

Gutachten

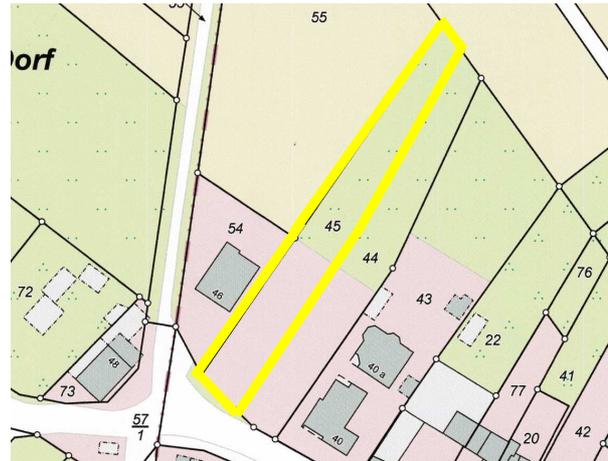
über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für

das unbebaute Grundstück in
52457 Aldenhoven-Dürboslar, St.-Ursula-Straße
(Gemarkung Dürboslar, Flur 4, Flurstück 45)

Jülich, den 04.09.2023

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 040/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-554



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.08.2023
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund

171.000,00 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 Bewertungsobjekt.....	2
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Mieter/ Pächter.....	2
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Lage- und Marktbeschreibung	4
2.1	Lagemerkmale	4
2.1.1	Makrolage	4
2.1.2	Mikrolage	4
2.1.3	Immobilienmarkt.....	5
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	6
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	8
5	Ermittlung des Verkehrswerts	10
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
5.2	Bodenrichtwert	11
5.3	Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung	12
5.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	13
5.5	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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des Bewertungsobjektes:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt sich um ein teilweise innerhalb der Ortslage von Dürboslar der Gemeinde Aldenhoven gelegenes, unbebautes Baugrundstück. Der nördliche Grundstücksteil liegt im Außenbereich. Es wird derzeit als Wiese im Zusammenhang mit dem Nachbarflurstück 44 genutzt und liegt zwischen den bebauten Grundstücken mit Hausnummer 40/ 40a und 46. Das Bewertungsgrundstück ist über die St.-Ursula-Straße erschlossen und weist einen annähernd rechteckigen Zuschnitt auf. Es ist 1.085 m ² groß, 13 m breit und 103 m tief.
Objektadresse:	St.-Ursula-Straße 52457 Aldenhoven-Dürboslar
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dürboslar, Blatt 192, lfd. Nr. 16
Katasterangaben:	Gemarkung Dürboslar, Flur 5, Flurstück 45 (1.085 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer und Mieter/ Pächter

Auftraggeber:	Amtsgericht Jülich Wilhelmstraße 15 52428 Jülich
Eigentümer:	xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Die Auskünfte bei Behörden wurden vom Sachverständigen teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt. Der Grundstückszustand wurde während des Ortstermins lediglich durch reine Inaugenscheinnahme des Sachverständigen und ggf. durch eine Befragung der weiteren Teilnehmer der Besichtigung 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
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	01.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	01.08.2023 in der Zeit von 10:35 bis 10:50 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX und der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	keine
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung</p> <ul style="list-style-type: none">– ein beglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),– ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Düren),– eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Umweltamt Kreis Düren),– eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Amt für Bauen, Planen und Umwelt 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 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 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),– Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Aldenhoven
Kaufkraftindex:	96,0 (2023, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,1% (Monat 2023) zum Vergleich NRW: 7,4% Deutschland: 5,8%

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 größter Hersteller von Verpackungen für den Convenience Food Bereich, angesiedelt ist. Auf dem Gelände der seit 1992 stillgelegten Steinkohlenzeche „Emil Mayrisch“ befindet sich das Aldenhoven Testing Center sowie eine Autoteststrecke und ein Stück Autobahn, welches Filmzwecken dient (Europas größte Filmkulisse, genannt die „Film + Test Location“). Aldenhoven weist ein durchschnittliches Einkaufsangebot bezogen auf Güter des täglichen Bedarfs sowie ein multikulturelles Umfeld auf. Die Entfernung zu den Stadtzentren von Jülich, Alsdorf und Eschweiler mit weiteren Geschäften beträgt ca. 7-10 km.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt im nordwestlich des Gemeindehauptortes Aldenhoven gelegenen Ortsteil Dürboslar. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Aldenhoven. Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 600 m entfernt. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 2,4 km entfernten Autobahnzubringer Aldenhoven. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 750 m entfernt. Die Straße St.-Ursula-Straße, an der das Bewertungsgrundstück liegt, stellt sich als Wohnstraße dar und ist sowohl von offener Wohnhausbebauung geprägt. Nördlich schließt sich die Feldflur an, der westliche Ortsrand liegt 50 m weiter. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt vorhanden. Das Grundstück an sich ist eben, liegt allerdings deutlich über Straßenniveau, sodass die ersten Meter des Grundstücks ein Gefälle aufweisen.

2.1.3 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.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2022 wurden insgesamt 1.181 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 4 % weniger als im Vorjahr. 974 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit einem Umsatz von 306,9 Millionen Euro verkauft. Das entspricht einem Rückgang von 2% in Bezug auf die Kaufvertragsanzahl, der Umsatz stieg allerdings um 3 % an. 107 Mehrfamilienhäuser wurden 2022 veräußert, was einer Steigerung von 170% entspricht. Der Umsatz stieg allerdings lediglich um 33% auf 64 Millionen Euro.
- Wohnungs-/Teileigentum
Im Jahr 2022 wechselten 521 Objekte den Eigentümer, was dem Vorjahresniveau entspricht. Der Umsatz liegt mit 100,4 Millionen Euro um 16,6 Millionen über dem des Vorjahres.
- Erbbaurechte und -grundstücke
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nehmen in einem sehr geringen Umfang am Marktgeschehen teil. Im Berichtsjahr wurden 5 Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen, 3 mehr als im Vorjahr.

3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	<p>annähernd rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 13 m mittlere Tiefe: ca. 103 m Grundstücksgröße: 1.085 m²</p>																												
Erschließungssituation:	<p>direkter Zugang zur St.-Ursula-Straße es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die in der Straße befindlichen Ver- und Entsorgungsnetze</p>																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	<p>augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Objekt 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 bis tausendjährliches Hochwasser (HQ_{häufig} – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 26.07.2023.</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> <table border="0"> <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> <p>Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „<i>liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Norbert Metz“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Aldenhoven 5“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Norbert Metz“ ist die EBV GmbH Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Aldenhoven 5“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. [...]</i></p>	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																												

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Das Grundstück befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Hier kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Grundwasserabsenkung für die rheinischen Braunkohlentagebaue. Hier ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen (Setzungen, Senkungen, Hebungen) möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit das Grundstück Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden. [..]“

Die EBV GmbH teilt auf Anfrage mit, „dass das genannte Grundstück bis 1981 den Einwirkungen aus der Steinkohleabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Sophia-Jacoba unterlag. Alle durch die ehemaligen Abbaueinwirkungen verursachten Schäden wurden ca. 1974 einvernehmlich mit den Eigentümern reguliert. Eine weitere Ortsbesichtigung fand im Jahr 1992 nach Ende der Abbaueinwirkungen statt. Hierbei wurden keine Bergschäden festgestellt. Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Emil-Mayrisch zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann – nach derzeitigem Kenntnisstand – auch zukünftig ausgeschlossen werden.“

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

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt ist unbebaut. Das Grundstück stellt sich als zusammenhängende Wiesenfläche mit dem Nachbarflurstück mit Nr. 44 dar.
Miet-/Pachtverträge:	Zum Zeitpunkt des Ortstermins grasten Pferde auf der Wiese. Die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen konnten keine Angaben machen, ob hierzu ein Pachtverhältnis besteht.
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. 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):	südlicher Grundstücksteil: baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021) nördlicher Grundstücksteil: 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 Stadt-/ Gemeindeverwaltung kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Der südliche Grundstücksteil des Bewertungsgrundstückes befindet sich im Bereich der Ortslage Dürboslar, für den die Satzung Aldenhoven-Dürboslar besteht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach § 34 BauGB zu beurteilen. Entsprechend diesem hat sich ein (bauliches) Vorhaben in die Bestandsbebauung einzufügen. Das ostwärtige Nachbargrundstück ist in zweiter Reihe bebaut, sodass eine auch Bebauung des Bewertungsgrundstückes grundsätzlich bis in eine ähnliche Tiefe genehmigungsfähig ist. Der nördliche Teil des Bewertungsgrundstückes liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist hier nach § 35 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dar. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	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 26.09.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dürboslar, Blatt 192 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung/en: <i>„Die Zwangsversteigerung ist zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 40/22). Eingetragen am 26.09.2022.“</i>
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteeinfluss der in der Abteilung II des Grundbuchs 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 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 Gutachtenauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Bei dem vorliegend zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück, welches zum Teil in der Ortslage Dürboslar liegt. 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.

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). Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

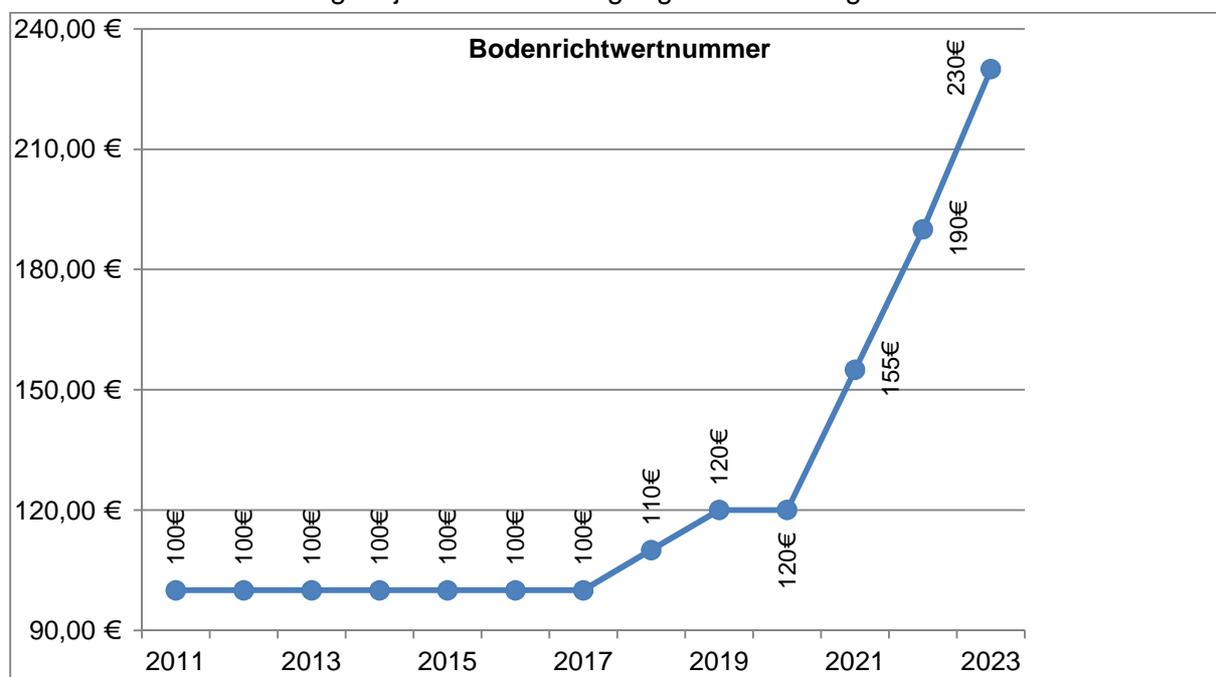
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

5.2 Bodenrichtwert

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 230,- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Aldenhoven
Ortsteil	Dürboslar
Bodenrichtwertnummer	79
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	Mischgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	40 m
Grundstücksfläche	600 m ²

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

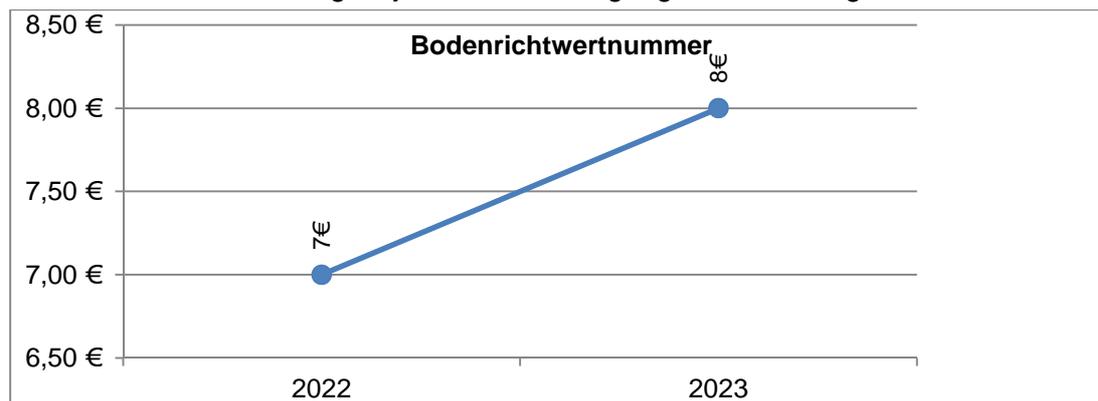


Auf den Stichtag bezogen ergibt sich: $230,- \text{ EUR/m}^2 * (1 + 16,4 \% / 12 * 8) = 255,15 \text{ EUR/m}^2$.

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Flächen der land- und Forstwirtschaft beträgt 8,00 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Gemeinde	Jülich
Ortsteil	Aldenhoven Ost
Bodenrichtwertnummer	595
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	Grünland

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: $8,-- \text{ EUR/m}^2 * (1 + 7,1 \% / 12 * 8) = 8,38 \text{ EUR/m}^2$.

5.3 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Entsprechend einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim diese führenden zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren erfolgten im Zeitraum 2021 bis Juli 2023 in der Gemeinde Aldenhoven 36 Verkäufe von Baugrundstücken. Die Preisspanne, innerhalb derer Veräußerungen erfolgten, ist groß. Es wird zu Preisen 77 % unter Bodenrichtwertniveau aber auch deutlich darüber bis zum 3,4-fachen des Bodenrichtwertes veräußert. Die Stichprobe ist wenig homogen, signifikante Anpassungen sind nur schwer ableitbar. Im Mittel wird unter Berücksichtigung von Hinterlandflächen über alle Kaufpreise das 1,5-fache des Bodenrichtwerts bezahlt.

5.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstückes erfolgt durch die Aufteilung des Bewertungsgrundstückes in drei Bewertungsteilbereiche (Vorderland/ Hinterland/ übertiefes Hinterland). Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 5.2). Hinterland reicht bis 25 m hinter der rückwärtigen Grenze des Vorderlandes, Flächen mit größerer Tiefe sind als übertiefes Hinterland zu klassifizieren.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden, stichtagsmäßig angepassten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bewertet.

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

Die Auswertung der eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung zeigt, dass unbebaute Grundstücke in der Gemeinde Aldenhoven in den letzten beiden Jahren zu Preisen von 77 % unterhalb des Bodenrichtwertes aber auch mit einem Zuschlag von 340 % veräußert wurden. Unter Berücksichtigung der Lagequalität, der gegebenen Grundstücksbreite, der Möglichkeit auch bis in die Tiefe von rd. 32 m bauliche Anlagen hochwertiger Nutzung zu errichten, des aktuellen Geschehens am Markt sowie der gegebenen Nachfragesituation nach vergleichbaren Baugrundstücken wird ein Zuschlag von 25 % auf den stichtagsbezogen angepassten Bodenrichtwert für sachgerecht erachtet.

Der relative Wert von Hinterlandflächen bewegt sich in der Spanne zwischen 10 und 20 % in Bezug auf den angepassten Bodenrichtwert. Aufgrund des durchschnittlichen Nutzungspotenzials (hausnahes Gartenland) wird ein Wertanteil von 15 % als sachgemäß eingeschätzt.

Übertiefes Hinterland wird mit dem Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft bewertet. Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der gegebenen Bodenwertentwicklung (vgl. Abschnitt 5.2).

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbaulandflächen (Ausgangswert: 230,- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	01.08.2023	× 1,10933
Art der Nutzung	MI	M	× 1,00
stichtag- und bewertungsgrundstücksbezogen angepasster Bodenrichtwert			= 255,15 EUR/m ²
Anpassung aus Kaufpreisauswertung			× 1,25
angepasster relativer Bodenrichtwert			= 318,94 EUR/m ²

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Ausgangswert: 8,- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	01.08.2023	× 1,0475
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 8,38 EUR/m ²

II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 318,94 EUR/m ²
Fläche	× 485 m ²
b/a-freier Bodenwert Vorderland	= 154.685,90 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland und übertiefes Hinterland	
relativer b/a-freier Bodenwert (Hinterland)	= 47,84 EUR/m ²
Fläche (Hinterland)	× 285 m ²
b/a-freier Bodenwert (Hinterland)	= 13.634,40 EUR
relativer b/a-freier Bodenwert (übertiefes Hinterland)	= 8,38 EUR/m ²
Fläche (übertiefes Hinterland)	× 315 m ²
b/a-freier Bodenwert (übertiefes Hinterland)	= 2.639,70 EUR
b/a-freier Bodenwert Hinterland und übertiefes Hinterland	= 16.274,10 EUR

III. Bodenwert	
b/a-freier Bodenwert Vorderland	154.685,90 EUR
b/a-freier Bodenwert Hinterland und übertiefes Hinterland	+ 16.274,10 EUR
b/a-freier Bodenwert	= 170.960,00 EUR
	rd. 171.000,00 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 Bodenwert abgeleitet.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 52457 Aldenhoven-Dürboslar, St.-Ursula-Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dürboslar	192	16	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Dürboslar	5	45	1.085m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 01.08.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rd.

171.000,00 EUR

in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend 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 04.09.2023

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)

LPIG:

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 – KGW) 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-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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] Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren