



**Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im  
Kreis Euskirchen**

**Wertgutachten**

**über den Verkehrs(Markt)wert des unbebauten Grundstücks**



Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzungsart und Lage	Größe		
				ha	ar	m <sup>2</sup>
Kronenburg	2	14	Landwirtschaft/Grünland, Wald/Nadelholz, Gehölz Förtchen	1	82	06

**Grundbuch von XX**

**Eigentümer: XX**

**Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wirkten folgende Gutachter mit:**

<b>Vorsitzender</b>	<b>Krs.Verm.Oberrat Dipl. Ing. Bernd Pützer</b>
<b>Gutachter</b>	<b>Frank Diefenbach (Sachverständiger)</b>
<b>Gutachter</b>	<b>Josef Keischgens (Sachverständiger)</b>

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.07.2024**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren</b>	
1.1 Gesetzliche Grundlagen	Seite 3
1.2 Sonstige Grundlagen	Seite 3
1.3 Verfahren der Wertermittlung	Seite 3
<b>2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag</b>	Seite 3
<b>3. Grundstücksbeschreibung</b>	
3.1 Lage und Zuschnitt	Seite 4
3.2 Bodenschätzung	Seite 4
3.3 Planungsrechtliche Ausweisung und Erschließung	Seite 4
3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen	Seite 5
<b>4. Wertermittlung</b>	
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	Seite 5
4.2 Bodenwertermittlung	Seite 5
<b>5. Verkehrswert (Marktwert)</b>	Seite 7

### Anlagen

Auszug aus der Liegenschaftskarte

Fotos

## **1. Grundlagen zur Wertermittlung und Verfahren**

### **1.1 Gesetzliche Grundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) §§ 192 -199

Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung - Anwendungshinweise (ImmoWertA)

### **1.2 Sonstige Grundlagen**

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Deutsches Institut für Normung e.V., DIN 277

Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)

Grundstücksmarktbericht 2024 (Berichtszeitraum 2023) online unter [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) abrufbar

Bodenrichtwertkarte ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Örtliche Ermittlungen

Fachliteratur:

a) Rössler/Langner/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten

b) Theo Gerardy/Rainer Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung

c) Mittag, Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung

d) Sprengnetter-Bibliothek

### **1.3 Verfahren der Wertermittlung**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gemäß ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die Verfahren sind nach der *Art des Gegenstandes* der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

## **2. Allgemeine Erläuterung zum Antrag**

Antragsteller: Amtsgericht Schleiden, Az: 21 K 9/24

Zweck der Wertermittlung: Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren

**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 03.07.2024**

### Altlasten:

*Gemäß Auskunft der Abteilung Umwelt des Kreis Euskirchen, Team Wasser- und Bodenschutz besteht keine Altlastenverdachtsfläche.*

*Hinweis: Pflichten und Regelungen zu Haftungsfragen u.ä. hierzu sind dem Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17.03.1998 entnehmbar.*

### **3. Grundstücksbeschreibung:**

#### **3.1 Lage und Zuschnitt**

Das zu bewertende, hauptsächlich als Grünland genutzte Grundstück liegt südöstlich von Dahlem-Berk in südwestlich geneigtem Gelände, rd. 550 m bis 575 m über NHN. Das Umfeld ist land- und forstwirtschaftlich geprägt.

Das leicht unregelmäßig geschnittene Grundstück grenzt mit rd. 135 m Front südlich an einen Wirtschaftsweg. Unterhalb dieses Wirtschaftsweges verläuft der Hatzenbach. Nördlich grenzt das Grundstück mit rd. 140m an einen Waldweg. Die Grundstückstiefe beträgt etwa 118 m.

Am östlichen Rand des Flurstückes befindet sich eine rd. 2659 m<sup>2</sup> große Fläche, welche forstwirtschaftlich genutzt wird. In dieser Fläche befinden sich auf rd. 300 m<sup>2</sup> Bunkerreste aus dem 2. Weltkrieg.

Weitere Einzelheiten zur Grundstückslage und -gestalt können dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte entnommen werden.

Berk mit rd. 500 Einwohnern ist Ortsteil der Gemeinde Dahlem und liegt ca. 6 km südwestlich des Kernortes in hügeliger Nordeifelandschaft. Die Entfernung zur Kreisstadt Euskirchen beträgt etwa 50 km und zur Kreisstadt Daun 20 km. Bahnanschluss an die Bahnstrecke Köln – Trier besteht im ca. 10 km entfernten Ort Jünkerath. Die Umgebung von Berk ist hügelig, sowie überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzt.

#### **3.2 Bodenschätzung**

Fläche von 1.429 m<sup>2</sup>,

Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 40, Grünlandzahl 38, Ertragsmesszahl 543

Fläche von 2.826 m<sup>2</sup>

Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 25, Ertragsmesszahl 706

Fläche von 4.138 m<sup>2</sup>

Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (III), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 26, Grünlandzahl 22, Ertragsmesszahl 910

Fläche von 6.765 m<sup>2</sup>

Grünland (Gr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Bodenstufe (II), Klimastufe 6,9° - 5,7° C (c), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 30, Grünlandzahl 28, Ertragsmesszahl 1894

Gesamtertragsmesszahl: 4053;

durchschnittliche Bodengüte: 27 Punkte (4053 x 100 / 15.158 m<sup>2</sup>)

#### **3.3 Planungsrechtliche Ausweisung und Erschließung**

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Gemäß Landschaftsplan 5.2 „Dahlem“ liegt das zu bewertende Flurstück im Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Dahlem“. Weitere Einzelheiten hierzu sind dem Landschaftsplan der Gemeinde Dahlem zu entnehmen.

Gemäß Auskunft der Abteilung 60 – Umwelt und Planung des Kreis Euskirchen liegt ein Teil des zu bewertenden Flurstückes im Bereich der im Entwurf befindlichen 1. Änderung des

Landschaftsplans. Diese Änderung sieht für den besagten Teil ein Naturschutzgebiet (NSG) „Bunkeranlagen“ vor. Ziel dieses NSG wäre die Erhaltung der Bunkeranlagen als Teillebensräume für gefährdete, bedrohte und seltene Tierarten, sowie als Trittstein- und Sonderbiotop im Wald und im Offenland als Lebensraum für einzelne gefährdete, bedrohte und seltene Tierarten.

Das Grundstück wird über einen südlich angrenzenden Wirtschaftsweg erschlossen. Infolge der Außenbereichslage sind bislang keine Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge erhoben worden.

### **3.4 Grundstücksbezogene Rechte, Lasten und Beschränkungen**

In Abt. II des Grundbuches besteht folgende Eintragung:

*Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schleiden, 21 K 9/24). Eingetragen am 10.04.2024.*

Vorgenannte Eintragungen bleiben nachfolgend unberücksichtigt.

Im Baulastenverzeichnis ist keine Eintragung vermerkt.

## **4. Wertermittlung**

### **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, 03.07.2024**

#### **4.1 Verfahrenswahl mit Begründung**

Da sich der Wert von unbebauten Grundstücken auf dem Immobilienmarkt regelmäßig an Vergleichswerten orientiert, wird das Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24-26 ImmoWertV 2021) zur Wertermittlung herangezogen.

#### **4.2 Bodenwertermittlung**

##### Aufteilung in Bewertungsteilbereiche:

Landwirtschaftlich genutzte Fläche:	15.547 m <sup>2</sup>
Forstwirtschaftlich genutzte Fläche:	<u>2.659 m<sup>2</sup></u> (hiervon rd. 300 m <sup>2</sup> nicht nutzbar, da mit Bunkerresten bebaut)
Gesamt:	18.206 m <sup>2</sup>

Im Allgemeinen ist der Bodenwert durch Preisvergleich zu ermitteln. Liegen aus der näheren Nachbarschaft keine zeitnahen Kaufpreise vor, so sind und können die Kaufpreise von anderen Gebieten herangezogen werden. Zu beachten ist, dass eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbeeinflussenden Merkmalen vorhanden ist.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021, auch geeignete Richtwerte herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
  - der Lage und
  - dem Entwicklungszustand gegliedert und
  - nach Art und Maß der baulichen Nutzung
  - dem erschließungs(betragsrechtlichen) Zustand und
  - der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- hinreichend bestimmt sind (§ 26 Abs.2 ImmoWertV 2021).

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Nutzflächen mit Stand vom 01.01.2024 beträgt in der Gemarkung Kronenburg 1,50 €/m<sup>2</sup> bei einer durchschnittlichen Bodengüte von 30 Punkten.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Nutzflächen mit Stand vom 01.01.2024 beträgt in der Gemarkung Kronenburg 0,50 €/m<sup>2</sup> (ohne Aufwuchs).

Gemäß 4.4.1 Grundstücksmarktbericht 2024 betrug in den Jahren 2021 - 2023 der durchschnittliche Preis für forstwirtschaftlich genutzte Flächen in Dahlem 1,50 €/m<sup>2</sup> (Standardabweichung ± 0,74 €/m<sup>2</sup>) inklusive eventuellem Aufwuchs.

Der mit Bunkerresten bebauten Teilfläche (rd. 300 m<sup>2</sup>) wird kein Wert beigemessen.

Zusätzlich lagen dem Gutachterausschuss Kaufpreise über entsprechende landwirtschaftliche Nutzflächen aus der Umgebung zum Vergleich vor.

Soweit der herangezogene Bodenrichtwert sich hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände von dem zu bewertenden Objekt unterscheidet, oder soweit sich die Lage auf dem Grundstücksmarkt geändert hat, wird dies nachfolgend angemessen berücksichtigt. Die durchschnittliche Bodengüte des zu bewertenden Grundstücks beträgt rd. 27 Punkte, insofern ist diesbezüglich keine Wertanpassung anzubringen.

Der Bodenwert wird demnach unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnitts wie folgt ermittelt:

<b>Ermittlung des Bodenwerts insgesamt:</b>	
Landwirtschaftliche Fläche: 15.547 m <sup>2</sup> x 1,50 €/m <sup>2</sup> = 23.320,50 €	23.320,50 €
Forstwirtschaftliche Fläche: 2.359 m <sup>2</sup> x 1,50 €/m <sup>2</sup> = 3.538,50 €	3.538,50 €
Bodenwert gesamt:	26.859,00 €
	<b>rd. 26.900,00 €</b>

Hinweis: Die forstwirtschaftliche Fläche wurde bei der Bodenwertermittlung um 300 m<sup>2</sup> reduziert infolge der eingeschränkten Nutzbarkeit aufgrund der Bunkerreste.

## 5. Verkehrswert (Marktwert)

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist nach § 6 (1) der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Die Wertermittlung wurde nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt.

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wird demnach aufgrund des Vergleichswertes unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage auf rd.

**26.900 €**

in Worten: sechszwanzigtausendneuhundert Euro festgestellt.

Euskirchen, 03.07.2024

gez. Diefenbach  
( Gutachter )

gez. Pützer  
( Vorsitzender )

gez. Keischgens  
( Gutachter )

Ausgefertigt: Euskirchen, 10.07.2024