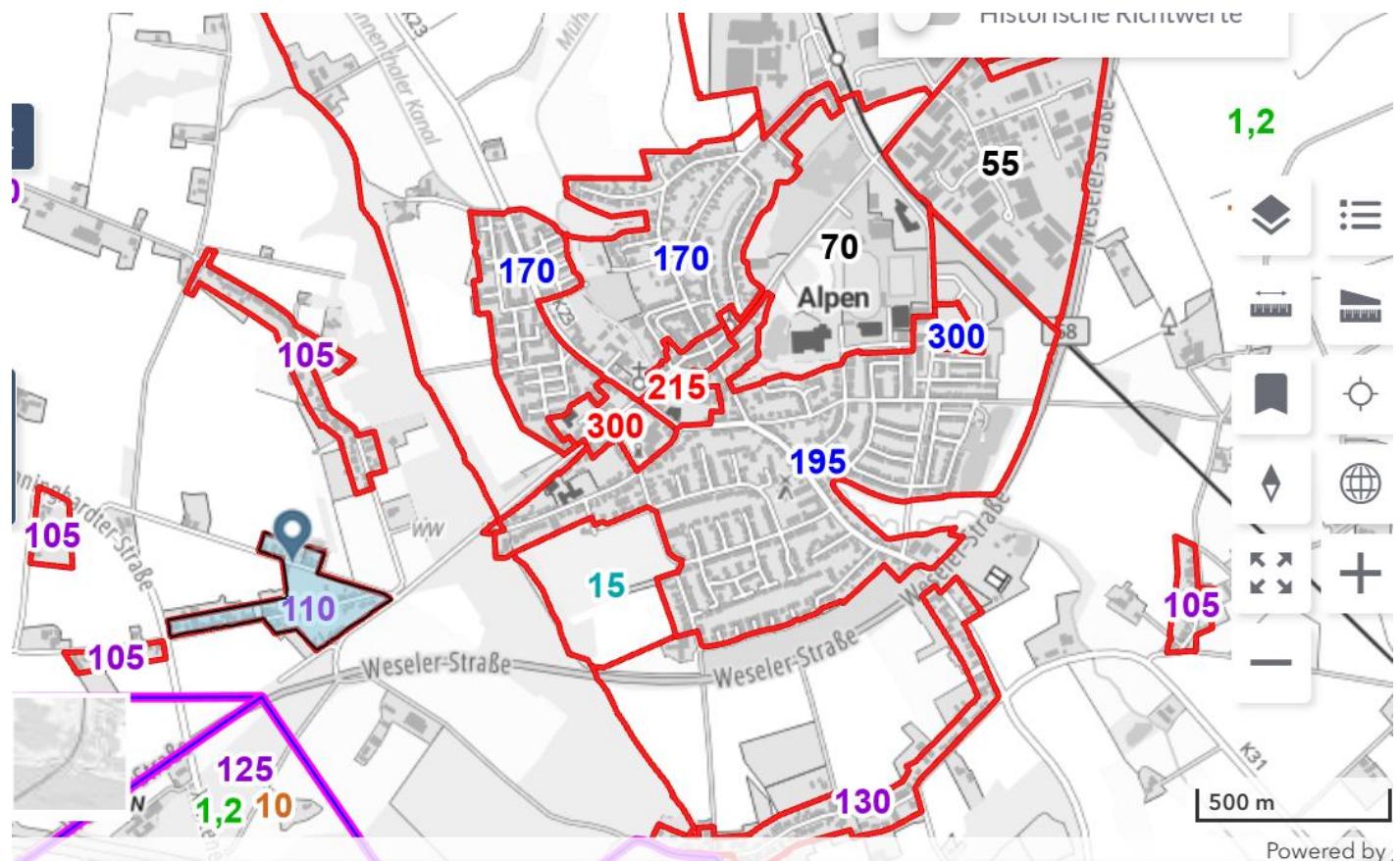




[Quelle Google earth]



Preisauskünfte aus Grundstücksmarktbericht und BORIS NRW

Gemarkung Bönninghardt, Flur 2, Flurstück 384 ist gemäß Grundbuch 1.302 qm groß

(Quellen BORIS-NRW und Tim-online)



Größe 1.302 qm

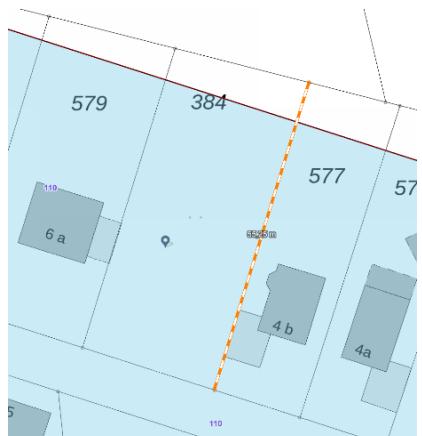
Standort

51°34'17"N 6°29'56"E

Ca. 50m NN



Tiefe linke Seite ca. 54 m



Tiefe rechte Seite ca. 55 m



Breite ca. 24 m

Individuelle Grundstücksbeschaffenheit

Google-Maps Umgebungsphotos aus August 2023



Nachbarhaus Nr. 4b, Garage auf Grenze [Quelle Google-Maps]



Nachbarhaus Nr. 6, Carport und Wohnhaus auf der Grenze [Quelle Google-Maps]

4.6 Sonstige unbebaute Grundstücke

4.6.1 Hinterlandflächen (überwiegend zur Gartennutzung)

Aufgrund vorhandener Vergleichskaufpreise aus den letzten Jahren wurde analysiert, in welchem Verhältnis (Prozentsatz) der Bodenwert von überschüssigen Freiflächen (Hinterlandflächen als Arrondierungsflächen, die über die ortsübliche Grundstückstiefe – z. B. wie beim Richtwertgrundstück 35 m oder 40 m hinausgehen) zum Bodenwert der dazugehörigen Wohnbauflächen (Vorderlandflächen) steht.

Für überschüssige Freiflächen bis etwa 500 m² Größe ergab sich eine Spanne von ca. 10 – 35% für das Verhältnis zwischen dem Bodenwert des Hinterlandes und demjenigen des erschließungsbeitragsfreien Vorderlandes.

Bei Verwendung dieser Erfahrungswerte sind die wertbeeinflussenden Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen.

4.6.2 Bodenwert für bebaute Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 BauGB (Sonstige Vorhaben im Einzelfall)

Für die bebauten Wohngrundstücke im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 2 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) werden die Bodenwerte in einer Bodenrichtwertzone pro landwirtschaftlicher Bodenrichtwertzone nachgewiesen, soweit nicht abgrenzbare Merkmale wie Weiler- und Streusiedlungen bzw. Straßendorfstrukturen sowie Außenbereichssatzungen eine separate Bodenrichtwertzone rechtfertigen. Für diese Gesamtzone wird ein Bodenrichtwert angegeben, der sich zu 55 % der mittleren Wohnlage der Kommune ergibt.

Dabei ist zu beachten, dass die im Außenbereich gehandelten bebauten Bauflächen in ihrer Lage, ihrer Größe, ihrem Zuschnitt und ihrer Beschaffenheit stets individuell zu betrachten sind.

Bei der Ableitung des Bodenwertes eines Außenbereichsgrundstücks gemäß § 35 Absatz 2 BauGB ist in jedem Fall dessen besondere Lage zu berücksichtigen, u.a. bedingt durch die meistens einfachere Qualität der Erschließung, schlechteren Infrastruktur und den bau- und planungsrechtlichen Einschränkungen.

Landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich fallen nicht in diese Kategorie (vgl. Pkt. 4.6.3 – Bodenwert für landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen im Außenbereich gemäß § 35 Absatz 1 Baugesetzbuch (Privilegierte Vorhaben))