

**Leistungsprofil an den Sachverständigen
für die Wertermittlung für Anwesen in der Umsiedlung**

- 1) Leistungsprofil Wertermittlung
- 2) Honorar
Honorarermittlung
Beispielrechnung

Anlagen:

- a) Handlungsleitfaden Wertermittlung
- b) Ortsbereichsabgrenzung Morschenich
- c) Morschenich-Erklärung Kapitel 1.3

1. Leistungsprofil Wertermittlungen

1.1 Grundlagen

Die Entschädigungsverpflichtung der RWE Power AG bemisst sich gemäß § 85 Bundesberggesetz (BBergG) nach dem Verkehrswert. Dieser ist nach § 85 Abs. 3 BBergG in Anwendung der auf der Basis des § 199 Abs. 1 BauGB erlassenen Vorschriften zu ermitteln.

Demnach sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Anwesens die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie die Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR in Verbindung mit der Sachwertrichtlinie¹) in der jeweils gültigen Fassung, herausgegeben vom Bundesminister für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen anzuwenden.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist zur Verkehrswertermittlung grundsätzlich das Sachwertverfahren durchzuführen. Soweit Daten für das Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung stehen, sind diese bei der Verkehrswertermittlung ebenfalls anzuwenden. Im Übrigen ist bei Mietobjekten und bei gewerblichen Anwesen grundsätzlich das Ertragswertverfahren zur Verkehrswertermittlung anzuwenden.

1.2 Übergeordnete Bewertungsansätze gemäß Revierweiter Regelung

Die drei Wertermittlungsverfahren (Sach-, Ertrags- und Vergleichswertverfahren) beinhalten verschiedene Wertermittlungsansätze, die der jeweilige Gutachter entsprechend seinem Erfahrungshorizont und Expertenwissen zur Anwendung bringt. In Verbindung mit den auf das jeweilige Einzelanwesen bezogenen Bewertungsansätzen kommen in der Wertermittlung jedoch auch übergeordnete Bewertungsansätze (wie z.B.: Bodenrichtwerte, Gesamtlebensdauer von Gebäudetypen, Sachwertfaktoren gemäß dem aktuellen Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses und den Empfehlungen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) zum Tragen.

Zur Sicherstellung von transparenten und vergleichbaren Entschädigungsermittlungen hat die Bezirksregierung Köln den Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung, der durch ein Expertengremium in ihrem Auftrag erarbeitet wurde, zur Definition übergeordneter, einheitlich verwendbarer Bewertungsansätze in 2011 veröffentlicht. Aufgrund zwischenzeitlicher Fragestellungen zu grundsätzlichen Bewertungsthemen und der 2012 in Kraft getretenen Sachwertrichtlinie (SachWertR) wird der Handlungsleitfaden überarbeitet und um die am 16.7.2013 beschlossenen Empfehlungen der AGVGA zur Anwendung der SachWertR ergänzt. Der Handlungsleitfaden liegt voraussichtlich Ende Juli 2013 vor und wird Ihnen unauf-

¹ Die Sachwertrichtlinie ersetzt die Nummern 1.5.5 Abschnitt 4, 3.1.3., 3.6 bis 3.6.2 sowie die Auflagen 4,6,7 und 8 der WertR 2006

gefordert zum Auftrag nachgereicht. Dieser Handlungsleitfaden ist ergänzend zu den unter 1.1 aufgeführten Grundlagen der Wertermittlung zu Grunde zu legen. Sollten im Einzelfall bei der Wertermittlung Abweichungen zum Handlungsleitfaden erforderlich werden, so sind diese nachvollziehbar darzustellen und zu begründen.

Für die Umsiedlung von Morschenich wird der Gutachterausschuss des Kreises Düren voraussichtlich bis spätestens September 2013 erstmalig die nach der SachwertR abgeleiteten Sachwertfaktoren für Ein-/Zweifamilienhäuser in einer Veröffentlichung zur Verfügung zu stellen.

Erst nach Vorlage dieser Grundlagen können die Gutachten fertig gestellt werden!

Unabhängig hiervon kann die Besichtigung des zu bewertenden Anwesens und die Befassung mit den Wertermittlungsgrundlagen bereits unmittelbar nach Auftragserteilung vorgenommen werden. Bitte beachten Sie, dass die Fertigstellung des Gutachtens erst nach Vorlage des Handlungsleitfadens und der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren erfolgen kann.

Um sicher zu stellen, dass Fragen zu grundsätzlichen Bewertungsthemen im Zweifelsfall zeitnah durch das Expertengremium des Handlungsleitfadens beantwortet werden können, wurde mit der nachstehenden e-mail-Adresse nunmehr eine weitere Möglichkeit zum fachlichen Austausch geschaffen. Sie haben nunmehr Gelegenheit, Ihre fachlichen Fragen an das Expertengremium zu stellen. Das Expertengremium wird zu den eingereichten Anfragen Stellung nehmen und diese bei grundsätzlichem bzw. allgemeinem Interesse bei einer Fortschreibung des Handlungsleitfadens berücksichtigen. Die Anfragen können unter folgender Adresse eingereicht werden: immobilienbewertung@igg.uni-bonn.de.

1.3 Bodenbewertung über Bewertungszonen

Anhand der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse und unter Einbeziehung der planungsrechtlichen Ausgangslage des Umsiedlungsortes wurde in der Morschenich-Erklärung vom 04.09.2012 zwischen der Kommune und RWE Power eine Ortsbereichsabgrenzung erarbeitet, die einvernehmliche Lösungen in der Einzelbewertung unterstützen soll.

Zudem ist in dem als Anlage beiliegenden Kap. 1.3 der Morschenich-Erklärung für den Bereich innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung auf Grundlage der Bodenwerte und entsprechend der vorgefundenen Qualitätsstufen des Bodens gutachterlich ein ortsumfassendes Modell mit einheitlichen Bodenwertzonen und zugeordneten zonalen Bodenwerten zur Ermittlung des Verkehrswertes erstellt worden. Sollten Abweichungen zu den im Modell dargestellten Bewertungsansätzen vorgenommen werden, so sind diese nachvollziehbar zu begründen und darzustellen.

In jedem Fall sind bei gemischt genutzten Grundstücken, bei abweichender Nutzung von den planungsrechtlichen Ausweisungen und bei Grundstücken außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung eine Erläuterung und Begründung sowie ggfls. eine zeichnerische Darstellung der Bodenwertermittlung anzuführen (s.a. Handlungsleitfaden).

1.4 Aufbau des Gutachtens und Erläuterungsbericht

Das Verkehrswertgutachten sollte den nachstehenden Aufbau beinhalten; es ist ein ausführlicher Erläuterungsbericht beizufügen:

- Qualitätsbestimmung des Anwesens
wertrelevante und zutreffende Beschreibung des Bewertungsobjektes (ggfls. Verweis auf Bestandsaufnahme)
- Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag
- Verfahrenswahl

- Erläuterung für das oder die nach Qualitätsbestimmung und Wertermittlungsgrundlagen angemessene(n) Verfahren
- Darstellung der Wertermittlungsgrundlagen
 - Herleitung des Bodenwertes
 - Ermittlung der Wertansätze für die Aufbauten und Außenanlagen (insbesondere das jeweilige tatsächliche und - falls erforderlich - fiktive Baujahr, die verwendeten Normalherstellungskosten, die Baunebenkosten, die Alterswertminderung und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV)
 - Herleitung der Mieten/Pachten und des Liegenschaftszinssatzes
 - Herleitung der Faktoren im Vergleichswertverfahren;
 - Zwischenergebnisse des Gutachtens (Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert)
 - Zwischenergebnisse/ vorläufige Verfahrensergebnisse des Gutachtens sind auszuweisen
 - im Sachwertverfahren: vorläufiger Sachwert, marktangepasster Sachwert, Sachwert
 - im Ertragswertverfahren: Ertragswert
 - im Vergleichswertverfahren: Vergleichswert.
 - der Sachwertfaktor ist anzugeben
 - die Marktanpassung ist in Euro und als Prozentsatz (beim Sachwertverfahren vom vorläufigen Sachwert) anzugeben.
 - Verkehrswert
 - Objekt- und marktgerechte Würdigung des/der Ergebnisse/s des/der angewendeten Verfahren bzw. Ableitung des Verkehrswertes (sollte im Einzelfall der Aufwuchs verkehrswertrelevant sein, so ist dies ggf. unter Heranziehung von Vergleichsfällen aus dem üblichen Marktgeschehen zu begründen und der Anteil am Verkehrswert zu quantifizieren)

Darüber hinaus ist dem Verkehrswertgutachten ein zusammenfassendes Datenblatt (DIN A 4) voranzustellen:

- Qualitätsbestimmung des Anwesens (Kurzbeschreibung und Art des Objekts)
- Qualitätsstichtag und Wertermittlungsstichtag
- Verfahrenswahl
- Zwischenergebnisse des Gutachtens (vorläufiger Sachwert, marktangepasster Sachwert, Sachwert bzw. Ertragswert/ Vergleichswert)
- Verkehrswert

Hausanschlüsse (Strom und Wasser) sind gesondert auszuweisen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass beim Wasseranschluss der verminderte Umsatzsteuersatz (derzeit 7%) anzusetzen ist, während beim Stromanschluss der normale Umsatzsteuersatz (derzeit 19%) anzusetzen ist.

Sollte im Einzelfall zu besonderen Fragestellungen die Hinzuziehung weiterer Fachexpertisen erforderlich sein, ist RWE Power in die Entscheidung einzubeziehen.

Im Rahmen der Wertermittlung sind zudem - falls vorhanden - Baulasten und grundstücksgleiche Rechte zu berücksichtigen. Besteht der Verdacht auf Altlasten, ist darauf hinzuweisen.

Den Wertermittlungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren) sind die beiliegenden Gliederungen gemäß ImmoWertV zugrunde zu legen.

Die Wertermittlung ist in 3-facher Ausfertigung anzufertigen. Hiervon ist ein Exemplar für Ihre Akten bestimmt. Die beiden weiteren Gutachten sind parallel an den Eigentümer und RWE Power zu übersenden. Zudem ist RWE Power gleichzeitig die Wertermittlung in digitaler Form (pdf-Format) zur Verfügung zu stellen. Die E-Mail Adresse lautet umsiedlungen@rwe.com.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns übersandten Unterlagen sowie die von Ihnen ermittelten Werte und Angaben vertraulich zu behandeln sind.

2. Honorar Wertgutachten

2.1 Honorarermittlung

Die Honorarermittlung ist nach der u.a. BVS-Richtlinie zur Berechnung von Honoraren für Wertermittlungsgutachten über Immobilien durchzuführen.

<http://www.immobiliensachverstaendige-bundesweit.de/immobiliengutachter-pdf/BVS-Honorarrichtlinie.pdf>

Sofern Sie auf unseren besonderen Auftrag hin die Bestandsaufnahmen prüfen bzw. ergänzen oder in Ausnahmefällen zur Sachaufklärung an Erwerbsgesprächen teilnehmen, vergüten wir Ihnen den zusätzlichen Zeitaufwand mit 75,00 Euro/Stunde für den Auftragnehmer mit 44,00 Euro/Stunde für den technischen und mit 38,00 Euro/Stunde für den kaufmännischen Mitarbeiter.

BVS-Richtlinie zur Berechnung von Honoraren für Wertermittlungsgutachten über Immobilien vom Dezember 2010



Vorbemerkung: Honorare für Wertermittlungsgutachten sind grundsätzlich frei verhandelbar. Die Honorarrichtlinie des BVS stellt eine unverbindliche Empfehlung für Immobilienbewertungssachverständige dar, die Mitglied eines BVS-Mitgliedsverbands sind. Sie wurde von den Fachbereichsleitern Immobilienbewertung des BVS und seiner Landesverbände erarbeitet und beschlossen.

1 Anwendungsbereich:

Die Honorartabelle gilt für die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken im Sinne der Sachverständigenordnung. Unter Grundstück ist ein immobilienwirtschaftliches Grundstück zu verstehen. Die Anzahl der sachenrechtlichen Grundstücke ist in der Regel unbeachtlich.

2 Anwendung der Honorartabelle

Maßgeblich ist der ermittelte Verkehrswert. Für die Fälle, bei denen Wertminderungen des Verkehrswertes erfolgen (z.B. Abschläge für Instandsetzungseinfluss, Reparatureinfluss, ökologische Lasten, Abbruchkosten, Erschließungs-

probleme), ist das Honorar auf der Grundlage des ungekürzten Werts zu bemessen.

Bei Verkehrswerten zwischen den genannten Werten für die Honorarbemessung kann linear interpoliert werden.

3 Berücksichtigung von Besonderheiten

Bei Vorhandensein von Besonderheiten ist das Honorar auf der Basis des Ergebnisses aus der Honorartabelle gesondert zu berechnen.

Besonderheit	Korrektur	Bemerkung
mehrere Wertermittlungstichtage		beim Zusammenfallen von Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: nur einmal den Faktor pro Datum
pro Stichtag	+ 20%	
mehrere Qualitätsstichtage		
pro Stichtag	+ 20%	
Rechte am Grundstück		
Wegerecht	+ 20%	
Leitungsrecht	+ 20%	
Wohnungsrecht	+ 30%	
Nießbrauchsrecht	+ 30%	
Überbau	+ 30%	
weitere Rechte	zwischen + 10% und + 40%	je nach Schwierigkeit

Bemerkung bei Rechten am Grundstück

Beim Zusammenfallen mehrerer Rechte sind die einzelnen Faktoren zu addieren, wenn keine Gemeinsamkeiten bei den Rechten bestehen. Gemeinsamkeiten sind z.B. ein kombiniertes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der gleichen Teilfläche eines Grundstücks. Rechte ohne Werteffluss sind nicht zu berücksichtigen.

Bei Fällen gleicher Voraussetzungen (z.B. Wohnungsrecht und Nießbrauch für die gleiche Person) wird ein Recht voll und jedes weitere Recht mit dem halben Korrekturfaktor berücksichtigt.

Baulasten sind wie Rechte zu behandeln.

4 Aktualisierung eines früheren Gutachtens des Sachverständigen oder der Sachverständigen

Das Honorar ist mit einem Faktor zwischen 0,9 und 0,6 zu multiplizieren. Die Höhe des Faktors ist abhängig vom Aufwand, der mit der Aktualisierung verbunden ist.

5 Zuschlag für erschwerte Bedingungen

Bei erschwerten Arbeitsbedingungen, die objektbezogen sind (z.B. Schmutz, Sicherheit, Gefahrenabwehr) ist mit dem Faktor 1,2 zu multiplizieren.

6 Zuschlag für besondere Leistungen

Für die Beschaffung von erforderlichen Unterlagen, örtliche Aufnahme der Gebäude und Aufmaß, Erstellung oder Ergänzung von Plänen und maßstabsbezogenen Skizzen ist ein Zuschlag von 20 % bis 50 % je nach Aufwand und Schwierigkeit zu berücksichtigen.

7 Nebenkosten

Nebenkosten sind frei vereinbar. Bei Fahrten mit dem Kraftfahrzeug ist zusätzlich eine Pauschale von 0,40 € pro gefahrenem Kilometer zu berücksichtigen.

8 Umsatzsteuer

Alle Angaben sind ohne gesetzliche Umsatzsteuer dargestellt.

9 Honorartabelle

Wert €	Honorar bis €
bis 100.000,00	750,00
125.000,00	860,00
150.000,00	970,00
175.000,00	1.050,00
200.000,00	1.200,00
225.000,00	1.250,00
250.000,00	1.300,00
300.000,00	1.450,00
350.000,00	1.550,00
400.000,00	1.650,00
450.000,00	1.750,00

Wert €	Honorar bis €
500.000,00	1.800,00
750.000,00	2.100,00
1.000.000,00	2.400,00
1.250.000,00	2.700,00
1.500.000,00	2.900,00
1.750.000,00	3.200,00
2.000.000,00	3.400,00
2.250.000,00	3.600,00
2.500.000,00	3.800,00
3.000.000,00	4.200,00
3.500.000,00	4.600,00

Wert €	Honorar bis €
4.000.000,00	5.000,00
4.500.000,00	5.500,00
5.000.000,00	5.900,00
7.500.000,00	7.800,00
10.000.000,00	9.500,00
12.500.000,00	11.200,00
15.000.000,00	12.600,00
17.500.000,00	14.000,00
20.000.000,00	15.200,00
22.500.000,00	16.800,00
25.000.000,00	18.300,00
über 25.000.000,00	20.000,00

2.2 Beispielrechnung

Beispiel Honorarberechnung Gutachten (Basis BVS)**1) Wertansatz zur Honorarableitung**

Verkehrswert	250.000 €
(ohne Abschläge für Instandhaltung, Reparaturen, ökologische Lasten, Abbruchkosten, etc.)	

2) Ableitung Basishonorar aus Honortabelle BVS

Verkehrswert	Honorar
0 €	0 €
100.000 €	750 €
125.000 €	860 €
150.000 €	970 €
175.000 €	1.050 €
200.000 €	1.200 €
225.000 €	1.250 €
250.000 €	1.300 €
300.000 €	1.450 €
350.000 €	1.550 €
400.000 €	1.650 €
450.000 €	1.750 €
500.000 €	1.800 €
750.000 €	2.100 €
1.000.000 €	2.400 €

3) Honorarermittlung auf Basis der aufindizierten Herstellungswerte der Gebäude zur Interpolation

nächst	kleinerer Wert	tatsächlicher Wert	höherer Wert
Verkehrswert	250.000 €	250.000 €	250.000 €
Honorarwert	1.300 €	1.300 €	1.300 €

anrechenbares Honorar **1.300 €**

4) Zuschläge

Stichtage				
<input type="checkbox"/>	zus. Wertermittlungsstichtage	0 Tage		20%
<input type="checkbox"/>	zus. Qualitätsstichtage	0 Tage		20%
Rechte				
<input checked="" type="checkbox"/>	Wegerechte	1 Rechte		20% 260 €
<input type="checkbox"/>	Leitungsrechte	0 Rechte		20%
<input type="checkbox"/>	Wohnungsrechte	0 Rechte		30%
<input type="checkbox"/>	Nießbrauchsrechte	0 Rechte		30%
<input type="checkbox"/>	Überbau	0 Rechte		30%
<input type="checkbox"/>	weitere Rechte	0 Rechte		10%
Zwischensumme				1.560 €

5) weitere Faktoren

<input type="checkbox"/>	Aktualisierung eines früheren Gutachtens	0%
<input type="checkbox"/>	erschwerte Bedingungen (Schmutz, Sicherheit, Gefahren)	0%
<input type="checkbox"/>	besondere Leistungen (Aufmaß, Beschaffung Unterlagen)	0%
Zwischensumme		1.560 €

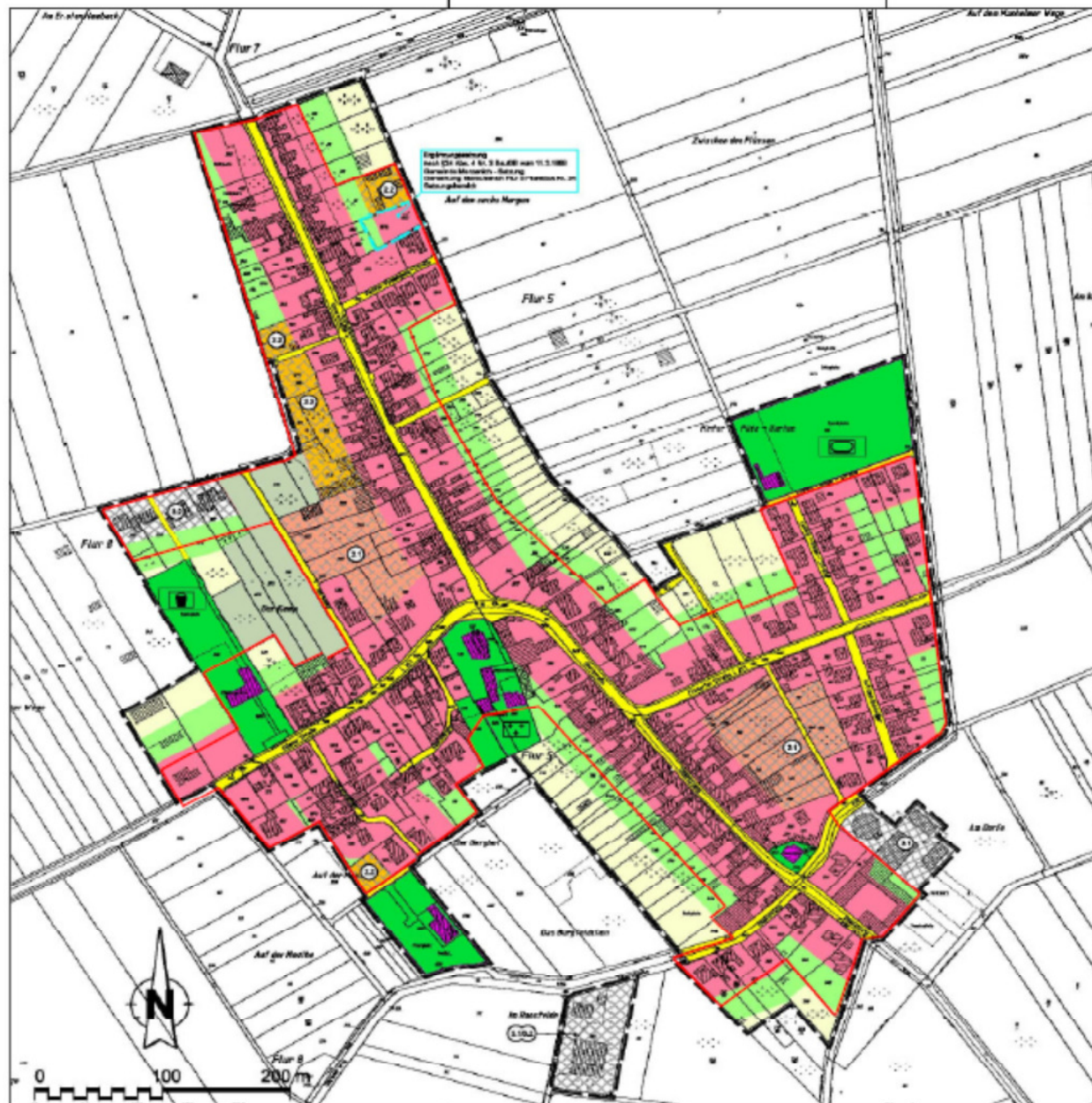
Nebenkosten (pauschal 5%)				78 €
Fahrtkosten (max. 150 km)	40 km	x	0,40 €/km	16 €
Summe netto				1.654 €
Sachaufklärung				
Auftragnehmer	0,00 h	á	75,00 €/h	0 €
technischer Mitarbeiter	0,00 h	á	44,00 €/h	0 €
kaufmännischer Mitarbeiter	0,00 h	á	38,00 €/h	0 €
Summe				1.654 €
Umsatzsteuer			19%	314 €
Vergütungsbetrag				1.968 €

Anlagen

- a) **Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung – Revierweite und ortsspezifische Regelungen zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier**
- b) **Ortsbereichsabgrenzung Morschenich (aus Morschenich-Erklärung)**
- c) **Auszug aus Morschenich-Erklärung, Kapitel 1.3.1 + 1.3.2**
 - 1.3.1 **Amtliche Bodenwerte als Bewertungsgrundlage**
 - 1.3.2 **Übliche Bewertungspraxis**

Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung – Revierweite und ortsspezifische Regelungen zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier

Leitfaden folgt



Eigentumsverhältnisse nach § 24 Abs. 4 Nr. 3 BauZG vom 11.3.1989
 Stand: 01.01.2012
 Darstellung: Morschenich für die Gemeinde Morschenich

Hinweise

1. **Vorbehalte zu den Wertzonen:**
 Die Zonierung erfolgt auf Grundlage einer plausiblen Zuordnung der Hinterliegerflurstücke zu einem Grundstück eines Eigentümers und bedarf im Einzelfall der Überprüfung und Anpassung nach den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen.

Auf Flächen mit gemischter Nutzung (z.B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (Wohnen im Gewerbegebiet, Gewerbe im Wohngebiet), ist eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung vorzunehmen.

Legende

	Typ 1	Streufläche (Land bis 30m) Wohnfläche - gemischte Bauweise (Die Gew.ung unterliegt in vollrechtlichen Bauordnungspl. des LG und M.G.)	100,00 €/m²
	Typ 2.1	Wertendes bauland Wohnen	47,00 €/m²
	Typ 2.2	Wertendes bauland Wohnen	61,00 €/m²
	Typ 3.1	gewerbliches Bauland im Außenbereich	17,00 €/m²
	Typ 3.2	Wohnbauland im Außenbereich	61,00 €/m²
	Hinterland I (bis 50m)	von Typ 1 von Typ 3.2	30,00 €/m² 23,00 €/m²
	Hinterland I (ab 50m)	von Typ 1 von Typ 3.2	12,00 €/m² 9,00 €/m²
	eingelichtertes Agrarland		doppelter Ackerlandswert
	Gemeindebereichsflächen		
	Öffentliche Grünflächen		
	Verkehrsfläche		
	Kinderspielfeld		
	Sportplatz		
	Friedhof		
	Ortsbereichsabgrenzung		
	Bodenwertkurve		

Anlage 1 zur Morschenich - Erklärung

**Bodenwertkarte Morschenich
 mit Ortsbereichsabgrenzung**

c) Auszug aus Morschenich-Erklärung, Kapitel 1.3.1 + 1.3.2**1.3 Bewertung Grundstücke in Morschenich****1.3.1 Amtliche Bodenwerte als Bewertungsgrundlage**

Die Bewertung der un- /bebauten Grundstücke erfolgt nach den allgemeinen gültigen Regeln der Bewertungslehre in Deutschland. Für die Bewertung des Grund und Bodens bedeutet dies, dass auf die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses (hier: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren) zurückgegriffen wird.

Der Gutachterausschuss im Kreis Düren hat für Morschenich zum 01.01.2012 einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 105 €/m² (erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei) entsprechend der Definition eines Richtwertgrundstückes* veröffentlicht. Dieser o.g. Bodenrichtwert spiegelt den unbeeinflussten Markt ohne Einflüsse des Braunkohlenabbaus wider. Grundlage zur Ermittlung des Bodenrichtwerts ist das von der Gemeinde Merzenich beauftragte Gutachten des Gutachterausschusses im Kreis Düren vom 21.04.2010, indem der Gutachterausschuss auf Kaufpreise vergleichbarer Orte (Referenzorte) zurückgreift, um so Bodenwerte ohne Berücksichtigung durch den Tagebau vorhandener Vorwirkungen auf die Preisentwicklung zu bestimmen.

Im Umsiedlungszeitraum wird für die Grundstücksbewertung für Wohnbauland in Morschenich der Bodenrichtwert 105 €/m² zu Grunde gelegt und gilt auch für den „wertgleichen Tausch“ in Morschenich-Neu (s. Kap. 1.2.2). Sofern der Gutachterausschuss bei Marktveränderungen eine Anpassung des Bodenwertes vornimmt, gilt diese nur für den Fall, dass keine Teilnahme an der gemeinsamen Umsiedlung erfolgt.

1.3.2 Übliche Bewertungspraxis

Auf der Basis der unter 1.3.1 beschriebenen amtlichen Bodenrichtwerte wurde gutachterlich ein Bodenwertmodell für Morschenich entsprechend der RR 2010 Kap. 4.2.1 erarbeitet. Die entsprechende Bodenwertkarte Morschenich liegt als Anlage 1 bei.

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert für Wohnbauland in Höhe von 105 €/m² gilt i.d.R. für voll erschlossene Baugrundstücke in Wohn- und Mischgebieten bis zu einer Tiefe von 35 m. Der daran anschließende Grundstücksbereich wird entsprechend seiner Nutzbarkeit als Hinterland I/Gartenland auf Basis des Gutachterausschusses im Kreis Düren bis zu einer Tiefe von 60 m unter Berücksichtigung ortspezifischer Besonderheiten von Morschenich mit 30 €/m² bewertet, Flächen von

* Dieser zonale Bodenrichtwert gilt entsprechend der Definition des Gutachterausschusses für Grundstücke mit folgenden Eigenschaften: Erschlossene Baugrundstücke (baureifes Land), mit ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Das rechteckige Regelgrundstück hat dabei eine Tiefe von 35 m bei einer Größe von 525 m² (entspricht einer Breite von 15 m). Im Richtwert sind die Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) enthalten.

Wohnbaugrundstücken ab einer Tiefe von 60 m (Hinterland II) werden mit 12 €/m² bewertet.

In Teilbereichen besteht bei Hinterland eine Bauerwartung (sogenanntes Werdendes Bauland). Für diese Bereiche ist gutachterlich ein Bodenwert in Höhe von 47 €/m² und 61 €/m² ermittelt worden; die Bodenwertkarte kennzeichnet auch diese Bereiche.

In Morschenich besteht kein ausgewiesenes Gewerbegebiet. Im Einzelfall kann jedoch eine gewerbliche Nutzung vorliegen. Als Grundlage für die Bodenbewertung hat der Gutachter den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Gewerbe in der Gemeinde Merzenich i.H.v. 25 €/m² angeführt.

Bei Grundstücken mit gemischter Nutzung (z. B. Wohnen und Gewerbe bzw. Landwirtschaft) sowie bei Flächen, bei denen die tatsächliche von der planungsrechtlichen Nutzung abweicht (z.B. Gewerbe im Wohngebiet), sind Einzelfallbetrachtungen unter Berücksichtigung der tatsächlichen und der rechtlich zulässigen Nutzung vorzunehmen. Für die jeweiligen Teilflächen gelten die vorgenannten Werte.

Für außerhalb der Ortsbereichsabgrenzung Morschenich gelegene Grundstücke ist auf Basis der vorstehenden Regelung ebenso eine Einzelfallbetrachtung auf Grundlage der tatsächlichen Nutzung und der rechtlich zulässigen Nutzung vorzunehmen.

Im Bereich „Am Kamp“ befinden sich bebaute Wohnbaugrundstücke im Außenbereich. Um auch für diese Grundstücke eine einheitliche Bewertungsgrundlage zu schaffen, wurde dieser Bereich in die Ortsbereichsabgrenzung mit aufgenommen. Aufgrund der Außenbereichslage wurde als erschließungsbeitragsfreier Wert für Wohnbauland gutachterlich 81 €/m² für ein voll erschlossenes Baugrundstück bis zu einer Tiefe von 35 m ermittelt. Für den daran anschließenden Grundstücksbereich wurde entsprechend seiner Nutzbarkeit als Hinterland I/Gartenland bis zu einer Tiefe von 60 m ein Wert von 23 €/m² und für Flächen von Wohnbaugrundstücken ab einer Tiefe von 60 m für Hinterland II ein Wert von 9 €/m² ermittelt. Diese Regelung gilt auch für Wohnbaugrundstücke bzw. Wohnbaugrundstücksanteile „Im Roosfelde“ im Außenbereich, die in die Ortsbereichsabgrenzung mit aufgenommen wurden.

Für gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich (innerhalb der Ortsbereichsabgrenzung – s. Anlage 1) gilt für ein vollerschlossenes Grundstück ein Wert von 17,50 €/m².

Unbebaute Grundstücke werden zum jeweils aktuellen Verkehrswert (Marktwert) entschädigt.

Hinsichtlich der Vorgehensweise bei Kleinkläranlagen wird auf die Revierweite Regelung Kap. 4.2.2 verwiesen.²

² Auszug aus der Revierweiten Regelung:

Kleinkläranlagen mit gültiger wasserrechtlicher Erlaubnis sind Bestandteil des vollerschlossenen Grundstücks. Für diese Grundstücke wird der Baulandrichtwert entschädigt. Eine gesonderte Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.

Werden am alten Standort abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen ohne gültige wasserrechtliche Erlaubnis benutzt, reduziert sich der Baulandrichtwert um 5 €/m². Eine Entschädigung für diese Anlagen wird nicht geleistet.