

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
BONENKAMP



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der
Industrie- und Handelskammer
zu 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 50/23

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über die landwirtschaftliche Nutzfläche

Gemarkung: Hambach, Flur: 3, Flurstück: 130/95

Acker, Hinter den Höfen in 52382 Niederzier-Hambach





Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3





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
1.8 Ergänzende Angaben zur Erstellung des Gutachtens	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
2.2 Grundstücksdaten	9
2.3 Erschließung	10
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	10
3.1 Pachtverhältnisse	10
3.2 Gezahlte Pacht	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulasten	11
4.3 Altlasten	12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	13 - 16
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	16



	Seite
5.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	17 - 19
5.1 Bezeichnung des Flurstücks im Liegenschaftskataster	20
6.0 WERTERMITTLUNG	
6.1 Wertermittlungsverfahren	21
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	21 + 22
7.0 Qualitätsbestimmung	23
8.0 BEWERTUNG	24 + 25
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	26
Literaturnachweis	27



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer 6.1 ---
6.2 ---
6.3 ---

Amtsgericht Jülich
Grundbuch von Hambach
Blatt 257 Nr. 6
Gemarkung Hambach
Flur 3
Flurstück 130/95
Größe **1.068 qm**

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
Abt. 007 K
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts:
007 K 50/23
Beschluss vom 04.07.2024



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 13. November 2024

Teilnehmer:

- ---
-
- ---
-
- Dr.-Ing. Florian Bonenkamp

1.5 Bewertungsstichtag

13. November 2024
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

13. November 2024

1.7 Unterlagen

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 10.07.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 04.11.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 04.11.2024
- Ergänzende Angaben von den an der Ortsbesichtigung Beteiligten
- Örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Gemeinde Niederzier und des Kreises Düren

1.8 Ergänzende Angaben zur Erstellung des Gutachtens

Das Gutachten wurde vom Sachverständigen Dipl.-Ing. Heinz Bonenkamp unter der Mitarbeit des Sachverständigen Dr.-Ing. Florian Bonenkamp erstellt.



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage, Stadtteil, umgebende Bebauung

Das zu bewertende Flurstück liegt im Ortsteil Hambach der Gemeinde Niederzier.



Das Flurstück wird als Wiese/Grünland genutzt und grenzt nördlich und östlich an weitere Wiesen-/Grünlandflurstücke.

Südlich grenzt es an die Wohnbebauung des sich daran anschließenden Wohngebietes „Mehlisgraben“.

Die Bebauung des Gebietes ist geprägt von überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern in offener Bauweise. Geplant ist eine Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung: „Erweiterung Mehlisgraben“.

Siehe hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 5.0 Planungsrechtliche Ausweisung ab Seite 18 des Wertgutachtens.

Hambach ist ein nordwestlicher Ortsteil von Niederzier im Kreis Düren.

Niederzier mit rd. 14.600 Einwohnern liegt im Nord-Osten des Kreises Düren und grenzt u. a. an die Städte Jülich und Düren.

Zur großräumigen 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

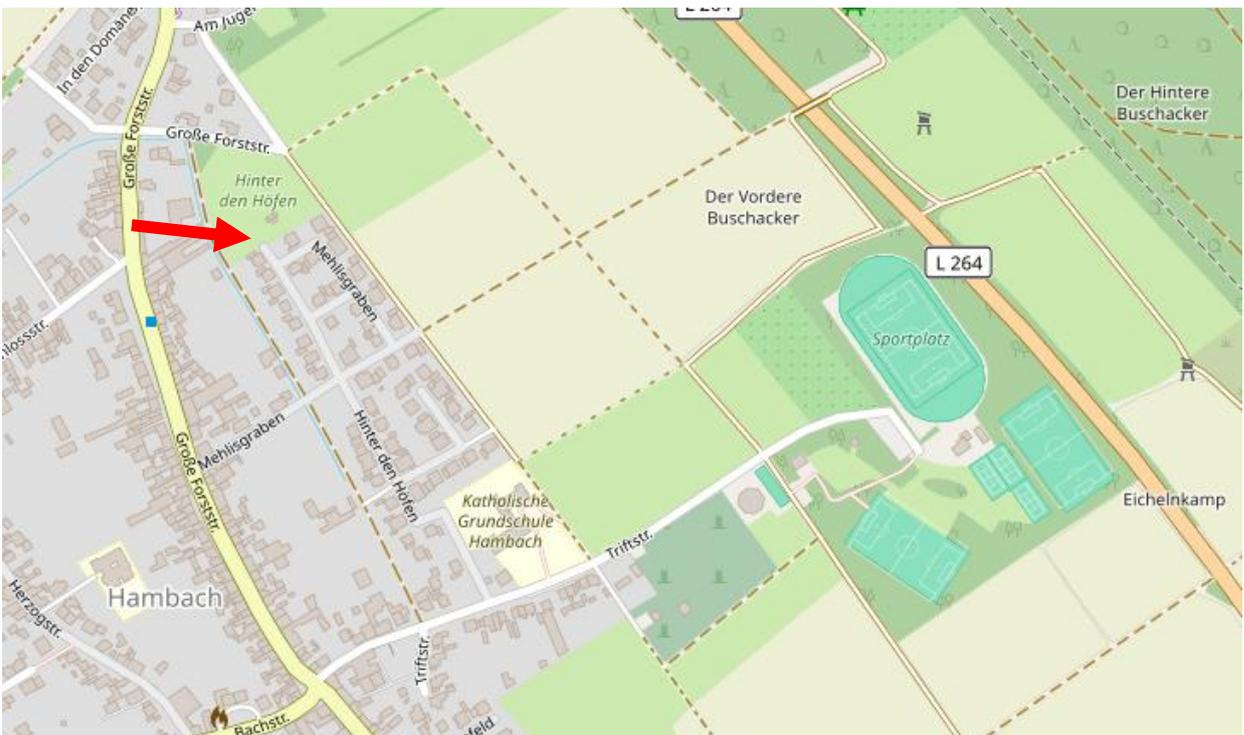
Bewertungsobjekt:
Acker, Hinter den Höfen
52382 Niederzier-Hambach



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



2.2 GRUNDSTÜCKSDATEN

Gemarkung: Hambach

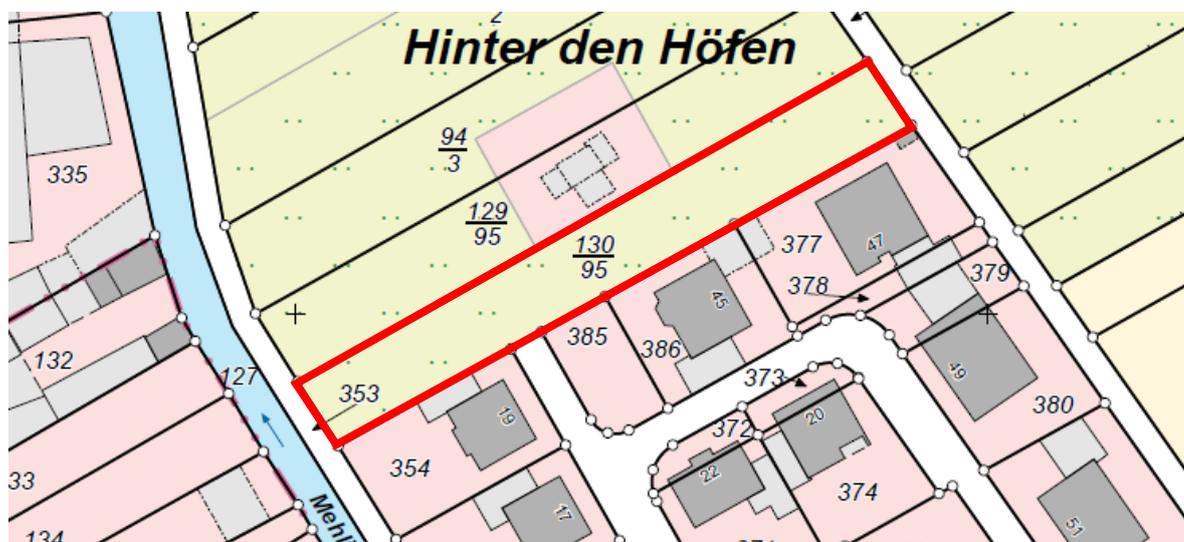
Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
3	130/95	Acker Hinter den Höfen	1.068 qm

Länge : rd. 95,0 m

Breite : rd. 11,0 m

Grundstückszuschnitt : nahezu rechteckig
 (siehe Ausschnitt aus der Flurkarte)

Längsausrichtung : nahezu Nord – Ost / Süd - West



Ausschnitt Flurkarte



2.3 Erschließung

Das zu bewertende Flurstück wird erschlossen an seinen Schmalseiten jeweils durch einen Wirtschaftsweg.



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Flurstück ist unbebaut, es wird als Grünland genutzt.

3.1 Pachtverhältnisse

Sind mir nicht bekannt.

3.2 Gezahlte Pacht

Ist mir nicht bekannt.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 50/23). Eingetragen am 10.07.2024

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt.

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

*Grundstück Niederzier, Hinter den Höfen
Gemarkung: Hambach, Flur 3, Flurstück 130/95*

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulasten i. S. des § 85 BauO NRW 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 den Kreis Düren - Umweltamt - wurde folgende Auskunft erteilt.

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren

Für das angefragte Grundstück in 52382 Niederzier, Hinter den Höfen

<i>Gemarkung</i>	<i>Hambach</i>
<i>Flur</i>	<i>3</i>
<i>Flurstück</i>	<i>130/95</i>

liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen / Altlasten oder Verdachtsflächen für schädliche Bodenveränderungen / schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Gemeinde Aldenhoven - Bauverwaltung - wurde folgende Auskunft erteilt:

Unter Bezugnahme auf Ihre E-Mail vom 04.11.2024 wird festgestellt, dass es sich bei dem Grundstück Gemarkung Hambach, Flur 3, Flurstück 130/95 um eine landwirtschaftliche Fläche (Wiese) handelt, die nicht durch eine öffentliche und gewidmete Erschließungsanlage erschlossen ist. Aus diesem Grunde wurden bis jetzt auch keine Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch erhoben und veranschlagt.

Das Grundstück ist ausschließlich über zwei angrenzende Wirtschaftswege zu erreichen.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

4.5 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auf eine Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse wurde die auf den folgenden Seiten befindliche Auskunft erteilt:



**Bezirksregierung
Arnsberg**



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Architektur- und Sachverständigenbüro
Bonenkamp
Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath

- per elektronischer Post -

**Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens-
gefährdung**

Grundstück(e): Hinter den Höfen (Acker) in Niederzier
Gemarkung: Hambach, Flur: 3, Flurstück(e) 130/95

Ihr Schreiben vom 04.11.2024
Az. des Gerichts: 007 K 50/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Braunkohle
verliehenen Bergwerksfeld „Union 251“.

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung 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 Bergwerkseigentü-
merin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zustän-
digkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher

Datum: 14. November 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
60.70.74-002/2024-1179
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Keppler
stefan.keppler@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3954
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3333

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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



Bezirksregierung
Arnsberg



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Seite 2 von 3

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die 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 Auskunftsgebiet kein Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings liegt der Auskunftsgebiet im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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.

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

Hinweise



Bezirksregierung
Arnsberg



- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. 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 zugrundeliegenden 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).

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Keppler



5.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der Kreises Düren nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Am 15.08.2024 hat jedoch diesbezüglich eine Bekanntmachung der Gemeinde Niederzier des Bebauungsplanes E 14 – „Erweiterung Mehligsgraben“ stattgefunden.

Basis dieser Bekanntmachung war der Beschluss des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Strukturwandel in seiner Sitzung vom 12.08.2024, den Bebauungsplan zum zweiten Mal zu veröffentlichen und die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Baugebiets durch die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Die Bekanntmachung erfolgt u.a. im Amtsblatt der Gemeinde Niederzier vom 20.09.2024.

Bekanntmachung der Gemeinde Niederzier Bebauungsplan E 14 – „Erweiterung Mehligsgraben“, Ortslage Hambach zweite erneute Veröffentlichung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Strukturwandel hat in seiner Sitzung am 12.08.2024 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zum zweiten Mal erneut zu veröffentlichen und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ziele und Zwecke der Planung:

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Baugebiets durch die Aufstellung eines Bebauungsplans. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen. Eine besondere Zielsetzung besteht vorliegend in der klimaverträglichen Ausgestaltung des geplanten Vorhabens.

Der Bebauungsplan bezieht sich auf den gekennzeichneten Geltungsbereich, dieser ist im folgenden Luftbild dargestellt:



Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches (gelbe Linie) Quelle: Land NRW, 2023

Die zweite erneute Veröffentlichung des Bebauungsplanes E 14 „Erweiterung Mehligsgraben“, Ortslage Hambach wird hiermit gemäß § 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Der vorgenannten Bekanntmachung war ein Lageplan beigelegt, auf dem der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet wurde (s. folgende Seite).



Das Bewertungsflurstück wurde vom Unterzeichner mit einem roten Pfeil gekennzeichnet.

Es ist bereits ein Entwurf des Bebauungsplans vom 11.06.2020 vorhanden, der Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung, Baufenster, Erschließungen etc. enthält.



GEMEINDE NIEDERZIER





Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Niederzier stellt das zu bewertende Grundstück als Wohnbaufläche W dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan – Planung – vom 06.12.2023 mit Angabe des Bewertungsflurstückes



5.1 BEZEICHNUNG DES FLURSTÜCKES IM LIEGENSCHAFTSKATASTER



Düren
Katasteramt
Bismarckstraße 16
52351 Düren

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücks- und Eigentumsnachweis NRW

04.11.2024

Flurstück 130/95, Flur 3, Gemarkung 4823 Hambach

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05358048 Niederzier
Kreis Düren
Regierungsbezirk Köln

Lage: Hinter den Höfen

Fläche: 1 068 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 068 m² Landwirtschaft / Grünland

Bodenschätzung: 1 068 m²,
Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart
Löß (Lö), Bodenzahl 70, Ackerzahl 78, Ertragsmesszahl 833

Gesamtertragsmesszahl: 833

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht 3108 Jülich
Grundbuchbezirk 054823 Hambach
Grundbuchblatt 257
Laufende Nummer 6



6.0 WERTERMITTLUNG

6.1 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.

6.2 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.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Acker, Hinter den Höfen
52382 Niederzier-Hambach



22

Das hier zu bewertende Grundstück ist unbebaut.

Daher umfasst der Verkehrswert nur den Wert des Grund und Bodens.

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



7.0 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 städtebaulichen 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.*

Es ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden, im Flächennutzungsplan ist das zu bewertende Flurstück als Wohnbaufläche W dargestellt.

Aus dem Beschriebenen ergibt sich, dass im vorliegenden Fall von der Qualitätsstufe Bauerwartungsland gem. § 5 Abs. 2 ImmoWertV auszugehen ist.



8.0 BEWERTUNG

Im Liegenschaftskataster wird das zu bewertende Grundstück als Landwirtschaft / Grünland bezeichnet. Wie auf Seite 23 des Gutachtens beschrieben handelt es sich im vorliegenden Fall um Bauerwartungsland im Sinne des § 5 Abs. 2 der ImmoWertV.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat - ebenso wie der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg - keine Bodenwerte für Bauerwartungsgrund veröffentlicht.

Zur Orientierung:

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen geht bei Bauerwartungsland - je nach Lage und Stand der städtebaulichen Entwicklung - von 5 % bis 50 % des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Bauland aus.

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende großräumige Lage **210,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Art der Nutzung	Wohnbaufläche
• Bauweise	kein Angabe
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Fläche	560 qm
• Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Die Stufe von Bauerwartungsland ist in der folgenden Tabelle – abgeleitet aus der einschlägigen Bewertungsliteratur - wie folgt dargestellt:

	Bauerwartungsland	
1	Eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15-40
2	Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25-50
3	Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen	35-60
4	Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewissheit	50-70

Im vorliegenden Fall wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die Dauer bis zu seiner Rechtskraft kann zum Bewertungszeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.



Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der vorgenannten Spanne von 35 – 60 % ein Wert von rd. 45 % des Wertes des baureifen Landes als zutreffend angesehen. Dieser Wert liegt im mittleren Bereich der o.a. Stufe 3 der Wertentwicklung von Bauerwartungsland.

Somit ergibt sich:

Ausgangswert = 210,00 €/qm x 45 % = 94,50 €/qm **rd. 95,00 €/qm**

Daraus folgt

1.068 qm x 95,00 €/qm = 101.460,00 €

Bodenwert rd. 101.000,00 €

Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Wert werden als nicht erforderlich angesehen, so dass der o.a. Wert dem Verkehrswert gleichgesetzt wird.

Zum Vergleich:

In 2018 wurden Grundstücke zu einem Kaufpreis von 25,00 €/qm in dem zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans von der Gemeinde Niederzier erworben.

Bei einem damaligen Bodenwertniveau von 90,00 €/qm für das angrenzende Wohnbauland entsprach dieser Kaufpreis rd. 28 % des Bodenrichtwertes.

Der aktuell ermittelte Wertansatz von 95,00 €/qm entspricht einem Ansatz von 45 % des Bodenrichtwertes für das Jahr 2024.

Hierbei ist zu ergänzen, dass davon ausgegangen werden muss, dass der Stand der Planung seit den Käufen in 2018 bis 2024 weiter vorangeschritten ist, sodass ein höherer Ansatz auch vor diesem Hintergrund zutreffend ist.



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Der Verkehrswert
des unbebauten Grundstücks
Acker Hinter den Höfen
in 52382 Niederzier - Hambach

wird zum Bewertungszeitpunkt 13. November 2024
ermittelt mit

101.000,00 €

Herzogenrath, 16. Januar 2025

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