

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**

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

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über die landwirtschaftliche Nutzfläche

**Gemarkung: Broichweiden, Flur: 42, Flurstück: 86
Auf dem Klösterchen
in 52146 Würselen-Broichweiden**



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 Aachen
18 K 6/25**



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	4
1.1 Zweck der Wertermittlung	4
1.2 Grundlage der Wertermittlung	4
1.3 Auftraggeber	4
1.4 Ortsbesichtigung	5
1.5 Bewertungsstichtag	5
1.6 Qualitätsstichtag	5
1.7 Unterlagen	5
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	6 + 7
2.2 Grundstücksdaten	8
2.3 Erschließung	9
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Pachtverhältnisse	9
3.2 Gezahlte Pacht	9
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	10
4.2 Baulasten	10
4.3 Altlasten	10 + 11
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	11 + 12
4.5 Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	12 - 14
4.6 Sonstige Rechte / Lasten	14



	Seite
5.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	15
6.0 WERTERMITTLUNG	
6.1 Wertermittlungsverfahren	16
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16 + 17
7.0 Qualitätsbestimmung	18
7.1 Bezeichnung des Flurstücks im Liegenschaftskataster	19
8.0 BEWERTUNG	
8.1 Grundstücksrichtwert	20
8.2 Wertansatz	21
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	22
Literaturnachweis	23



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	---	
Amtsgericht	Aachen	
Grundbuch von	Broichweiden	
Blatt	1150	Nr. 5
Gemarkung	Broichweiden	
Flur	42	
Flurstück	86	
Größe	<u>2.176 qm</u>	

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

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 Aachen
Abt. 18 K
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts:
18 K 6/25
Beschluss vom 13.03.2025



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 14. April 2025

Teilnehmer:

- der Unterzeichner

1.5 Bewertungsstichtag

14. April 2025
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

14. April 2025

1.7 Unterlagen

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.02.2025
- Flurkarte M 1:1000 vom 23.04.202
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Würselen und der StädteRegion Aachen und von weiteren Dienststellen



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage, Stadtteil, umgebende Bebauung

Das zu bewertende landwirtschaftliche Flurstück befindet sich im Ortsteil Merzbrück des Stadtteils Broichweiden der Stadt Würselen.

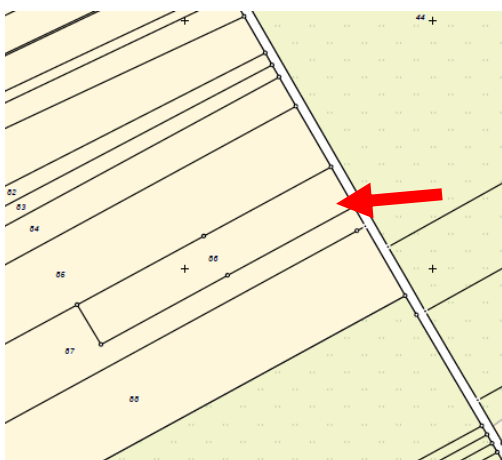


Würselen mit rd. 38.000 Einwohnern liegt im nord-westlichen Bereich der StädteRegion Aachen und grenzt u. a. an die Stadt Aachen und weitere Städte der StädteRegion wie Herzogenrath und Alsdorf.

Merzbrück liegt - von Broichweiden getrennt - auf der östlichen Seite der A 44.

Merzbrück ist landwirtschaftlich geprägt und im Wesentlichen nur lückenhaft bebaut an der Straße Merzbrück, die als B 264 eine Verbindung zwischen Broichweiden und der Stadt Eschweiler darstellt. Die umgebenden Flächen werden weitgehend landwirtschaftlich genutzt.

Zur Lage des Objektes 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:
Auf dem Klösterchen
52146 Würselen-Broichweiden



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.openstreetmap.de)

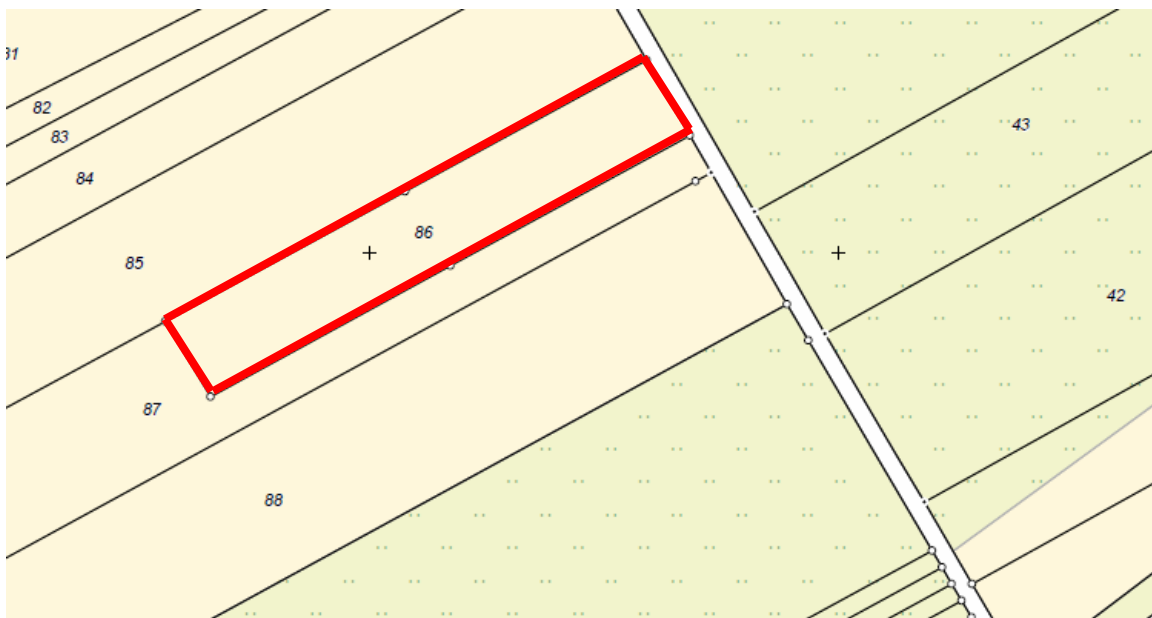


2.2 GRUNDSTÜCKSDATEN

Gemarkung: Broichweiden

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
42	86	Landwirtschaftsfläche Auf dem Klösterchen	2.176 qm

- Länge : rd. 115,0 m
- Breite : rd. 19,0 m
- Grundstückszuschnitt : nahezu rechteckig
(siehe Ausschnitt aus der Flurkarte)
- Längsausrichtung : Nord - Ost / Süd - West
- Topografie : nahezu eben





2.3 Erschließung

Das zu bewertende Flurstück wird erschlossen an seiner Schmalseite durch einen Wirtschaftsweg.



Wirtschaftsweg



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Flurstück ist unbebaut, es wird als Ackerland genutzt.

3.1 Pachtverhältnisse

Pachtverträge sind mir nicht bekannt.
Das Flurstück wird zusammen mit angrenzenden Flurstücken bewirtschaftet.

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. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Aachen 18 K 6/25). Eingetragen am 11.02.2025

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage an die Stadt Würselen - A 63 Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück Würselen, Lage Auf dem Klösterchen, Gemarkung Broichweiden, Flur 42, Flurstück 86

Bescheinigung

*Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen **keine** Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.*

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigelegt.

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 beim Amt A 70.4 - Umweltamt - der StädteRegion Aachen wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, sowie aus dem Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der StädteRegion Aachen

*Würselen, Auf dem Klösterchen
Gemarkung Broichweiden, Flur 42, Flurstück 86*

Das oben genannte Grundstück wird derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der StädteRegion Aachen geführt.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Würselen - A 66 Tiefbauamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Beitragsbescheinigung

Nach den mir vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen zu dem Grundstück in der Gemarkung Broichweiden, Flur 42, Flurstück 86 in 52146 Würselen

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Auf dem Klösterchen
52146 Würselen-Broichweiden



12

folgendes mit:



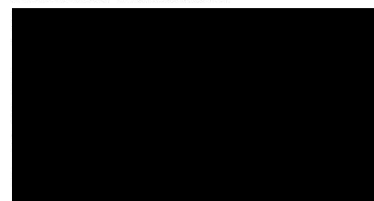
Stadt Würselen · Morlaixplatz 1 · 52146 Würselen

Architektur- und Sachverständigenbüro
Bonenkamp
Kaiserstr. 34
52134 Herzogenrath

Stadt Würselen Der Bürgermeister

Rathaus Morlaixplatz 1
52146 Würselen
Telefonzentrale: 02405 67-0
Fax: 02405 49939-400
www.wuerselen.de
serviceportal.wuerselen.de

Amt: A 66 Tiefbauamt



28.04.2025

Beitragsbescheinigung

Hier: Ihre Anfrage vom 23.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den mir vorliegenden Unterlagen teile ich Ihnen zu dem Grundstück in der Gemarkung Broichweiden, Flur 42, Flurstück 86, Landwirtschaftsfläche Auf dem Klösterchen in 52146 Würselen folgendes mit:

Das genannte Grundstück befindet sich im Außenbereich und grenzt an einen nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmeten Wirtschaftsweg. Hierfür fallen vonseiten der Stadt Würselen keine Beiträge mehr nach dem Baugesetzbuch an.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage noch einmal beigefügt.

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:

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Auf dem Klösterchen
52146 Würselen-Broichweiden



13

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): Landwirtschaftsfläche Auf dem Klösterchen in Würselen
Gemarkung: Broichweiden, Flur: 42, Flurstück(e) 86

Ihr Schreiben vom 23.04.2025

Az. des Gerichts: 18 K 6/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über zwei inzwischen erlo-
schenen Bergwerksfeldern.

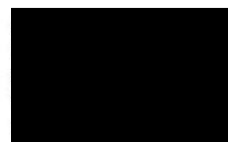
In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Berg-
bau dokumentiert.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich.
Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benach-
barte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation
auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

Datum: 14. Mai 2025
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
60.70.74-004/2025-1147
bei Antwort bitte angeben



Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertstr. 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: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

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

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

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

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

Bewertungsobjekt:
Auf dem Klösterchen
52146 Würselen-Broichweiden



14

Bezirksregierung
Arnsberg



- 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 2 von 2

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:



Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage noch einmal beigefügt.

4.6 Sonstige Rechte /Lasten

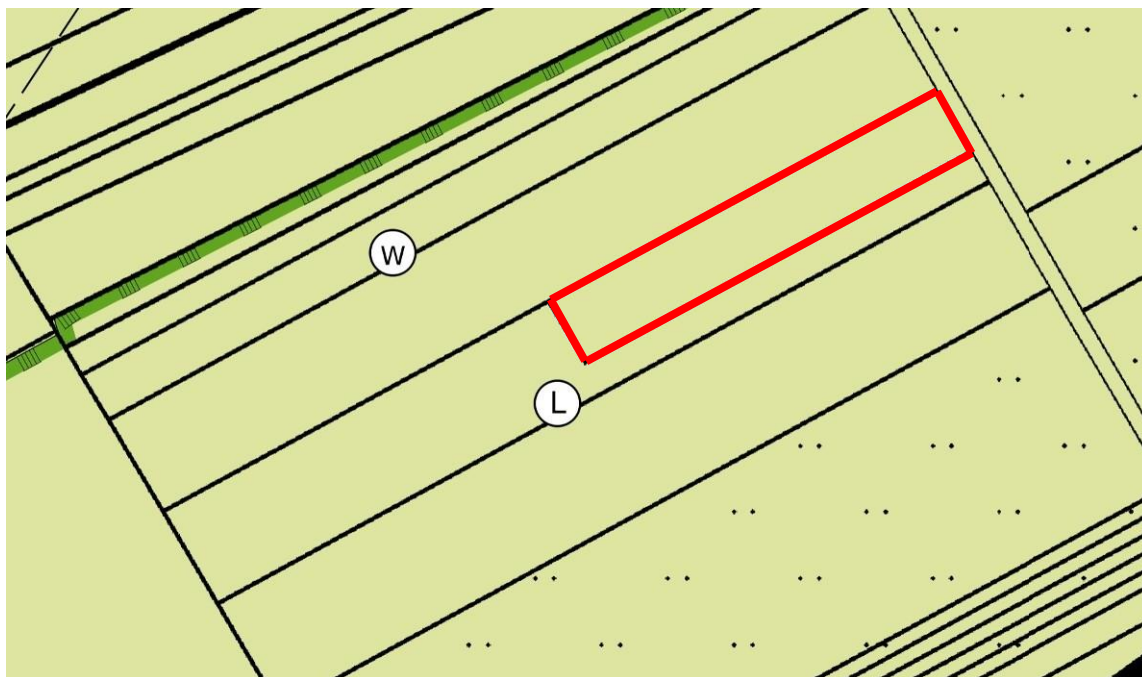
Sind mir nicht bekannt.



5.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Einsicht in den Geodatenbestand der StädteRegion Aachen nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Würselen stellt das zu bewertende Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



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:
Auf dem Klösterchen
52146 Würselen-Broichweiden



17

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 in der StädteRegion Aachen 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 städte-baulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.*
- (3) *Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.*
- (4) *Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.*

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



7.1 BEZEICHNUNG DES FLURSTÜCKES IM LIEGENSCHAFTSKATASTER



**Städteregion Aachen
Katasteramt**

Zollernstraße 10
52070 Aachen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Flurstücks- und Eigentumsnachweis
NRW**

02.05.2025

Flurstück 86, Flur 42, Gemarkung 4253 Broichweiden

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde 05334036 Würselen
Kreis Städteregion Aachen
Regierungsbezirk Köln

Lage: Auf dem Klösterchen

Fläche: 2 176 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 176 m² Landwirtschaft / Ackerland

Bodenschätzung: 985 m²,
Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart
Löß (Lö), Bodenzahl 50, Ackerzahl 52, Ertragsmesszahl 512

1 191 m²,
Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß (Lö),
Bodenzahl 60, Ackerzahl 62, Ertragsmesszahl 738

Gesamtertragsmesszahl: 1250

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht 3101 Aachen
Grundbuchbezirk 054253 Broichweiden
Grundbuchblatt 1150
Laufende Nummer 5

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



8.0 BEWERTUNG

8.1 Grundstücksrichtwert

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen beträgt zum 01.01.2025 für Ackerflächen der hier zu bewertenden großräumigen Lage **10,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|------------------------------|---|
| • Entwicklungszustand | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| • Nutzungsart | Acker |
| • Fläche | keine Angabe |
| • Tiefe | keine Angabe |
| • Ackerzahl | 55 - 80 |

In der Erläuterung zu den Richtwerten heißt es:

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).



8.2 Wertansatz

Als Ausgangswert der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird von dem o. a. Richtwert von 10,00 €/qm ausgegangen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der StädteRegion Aachen hat - wie beschrieben - keine Anpassungen der Richtwerte bezüglich abweichender Eigenschaften der Grundstücke veröffentlicht.

Der o.a, Bodenrichtwert wird daher zunächst ohne Anpassungen der folgenden Bewertung zugrunde gelegt und der Bodenwert wie folgt ermittelt.

Somit ergibt sich:

Gemarkung: Broichweiden

Flur: 42 Flurstück: 86 Größe = 2.176 qm Ackerzahlen: 52 bzw. 62

Ausgangswert	=	10,00 €/qm
Anpassung Fläche ¹	---	
Anpassung Güte	---	
Zuschnitt / Topografie	---	
Erschließung / Erreichbarkeit	---	

¹ Da keine Auswertungen über Flächenanpassungen vorliegen, wird der o.a. Wert unverändert zugrunde gelegt.

Somit ergibt sich:

10,00 €/qm +/- 0 % = **10,00 €/qm**

Daraus folgt:

Flur	Flurstück	Bezeichnung	Größe lt. Grundbuch	€/qm	€ gesamt
42	86	Landwirtschaftsfläche Auf dem Klösterchen	2.176 qm	10,00 €	21.760,00 €
				Bodenwert	€ 21.760,00



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Der Verkehrswert
der landwirtschaftlichen Nutzfläche
Gemarkung: Broichweiden
Flur: 42, Flurstück: 86

Auf dem Klösterchen
in 52146 Würselen-Broichweiden

wird zum Bewertungszeitpunkt 14. April 2025
ermittelt mit

21.760,00 €

Herzogenrath, 15. Mai 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 in der Städte Region Aachen
Stand 01.01.2025**