

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

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
das Ackergrundstück in
52457 Aldenhoven-Dürboslar, Auf dem Buschfelde
(Gemarkung Dürboslar, Flur 8, Flurstück 56)

Jülich, den 17.01.2024

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 38/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-589



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.12.2023
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund

35.000,00 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	3
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Pächter	4
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.2	Makrolage	5
2.3	Mikrolage	5
2.4	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	Bodenrichtwert	12
5.3	Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung	12
5.4	Bodenwertermittlung	13
5.5	Verkehrswertableitung.....	17
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	18
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	20

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 Bewertungsgrundstück ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts 22.11.2023 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 wurde während des Ortstermins lediglich durch reine Inaugenscheinnahme des Sachverständigen erfasst. Es wurden keine eigenen Untersuchungen über den Untergrund, die Grundwassersituation, Bergschadensrisiken, über etwaig vorhandene Schadstoffe oder tierische und pflanzliche Schädlinge durchgeführt.

Sollte das Bewertungsgrundstück entsprechend nach den 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. Die im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ angesetzten Werte sind in dem Maße angesetzt, wie sie ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer bei dem vorhandenen Zustand des Grundstücks voraussichtlich berücksichtigen würde. Sie stellen keine tatsächlichen Aufwendungen dar.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 22.11.2023, eingegangen am 25.11.2023
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	21.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	21.12.2023 in der Zeit von 08:30 bis 09:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx, sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	keine

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),
- ein Auszug aus der Flurkarte und aus dem Liegenschaftsbuch (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 zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Kämmerei Gemeinde Aldenhoven),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation und aus der Denkmalliste (Dezernat II – Bauverwaltung Gemeinde Aldenhoven),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Bauordnungsamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG und EBV GmbH),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine aktuelle Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de)
- eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Beschreibung des
Bewertungsgrundstücks:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt sich um eine im Außenbereich zwischen den Ortslagen von Aldenhoven und Dürboslar gelegene Ackerparzelle, die im Zusammenhang mit Nachbargrundstücken agrarisch bewirtschaftet wird. Die Erschließung erfolgt ostwärts über einen asphaltierten und westlich über einen unbefestigten Wirtschaftsweg. Das Grundstück weist einen schmalen und weitgehend rechteckigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksgröße beträgt 2.500 m² bei einer Breite von 8,50 m und einer Tiefe von 68 m.

Objektadresse:

Auf dem Buschfelde
52457 Aldenhoven-Dürboslar

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Dürboslar, Blatt 192, lfd. Nr. 4

Katasterangaben:

Gemarkung Dürboslar, Flur 8, Flurstück 56 (2.500 m²)

Bodenschätzung:

2.500 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L),
Zustandsstufe (4), Löß (Lö), Bodenzahl 69,
Ackerzahl 73, Ertragsmesszahl 1825

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Pächter

Auftraggeber:	Amtsgericht Jülich Wilhelmstraße 15 52428 Jülich
Eigentümer:	xxx
Pächter:	vorhanden aber unbekannt

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.2 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Aldenhoven
Kaufkraftindex:	93,3 (2023, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,0 % (November 2023) zum Vergleich NRW: 7,2 % Deutschland: 5,6 %

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 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 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 14.081 Einwohner (Stand: 31.12.2022). 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.

2.3 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich ca. 300 m südlich der Ortslagengrenze von Dürboslar in der Feldflur. Der asphaltierte Wirtschaftsweg, an dem es liegt, verläuft zwischen Dürboslar und Aldenhoven. Die Entfernung zur nächsten Bundesstraße (B56) beträgt ca. 700 m. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 1,8 km entfernten Autobahnzubringer Aldenhoven.

Das Gelände fällt südlich nach Süden ab (Neigung 3 %), das Bewertungsgrundstück selbst weist eine Neigung in West-Ost-Richtung von 0,4 % auf.

2.4 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.427 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -12% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 659,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 3% gesunken.
- unbebaute Grundstücke
2022 wurden insgesamt 688 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 986 Kauffällen um ca. 30% zurückgegangen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 266 Kauffällen 44% unter Vorjahresniveau (487 Kauffälle). Der Umsatz sank um ca. 24% auf rd. 54,9 Millionen Euro. Die Anzahl der verkauften land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 15 % auf 273 Kauffälle. Der Umsatz sank um 4,7 Millionen Euro auf 33,5 Millionen Euro.

3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform mittlere Tiefe: 140 m Grundstücksgröße: 2.500 m ²
Erschließungssituation:	ostwärtige Wegeerschließung über asphaltierten Wirtschaftsweg, westlich über unbefestigten Wirtschaftsweg
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	<p>augenscheinlich gewachsener, normal tragfähiger Grund</p> <p>augenscheinlich keine Grundwasserschäden</p> <p>Das Grundstück 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 13.12.2023.</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> <p>bergbaubedingter Tagesbruch: nein verlassene Tagesöffnungen: nein oberflächennaher Bergbau belegt: nein tagesnaher Bergbau möglich: nein Methanausgasung</p> <p> Punktuell: nein flächenhaft: nein</p> <p>Karst</p> <p> Erdfall: nein Subrosionssenke: nein Karstgebiet: nein</p> <p>Gasaustritt mit Bohrungen: nein Seismisch aktive Störung: nein Erdbebengefährdung Zone 3</p> <p>Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt „das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Norbert Metz“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Aldenhoven 5“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Norbert Metz“ ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Hückelhoven. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Aldenhoven 5“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Köln. [..]</p>

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1960er 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 Tagesoberfläche kommen. Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlentagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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 Braunkohlentagebau für das Bewertungsgrundstück erkennbar ist. Es liegen somit keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.“

Die EBV GmbH teilt auf Anfrage mit, „dass das genannte Grundstück bis 1972 den Einwirkungen aus Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Emil Mayrisch unterlag. Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von uns zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nachzeitigem 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.“

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 im Zusammenhang mit weiteren Grundstücken als Acker bewirtschaftet.
Miet-/Pachtverträge:	Entsprechend der Darstellung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Person ist die Ackerfläche verpachtet. Der Pächter ist ihm nicht bekannt. Ob ein schriftlicher Pachtvertrag besteht, entzieht sich seiner Kenntnis.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung außerhalb der Ortsbebauung und ist auch nicht erschlossen. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG anfallen können.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsgrundstücks als Landwirtschaftsfläche dar.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Darstellung im Geoinformationsdienst des Kreises Düren (inkasPortal) liegen für das Bewertungsgrundstück 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 Bewertungsgrundstück 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-/ Gemeinde-/ Kreisverwaltung befinden sich auf dem Bewertungsgrundstück keine Objekte, die denkmalgeschützt sind. Auch bestehen keine Naturdenkmale.
Bauordnungsrecht:	Es handelt sich beim vorliegenden Bewertungsgrundstück 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 beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.09.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dürboslar, Blatt 192, folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung: <i>„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 38/22). Eingetragen am 26.09.2022.“</i>
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Dürboslar, Blatt 192 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 Person 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 Grundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

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 landwirtschaftlich genutztes Grundstück. 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 Wertermittlung erfolgt anschließend auf Grundlage dieser Kaufpreisauswertungen.

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

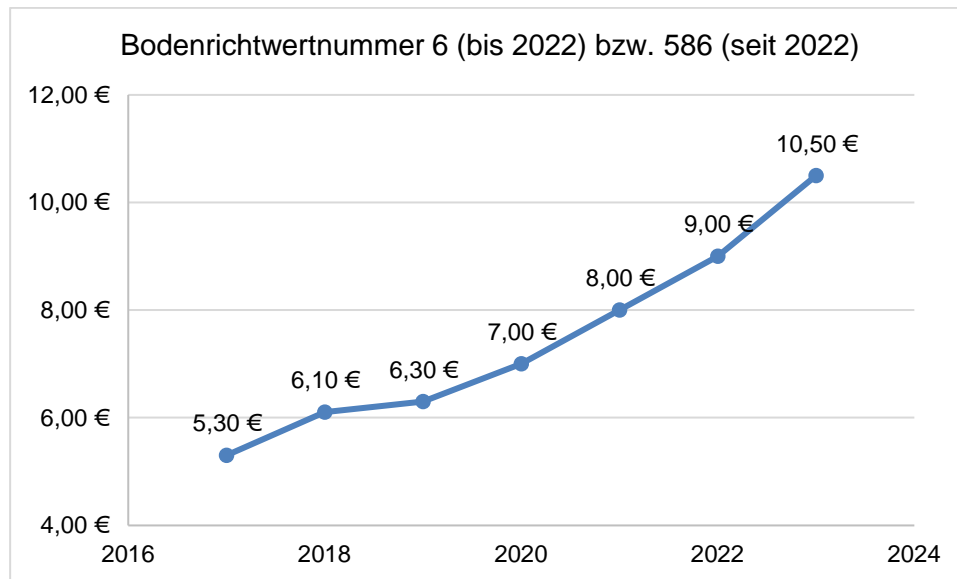
Neben solchen Vergleichspreisen wird der durch den zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte festgesetzte und veröffentlichte lagebezogen zutreffende Bodenrichtwert als Grundlage für die Bodenwertermittlung betrachtet. Entsprechend §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 kann eine Bodenwertermittlung 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). Die Darstellung des Bodenrichtwerts erfolgt rein informativ.

5.2 Bodenrichtwert

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Flächen der land- und Forstwirtschaft beträgt 10,50 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Gemeinde	Jülich
Ortsteil Aldenhoven Ost	Aldenhoven Ost
Bodenrichtwertnummer	586
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Acker
Fläche	10.000 m ²
Ackerzahl	70-90

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



Auf den Stichtag bezogen ergibt sich: $10,50 \text{ EUR/m}^2 * (1 + 12 \% / 12 * 12) = 11,76 \text{ EUR/m}^2$.

5.3 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ergab für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2023 20 Kaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen im Bereich der Gemeinde Aldenhoven im freien Verkauf. Für diese Vergleichskaufpreise liegen die Informationen Kaufdatum, Bonität, Lage bzw. Entfernung zum nächsten Ort, erzielter relativer Preis, sowie Grundstücksfläche vor.

Eigene Recherchen brachten zusätzliche Informationen und führten bei 6 Vergleichskaufpreisen aufgrund besonderer Verhältnisse zu deren Ausschluss aus dieser Vergleichswertermittlung. Da es sich insgesamt um Kaufpreise aus der Gemeinde Aldenhoven und ansonsten vergleichbaren Eigenschaften handelt, bilden die restlichen Vergleichskaufpreise grundsätzlich eine gute Basis für die Ableitung eines aussagekräftigen Vergleichswertes.

Abweichende Stichtage/ Kaufdaten werden durch eine Stichtagsanpassung auf Basis der durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlichten Indexreihe für die Preisentwicklung von Ackergrundstücken sachgerecht berücksichtigt (Extrapolation bei fehlenden Daten).

Anpassungsfaktoren und Indexreihen zu weiteren wertrelevanten Faktoren leitet der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren für Ackergrundstücke nicht ab. Die Wertermittlungsliteratur enthält Anpassungsfaktoren in Bezug auf Bonität, Lage bzw. Entfernung zur nächstgelegenen Ortschaft, Zuschnitt und Fläche. Diese werden für weitere Anpassungen herangezogen.

5.4 Bodenwertermittlung

Nachfolgend werden die Vergleichskaufpreise (VKP) an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 21.12.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Aus den angepassten relativen (d.h. auf den m² Grundstücksfläche bezogenen) Vergleichskaufpreisen wird anschließend der relative Vergleichswert für das Bewertungsobjekt als Mittelwert bestimmt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	VKP			
		1	2	3	4
absoluter Vergleichskaufpreis [EUR]	-----	41.814,70	30.397,50	93.346,39	16.390,11
Grundstücksfläche [m ²]	2.500	6.241	4.053	7.495	1.316
relativer VKP [EUR/m ²]	-----	6,70	7,50	12,45	12,45
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag					
Stichtag / Kaufdatum	21.12.2023	05.12.2023	22.07.2022	21.08.2023	21.08.2023
zeitliche Anpassung		1,00	1,16	1,03	1,03
relativer VKP am Wertermittlungsstichtag [EUR/m ²]		6,70	8,70	12,82	12,82
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Bonität	73	80	86	91	90
Anpassungsfaktor		0,94	0,89	0,86	0,87
Entfernung Ortsrand [m]	400	700	800	700	700
Anpassungsfaktor		1,06	1,08	1,06	1,06
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	unregelmäßig	unregelmäßig	regelmäßig
Anpassungsfaktor		1,00	1,09	1,09	1,00
Fläche [m ²]	2.500	6.241	4.053	7.495	1.316
Anpassungsfaktor		0,91	0,96	0,90	1,06
angepasster relativer VKP [EUR/m ²]		6,08	8,75	11,46	12,53
Gewicht		1	1	1	1
angepasster relativer VKP * Gewicht [EUR/m ²]		6,08	8,75	11,46	12,53

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	VKP			
		5	6	7	8
absoluter Vergleichskaufpreis [EUR]	-----	250.000,00	3.596,00	130.000,00	389.000,00
Grundstücksfläche [m ²]	2.500	13.899	1.160	8.351	24.127
relativer VKP [EUR/m ²]	-----	17,99	3,10	15,57	16,12
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag					
Stichtag / Kaufdatum	21.12.2023	21.07.2022	09.08.2023	23.08.2023	24.05.2022
zeitliche Anpassung		1,16	1,03	1,03	1,18
relativer VKP am Wertermittlungstichtag [EUR/m ²]		20,87	3,19	16,04	19,02
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Bonität	73	87	85	84	88
Anpassungsfaktor		0,88	0,90	0,91	0,88
Entfernung Ortsrand [m]	400	900	500	1.300	900
Anpassungsfaktor		1,09	1,02	1,12	1,09
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	regelmäßig	regelmäßig	regelmäßig
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Fläche [m ²]	2.500	13.899	1.196	8.351	24.127
Anpassungsfaktor		0,84	1,07	0,88	0,81
angepasster relativer VKP [EUR/m ²]		16,82	3,13	14,39	14,78
Gewicht		1	1	1	1
angepasster relativer VKP * Gewicht [EUR/m ²]		16,82	3,13	14,39	14,78

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	VKP			
		9	10	11	12
absoluter Vergleichskaufpreis [EUR]	-----	100.000,00	990.000,00	14.934,83	45.064,17
Grundstücksfläche [m ²]	2.500	5.556	62.376	1.375	4.149
relativer VKP [EUR/m ²]	-----	18,00	15,87	10,86	10,86
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag					
Stichtag / Kaufdatum	21.12.2023	02.06.2023	04.05.2023	18.03.2022	18.03.2022
zeitliche Anpassung		1,05	1,05	1,21	1,21
relativer VKP am Wertermittlungstichtag [EUR/m ²]		18,90	16,66	13,14	13,14
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Bonität	73	82	83	79	79
Anpassungsfaktor		0,93	0,92	0,95	0,95
Entfernung Ortsrand [m]	400	700	1.000	1.000	1.000
Anpassungsfaktor		1,06	1,10	1,10	1,10
Zuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	unregelmäßig	regelmäßig	regelmäßig
Anpassungsfaktor		1,09	1,09	1,00	1,00
Fläche [m ²]	2.500	5.556	62.376	1.375	4.149
Anpassungsfaktor		0,91	0,75	1,05	0,95
angepasster relativer VKP [EUR/m ²]		18,48	13,78	14,42	13,04
Gewicht		1	1	1	1
angepasster relativer VKP * Gewicht [EUR/m ²]		18,48	13,78	14,42	13,04

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung			
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	VKP	
		13	14
absoluter Vergleichskaufpreis [EUR]	-----	100.000,00	316.416,00
Grundstücksfläche [m²]	2.500	5.786	19.776
relativer VKP [EUR/m²]	-----	17,28	16,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag			
Stichtag / Kaufdatum	21.12.2023	16.02.2022	22.02.2023
zeitliche Anpassung		1,22	1,08
relativer VKP am Wertermittlungsstichtag [EUR/m²]		21,08	17,28
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Bonität	73	82	81
Anpassungsfaktor		0,93	0,93
Entfernung Ortsrand [m]	400	800	1.000
Anpassungsfaktor		1,08	1,10
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	regelmäßig
Anpassungsfaktor		1,00	1,00
Fläche [m²]	2.500	5.786	19.776
Anpassungsfaktor		0,91	0,83
angepasster relativer VKP [EUR/m²]		19,27	14,67
Gewicht		1	1
angepasster relativer VKP * Gewicht [EUR/m²]		19,27	14,67

Der vorläufige Vergleichswert ist als gewichtetes Mittel aus den zuvor an den Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichskaufpreisen zu bestimmen. Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wird zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet.

Summe aller angepassten relativen Vergleichskaufpreise	181,60 EUR/m²
Anzahl Vergleichskaufpreise	÷ 14
Vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 12,97 EUR/m²

Auf diesen vorläufigen Vergleichswert wird zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium ± 30,00 % gewählt, die Ausschlussgrenzen betragen demnach 9,08 EUR/m² bis 16,86 EUR/m².

Die angepassten Vergleichskaufpreise 1, 2, 6, 9 und 13 unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen. Die abschließende gewichtete Mittelbildung erfolgt deshalb lediglich mittels der angepassten Vergleichskaufpreise 3 bis 5, 7, 8, 10 bis 12 und 14 und ergibt einen Vergleichswert von 13,99 EUR/m².

Der absolute Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des relativen Vergleichswertes mit der Grundstücksfläche sowie etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert		13,99 EUR/m ²
Grundstücksfläche	x	2.500 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	34.975,00 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+/-	0,00 EUR
Vergleichswert	=	34.975,00 EUR
	rd.	35.000,00 EUR

5.5 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 Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Der Verkehrswert für das Ackergrundstück in 52457 Aldenhoven-Dürboslar, Auf dem Buschfelde

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dürboslar	192	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dürboslar	8	56	2.500 m ²

wurde zum Wertermittlungstichtag 21.12.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

35.000,00 EUR

in Worten: fünfunddreißigtausend 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 17.01.2024

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 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 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)

BoSoG:

Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz – BoSoG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

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 27. März 2020 (BGBl. I S. 569)

LPlG:

Gesetz zur Neufassung des 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)

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:

Kapitalgesetzbuch (KAGB) – Auszug vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGBl. I S. 1102)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) Auszug in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Verkehrswerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

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 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad-Neuenahr 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 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 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren
- [8] Grundstücksmarktberichte des oberen Gutachterausschusses im Land NRW