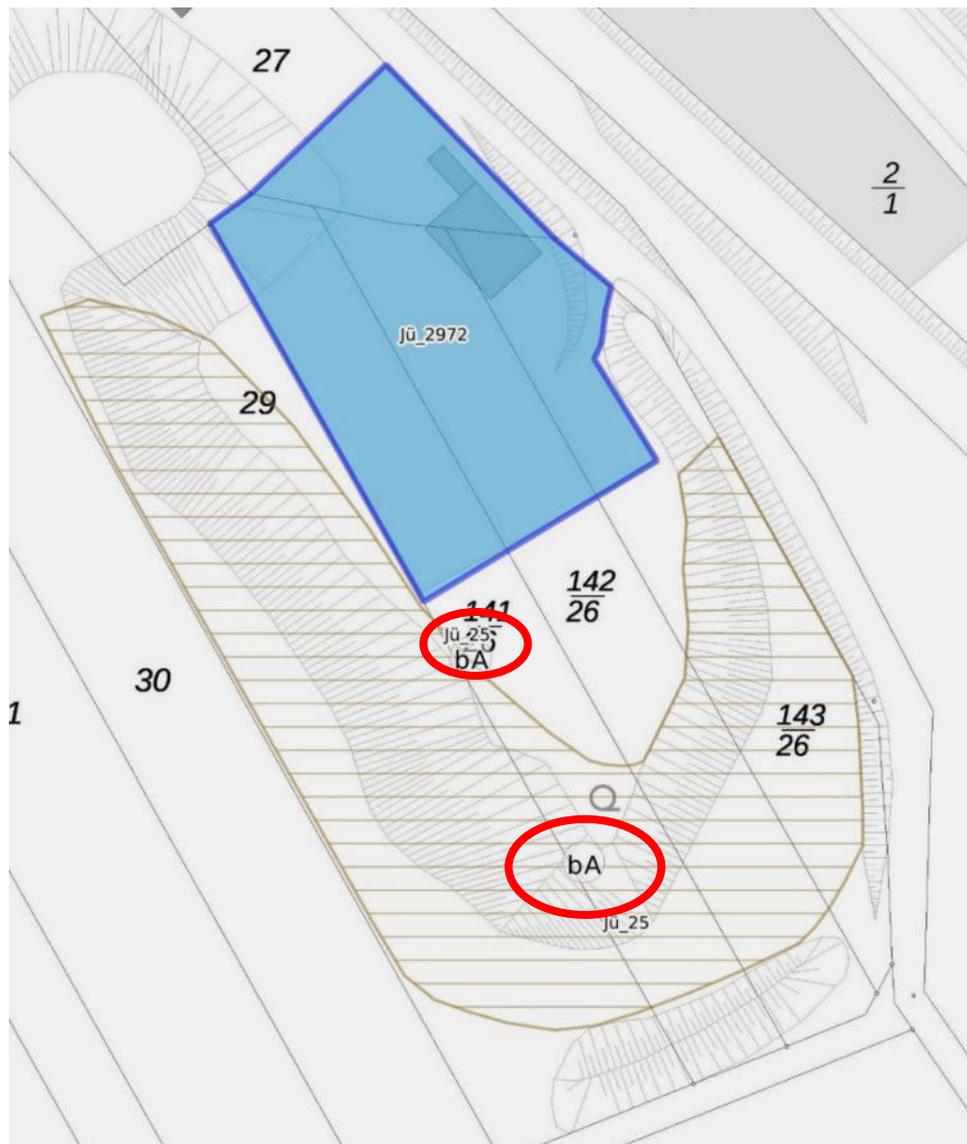
Postbank Köln
IBAN: DE50 3701 0050 0079 1485 03
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Zentrale
0 24 21.22-0

Paketanschrift
Bismarckstraße 16
52351 Düren

Datenschutz-Hinweise
kreis-dueren.de/datenschutz

Soziale Medien
kreis-dueren.de/socialmedia



Kartenausschnitt



4.4 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde folgende Auskunft erteilt:

Bezirksregierung Arnsberg 

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

Datum: 06. Mai 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2024-1085
bei Antwort bitte angeben

- per elektronischer Post -

Auskunft erteilt:
Herr Bühren
matthias.buhere@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3903
Fax: 02931/82-3624

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Grundstück(e): Kirchgracht in Jülich
Gemarkung: Barmen, Flur: 7, Flurstücke 141/26, 142/26, 143/26, 29

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Ihr Schreiben vom 24.04.2024
Az. des Gerichts: 007 K 32/23

Telefon: 02931 82-0

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Norbert Metz“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Jülich 10“ und „Union 210“.

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

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Norbert Metz“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Jülich 10“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE Platz 2 in 45141 Essen.

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



Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Union 210“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, RWE Platz 2 in 45141 Essen.

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 teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorhandenen Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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. Seite 3 von 3

Ich empfehle Ihnen deshalb, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE Platz 2 in 45141 Essen zu stellen.

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 zugrunde liegenden 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. Bühren

Die Auskunft ist dem Wertgutachten auch als Anlage beigefügt.



4.5 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an das Bauverwaltungsamt der Stadt Jülich wurde folgende Auskunft erteilt:

Bescheinigung

Über Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff Bau-gesetzbuch (BauGB) sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW (KAG)

Grundstück: Gemarkung Barmen, Flur 7, Flur-stücke 141/26, 142/26, 143/26 und 29

Folgendes wird bescheinigt:

1. Lage
 - a) *Die Grundstücke Flurstücke 142/26, 141/26 und 29 liegen an einem Wirtschaftsweg. Das Grundstück Flurstück 143/26 liegt an zwei Wirtschaftswegen. Alle Grundstücke sind nicht durch eine Erschließungsanlage erschlossen*
2. *Ein Erschließungsbeitrag nach dem BauGB*
 - a.) *fällt für die Grundstücke nicht an.*
3. *Ein Beitrag nach dem Kommunalabgaben-gesetz (§ 8 KAG) für straßenbauliche Maßnahmen*
 - a) *fällt für die Grundstücke derzeit nicht an.*
4. *Ein Beitrag nach dem Kommunalabgaben-gesetz für Kanalanschlussmöglichkeit (Kanal-anchlussbeitrag) und Kostenersatz für die Grundstücksanschlussleitung (Abwasser)*
 - a) *fällt nicht an.*
5. *Ein Beitrag auf Kostenerstattungsbeiträge für Maßnahmen für den Naturschutz*
 - a) *fällt nicht an.*
6. *Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Angaben um Schätzungen aufgrund vorläufiger Berechnungen handelt, die auch erheblich von den endgültig zu zahlenden Beiträgen abweichen können. Die endgültigen Beiträge werden zu gegebener Zeit nach den dann geltenden gesetzlichen und ortrechtlichen Bestimmungen ermittelt und veranlagt.*



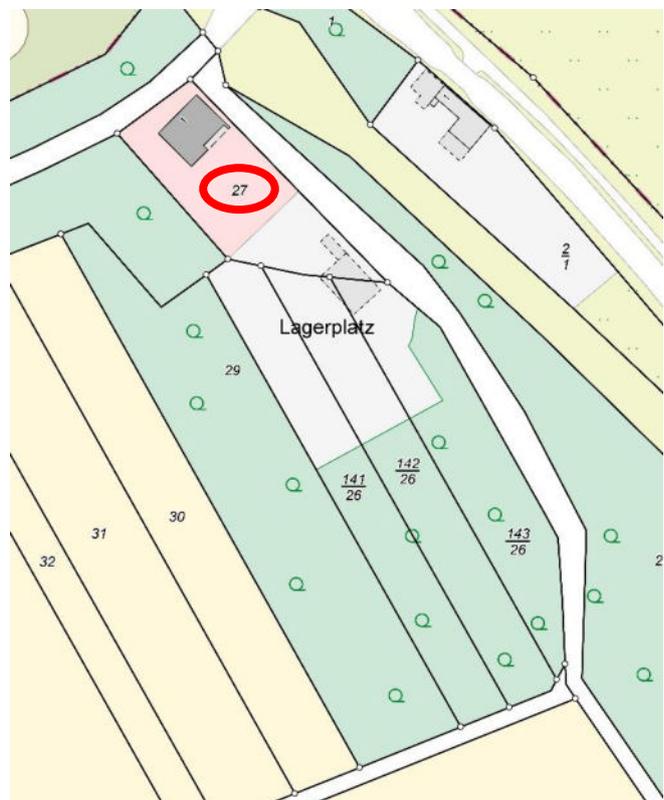
Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.6 Erschließung

Wie bei der Bescheinigung über Erschließungsbeiträge angegeben liegen die Flurstücke an Wirtschaftswegen, sie werden nicht durch eine Erschließungsanlage erschlossen (s. Seite 18 des Wertgutachtens).

Eigentümer der im Osten und Süden angrenzenden Wirtschaftswege ist die Stadt Jülich.

Die Zufahrt auf die Bewertungsflurstücke erfolgt z. Zt. vom Wirtschaftsweg, abzweigend über das hier nicht zu bewertende Flurstück 27.



4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.



5.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

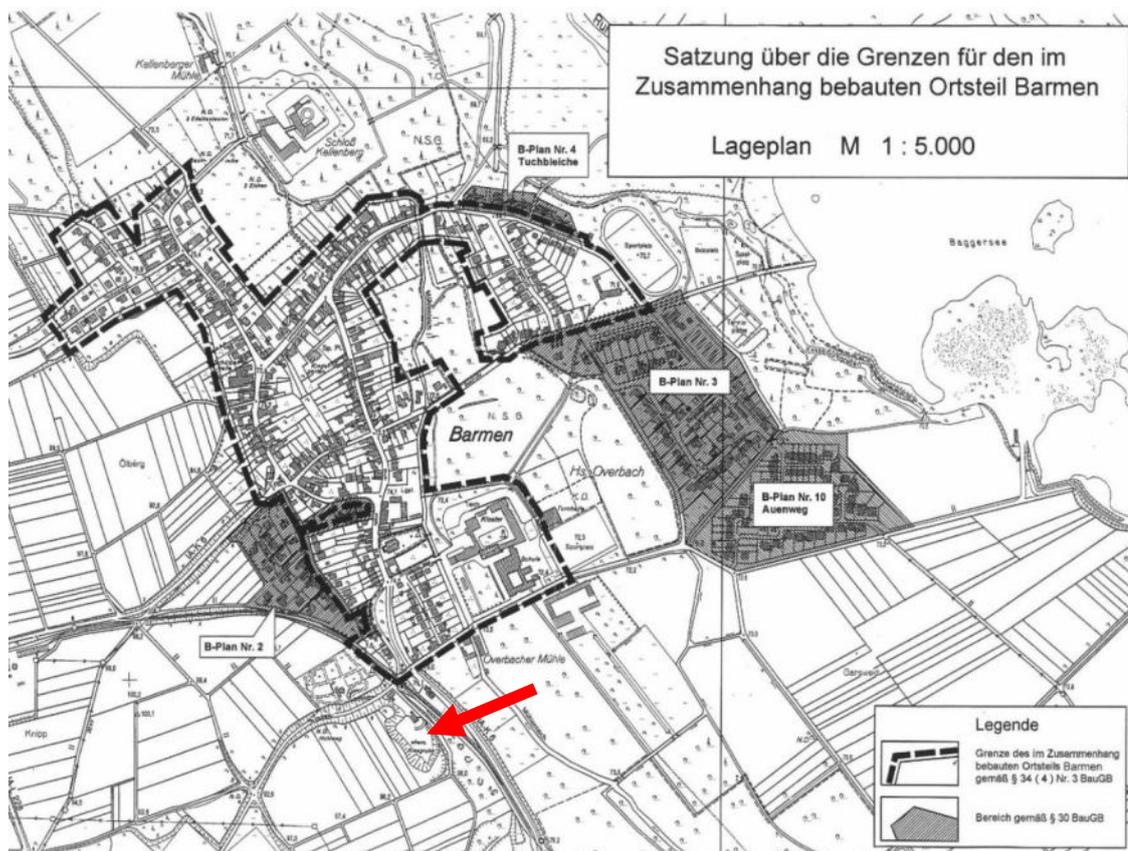
Die zu bewertenden Grundstücke liegen nach Einsicht in die Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Jülich nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Jülich stellt die zu bewertenden Flurstücke als Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 Abs. 4 Bau GB dar.





Es besteht eine Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Barmen mit Rechtskraft seit dem 15.07.2005.



Wie aus der Satzung ersichtlich wird, liegen die Bewertungsflurstücke außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

Auch die zwischenzeitlich erfolgten Abrundungssatzungen haben die Bewertungsflurstücke nicht einbezogen.

(Die Satzung mit Lageplan ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt)

Die zu bewertenden Flurstücke werden daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.

In § 35 BauGB heißt es:

(1) *Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es*

- 1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,*
- 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,*



-
3. *dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,*
 4. *wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,*
 5. *der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient oder*
 6. *der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- und Wasserenergie dient.*
- (2) *Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt **und die Erschließung gesichert ist.***



6.0 Bezeichnung der Flurstücke im Liegenschaftskataster

Auszüge aus dem Liegenschaftskataster

	Kreis Düren Katasteramt Bismarckstraße 16 52351 Düren	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW 30.04.2024
Flurstück 142/26, Flur 7, Gemarkung 4811 Barmen		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05358024 Jülich Kreis Düren Regierungsbezirk Köln	
Lage:	Heide	
Fläche:	1 574 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	591 m ² Industrie- und Gewerbefläche / Lagerplatz 983 m ² Wald / Laubholz	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht 3108 Jülich Grundbuchbezirk 054811 Barmen Grundbuchblatt 102 Laufende Nummer 1	

	Kreis Düren Katasteramt Bismarckstraße 16 52351 Düren	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW 30.04.2024
Flurstück 143/26, Flur 7, Gemarkung 4811 Barmen		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05358024 Jülich Kreis Düren Regierungsbezirk Köln	
Lage:	Heide	
Fläche:	1 574 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	381 m ² Industrie- und Gewerbefläche / Lagerplatz 1 193 m ² Wald / Laubholz	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht 3108 Jülich Grundbuchbezirk 054811 Barmen Grundbuchblatt 102 Laufende Nummer 2	



	Kreis Düren Katasteramt Bismarckstraße 16 52351 Düren	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW 30.04.2024
Flurstück 141/26, Flur 7, Gemarkung 4811 Barmen		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05358024 Jülich Kreis Düren Regierungsbezirk Köln	
Lage:	Heide	
Fläche:	1 574 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	669 m ² Industrie- und Gewerbefläche / Lagerplatz 905 m ² Wald / Laubholz	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht 3108 Jülich Grundbuchbezirk 054811 Barmen Grundbuchblatt 102 Laufende Nummer 3	

	Kreis Düren Katasteramt Bismarckstraße 16 52351 Düren	Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW 30.04.2024
Flurstück 29, Flur 7, Gemarkung 4811 Barmen		
Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde 05358024 Jülich Kreis Düren Regierungsbezirk Köln	
Lage:	Heide	
Fläche:	3 490 m ²	
Tatsächliche Nutzung:	3 490 m ² Wald / Laubholz	
Angaben zu Buchung und Eigentum		
Buchungsart:	Grundstück	
Buchung:	Amtsgericht 3108 Jülich Grundbuchbezirk 054811 Barmen Grundbuchblatt 102 Laufende Nummer 4	



6.1 Erläuterung der heutigen Nutzung

Wie in den Auszügen aus dem Liegenschaftskataster angegeben, werden die Flächen der vier Flurstücke wie folgt genutzt (s. auch Seite 9 des Wertgutachtens):

Industrie- und Gewerbefläche / Lagerplatz	1.641 qm
Wald / Laubholz	<u>6.571 qm</u>
Gesamt	<u>8.212 qm</u>

Wie bei der planungsrechtlichen Ausweisung beschrieben, stellt der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Jülich die Flurstücke als Grünfläche dar.



7.0 WERTERMITTLUNG

7.1 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.

7.2 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.



Das hier zu bewertende Grundstück ist – bis auf Teile eines zweigeschossigen ungenutzten Gebäudes - unbebaut. Bei der folgenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass dieses Gebäude wertneutral ist. D.h. ein möglicher Restwert wird eventuellen Kosten für den Teilrückbau gegenübergestellt.

Daher umfasst der Verkehrswert im Rahmen der folgenden Bewertung nur den Wert des Grund und Bodens.

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



8.0 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.

Zur Begründung:

Die zu bewertenden Flurstücke liegen im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

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

Im Wesentlichen soll durch die strengen Vorgaben des § 35 BauGB verhindert werden, dass Nutzungen im Außenbereich etabliert werden, die den Vorgaben des § 35 entgegenstehen und die dazu führen, dass weiteren Eigentümern/Käufern etc. ähnliche Vorhaben dann nicht mehr untersagt werden können. Auch das Entstehen von sogenannten Splittersiedlungen soll durch die engen Grenzen verhindert werden.

Es handelt sich bei der aktuellen Nutzung der Flurstücke teilweise um Flächen für den Verkauf und den Verleih von Kränen sowie um Flächen zu Abstellzwecken für Kräne, LKW's und Geräte/Maschinen, und somit nicht um ein privilegiertes Vorhaben. Vielmehr muss zunächst davon ausgegangen werden, dass diese vorgenannten gewerblichen Nutzungen den Vorgaben des § 35 BauGB widersprechen und diese Nutzungen somit nicht zulässig sind.



9.0 BEWERTUNG

9.1 Grundstücksdaten

Gemarkung: Barmen

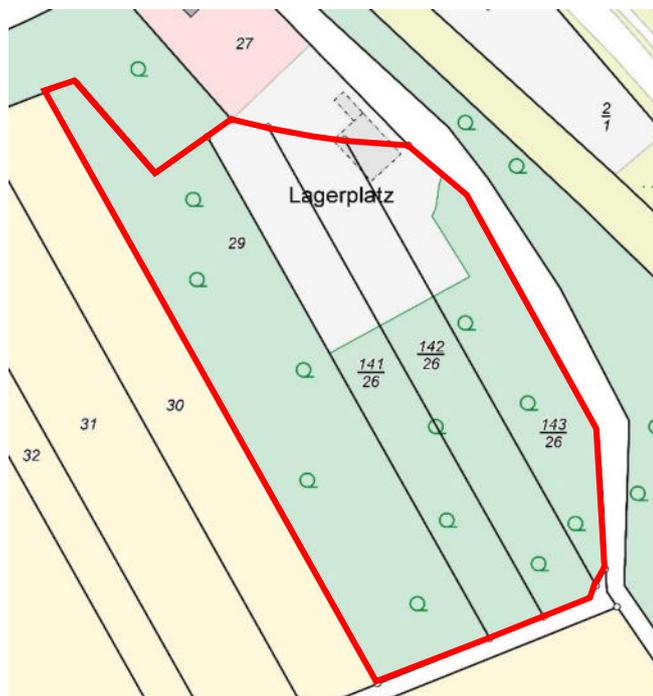
Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
7	142/26	Betriebsfläche, Abbauland, Heide	1.574 qm
7	143/26	Acker, Heide Heide	1.574 qm
7	141/26	Betriebsfläche, Abbauland, Heide	1.574 qm
7	29	Betriebsfläche, Abbauland, Heide	3.490 qm
			8.212 qm

Länge : rd. 125,0 m i.M.

Breite / Tiefe : rd. 70,0 m i.M.

Grundstückszuschnitt : rechteckig mit Abweichungen
 (siehe folgenden Ausschnitt aus der Flurkarte)

Längsausrichtung : Süd-Ost





9.2 Bodenrichtwert

Bei der folgenden Bewertung wird unterschieden zwischen der Fläche, die gem. § 35 BauGB unzulässigerweise für den Verkauf und Verleih von Kränen etc. genutzt wird (Teilfläche 1 = 1.641 qm) und der verbleibenden Restfläche, die zugewuchert ist und unterschiedlichen Aufwuchs aufweist (Teilfläche 2 = 6.571 qm).

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Flächen ist im vorliegenden Fall aufgrund der Nutzungen des Grundstückes nicht zutreffend, eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Grundstückes ist nicht möglich.

Es wird daher im Folgenden zunächst der Bodenrichtwert für Flächen der Forstwirtschaft herangezogen.

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren für forstwirtschaftlich genutzte Flächen der hier zu bewertenden großräumigen Lage beträgt zum 01.01.2024 **0,80 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|------------------------------|---|
| • Entwicklungszustand | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| • Nutzungsart | Forstwirtschaftliche Fläche |
| • Fläche | keine Angabe |
| • Tiefe | keine Angabe |

9.3 Wertansätze

Teilfläche 1

Das vorhandene Gewerbe ist – wie bereits ausgeführt - im Außenbereich nicht zulässig, d.h. ein Ansatz eines Bodenrichtwertes für Gewerbe im Außenbereich ist nicht zutreffend. Bauerwartungsland liegt nicht vor und eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Teilfläche ist im Ist-Zustand ebenfalls nicht möglich.

Als Ausgangswert wird daher von dem o. a. Richtwert von 0,80 €/qm ausgegangen. Aufgrund der vorhandenen Erschließung über einen Wirtschaftsweg und der Nähe zur Bebauung wird im vorliegenden Fall für die Teilfläche 1 der zweifache Wert für forstwirtschaftliche Flächen zugrunde gelegt.

Daraus folgt: 0,80 €/qm x 2 = **1,60 €/qm**



Teilfläche 2

Bei dieser Teilfläche handelt es sich um eine unregelmäßig verfüllte und zugewucherte Fläche (ehem. Kiesabbau) mit unterschiedlichem Aufwuchs. Eine Bewirtschaftung ist auch für diese Fläche nicht möglich.

Es wird daher der Wert für forstwirtschaftlich genutzte Flächen von 0,80 €/qm der Bewertung zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich die folgende Berechnung auf der Grundlage der Bezeichnung im Liegenschaftskataster:

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe lt. Grundbuch	€/qm	€ gesamt	
7	142/26	Betriebsfläche, Abbauland, Heide	1.574 qm	1,60 € 0,80 €	945,60 € 786,40 € 1.732,00 €	
			davon			591 qm
			und			983 qm
7	143/26	Acker, Heide	1.574 qm	1,60 € 0,80 €	609,60 € 954,40 € 1.564,00 €	
			davon			381 qm
			und			1.193 qm
7	141/26	Betriebsfläche, Abbauland, Heide	1.574 qm	1,60 € 0,80 €	1.070,40 € 724,00 € 1.794,00 €	
			davon			669 qm
			und			905 qm
7	29	Betriebsfläche, Abbauland, Heide	3.490 qm	0,80 €	2.792,00 €	
			8.212 qm			
Bodenwert				€	<u>7.882,00</u>	



10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zum Verkehrswert heißt es in § 194 des BauGB: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis der Bodenwertermittlung abgeleitet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist regelmäßig gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV Folgendes zu berücksichtigen:

- 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**)
- 2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)



Zu 1) Marktanpassung

Eine Marktanpassung wird nicht vorgenommen und der Bodenwert ohne weitere Anpassungen der weiteren Ermittlung des Verkehrswertes zugrunde gelegt.

Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel oder Bauschäden sowie
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten, die nicht bereits bei der Wertermittlung berücksichtigt wurden.

Bodenwert 7.882,00 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV

± 0,00 €

Bodenwert rd. 7.882,00 €

Der ermittelte Bodenwert wird im Folgenden zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch den Ansatz des Bodenrichtwertes berücksichtigt wurden und keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorliegend, wird der ermittelte **Bodenwert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
der Grundstücke

Gemarkung: Barmen, Flur: 7
Flurstücke 142/26, 143/26, 141/26 und 29
Heide

52428 Jülich-Barmen

wird zum Bewertungszeitpunkt 16. April 2024
ermittelt mit

7.882,00 €

Aufgeteilt auf die zu bewertenden Flurstücke ergeben sich die folgenden Werte:

Flurstück	142/26	<u>1.732,00 €</u>
Flurstück	143/26	<u>1.564,00 €</u>
Flurstück	141/26	<u>1.794,00 €</u>
Flurstück	29	<u>2.792,00 €</u>



Ergänzende Ausführungen des Unterzeichners

Im Rahmen der Bewertung wurde die derzeit gültigen planungsrechtlichen Vorgaben zugrunde gelegt.

Die Nutzung der Teilfläche für den Verkauf und den Verleih von Kränen etc. ist mit den engen Grenzen des § 35 BauGB nicht vereinbar, sodass bei der Bewertung davon ausgegangen werden musste, dass diese Nutzungen nicht genehmigt und derzeit – auf Basis der dem Unterzeichner bekannten und aktuellen planungsrechtlichen Vorgaben – auch nicht genehmigungsfähig sind.

Sollten entsprechende planungsrechtliche Änderungen erfolgen, bzw. sollten Genehmigungen vorgelegt werden, die eine Duldung oder Anerkennung der derzeitigen gewerblichen Nutzung der Teilfläche für den Verkauf und Verleih von Kränen bestätigen, so ist das Gutachten zu prüfen und ggfls. anzupassen.

Herzogenrath, 28. August 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**