

Amtsgericht Königswinter

53636 Königswinter

Bonn, 26. Januar 2023

Gutachten

2022 – 28

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
eines unbebauten Grundstücks
in 53604 Bad Honnef OT Himberg

Grundbuch
Aegidienberg

Gemarkung
Aegidienberg

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Blatt
diverse

Flur
diverse

Flurstück
diverse

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es um Anlagen, Erklärungen und Personenangaben gekürzt wurde. Das Originalgutachten liegt zur Einsicht in der Geschäftsstelle.

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 008 K 008/21

Ausfertigung Internet

Das Originalgutachten besteht aus 57 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, sowie einer digitalen Ausfertigung mit digitaler Signatur, erstellt.



MITGLIED IM
Hauptverband der landwirtschaftlicher
Buchstellen und Sachverständigen e.V.



(Professional Member MRICS)



Dipl.-Ing. Agrar
Dipl.-Ing.

Von der Landwirtschaftskammer
NRW öffentlich bestellter und ver-
eidigter Sachverständiger für

- ▶ Bewertungs- und Entschädi-
gungsfragen in:
Landwirtschaftl. Betrieben
Gartenbaubetrieben
- ▶ Ökonomie von
Biogasanlagen
- ▶ Landw. Rechnungswesen
- ▶ Acker- und Pflanzenbau
- ▶ Pflanzenschutz
- ▶ Landw. Sonderkulturen
- ▶ Gemüsebau
- ▶ Bewertung von Aufwuchs und
Aufwuchsschäden
- ▶ Bewertung von lebendem
und totem Inventar
- ▶ Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Von der Industrie- und Handels-
kammer Bonn / Rhein-Sieg
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für:

- ▶ Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Büroanschrift

Auf dem Heidgen 68
53127 Bonn
Tel.: +49 (0) 228 9102515
Fax: +49 (0) 228 9102511

Mobiltelefon

+49 (0) 162 2171615

eMail

svbuero@jennissen.org

Internet

www.jennissen.org

Bankverbindung

Deutsche Kreditbank
DE19 1203 0000 0010 5484 44
SWIFT BIC: BYLADEM1001

Ust-IdNr. DE 169828190

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Allgemeine Angaben	4
1.3	Auftragsabwicklung	5
1.4	Begriffserläuterung/-klärung	6
1.4.1	Grundstück	6
1.4.1.1	Wesentliche Bestandteile	6
1.4.1.2	Zubehör eines Grundstücks	7
1.4.2	Flurstück	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.2	Grundbuch- und Katasterangaben	12
2.3	Beschaffenheit	13
2.4	Erschließungszustand	14
2.5	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	15
2.5.1	Privatrechtliche Situation	15
2.5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3	Methodische Erläuterungen	16
3.1	Ermittlung der Bodenwerte	18
3.1.1	Qualität des Bewertungsgrundstückes	18
3.1.2	Zuschläge für hofnahe Flächen	20
3.1.3	Zuschläge für die Eigenschaft der Arrondierung	21
3.1.4	Zu- und Abschläge für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes oder beeinträchtigtes Agrarland)	23
3.2	Werteinflüsse durch Rechte und Belastungen im Grundbuch	25
3.3	Statistische Methoden in der Verkehrswertermittlung	26
4	Der Immobilienmarkt	28
4.1	Der Immobilienmarkt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	28
4.2	In NRW und dem Rhein-Sieg-Kreis	29
4.3	Im Rhein-Sieg-Kreis	32
5	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag	33
5.1	Bodenrichtwerte	33
5.1.1	Bodenrichtwert Grünland Bad Honnef	33
5.2	Ermittlung der Bodenwerte unbebauter Grundstücke	34
5.2.1	Basispreis	38
5.3	Verkehrswert unbebautes Grundstück	39
5.3.1	Grundstück Gemarkung Aegidienberg Flur 13 Nr. 65	39
5.3.2	Zusammenfassung unbebautes Grundstück	41
6	Verzeichnis der Anlagen	42



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 200.000.....	8
Abbildung 2:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 25.000.....	9
Abbildung 3:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 10.000.....	9
Abbildung 4:	timOnline.nrw.de Topographische Karte M: ca. 1 : 2.000.....	9
Abbildung 5:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	24
Abbildung 6:	Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum „reinen“ Agrarland im Kreis Borken.....	24
Abbildung 7:	Erläuterung Boxplot-Diagramm	26
Abbildung 8:	Erläuterung Boxplot-Diagramm mit 1,5 x IQR (Interquartilsabstand)	27
Abbildung 9:	Entwicklung der Kaufpreise 2013, 2016 und 2019 in ausgewählten Regionen	29
Abbildung 10:	Entwicklung der Kaufpreise 2017, 2018 und 2019 in Deutschland und den einzelnen Bundesländern	29
Abbildung 11:	Häufigkeitsverteilung der Umsätze landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen.....	30
Abbildung 12:	Preisniveau Ackerland NRW 2021 und Veränderung zum Vorjahr	30
Abbildung 13:	Preisniveau Grünland NRW 2019 und Veränderung zum Vorjahr	31
Abbildung 14:	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland	32
Abbildung 15:	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Dauergrünland	32
Abbildung 16:	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke	33
Abbildung 17:	BRW Grünland.....	34
Abbildung 18:	Ablauf Vergleichswertverfahren.....	35
Abbildung 19:	Ablaufschema Vergleichswertermittlung.....	36
Abbildung 20:	Grafische Darstellung Boxplot Vergleichspreise.....	38
Abbildung 21:	Flurkarte Gemarkung Aegidienberg Flur 13 Nr. 65.....	39
Abbildung 22:	Luftbild Gemarkung Aegidienberg Flur 13 Nr. 65	40

Tabellenübersicht

Tabelle 1:	Bewertungsgrundstück mit Angaben des Grundbuches	4
Tabelle 2:	Bewertungsgrundstück mit Angaben des Grundbuches	12
Tabelle 3:	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches	13
Tabelle 4:	Angaben Liegenschaftsbuch – Bodenschätzung	13
Tabelle 5:	benannte Vergleichspreise	34
Tabelle 6:	Auswertung Vergleichspreise	35
Tabelle 7:	Indexableitung aus dem Bodenrichtwert.....	36
Tabelle 8:	Indexierte Vergleichspreise	37
Tabelle 9:	Auswertung Vergleichspreise	37
Tabelle 10:	Wertermittlung Grundstück Gemarkung Aegidienberg Flur 13 Nr. 65	40
Tabelle 11:	Zusammenfassung Wertermittlung unbebautes Grundstück.....	41

1 Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Königswinter
53637 Königswinter
Az.: 008 K 008/21
Auftrag vom 07.07.2022

1.2 Allgemeine Angaben

Eigentümer laut Grundbuch: siehe Originalgutachten
Pächter/Mieter: nicht bekannt
Amtsgericht: Königswinter
Grundbuch: siehe Tabelle 1

Tabelle 1: Bewertungsgrundstück mit Angaben des Grundbuches

lfd. Nr.	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Nutzung und Lage	Fläche in m²
1	Aegidienberg	2756	1	Aegidienberg	13	65	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Ginsterbergweg	4.610
				Fläche insgesamt				4.610

Die Bewertung des Grundstückes ist abzustellen auf den

Qualitätsstichtag: 10.10.2022
Wertermittlungsstichtag: 10.10.2022
Tag der Ortsbesichtigung
Ortstermin: 10.10.2022
Teilnehmer am Ortstermin: Ein Mitarbeiter des SV und
der unterzeichnende Sachverständige
Gutachtenerstellung: Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und voll-
ständigen Verantwortung erstellt.
Besonderheiten: Keine



1.3 Auftragsabwicklung

Bei den folgenden Behörden wurden schriftliche Auskünfte eingeholt:

- Stadtverwaltung Königswinter zu Fragen der
 - Grundstücksqualität
 - Bauleitplanung
 - Flächennutzungsplan
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Kreisverwaltung Rhein-Sieg-Kreis
 - Belastung mit Altlasten
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf
 - Bodenrichtwerte
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Folgende Unterlagen wurden dem Unterzeichner für die Erstellung des Gutachtens zur Verfügung gestellt bzw. von ihm beschafft und verwendet:

- Flurkarten in verschiedenen Maßstäben
- Luftbilder mit unterlegter Flurkarte in verschiedenen Maßstäben
- unbeglaubigter auszugsweiser Grundbuchauszug vom 27. August 2021 bzw. 27. September 2021
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
 - Flurstücks- und Eigentüternachweis
- Einordnung in Natur-, Landschafts- und Wasserschutz

Anmerkung zur Bewertung: Das Bewertungsobjekt wird nur insoweit beschrieben, wie dies für die Herleitung der Wertermittlung von Bedeutung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Gutachter keine Untersuchungen auf Altlasten oder Bodenbelastungen durchgeführt wurden.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der aufgeführten Unterlagen, Mitteilungen der Auftraggeber und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weitergerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.



1.4 Begriffserläuterung/-klärung

1.4.1 Grundstück

Als „Grundstück“ wird ein räumlich abgegrenzter Teil der Grundstücksoberfläche bezeichnet, welcher in einem Grundbuch unter eben dieser Bezeichnung geführt wird.

Zu beachten ist, dass in Deutschland keine Legaldefinition für den Begriff an sich besteht, so dass dieser in der Umgangssprache häufig genutzt wird. Im juristischen Bereich hingegen wird dieser Begriff als bekannt vorausgesetzt und deswegen auch nicht näher im BGB definiert. Die oben angegebene inhaltliche Bestimmung des Begriffes „Grundstück“ ergibt sich vielmehr aus der Grundbuchordnung und dem BGB. Zudem hat der Grundstücksinhaber bestimmte Grundstücksrechte.

Allgemeines

Ein Grundstück ist demzufolge nicht gleichzusetzen mit einem Flurstück: während ein Flurstück als die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters anzusehen ist, besteht ein Grundstück aus einem solchen Flurstück beziehungsweise mehreren zusammengesetzten Flurstücken. Dabei müssen die zusammengesetzten Flurstücke nicht zwangsläufig nebeneinander liegen.

1.4.1.1 Wesentliche Bestandteile

Zu einem Grundstück gehören die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks sowie das Zubehör eines Grundstücks. Gemäß § 93 BGB sind wesentliche Bestandteile einer Sache jene Teile, die „nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine Teil oder aber andere Teile zerstört, in seinem Wesen geändert oder in seinem Wert gemindert wird“. Wesentliche Bestandteile haben keine eigenen Rechte; man spricht hierbei von der „Rechtsunfähigkeit wesentlicher Bestandteile“.

So zählen zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gemäß § 94 BGB

Sachen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind, insbesondere Gebäude und Erzeugnisse des Grundstücks, z. B. Pflanzen, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen können beispielsweise Zäune oder Fertiggaragen aus Beton sein.

Auch die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen, wie beispielsweise eine Heizungsanlage, zählen zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks.

Ausnahmen bestehen bei jenen Sachen, die nur vorübergehend mit dem Grundstück verbunden gewesen sind. Bringt ein Mieter beispielsweise im Sommer seine Zimmerpflanzen in den Garten und trägt sie im Herbst wieder ins Haus, so können diese nicht als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks bezeichnet werden und bleiben somit Eigentum des Mieters.

Ebenfalls differenziert zu betrachten sind sogenannte „Scheinbestandteile“, die nur vorübergehend mit der Hauptsache verbunden sind. Jene Sachen behalten ihre rechtliche Selbständigkeit bei, wie beispielsweise eine Pergola, die vom Mieter zwar mit der Hauptsache verbunden worden ist, aber dennoch nicht den Sachverhalt eines wesentlichen Bestandteiles erfüllt. Solche Sachen, auch „Scheinbestandteile“ genannt, dienen nur dem vorübergehenden Zweck und werden gemäß § 95 BGB wie folgt definiert:



- (1) *„Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.*
- (2) *Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.“*

Zu jenen, nur einem vorübergehenden Zweck dienenden Sachen, zählen beispielsweise Baugerüste, die sich nur für eine bestimmte Zeit und einen bestimmten Zweck auf dem Grundstück befinden, oder auch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wie Photovoltaikanlagen als Aufdachanlage, wenn sie nicht gleichzeitig die Funktion der Dachhaut übernehmen.

Bei einer Verbindung einer beweglichen Sache mit einem Grundstück in der Form, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, erstreckt sich gemäß § 946 BGB das Eigentum auch auf die verbundene Sache: „Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache.“

Erwirbt ein Eigentümer ein Grundstück, so erwirbt er damit kraft Gesetzes auch das Eigentum an der eingefügten Sache.

1.4.1.2 Zubehör eines Grundstücks

Gemäß § 97 BGB werden als Zubehör eines Grundstücks bewegliche Sachen angesehen, welche dauernd dem wirtschaftlichen Zweck eines Grundstücks dienen und in einem bestimmten räumlichen Verhältnis zu diesem stehen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Geräte wie Trecker oder Mähdrescher, aber auch Nutzvieh stehen. Diese „Sachen“ müssen allerdings auch im Verkehr als „Zubehör“ angesehen werden. Zu beachten ist hierbei, dass gemäß § 97 Abs. 2 BGB „die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen nicht die Zubehöreigenschaft begründet. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.“ Dies bedeutet, dass, wenn beispielsweise der Trecker von dem Grundstück vorübergehend entfernt wird, dieser immer noch als Zubehör des betreffenden Grundstücks anzusehen ist.

1.4.2 Flurstück

Der Begriff Flurstück (auch als Katasterparzelle oder früher als Parzelle bekannt) stammt aus dem Baurecht. Er beschreibt die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters und bezeichnet damit einen amtlich vermessenen und in der Regel örtlich vermerkten Teil der Erdoberfläche, der in Flurkarten, Liegenschaftskarten und Katasterbüchern nachgewiesen wird.

Der Begriff Flurstück findet insbesondere in den entsprechenden Landesgesetzen Anwendung, eine allgemeine Legaldefinition besteht deshalb nicht. Einige Landesgesetze haben den Begriff jedoch definiert; eine entsprechende landesübergreifende Anwendung ist somit also dennoch möglich. So sind Flurstücke zum Beispiel nach § 11 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) „ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer besonderen Bezeichnung geführt wird.“



Durch die Flurstücksangabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs wird ein Grundstück also einem geometrisch festgelegten Teil der Erdoberfläche zugeordnet. Ein Grundstück besteht aus einem oder mehreren Flurstücken, wobei Grundstücksgrenzen (Eigentumsgrenzen) immer auch Flurstücksgrenzen sind. Deshalb definieren Teile der Rechtsprechung und Literatur ergänzend, dass das Flurstück des Liegenschaftskatasters eine zusammenhängende, abgegrenzte Bodenfläche darstellt, die in der Regel einem Eigentümer zuzuordnen ist (vgl. nur BayObLGZ 1954, 258, 262).

Nach allgemeiner Ansicht soll ein räumlicher Zusammenhang eines Flurstücks auch dann noch gegeben sein, wenn dieses durch natürliche oder künstliche Hindernisse wie Straßen, Bahnlinien und Wasserläufe durchschnitten wird.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass ein Flurstück auch noch im Kataster in Abschnitte verschiedener Nutzungsarten unterteilt sein kann.

Aufgrund des oben Gesagten werden die Flurstücke innerhalb des jeweiligen Nummerierungsbezirks, also der Flur oder der Gemarkung, auch mit sog. Flurstücksnummern bezeichnet, die entweder aus einer Zahl, aus einer Kombination von Zahl und Buchstabe (z. B. 234 a) oder aus einer Kombination von zwei Zahlen besteht (z. B. 234/34 - gesprochen: 234 aus 34; z. B. bei Herausmessung eines Flurstücks aus einem anderen).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Landkreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Gemeinde:	Bad Honnef
Ortsteil:	Aegidienberg
Postleitzahl:	53604
Fläche:	ca. 18,96 km ²
Einwohner:	ca. 7113 (Stand: 01.01.2014)
Höhe:	ca. 286 m ü NHN

Abbildung 1: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 200.000

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 2: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 25.000

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 3: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 10.000

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 4: timOnline.nrw.de Topographische Karte M: ca. 1 : 2.000

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Innerörtliche Lage:

Das Grundstück befindet sich in der Gemarkung Aegidienberg im Außenbereich, im Westen unmittelbar angrenzend an den „Holzweg“. Die genaue Lage ist der vorstehenden Abbildung 3 zu entnehmen.

Außerörtliche Lage:

Bad Honnef liegt am östlichen, orographisch rechten Rheinufer zwischen Königswinter und Rheinbreitbach am Fuße des Siebengebirges, das den nördlichen Abschluss des Rheinischen Schiefergebirges und somit den Beginn des Übergangs vom Mittelrhein in den Niederrhein markiert. Der westliche Rand des 48,3 Quadratkilometer großen Stadtgebietes lässt sich naturräumlich der Honnefer Talweitung zuordnen, deren nördliche Begrenzung der Drachenfels beim Stadtteil

Rhöndorf bildet. Sie kennzeichnet sich linksrheinisch durch ein über 100 Meter hohes Steilufer, dem rechtsrheinisch ein wesentlich breiterer, halbmondartig aufgeweiteter Talbereich gegenüberliegt und nimmt die beiden Inseln Grafenwerth und Nonnenwerth auf. Der mittlere Teil des Stadtgebietes wird vom Siebengebirge sowie dem Rheinwesterwälder Vulkanrücken eingenommen und das östliche Drittel mit dem Stadtbezirk Aegidienberg liegt auf der Asbacher Hochfläche, gehört damit zu den nordwestlichen Ausläufern des Westerwalds.

Das Stadtgebiet umfasst den südlicheren Teil des Naturschutzgebiets und Naturparks Siebengebirge, der zum Honnefer Stadtwald gehört. Dort liegen neben dem mit seinem Gipfel bereits zu Königswinter gehörenden Drachenfels unter anderem die Berge Löwenburg, Himmerich, Großer Breiberg, Leyberg und Ölen der. Unmittelbar oberhalb des Bad Honnefer Zentrums befinden sich die Reichenberger Höhe (194 m ü. NHN) sowie die Augusthöhe (206 m ü. NHN). Die am und südlich des Schmelztals gelegenen Berge des Stadtgebiets zählen zum Rheinwesterwälder Vulkanrücken, großräumiger zum Niederwesterwald. Die höchste Erhebung im Stadtgebiet ist mit 455 m ü. NHN die Löwenburg, der tiefste Punkt befindet sich mit 53 Metern am Rheinufer bei Rhöndorf. Die Stadtmitte liegt bereits 20 Meter über der Höhe am Rheinufer. Ins Siebengebirge oder den Niederwesterwald hinauf führen – von Nord nach Süd – das Rhöndorfer Tal, das Annatal (mit dem Möschbach), das Tretschbachtal, das Schmelztal sowie das Mucher Wiesental. Der im Schmelztal verlaufende und in den Rhein mündende Ohbach weist von den Bächen des Stadtgebiets die höchste Abflussmenge auf. Die südliche Stadtgrenze wird auf weiten Teilen vom Grenzbach Honnefer Graben gebildet.

Die ehemalige Kurstadt bildet den südöstlichen Abschluss des Verdichtungsraums Bonn und ist zehn Kilometer vom Bundesviertel entfernt, das durch die dort ansässigen Bundesministerien, -behörden, internationalen Organisationen wie den Vereinten Nationen und mehreren „Global Playern“ einen Arbeitsplatzschwerpunkt mit nationaler und internationaler Ausstrahlung darstellt.





Verkehrsanbindung:	Bundesstadt Bonn	ca. 17 km
	Köln	ca. 40 km
	A3 Auffahrt 34 Bad Honnef/Linz	ca. 2 km
	Bahnhof Bonn	ca. 17,8 km
	Bad Honnef	ca. 5,5 km
	Flughafen Köln-Bonn	ca. 28 km

Infrastruktur:

Ab den 1980er-Jahren hatte sich Bad Honnef zu einem wichtigen Tagungs- und Kongressstandort entwickelt, hat aber zuletzt durch die Schließung und Verlegung einiger Einrichtungen wieder an Bedeutung verloren. Zu den Tagungshotels und Veranstaltungsstätten gehört unter anderem das Physikzentrum Bad Honnef, das mehrere Verbände beherbergt und dort Tagungen ausrichtet. Der Seminaris Kongresspark Bad Honnef umfasst weitere Hotels und Veranstaltungsstätten, zum Beispiel den Kursaal, in dem Theater und Konzerte stattfinden. Auch das Commundo Tagungshotel Bad Honnef der Deutschen Telekom (frühere Führungsakademie der Deutschen Bundespost; geschlossen 2018) und das Katholisch-Soziale Institut (2017 nach Siegburg verlegt) fielen in diese Kategorie. Eine für die Stadt bedeutende Einrichtung war die Ende 2017 nach Bonn verlegte Akademie für Internationale Zusammenarbeit (AIZ) der Deutschen Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (größte deutsche Entwicklungshilfeorganisation; früher Deutsche Stiftung für Internationale Entwicklung) im Uhlhof direkt an der Grenze zu Rheinbreitbach, in der Führungskräfte aus Politik und Wirtschaft für ihren Einsatz in Entwicklungs- und Schwellenländern vorbereitet wurden. Hingegen wurde im Herbst 2018 die

Fortbildungsakademie der Landesfinanzverwaltung Nordrhein-Westfalen von Bonn nach Bad Honnef in die Liegenschaft der einstigen Führungsakademie der Deutschen Bundespost verlegt. Das ehemalige städtische Hallenbad von Bad Honnef wurde von einem Investor gekauft und 2010 unter dem Namen Rheinsubstanz als Tagungs-, Ausstellungs- und Veranstaltungsstätte neu eröffnet.

Die dichte Besiedlung der Tallage Bad Honnefs hat dazu geführt, dass dort für die expandierenden Unternehmen in der Region Bonn Rhein-Sieg immer weniger Platz zur Verfügung steht. Im Gewerbegebiet Lohfeld und im neueren Gewerbegebiet Bad Honnef-Süd gibt es kaum noch freie Grundstücke. Daher müssen viele Unternehmen für ihre Neuansiedlung bzw. Erweiterung auf die Berglage in Aegidienberg zurückgreifen. Insbesondere in Aegidienberg-Rottbitze führt dies, auch aufgrund der Lage direkt an der A 3, zu umfangreichen Gewerbe- und Industrieansiedlungen.

Bad Honnef weist einen überdurchschnittlichen Kaufkraftindex in Höhe von 127,2 Prozent des Bundesdurchschnitts (100 Prozent) für das Jahr 2015 auf. Somit ist Bad Honnef die kaufkraftstärkste Kommune im Rhein-Sieg-Kreis, gefolgt von Wachtberg mit 126,7 und Königswinter mit 117,1 Prozent. Der Anteil der Vermögensmillionäre ist im Landesvergleich auf je 10.000 Einwohner gerechnet nur in Meerbusch (bei Düsseldorf) höher.

Internet:

https://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Honnef

2.2 Grundbuch- und Katasterangaben

Dem Unterzeichner lag eine unbeglaubigte auszugsweise Ablichtung des Grundbuches von Aegidienberg Blatt 2756 vom 27.08.2021 und 27.09.2021 vor. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Grundbuchbestand sich zum Wertermittlungstichtag 10.10.2022 nicht durch nachträgliche Eintragungen verändert hat.

Tabelle 2: Bewertungsgrundstück mit Angaben des Grundbuches

lfd. Nr.	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung und Lage	Fläche in m²
1	Aegidienberg	2756	1	Aegidienberg	13	65	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Ginsterbergweg	4.610
Fläche insgesamt								4.610



Im Grundbuch sind für das zu bewertende Grundstück folgende Eintragungen enthalten:

Tabelle 3: Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
		Gemarkung: Aegidienberg
1	1	Flur: 13 Flurstück: 65 Ein-Recht auf Betreibung einer Gasfernleitung und in Verbindung damit, ein Bau- und ein beschränktes Benutzungsverbot auf einen 10 m breiten Streifen über der Gasfernleitung, sowie ein Betretungsrecht an dem Grundstück für die O.-G.-E. GmbH in G.. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluß vom 27. November 1959 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten vom 14. April 1960 eingetragen am 22. September 1960 und mit dem belasteten Grundstück über Blatt 02120 hierher übertragen am 6. November 1981.
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Königswinter, 8 K 8/21). Eingebracht am 27.09.2021.

2.3 Beschaffenheit

Nutzungsart:	Überwiegend Grünland, z.T. als landwirtschaftliche Betriebsfläche und als Gehölz laut Liegenschaftskataster, in der Örtlichkeit zum Ortstermin als Pferdekoppel (Grünland)
Arrondierung:	nicht vorhanden
Hanglage:	Leicht hängig, ca. 8 Meter Höhendifferenz
Zuschnitt:	Einseitig trapezförmig, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage.

Tabelle 4: Angaben Liegenschaftsbuch – Bodenschätzung

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Nr.	Böden	EMZ	Bodenpunkte	Fläche in m ²
2	Aegidienberg	13	65	Betriebsfläche	xx	xx	62
				Betriebsfläche	xx	xx	14
				Gehölz	xx	xx	344
				Gr L III a 2 48/48	346	48	721
				Gr L III a 3 42/42	1.457	42	3.469

Die Bodenschätzung zeigt für das Grundstück eine Einstufung mit 42-48 Bodenpunkten, die aus der Bodenart Lehm mit der Zustandsstufe III und guten bis mittleren Wasserverhältnissen, sowie einer Jahreswärme über 8 Grad resultiert.

Bestandteil der Beschreibung ist die Bonität entsprechend des Bodenschätzungsgesetzes BodSchätzG 2007¹.

¹ Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz - BodSchätzG) vom 20.12.2007



Die Bonität für Ackerland ist beispielhaft wie folgt aufgebaut:

SI 3 D 40/39

Bodenart:	SI	= anlehmgiger Sand
Zustandsstufe:	3	
Entstehung:	D	= Diluvium (Lockersediment und -gestein eiszeitlichen und tertiären Ausgangsmaterials)
Bodenzahl:	40	
Ackerzahl:	39	

Die Bonität für Grünland ist beispielhaft wie folgt aufgebaut:

L II b 2 52/50

Bodenart:	L	= Lehm
Bodenstufe:	II	= mittlerer Bodenzustand
Klima:	b	= Ø Jahrestemperatur 7,9 – 7,0 °C
Wasserverhältnisse:	2	= gute Wasserverhältnisse
Grünlandgrundzahl:	52	
Grünlandzahl:	50	

Der vollständige Wortlaut des Gesetzes mit Erläuterungen und Anlagen kann im Internet abgerufen² werden.

Umwelteinflüsse:	Beim Ortstermin konnten keine Beeinträchtigungen hinsichtlich der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung festgestellt werden.
Bewirtschaftungszustand:	Nicht regelmäßige Nutzung als Pferdekoppel, lückige Grasnarbe mit zahlreichen Fremdbesatz.

2.4 Erschließungszustand

Straßenart:	Asphaltierte Straße im Osten des Grundstücks („Holzweg“), entlang der südlichen Grenze ein Schotterweg.
Straßenausbau:	Soweit befestigt, einfacher Ausbau mit Bitumendecke, im Übrigen geschottert/unbefestigt.
Versorgung:	nicht erschlossen
Abgaben/Beiträge:	Nach Auskunft der Fachbehörde liegt keine Beitragspflicht gemäß BauGB und KAG vor.
Anmerkung:	Keine

² https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bodsch_tzg_2008/gesamt.pdf, Abruf am 27.06.2016



2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchauszug: Dem Unterzeichner liegt eine unbeglaubigte auszugsweise Ablichtung des Grundbuchs von Aegidienberg 2756 vom 27. August 2021 bzw. 27. September 2021 vor. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Grundbuchbestand sich zum Wertermittlungsstichtag nicht durch nachträgliche Eintragungen verändert hat.

Abteilung I:

Abteilung II: siehe Aufstellung in Tabelle 3

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Rechte und Lasten: Sonstige nicht grundbuchlich eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Pacht- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Dienstbarkeiten: siehe Aufstellung in Tabelle 3

Miet- und Pachtbindung: nicht bekannt

Baulastenkataster: Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Honnef liegen keine Eintragungen vor.

2.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft

Bauplanungsrecht: Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes, sondern im Außenbereich (Onlineauskunft: <https://meinbadhonnef.de/planen-bauen-umwelt/flaechennutzungsplan-bebauungsplaene/>)

Naturschutz: nicht vorhanden

Landschaftsschutz: vorhanden - LSG-5209-0001

Wasserschutz: nicht vorhanden

Altlasten: Auf dem zu bewertenden Grundstück liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises keine Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster erfasst. Dennoch kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Denkmalschutz: nicht vorhanden

Flurbereinigung: nicht vorhanden



3 Methodische Erläuterungen

Zu den allgemeinen Methoden der Bewertung wird auf die einschlägige Bewertungsliteratur verwiesen, eine Aufstellung der Bewertungsliteratur ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Bei der Ermittlung von Grundstückswerten wird entsprechend der einhelligen Auffassung in Literatur und Judikatur grundsätzlich von dem gemeinen Wert oder Verkehrswert ausgegangen. Definiert ist der Begriff Verkehrswert in § 194 BauGB. Darin heißt es:

„Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Die Begriffsbestimmung des Verkehrswertes lässt erkennen, dass dieser zwar prinzipiell an tatsächlichen Verhältnissen – nämlich an der Preisbildung des Marktes – orientiert ist. Doch gilt dies nicht schlechthin und ohne jede Einschränkung. Die Definition enthält nämlich u. a. Fiktionen und Abstraktionen, die schon durch die Anwendung des Konjunktivs in den Worten „zu erzielen wäre“ hervorgehoben werden. Es handelt sich also beim Verkehrswert um einen fiktiven, normativen Begriff.

Zu den Fiktionen gehören:

- Zu berücksichtigende oder nicht zu berücksichtigende Umstände;
- Ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.

Als gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist eine Marktsituation zu verstehen, bei der die Käufer in den Preisen den wahren inneren Wert des Wirtschaftsgutes ausdrücken.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr setzt also voraus:

- Anbieter und Nachfrager müssen frei in ihrer Entscheidung sein.
- Sie dürfen nicht gezwungen sein, unter Zeitdruck zu handeln.
- Die ausgehandelten Preise müssen repräsentativ für eine Grundstückskategorie mit gleichartigen tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeiten sein.

Nähere Vorschriften zur Ermittlung des Verkehrswertes hat die Bundesregierung aufgrund der Ermächtigung des BauGB mit Zustimmung des Bundesrates in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) erlassen. Diese Verordnung stellt eine Zusammenfassung anerkannter Grundsätze und Methoden für die Ermittlung von Grundstückswerten dar, so dass ihre Allgemeingültigkeit auch über den Bereich des BauGB hinaus anerkannt ist.

Die ImmoWertV bezweckt eine Wertermittlung auf sachlich fundierten und theoretisch begründeten Verfahren, und damit eine bestmögliche Ermittlung des Verkehrswertes. Hierbei muss allerdings beachtet werden, dass die Wertermittlung kein rein mathematisches Verfahren ist – wie wiederholt in der Rechtsprechung zum Ausdruck gebracht wurde –, und dass es zu den wesentlichen Aufgaben der sachverständigen Gutachter gehört, verbleibende Restunsicherheiten durch fach- und sachkundige Beurteilung auszugleichen und so zu dem plausibelsten Ansatz für den Verkehrswert zu kommen.

Grundsätzlich stehen zur Wertermittlung drei Hauptverfahren zur Verfügung:



- Die Bewertung durch Preisvergleich → Vergleichswertverfahren,
- Die Bewertung nach dem Ertrag → Ertragswertverfahren,
- Die Bewertung nach den Herstellungskosten bzw. Wiederherstellungskosten am Bewertungsstichtag → Sachwertverfahren.

Für die Ableitung von Bodenwerten kommt in der Regel und insbesondere bei den hier vorliegenden Gegebenheiten nur das Vergleichswertverfahren in Frage. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind möglichst zeit- und ortsnahe Kaufpreise von Grundstücken gleicher Qualität heranzuziehen. Bestehen bei den Vergleichsgrundstücken wertbestimmende Unterschiede gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Zeitpunkt, Nutzungsart, Zustand des Grundstückes, Gestalt und Lage, so müssen sie durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Um die Abweichungen zu erkennen bzw. zu quantifizieren, ist es erforderlich, die Bestimmungsgründe bei der Preisbildung auf dem Bodenmarkt herauszustellen.

In einer wissenschaftlichen Untersuchung hat Wentrup den Versuch unternommen, anhand von land- und forstwirtschaftlichen Bodenverkäufen in 14 repräsentativ ausgewählten Landkreisen in NRW die wichtigsten Bestimmungsgründe für die Preise von land- und forstwirtschaftlich genutzten Einzelgrundstücken zu erforschen und daraus Folgerungen für die Bodenwertermittlung abzuleiten. Ausgehend von einer Vielzahl von Einflussfaktoren zur Bodenpreisbildung (= Hypothesenformulierung) wurden zunächst die verschiedenen Einflussfaktoren gesondert getestet. Mit den sich als brauchbar erwiesenen Einflussfaktoren wurde weitergearbeitet. Anhand der multiplen Regressionsanalyse konnten abschließend die den Bodenpreis beeinflussenden Indikatoren gleichzeitig erfasst und geprüft werden.

Als besonders geeignete Bestimmungsgründe (= Indikatoren mit dem höchsten Bestimmtheitsmaß) stellte Wentrup³ folgende Determinanten für die Preisbildung auf dem land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt heraus:

- Natürliche Fruchtbarkeit des Bodens (= Bodengüte),
- Betriebliche Besonderheiten (= Höhe des Deckungsbeitrages),
- Entfernung zum nächstliegenden baureifen Land,
- Örtliches Baulandpreisniveau.

Analog zu Wentrup kommt Lossau⁴ aufgrund einer Erhebung in Münster zu dem Ergebnis, dass Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen mit zunehmender Nähe zu Baugebieten ansteigen. Obwohl eine Bauerwartung für diesen Boden in absehbarer Zeit nicht realistisch ist, wird dieses Agrarland zu einem höheren Preis gehandelt, als es aus landwirtschaftlicher Sicht zu rechtfertigen ist. Hier werden folglich Einschätzungen zur langfristigen Entwicklung vorgenommen. Die Determinanten von Wentrup (= Entfernung zum nächstliegenden baureifen Land, örtliches Baulandpreisniveau) ersetzt Lossau durch den Begriff der „Standortqualität“; vgl. hierzu auch Blänker⁵, der zu den Problemen der Preisermittlung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aus der Sicht der statistischen Erfassung schreibt.

³ Wentrup, C., Bestimmungsgründe für Bodenpreise, in: Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, H. 5, Verlag E. Ulmer, 1978, S. 48 ff.

⁴ Lossau, H., Modell zur Klärung der Preisstruktur am Bodenmarkt, in: Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Bd. 34, Münster 1976, Diss., S. 52 f.

⁵ Blänker, J., Die Probleme der Preisermittlung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aus der Sicht der statistischen Erfassung und Auswertung, in: SVK-Verlag, Bonn 1996, Diss.



3.1 Ermittlung der Bodenwerte

3.1.1 Qualität des Bewertungsgrundstückes

Bei der Qualitätsbestimmung der Bewertungsflächen ist zu unterscheiden, ob es sich um Unland ohne Bauerwartung, um land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Bauerwartung, um Bauerwartungsland oder um Grundstücke handelt, die Bauland (Rohbauland oder erschlossenes Bauland) sind.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft⁶ sind Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

In der Wertermittlungsverordnung, die bis zum 30. Juni 2010 gültig war, kam als Zwischenstufe noch der Begriff des begünstigten Agrarlandes vor. Dieser Begriff wurde in die ab dem 1. Juli 2010 gültige ImmoWertV 2010 und der ab 1. Januar 2020 gültigen ImmoWertV 2021 nicht übernommen.

In § 2 Satz 2 der ImmoWertV 2010 wurde bestimmt, dass künftige Entwicklungen, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstückes (Wartezeit) zu berücksichtigen. Mit dieser Regelung wird betont, dass eine Wertermittlung nach deutschem Recht nicht vergangenheits-, sondern zukunftsorientiert ist. Dieser Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen wurde dem Fortfall des Begriffs „begünstigtes Agrarland“ Rechnung getragen und die Wertfindung ortsnaher Randflächen, Ausgleichsflächen oder anderer Nutzungen, die nicht eindeutig der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen sind, ermöglicht.

Das diese Bezeichnung oder Einstufung nach wie vor von Relevanz ist, zeigt ein Urteil des OLG Dresden⁷ vom 28.06.2021. Dort heißt es:

"Die Kritik der Genehmigungsbehörde, der Sachverständige habe grundlos eine „individualisierte Kategorie des 'besonderen Agrarlandes' geschaffen“, trifft nicht zu. Wie der Sachverständige sowohl in seinem Ausgangsgutachten vom 16. September 2020 (dort unter Ziffer 5.1., Rz. 3 ff., S. 12 und 15) als auch in der Stellungnahme auf das Schreiben der Genehmigungsbehörde vom 20. November 2020 erläutert hat (vgl. die Stellungnahme des Sachverständigen M... vom 7. April 2021, S. 3), hat er bei der Beurteilung der konkreten Flurstücke auf die Unterscheidung zurückgegriffen, welche sich ursprünglich in § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 1988 einerseits und § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 1988 andererseits fand und welche durch die - an ihre Stelle getretene - ImmoWertV nicht obsolet geworden ist (vgl. die BR-Drs. 296/09, S. 39:

⁶ Begriff wird in der ImmoWertV 2010 und 2021 nicht mehr verwendet, siehe deshalb Beitrag von Prof. Dietrich in GuG 2010, S. 86 und das Urteil des OLG Dresden Beschluss vom 28.06.2021 - W XV 272/19 – auf Seite 30

⁷ OLG Dresden, Beschluss vom 28.06.2021 - W XV 272/19 -



„Eine differenzierte Behandlung des Agrarlandes entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig.“). Sowohl in der Rechtsprechung (vgl. etwa VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. September 2018 - VGHMANNHEIM Aktenzeichen 7S187515 7 S 1875/15 - RdL 2019, S. RDL Jahr 2019 Seite 142 ff., Rn. RDL Jahr 2019 Seite 142 Randnummer 51, zitiert nach juris) als auch in der Literatur (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, § IMMOWERTV § 5 ImmoWertV Rn. 117 ff., S. 640 ff; Dipold, Begünstigtes Agrarland im Wertermittlungsrecht von Grundstücken, RdL 2013, S. RDL Jahr 2013 Seite 116/7) ist anerkannt, dass es ungeachtet der Aufhebung von § WERTV einen Grundstücksteilmarkt für landwirtschaftliche Flächen gibt, die - ohne Bauerwartungsland zu sein - eine Eignung für außeragrarisches Zwecke besitzen und die deshalb einen höheren Verkehrswert haben als reine Agrarflächen. Unerheblich ist insoweit, ob diese Flächen nun als „besonderes“, „höherwertiges“, „stadtnahes“ oder „begünstigtes Agrarland“ bezeichnet werden (vgl. Kleiber, a.a.O., § IMMOWERTV § 5 ImmoWertV, Rn. 118, S. 640 mit Fußnote 81).“

In dem Entwurf zur ImmoWertA⁸ wird an diese Sichtweise angeknüpft und zu § 3 „Entwicklungszustand; sonstige Flächen“ wie folgt ausgeführt:

„Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entfällt nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch

- *ihre besondere landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage,*
- *durch ihre Funktion oder*
- *durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten*

*auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „**begünstigtes Agrarland**“, „**beeinträchtigtes Agrarland**“ oder auch „**besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können.“*

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Diese Erwartung kann insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen. Nach der ImmoWertV, § 5, besteht nach der materiellen Definition eine Bauerwartung nur dann, wenn eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

Nach Aust/Jacobs⁹ werden Flächen als Bauerwartungsland bezeichnet, „die in einem Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, oder deren Bebauung nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Auf eine zeitlich abgegrenzte Frist – 4,5 oder 6 Jahre –

⁸ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Fünfter Entwurf vom 27.09.2022

⁹ Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung, 6. Auflage, Verlag de Gruyter, 2007, S. 78 ff.



kommt es dabei nicht an. Je kürzer der Zeitraum ist, innerhalb dessen die Bebauung erwartet werden kann, umso stärker ist die Bauerwartung.“

Die Definitionen des Begriffes Bauerwartung lassen erkennen, dass nicht allein formale Gesichtspunkte entscheidend sind. Als Anhalt für die Bauerwartung eines Grundstückes kommen neben dem Stand der öffentlichen Bauplanung vor allem in Betracht:

- Eine günstige Lage des Grundstückes noch innerhalb des Stadtgebietes;
- Geringe Entfernung zur vorhandenen Bebauung;
- Günstige Verkehrsverhältnisse;
- Nachweisbarer zusätzlicher Bedarf an Bauland aufgrund der konjunkturellen Entwicklung im Stadtgebiet;
- Erkennbare Ausdehnungstendenzen der Bebauung in Richtung auf die betroffene Fläche.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB 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.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

3.1.2 Zuschläge für hofnahe Flächen

Bei der Bewertung von hofnahen Flächen ist eine Aufteilung vorzunehmen, da es hofnahe Flächen mit und ohne Hofanschluss gibt.

Unter Hofanschluss versteht man Parzellen, die mit der Hofstelle verbunden sind, ohne dass öffentliche Straßen befahren bzw. überquert werden müssen. Bei hofnahen Flurstücken ohne Hofanschluss ist die direkte Verbindung zur Hofstelle nicht vorhanden, wenngleich auch diese Flächen in unmittelbarer Nähe der Wirtschaftsgebäude liegen.

Hofanschlussflächen haben für einen landwirtschaftlichen Betrieb einen über den allgemeinen Verkehrswert hinausgehenden Wert, der sich durch betriebswirtschaftliche Vorteile ausdrücken lässt. Hinsichtlich der Rechtsposition des Eigentümers heißt es juristisch hierzu, dass immer dann Zuschläge zu den landwirtschaftlichen Bodenwerten zu erteilen sind, wenn rechtlich gesicherte Vorteile des Eigentümers vorliegen und der gesunde Grundstücksmarkt darauf reagiert.

In seinem Urteil vom 6.03.1986 befasste sich der BGH erneut mit dem Problemkreis. Der BGH führte aus,

„dass bei einem Flurstück, das von der Hofstelle durch einen öffentlichen Wirtschaftsweg getrennt wird, kein Lagevorteil werterhöhend zu berücksichtigen ist. Bei der Frage, ob einem Flurstück ein besonderer Lagevorteil zukommt, ist nach Auffassung des BGH zu beachten, dass der zwischen dem Hofgrundstück und der Bewertungsfläche verlaufende Weg nicht im Eigentum des Klägers steht und die durch ihn derzeit gewährte günstige Verbindung zwischen beiden Grundstücken nicht zur vom Schutz des Art. 14 GG umfassten Rechtsposition des Klägers gehört“.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass hofnahe Flächen ohne Hofanschluss zwar nach Urteil des BGH keinen Lagevorteil besitzen, der Grundstücksmarkt aber dennoch mit Zuschlägen reagiert.

Der Sonderwert für hofnahe Grundstücke mit Hofanschluss kann mit Hilfe der Vergleichswertmethode (Vergleich der Verkehrswerte von Flächen mit Hofanschluss mit den Verkehrswerten von Flächen ohne Hofanschluss) oder aber mit Hilfe von Ertragswerten erfasst werden. Sind



bei der Ermittlung des Verkehrswertes Vergleichspreise mit Zuschlägen für die Hofnähe eingeflossen, so kann die Entschädigungsposition Hofnähe oder Hofanschluss nicht zusätzlich ermittelt werden (Doppelentschädigung).

Durch die Auswertung von Kaufverträgen konnte festgestellt werden, dass für Ackerflächen im Rheinland (ohne Berücksichtigung von Extremwerten) Hofnähezuschläge von 0,40 €/m² bis 1,25 €/m² gezahlt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Organisation des jeweiligen Betriebes für die Höhe des Zuschlags maßgebend ist. Es ist selbstverständlich, dass intensiv betriebene Flächen einen höheren Zuschlag verdienen als Flächen mit extensiver Nutzung.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die vielfach zu findenden prozentualen Zuschläge zu den ermittelten Verkehrswerten für die Position Hofanschluss weder erklärbar noch vertretbar sind. Sie unterstellen, dass mit steigendem Verkehrswert der Zuschlag für den Sonderwert Hofanschluss sich ebenfalls anhebt. Diese Annahme ist falsch. Betriebliche Sonderwerte hängen nicht von der Höhe des Verkehrswertes, sondern von der Bewirtschaftungsintensität und Organisation des Betriebes ab. Gleichgelagerte landwirtschaftliche Betriebe mit unterschiedlichen Verkehrswerten können keine abweichenden betrieblichen Sonderwerte besitzen.

Da in den meisten Bewertungsfällen keine ausreichenden Vergleichspreise für den in Rede stehenden Sonderwert vorliegen, wird in der Regel der Lagevorteil mit Hilfe von Ertragswerten berechnet. Der Sonderwert Hofanschluss lässt sich anhand des zusätzlichen Aufwandes beim Benutzen von öffentlichen Straßen ermitteln. Ferner sind die Mehrkosten und Mindererträge bei einer entfernteren Lage einer Parzelle von der Hofstelle zu quantifizieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat in den Jahren 1989 bis 2009 Untersuchungen zu den Ankaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss bzw. unmittelbarer Hofnähe durchgeführt. Die Auswertungen aus den Jahren 1989 bis 2009 haben ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 1,5- bis 2,1-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht. In diesen gezahlten Kaufpreisen ist zum einen die Vergütung für die unmittelbare Hofnähe, aber u. U. auch eine Vergütung für eine Arrondierung enthalten.

3.1.3 Zuschläge für die Eigenschaft der Arrondierung

Unter Arrondierung versteht man allgemein eine abgerundete Flächeneinheit mit zusammenliegenden Flurstücken. Dabei soll die Erschließung der Flächen hauptsächlich über eigenen Grund führen. Ferner sollen keine Splitterparzellen außerhalb des Hauptflächenkomplexes vorhanden sein und auch keine extrem einspringenden Fremdparzellen, die einen ungünstigen Grenzverlauf bewirken¹⁰.

Es ist eine bekannte und unbestrittene Tatsache, dass der gesunde Grundstücksverkehr die Eigenschaft der Arrondierung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke als bedeutsamen und werterhöhenden Faktor anerkennt und entsprechend honoriert.

Während einerseits Kaufinteressenten bei ihrer Suche häufig nach größeren Höfen und Betrieben in ihren Suchanzeigen beim gesuchten Objekt ausdrücklich die Eigenschaft „arrondiert“ fordern, findet man andererseits in den Anzeigen von Verkäufern und Maklern den Hinweis „arrondiert“ oder auch „fast arrondiert“ als positives Beschreibungsmerkmal hervorgehoben.

¹⁰ (vgl. Beckmann, Th., Die Berechnung des Arrondierungsschadens – eine Alternative zur synthetischen Methode, in: Agrarrecht, Jg. 10, 1980, H. 4, S. 96 ff.)



In mehreren vorliegenden landwirtschaftlichen Fachzeitschriften des Jahrgangs 2018 bis 2021 erschienen Sammelanzeigen verschiedener Grundstücksmaklerfirmen mit insgesamt 67 angebotenen Betrieben, davon 18-mal (= 27 %) und in einer weiteren Auswertung bei 36 Anzeigen 9-mal (= 25 %) unter den beschreibenden Daten der Vermerk „arrondiert“ oder „fast arrondiert“.

Auch eine Auswertung verschiedener Fachzeitschriften des Jahrgangs 2022 weist in insgesamt 183 angebotenen Betrieben 49-mal den Vermerk „arrondiert“ oder „fast arrondiert“ (= 26,8 %) unter den Beschreibungsmerkmalen aus.

Die häufige Hervorhebung der Begrifflichkeit „arrondiert“ zeigt zum einen die Bedeutung, die im gesunden Grundstücksverkehr der Arrondierungseigenschaft aus verschiedenen Gründen beigemessen wird, zum anderen aber auch, dass die Zahl der in dieser Weise bevorzugten Betriebe mit 25 bis 27 % des Gesamtangebotes doch sehr begrenzt ist.

Am Grundstücksmarkt werden arrondierte Höfe und Güter ständig sehr gesucht und preismäßig durch oft erstaunlich hohe Preisangebote ausgezeichnet und auch zu erstaunlich hohen Preisen gekauft.

Nach langjährigen Erfahrungen kann als obere Preisgrenze bei gut arrondierten Betrieben 150 bis 160 % des für Einzelgrundstücke und Betriebe in Streulage ortsüblichen Hektarpreises festgestellt werden. Arrondierungseffekt und Arrondierungswerte sind die Funktionen zweier Faktoren – der Arrondierungsgröße und der Arrondierungsqualität. Daher sinken in der Regel die Zuschlagsprozente der oberen Preisgrenze mit abnehmender Arrondierungsgröße und abnehmender Arrondierungsqualität. Da die das Kaufprojekt beschreibenden Angaben in den behördlichen Kaufpreissammlungen und ähnlichen Unterlagen anderer Stellen nur sehr knapp gehalten, vielfach nur dürftig bzw. auch nichtssagend sind, und die Auskunftsbereitschaft der in Frage kommenden behördlichen Stellen im Hinblick auf die Verschwiegenheitspflicht begreiflicherweise begrenzt und gering ist, ist es in aller Regel nicht möglich, aus ihnen hinreichend zuverlässige Daten für Vergleichszwecke der hier in Frage stehenden Art zu entnehmen, aus denen sich mit Anspruch auf einigen Aussagewert rechnerisch die Preisdifferenz zwischen arrondierten und nicht arrondierten Betrieben auf der Grundlage tatsächlich erfolgter Verkäufe ableiten lässt.

Bruns¹¹ ermittelt in einer umfangreichen Untersuchung in den 70er Jahren das Verhältnis der Kaufpreise von arrondierten zu nicht arrondierten landwirtschaftlichen Betrieben. Nach seinen Auswertungen beträgt der Zuschlag für die Arrondierung im Mittel 60 % und ist abhängig von den Flächengrößen und der unterschiedlichen Kultur- und Nutzungsart und der Stadtnähe. In Stadtnähe gelegene arrondierte Betriebe erreichen teilweise Zuschläge von 100 % und mehr zum Vergleichspreis für nicht arrondierte Betriebe.

In den Gutachterausschüssen der Kreise Borken und Kleve wurden Untersuchungen über die Abhängigkeit der Kaufpreise landwirtschaftlicher Nutzflächen in Abhängigkeit zur Flurstücksgröße durchgeführt. Hierbei zeigte sich, dass bereits ab einer Flächengröße von einem Hektar Zuschläge gezahlt werden. Bei einer Grundstücksgröße von 8 ha und mehr wurde bis zum Dreifachen des Richtpreises gezahlt. Dies ist neben der bereits im vorherigen Kapitel beschriebenen Vorzüglichkeit von Hofanschluss bzw. Flächen mit Hofnähe ein Effekt der Arrondierung, nämlich die bessere Nutzung größerer Flächeneinheiten.

¹¹ Bruns, Heft b 39 HLBS-Verlag



3.1.4 Zu- und Abschläge für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes oder beeinträchtigtes Agrarland)

§ 5 Abs. 1 ImmoWertV definiert die Flächen der Land- oder Forstwirtschaft als **land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die nicht bereits Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land sind**. Materiell sind damit auch Flächen erfasst, die land- oder forstwirtschaftlich *genutzt* werden. In jedem Fall sind jedoch Flächen ausgeschlossen, die bereits Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land sind, denn grundsätzlich sind auch derartige Flächen land- und forstwirtschaftlich nutzbar.

Mit § 5 Abs. 1 ImmoWertV ist die bislang vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne überzeugende Begründung aufgegeben worden. § 4 Abs. 1 WertV 88 in der bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV geltenden Fassung definierte land- und forstwirtschaftliche Flächen wie folgt:

„(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,
2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

Die Nachfolgeregelung unterscheidet im Unterschied zu § 4 Abs. 1 der bisherigen Fassung der WertV nicht mehr zwischen

- a) den **reinen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88) ohne anderweitige Eignungen (sie entsprechen dem sog. innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert) und
- b) den **besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 883) mit einer Eignung für außerland- und außerforstwirtschaftliche Zwecke ohne Bauerwartung (sie entsprechen dem außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert).

In der **Begründung**¹² wird hierzu ausgeführt, dass die „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland) in ihrer Bedeutung häufig missverstanden und einseitig als Beschreibung eines „begünstigten“, d. h. höherwertigen Agrarlandes, interpretiert werden. Dabei werde vielfach übersehen, dass diese Flächen „durch ihre besondere Situation auch nachteilig betroffen sein können“¹³. Überdies bestünden auch inhaltliche Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen § 4 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WertV 88, die damit im Zusammenhang stehen, dass das sog. „begünstigte“ Agrarland zutreffenderweise keine besondere Entwicklungsstufe des werdenden Baulands darstellt.

¹² BR-Drucks. 171/10

¹³ vgl. Nr. 2.2.1.1 WERTR 06 i. d. F. vom 1.3.2006, BAnz Nr. 108a ber. BAnz Nr. 121



Abbildung 5: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Der Verordnungsgeber hat es nicht vermocht, die angesprochenen Abgrenzungsschwierigkeiten zu lösen. In der Begründung wird gleichwohl die Existenz eines dualen Marktes für land- und forstwirtschaftliche Flächen mit dem Hinweis eingeräumt, dass „eine differenzierte Behandlung des Agrarlandes entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht im Übrigen zulässig“ bleibe¹⁴; dies werde auch durch den neuen § 4 Abs. 3 ImmoWertV verdeutlicht.

Dass die ImmoWertV die besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht mehr definiert, bedeutet nicht, dass dieser Grundstücksteilmarkt nicht existiert. Die Nachfolgeregelung schließt die besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ein, ohne sie ausdrücklich hervorzuheben. Von daher ist in den einschlägigen Fällen die ersatzlos gestrichene Definition der WertV 88/98 weiterhin von Bedeutung.

Als **besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft kommen** – wie für die „reinen“ land- und forstwirtschaftliche Flächen – nur solche land- und forstwirtschaftlich nutzbaren **Flächen in Betracht, die** nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen Entwicklung des Gebietes **auf absehbare Zeit eine bauliche Nutzung nicht erwarten lassen.**

Zum **Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu den „reinen“ land- und forstwirtschaftlichen Flächen** vgl. die nachfolgende Veröffentlichung des Gutachterausschusses des Kreises Borken Abbildung 6.

Abbildung 6: Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum „reinen“ Agrarland im Kreis Borken¹⁵

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Eignung für eine „außerland- und außerforstwirtschaftliche Nutzung“ allein reicht nicht aus, um ein Grundstück als besondere land- und forstwirtschaftliche Fläche zu qualifizieren. Es muss auch eine dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbare Nachfrage nach diesen Flächen im Belegenheitsgebiet bestehen.

¹⁴ vgl. BR-Drucks. 171/10

¹⁵ Grundstücksmarktbericht 2021 Kreis Borken, Seite 38

Beide Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.¹⁶

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis hat für die Kalenderjahre 2019 bis 2021, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022, Untersuchungen durchgeführt und dabei festgestellt, dass 18 Kaufpreise von Verkäufen für Ausgleichsflächen in diesem Zeitraum vorlagen. Diese Art der Nutzung ist der vorstehend ausgeführten besonderen Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zuzuordnen. Die Untersuchung des Gutachterausschusses ergab, dass für diese Art der Nutzung in land- und forstwirtschaftlichen Gebieten im Durchschnitt das 1,0- bis 2,4-fache (Mittelwert rd. 1,5-fache) von den vergleichbaren Rahmenwerten bzw. Bodenrichtwerten aus land- und forstwirtschaftlicher Nutzung gezahlt wurde.

Die Ergebnisse des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis decken sich somit mit den Untersuchungen des Kreises Borken.

3.2 Werteinflüsse durch Rechte und Belastungen im Grundbuch

Grundstücke können durch Rechte an einem anderen Grundstück aufgewertet und durch Belastungen abgewertet werden. Rechte können sehr vielfältig sein und sind in der Regel in der zweiten Abteilung des Grundbuches eingetragen. Sie zählen zu den beschränkt dinglichen Nutzungsrechten und können wie folgt gegliedert werden:

- Grunddienstbarkeiten,
- Nießbrauch,
- beschränkt persönliche Dienstbarkeiten,
- Miet- und / oder Pachtrechte (schuldrechtliche Vereinbarung).

Zu den Grunddienstbarkeiten zählen z. B. Wege- und Fahrrechte, Leitungsrechte, Überbaurechte usw. Zu den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zählen Altenteilsrechte, Leitungsrechte, Sicherung des Erbbauzinses als Reallast und zum Abbau Rechte¹⁷.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird auf die Rechte und Belastungen im Einzelnen bei dem zu bewertenden Grundstück eingegangen und diese in die Bewertung einbezogen.

Bei der Bearbeitung ist weiterhin unbedingt auf das Stichtagsprinzip zu achten. Der Sachverständige darf bei Wertermittlungen auf zeitlich zurückliegende Stichtage nur das verwenden, was am Stichtag bekannt war. Ist der Wert eines Rechtes beispielsweise auf den 01.03.2000 zu ermitteln, wäre zur Einschätzung der Lebenserwartung des Berechtigten zu diesem Zeitpunkt die letztveröffentlichte Sterbetafel heranzuziehen und nicht eventuell schon später herausgegebene.

Gleichfalls verhält es sich mit anderen Daten und Informationen zur Wertermittlung. Alle Begebenheiten, die nach dem Wertermittlungsstichtag eintreten, dürfen bei der Wertermittlung nach diesem Stichtagsprinzip nicht angewandt oder in anderer Form in die Wertermittlung einfließen.

¹⁶ Kleiber, Kleiber-digital Teil II bis IX - Erläuterungen > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze > § 5 ImmoWertV Entwicklungszustand > 2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) > 2.3 Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft > 2.3.1 Allgemeines, RN. 120, Abruf 18.08.2018

¹⁷ Beispielhafte Erläuterung, nähere Ausführungen hierzu z. B. Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Fallstudien, Fischer, Lorenz, Biederbeck u.a., Bundesanzeiger Verlag 2005, S. 377 ff.



3.3 Statistische Methoden in der Verkehrswertermittlung

Weiteres wichtiges Kriterium in der sachgerechten Verkehrswertermittlung ist die Prüfung und Beurteilung der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Bodenrichtwerte und Vergleichswerte durch den Sachverständigen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind die zur Verfügung gestellten Vergleichspreise durch den Sachverständigen auf mögliche Ausreißer und damit auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu überprüfen.

Zur Erläuterung wird zunächst auf die Methodik des Boxplot-Testes eingegangen, anschließend wird die Methode des Ausreißertestes mittels der Standardabweichung beschrieben.

Eine detaillierte Beschreibung des Boxplot-Testes aus der freien Enzyklopädie Wikipedia¹⁸ ist in der Anlage 3 beigelegt.

Boxplots werden hauptsächlich verwendet, wenn ein schneller Überblick über bestehende Daten erforderlich ist; dabei muss nicht bekannt sein, welcher Verteilung diese Daten unterliegen.

In der nachfolgenden Abbildung 7 ist zur Erläuterung ein beispielhaftes Boxplot-Diagramm dargestellt.

Abbildung 7: Erläuterung Boxplot-Diagramm

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Box entspricht dem Bereich, in dem die mittleren 50 % der Daten liegen. Sie wird also durch das obere oder auch dritte Quartil und das untere oder auch erste Quartil begrenzt.

Die Länge der Box entspricht dem Interquartilsabstand (englisch: interquartile range, IQR).

Das IQR ist ein Maß zur Messung der Streuung der Daten, welche durch die Differenz des dritten Quartils und des ersten Quartils bestimmt wird. Des Weiteren wird der Median als durchgehender Strich in der Box eingezeichnet. Der Median teilt das gesamte Diagramm bzw. die Daten in zwei Hälften, in denen jeweils 50 % der Daten liegen. Durch seine Lage innerhalb der Box bekommt man einen Eindruck von der Schiefe der den Daten zugrundeliegenden Verteilung vermittelt. Ist der Median im unteren Teil der Box, so liegt eine linke Schiefe vor und umgekehrt. Durch die Antennen werden die außerhalb der Box liegenden Werte vom Minimum bis zum Maximum dargestellt. Die Antennen werden auch als Fühler (englisch: Whisker) bezeichnet.

¹⁸ Seite „Box-Plot“. In: Wikipedia, Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 2. Juli 2018, 08:26 UTC. URL: <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Box-Plot&oldid=178799075> (Abgerufen: 28. Dezember 2020)

Neben der Veranschaulichung der Datenverteilung kann der Boxplot auch zur Ermittlung von Ausreißern genutzt werden. Die Länge der Fühler (Whisker) wird hierbei auf den 1,5-fachen Interquartilsabstand ($1,5 \times \text{IQR}$) begrenzt.

In der folgenden Abbildung 8 ist zur Erläuterung beispielhaft ein Boxplot-Diagramm mit 1,5-fachem IQR abgebildet.

Der Bereich ohne Ausreißer wurde von 154 bis 621 dargestellt und der Boxplot für den Bereich 25 bis 75 % für den Bereich von 345 bis 484. Die oberhalb des 1,5 IQR liegenden Bereiche zwischen dem $1,5 \times \text{IQR}$ und $3 \times \text{IQR}$ werden als milde Ausreißer bezeichnet, im Beispiel Kreise, und die Daten oberhalb des $3 \times \text{IQR}$ werden als extreme Ausreißer, als Stern gezeichnet, titulierte.

Abbildung 8: Erläuterung Boxplot-Diagramm mit $1,5 \times \text{IQR}$ (Interquartilsabstand)¹⁹

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Diese Vorgehensweise zur Klassifizierung der Ausreißer wird auch in der Literatur²⁰ beschrieben.

Bei der Auswertung von Vergleichskaufpreisen wird unterstellt, dass diese Stichprobe einer Normalverteilung aus der gesamten Menge der vorhandenen Kaufpreise entspricht. Um dieses anhand der vorgegebenen Daten zu überprüfen, bietet sich die Deskriptivenstatistik an. Hierbei sind die verschiedenen Arten des Mittelwertes, der Median (Zentralwert), die Varianz und Standardabweichung als Rechnungsgrößen zur Beurteilung der Datengrundlage zu nennen. Das einfache arithmetische Mittel von zwei Zahlen ist die Summe der zwei Zahlen, geteilt durch 2. Bei Wachstumsgrößen muss jedoch das sog. geometrische Mittel verwendet werden.

Ein besonderer Mittelwert ist der sog. Median, der die Eigenschaft hat, die Verteilung in zwei gleichgroße Hälften zu teilen. 50 % der Beobachtungen sind demnach unterhalb dieses Mittels und 50 % oberhalb davon. Man nennt den Median auch Zentralwert.

Liegt der Median in der Nähe des arithmetischen Mittels, kann von einer Normalverteilung der Daten ausgegangen werden. Liegt der Median weiter vom arithmetischen Mittel entfernt, spricht man von einer sogenannten schiefen Verteilung der Daten.

Weitere Kenngrößen sind die Varianz und Standardabweichung. Bei der Varianz werden die quadrierten Abweichungen der Beobachtungswerte vom arithmetischen Mittel berechnet, so dann wird deren arithmetisches Mittel gebildet. Als Ergebnis erhält man die Varianz der Verteilung.

Ausgehend von der Varianz wird mit der Quadratwurzel der Varianz die Standardabweichung ermittelt.

¹⁹ Schlurher - Eigenes Werk, CC BY 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6095624>

²⁰ Simon, T.; Dreiocker, S.: Analyse von Vergleichskaufpreisen in GuG 6/2007, S. 326 - 331

Zur Aussonderung von Ausreißern wird zur Prüfung das arithmetische Mittel, der Median und die Standardabweichung berechnet. Als sog. Ausreißer werden dann solche Vergleichspreise bezeichnet, die mehr als die einfache Standardabweichung unter- oder oberhalb des arithmetischen Mittels liegen.

Für die Ableitung des Wertes der Bewertungsgrundstücke wird dann entweder der Median oder der Mittelwert ohne Ausreißer herangezogen.

4 Der Immobilienmarkt

4.1 Der Immobilienmarkt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Bodenmarkt für land- und forstwirtschaftliche Immobilien war um die Jahrtausendwende zweigeteilt. In den neuen Bundesländern zeigte sich eine enorme Dynamik, wo fast drei Viertel aller Verkäufe von Agrarland erfolgten. Zu diesem Zeitpunkt differierten die Kaufwerte für Acker- und Grünland zwischen den alten und neuen Ländern erheblich.

Im Schnitt der alten Länder wies das Statistische Bundesamt für 2003 einen Kaufwert von 16.489,00 €/ha aus. Der entsprechend durchschnittliche Kaufwert für die neuen Länder lag mit 3.831,00 €/ha lediglich bei knapp einem Viertel. Die enorme Dynamik am deutschen Bodenmarkt Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre zeigte sich fast ausschließlich in Ostdeutschland; in Westdeutschland dagegen nur regional, und dort auch nur in Ansätzen.

Den zweigeteilten Bodenmarkt zwischen West und Ost macht folgender Vergleich besonders deutlich: Für 42 % des bundesweit ausgewiesenen verkauften Agrarlandes zum Verkehrswert realisierten die westdeutschen Verkäufer 76 % der im Jahr 2003 insgesamt erzielten Verkaufssumme, nämlich rd. 664 Mio. Euro. Für Ostdeutschland wurde für die verbleibenden 58 % der Verkäufe zum Verkehrswert dagegen nur eine Kaufsumme von 210 Mio. Euro ausgewiesen.

Eine detaillierte Analyse der Statistiken des westdeutschen Bodenmarktes zeigt seit Ende der 1980er Jahre - abgesehen von einigen regionalen Bewegungen - kaum bzw. keine Dynamik. Diese Situation zeigte sich auch im Rhein-Sieg-Kreis und den angrenzenden Regionen in NRW.

Mit Beginn der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise, ausgelöst durch die Verwerfungen am amerikanischen Immobilienmarkt, änderte sich das Verhalten der Marktteilnehmer am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt grundsätzlich.

Die Krise führte insgesamt zu einer erhöhten Nachfrage nach wertbeständigen Sachgütern, wozu auch unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gehörten. Diese Entwicklung wurde verstärkt durch die gestiegene Rentabilität in der Land- und Forstwirtschaft, ausgelöst durch gestiegene Rohstoffpreise.

Die daraus resultierenden Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren veranlasste die Bundesregierung, eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe einzurichten. Die Arbeitsgruppe hatte den Auftrag, ein Zielsystem für die Bodenmarktpolitik zu entwickeln und daraus abgeleitete Handlungsoptionen unter besonderer Berücksichtigung der bodenrechtlichen Instrumentarien zu erarbeiten.



Die Entwicklung der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in ausgewählten „Hochpreisregionen“ ist in der nachfolgenden Abbildung²¹ dargestellt und verdeutlicht die Entwicklung in dem Zeitraum ab 2013.

Abbildung 9: Entwicklung der Kaufpreise 2013, 2016 und 2019 in ausgewählten Regionen

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die erhöhte Nachfrage auf dem Bodenmarkt muss allerdings differenziert betrachtet werden.

Nachfrager sind stark wachsende Betriebe, die aufgrund hoher Gewinne in ihren Betrieben neben der Pachtung auch zunehmend den Kauf der Produktionsgrundlage Grund und Boden ins Auge fassen. Als weitere Nachfrager treten u. a. vermögende Privatpersonen zur Diversifizierung ihres Vermögensportfolios auf.

Beiden Nachfragern gemeinsam ist, dass sich die Nachfrage auf größere homogene Grundstücke der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bezieht. Kleinere, ungünstig gelegene Grundstücke oder bebaute Grundstücke sind nicht von Interesse und haben deshalb auch nicht an der Preisentwicklung teilgenommen.

Die Preisentwicklung am landwirtschaftlichen Bodenmarkt setzte sich auch in den Folgejahren fort, wie der Abbildung 10 zu entnehmen ist.

Abbildung 10: Entwicklung der Kaufpreise 2017, 2018 und 2019 in Deutschland und den einzelnen Bundesländern

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

4.2 In NRW und dem Rhein-Sieg-Kreis

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2022 wird dazu ausgeführt:

²¹ Quelle: Statistisches Bundesamt, BVVG

Der räumliche Schwerpunkt des Umsatzes von landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt in den Kreisen. Dabei ist zu beachten, dass unter dem Begriff Kreise nur die weiteren Städte und Gemeinden ohne die großen kreisangehörigen Städte zusammengefasst sind.

Abbildung 11: Häufigkeitsverteilung der Umsätze landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen²²

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Durchschnittspreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen und deren Veränderung zum Vorjahr lassen sich aus nachfolgender Abbildung ablesen.

Abbildung 12: Preisniveau Ackerland NRW 2021 und Veränderung zum Vorjahr²³

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

• **Ackerland**

Die Abbildung 12 stellt das Bodenwertniveau für Ackerflächen in den einzelnen Kreisen und Regionen sowie die Veränderungen zum Vorjahr dar. Die Grundstückspreise für Ackerland lagen im Mittel bei 7,02 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Ackerland wurden im Kreis Borken mit 12,91 €/m² gezahlt.

Bei den **reinen** Flächen der Landwirtschaft der Nutzungsart Ackerland sind u. a. die Bodenqualität und das Klima für die unterschiedlichen Bodenwerte verantwortlich. Wie die hohen Preise im Kreis Borken zeigen, werden diese natürlichen Eigenschaften durch Sondereffekte (Tierhaltung, Biogas) überlagert. In Rheinnähe mit vergleichsweise mildem Klima und guter Bodenqualität ist der Anbau von Sonderkulturen wie Spargel, Gemüse, Zuckerrüben und Obst möglich. Die dort festgestellten hohen landwirtschaftlichen Bodenwerte - insbesondere um die Ballungsräume von Köln, Düsseldorf und Bonn - haben aber überwiegend **urbane Ursachen**, die den innerlandwirtschaftlichen Bodenwert überlagern. Diese Effekte zeigen sich auch am Rande der Ruhrgrößstädte. Das hohe Preisniveau ist weitgehend auf Begünstigungen durch

²² Grundstücksmarktbericht 2022 Nordrhein-Westfalen, Seite 40

²³ Grundstücksmarktbericht 2022 Nordrhein-Westfalen, Seite 96

städtebauliche Ausstrahlungen zurückzuführen. Teilweise handelt es sich dabei um sogenannte **besondere** Flächen der Land- und Forstwirtschaft²⁴. Die restliche Landesfläche weist weitgehend einheitliche Bodenwerte auf, wobei insbesondere die bergischen Regionen das niedrigste Bodenpreisniveau besitzen.

In fast allen Kreisen traten zum Teil erhebliche Steigerungen zum Vorjahr auf. Den höchsten Anstieg der Ackerlandpreise verzeichnete dabei der Rhein-Erft-Kreis mit über 3,00 €/m². In den Kreisen Oberbergischer Kreis und Viersen dagegen sanken die Preise geringfügig und in der Städtereion Aachen sogar um über 3,00 €/m².

Abbildung 13: Preisniveau Grünland NRW 2021 und Veränderung zum Vorjahr²⁵

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

• Grünland

Die Abbildung 13 stellt das Bodenwertniveau für Grünlandflächen in den einzelnen Kreisen und Regionen sowie die Veränderungen zum Vorjahr dar. Die Grundstückspreise für Grünland lagen im Mittel bei 3,70 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Grünland wurden auch hier im Kreis Borken mit 9,14 €/m² gezahlt.

Die Unterschiede zwischen den Kreisen sind wie beim Ackerland erheblich und betragen im Extrem mehr als das Fünffache (Borken/Siegen-Wittgenstein).

„Die Preise für landwirtschaftliche Flächen in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen stiegen im Jahr 2021 um 6 %. Im Berichtsjahr 2018 lag die Preissteigerung noch bei 12 %“²⁶.

• Waldflächen

Das Bodenwertniveau der nordrhein-westfälischen Waldflächen ist nahezu einheitlich und unterliegt nur geringen regionalen Schwankungen. Die Werte bewegen sich je nach Hängigkeit und Erschließung zwischen 0,96 €/m² und 2,88 €/m². Der niedrigste Preis mit 0,96 €/m² wurde im Oberbergischen Kreis gezahlt. Bei den relativ großen Preisschwankungen muss berücksichtigt werden, dass nicht bekannt ist, ob die genannten Preise für die bestockten forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder für unbestockte forstwirtschaftliche Flächen gezahlt wurden.

²⁴ Der Begriff ist zwar nicht mehr in § 5 der ImmoWertV [7] übernommen worden, der Entwicklungszustand ist aber nach wie vor existent (vgl. Begründung zu § 5 Abs. 1 ImmoWertV und Kapitel 3 des Landesgrundstücksmarktberichts 2011). Die Bodenrichtwertrichtlinie (Bundesanzeiger Nr. 24, vom 11. Februar 2011, S. 597) bezeichnet diesen „Entwicklungszustand“ mittlerweile als „sonstige Flächen“.

²⁵ Grundstücksmarktbericht 2022 Nordrhein-Westfalen, Seite 96

²⁶ Grundstücksmarktbericht 2022 Nordrhein-Westfalen, Seite 97

„Die durchschnittlichen Preise für forstwirtschaftliche Flächen sind in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen um 2 % gestiegen. Im Berichtsjahr 2020 waren die Preise dagegen noch um 8 % gesunken“²⁷

4.3 Im Rhein-Sieg-Kreis

Die nachfolgende Grafik zeigt durchschnittliche Werte von Acker bzw. ackerfähigen Grundstücken im Rhein-Sieg-Kreis. Die in den einzelnen Bodenrichtwertzonen ermittelten Bodenrichtwerte können hiervon abweichen.

Die folgenden Grafiken geben keine Auskunft über das Bodenrichtwertniveau in der Stadt Bonn.

Abbildung 14: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland²⁸

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Nähe zu Bonn und Köln und dem dort anzutreffenden Sonderkulturanbau spiegelt sich in den Bodenwerten wider. In den Gemeinden Niederkassel und Troisdorf werden Bodenrichtwerte bis zu 8,00 €/m² erreicht, wohingegen in den klimatisch ungünstigeren und zentrumsferneren Regionen Much, Windeck und Ruppichteroth die Werte nur 1,00 €/m² bis 2,00 €/m² betragen.

Eine vergleichbare Situation ist beim Grünland anzutreffen, wie die folgende Abbildung 15 zeigt.

Abbildung 15: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Dauergrünland²⁹

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Für forstwirtschaftliche Nutzflächen konnten innerhalb eines Gemeindegebietes durch den Gutachterausschuss keine Abhängigkeiten im Hinblick auf die Flächengröße festgestellt werden. Es wird von einer Mindestgröße von 2.500 m² ausgegangen. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestgröße von 300 m² zugrunde gelegt.

²⁷ Grundstücksmarktbericht 2022 Nordrhein-Westfalen, Seite 99

²⁸ Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2022, Seite 39

²⁹ Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2022, Seite 39

In den Bodenrichtwerten ist ein für diese Bodenrichtwertzone **typischer (durchschnittlicher) Aufwuchs enthalten**.

Anhand von Kaufverträgen wurden vom Gutachterausschuss für abgeholzte oder gerodete Flächen Preise von 0,40 €/m² bis 0,50 €/m² ermittelt.

Abbildung 16: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke³⁰

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

5 Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag

Zur Ermittlung von angemessenen Bodenpreisen für die Bewertungsflächen wurde der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis angeschrieben und um Auskunft aus der Kaufpreissammlung gebeten.

Die Anfrage bezog sich auf Flächen für die Landwirtschaft mit der Nutzung Grünland.

5.1 Bodenrichtwerte

Zunächst wurden im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) die zum Wertermittlungstichtag geltenden Bodenrichtwerte für Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) in der Richtwertzone Bad Honnef abgefragt. Das Ergebnis ist im folgenden Kapitel dargestellt.

5.1.1 Bodenrichtwert Grünland Bad Honnef

In der nachfolgenden Abbildung 17 ist der Bodenrichtwert für Grünland für die Lage des Bewertungsgrundstückes dargestellt. Wie aus der Übersicht ersichtlich, ist das Gebiet, für den der Bodenrichtwert gilt, sehr großräumig. Die Lage des Bewertungsgrundstückes ist links unterhalb des eingekreisten Richtwertes des farblich hellblau eingezeichneten Gebietes durch einen Markierungspunkt gekennzeichnet.

³⁰ Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2022, Seite 41

Abbildung 17: BRW Grünland³¹

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Richtwertzone umfasst das Stadtgebiet Aegidienbergs außerhalb der bebauten Bereiche mit den Nutzungen im Außenbereich mit unterschiedlichen Böden und Bonitäten und reicht von den Gebieten östlich des Siebengebirges mit den Städten Aegidienberg und Hövel bis zur Ländergrenze zu Rheinland-Pfalz im Süden.

Der Bodenrichtwert ist dabei als Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der Nutzungsart Grünland in der Ebene östlich Aegidienberg mit mindestens 2.500 m² beschrieben.

5.2 Ermittlung der Bodenwerte unbebauter Grundstücke

Der im vorherigen Kapitel dargestellte Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ist für die Ableitung des Verkehrswertes des Grundstücks in diesem Gutachten ungeeignet bzw. die besonderen Merkmale des Grundstückes werden nicht ausreichend berücksichtigt. Die Größe des Richtwertgebietes mit den vielfältigen Nutzungen in den unterschiedlichen Gemarkungen spiegeln die Marktsituation östlich des Siebengebirges mit den vielfältigen, auch freizeitbedingten Nutzungen nicht wider. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert und wird somit den speziellen Merkmalen des Grundstücks in der Bewertung nicht gerecht. Die Verkehrswertermittlung für das als Pferdekoppel genutzte Grundstück wird mittels der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Vergleichspreise aus den Gemeinden Bad Honnef und Königswinter durchgeführt.

Vom Gutachterausschuss wurden für diese Gemarkung insgesamt 45 Vergleichspreise mit der Nutzung Grünland zur Verfügung gestellt. Die benannten Vergleichspreise sind in der nachfolgenden Tabelle 5 dargestellt. Die Vergleichspreise datieren aus den Jahren 2015 bis 2022.

Tabelle 5: benannte Vergleichspreise

Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

³¹ Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2022, Abruf am 10.10.2022

Bevor auf die statistische Auswertung der Vergleichspreise eingegangen wird, werden zunächst der Ablauf des Vergleichswertverfahrens und die methodischen Grundlagen kurz dargestellt.

Zur korrekten Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist zunächst zu prüfen, ob die Vergleichsgrundstücke/-preise zu einem unmittelbaren Preisvergleich geeignet sind oder ob ein mittelbarer Preisvergleich anzuwenden ist.

Die schematische Darstellung des Ablaufs ist in der folgenden Abbildung 18³² dargestellt.

Abbildung 18: Ablauf Vergleichswertverfahren³³

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind daher die genannten Verkaufsfälle näher zu untersuchen, und die Kaufverträge, bei denen mehrere Grundstücke als ein Vergleichspreis genannt wurden, auf die in den Verträgen genannten Flurstücke aufzuteilen.

In der nachfolgenden Tabelle 6 sind die insgesamt 45 Grundstücke aufgelistet und optisch übersichtlicher dargestellt, die in den vom Gutachterausschuss genannten 45 Verkaufsfällen enthalten waren.

In dem Feld Bemerkung sind darüber hinaus Besonderheiten vermerkt, die sich aus der ersten Analyse ergaben.

Tabelle 6: Auswertung Vergleichspreise

Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Zur Veranschaulichung der Vergleichswertermittlung ist in der nachfolgenden Abbildung 19 das Ablaufschema abgebildet.

³² Darstellung entnommen bei *Mürle*, Aufbau eines Wertermittlungsinformationssystems aus der Schriftenreihe des Studienganges Geodäsie und Geoinformatik 2007, 3 an der Universität Karlsruhe.

³³ Abbildung entnommen bei *Mürle*, s. Fn. 32

Abbildung 19: Ablaufschema Vergleichswertermittlung³⁴

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Laut diesem Ablaufschema sind die geeigneten Kaufpreise an den Wertermittlungstichtag anzupassen. Im vorliegenden Fall beinhalten die geeigneten Kaufpreise Daten aus den Jahren 2015 bis 2022. Diese sind entsprechend der Vorgabe der Vergleichswertrichtlinie durch Indexierung an den Wertermittlungstichtag anzupassen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke kein Index zur Verfügung gestellt, so dass dieser selbstständig aus den Bodenrichtwerten abgeleitet werden musste.

Die Indexableitung ist in der nachfolgenden Tabelle 7 dargestellt. Das Basisjahr 2015 mit einem Bodenrichtwert von 1,20 €/m² wird als Basis = 100 gesetzt. Bis zum Jahr 2022 war in den Bodenrichtwerten kein Anstieg vorhanden, sodass die Wachstumsrate 0% beträgt.

Tabelle 7: Indexableitung aus dem Bodenrichtwert

Jahr	BRW	
	Bad Honnef / Retscheid	Index
2015	1,20 €/m ²	100,00
2016	1,20 €/m ²	100,00
2017	1,20 €/m ²	100,00
2018	1,20 €/m ²	100,00
2019	1,20 €/m ²	100,00
2020	1,20 €/m ²	100,00
2021	1,20 €/m ²	100,00
2022	1,20 €/m ²	100,00
Wachstumsrate _{2015,2022}		0,00%

Zur Prüfung, ob ein unmittelbarer Preisvergleich möglich ist, wurde im geografischen Informationssystem tim-online.nrw die Lage der Vergleichsgrundstücke bestimmt. Im Anschluss an den Ortstermin am 10.10.2022 wurden die Vergleichsgrundstücke durch den Sachverständigen teilweise aufgesucht und diese in ihren wesentlichen Eigenschaften besichtigt und begutachtet.

³⁴ Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014

Nach dieser Prüfung der Vergleichspreise wurde festgestellt, dass ein unmittelbarer Preisvergleich zwischen einem benannten Vergleichspreis des Gutachterausschusses und den Bewertungsgrundstücken nicht möglich ist, da die jeweiligen Grundstücke sich hinsichtlich ihrer bewertungsrelevanten Eigenschaften gegenüber den Bewertungsgrundstücken zu stark unterscheiden und deshalb nicht geeignet sind.

Für die insgesamt vom Gutachterausschuss in den verschiedenen Gemarkungen zur Verfügung gestellten Vergleichspreise und nach Eliminierung der ungeeigneten Vergleichspreise wird deshalb ein mittelbarer Preisvergleich durchgeführt.

Die nun folgende Vergleichswertermittlung orientiert sich an dem Ablaufschema unter Punkt 7 der Vergleichsrichtlinie³⁵, abgebildet in der Abbildung 19 auf Seite 36.

Die Einzeldaten und die berechneten Werte für die geeigneten Vergleichspreise sind in der nachfolgenden Tabelle 8 dargestellt.

Tabelle 8: Indexierte Vergleichspreise

Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Zur Anpassung der unterschiedlichen Verkaufszeitpunkte zwischen 2015 und 2022 wurde aus dem Bodenrichtwert für die Richtwertzone Bad Honnef ein Index abgeleitet und die Preise je m² auf den Wertermittlungstichtag indexiert. Die indexierten Preise sind in der vorstehenden Tabelle 8 in der Spalte rot dargestellt. Aus den 45 Einzelgrundstücken wurden insgesamt 16 Grundstücke, wie beschrieben, vom Vergleich ausgeschlossen.

Mit den verbleibenden 29 Vergleichspreisen wurde dann der mittelbare Preisvergleich durchgeführt und die hierzu erforderlichen statistischen Kenngrößen ermittelt. Anschließend erfolgte die statistische Auswertung für die Verkaufsfälle.

Die Auswertung ist in der folgenden Tabelle 9 dargestellt. Die grafische Darstellung des Boxplot-Tests erfolgt in der Abbildung 20. Nachfolgend wird zunächst die Auswertung der Vergleichspreise besprochen.

Tabelle 9: Auswertung Vergleichspreise

Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

³⁵ Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichsrichtlinie - VW-RL) vom 20. März 2014



Die ausgewählten Vergleichspreise werden zur Prüfung auf mögliche Ausreißer mittels Boxplot-Test und Standardabweichung geprüft.

In der nachfolgenden Abbildung 20 ist das Ergebnis des Boxplot-Testes grafisch dargestellt.

Das arithmetische Mittel der indexierten Vergleichspreise beträgt 2,02 €/m² (Stern in der Abbildung 20) und der Median 1,79 €/m² (schwarzer Strich in der Abbildung 20).

Der Bereich des Boxplots (50 % der Werte, vom 1. Quartil 25 % bis zum 3. Quartil 75 %) deckt den Wertebereich von 1,32 €/m² bis 2,88 €/m² ab.

Die geringe Übereinstimmung zwischen arithmetischem Mittel von 2,02 €/m² und dem Median von 1,79 €/m² zeigt an, dass die Daten nicht normal verteilt sind und eine sogenannte schiefe Verteilung vorliegt.

Abbildung 20: Grafische Darstellung Boxplot Vergleichspreise

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Für die Ableitung des mittelbaren Preisvergleichs ist der Median³⁶ am besten geeignet, da er erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern ist als das arithmetische Mittel.

Nach Bestimmung des vorläufigen Vergleichswertes sind entsprechend der Vergleichswert-richtlinie ggfs. zusätzliche Marktanpassungen durchzuführen.

5.2.1 Basispreis

Aufgrund der vorliegenden Vergleichspreise und den vorstehenden Auswertungen der Vergleichspreise wird unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der Marktlage und der Nachfrage am Grundstücksmarkt ein Basiswert vom Median abgeleitet.

Als Basiswert für die im vorliegenden Gutachten durchzuführende Bewertung des im Liegenschaftskataster als Grünland und Betriebsfläche kartierten Grundstücks mit der derzeitigen Nutzung als Grünland (Pferdekoppel) wird ein Basispreis (vorläufiger Vergleichspreis), abgeleitet aus den Vergleichsdaten für die Verkäufe von Grünland, von

1,79 €/m²

für angemessen und marktgerecht beurteilt.

³⁶ Der Median oder Zentralwert einer Datenreihe ist die Zahl, die an der mittleren Stelle steht, wenn man die Einzelwerte der Datenreihe nach Größe sortiert. Jeweils die Hälfte der Einzelwerte ist größer oder gleich bzw. kleiner oder gleich dem Median. Anders als der arithmetische Mittelwert ist der Median erheblich unempfindlicher gegenüber Ausreißern.

Die individuellen Eigenschaften und konjunkturellen Entwicklungen und wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Grundstückes werden durch Zu- und Abschläge vom Basiswert berücksichtigt.

5.3 Verkehrswert unbebautes Grundstück

Der Verkehrswert für ein Grundstück ergibt sich, indem zum ermittelten Basiswert noch Zu- und Abschläge addiert bzw. subtrahiert werden. Falls auf dem Grundstück Lasten und Beschränkungen ruhen oder sonstige Beeinträchtigungen in der Nutzung vorliegen, wird als Zwischenschritt zunächst der Verkehrswert im unbelasteten Zustand ermittelt, um danach in einem weiteren Rechenschritt die Beschränkungen zu quantifizieren und den Verkehrswert unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu berechnen.

5.3.1 Grundstück Gemarkung Aegidienberg Flur 13 Nr. 65

Im Folgenden wird nun das Grundstück Gemarkung Aegidienberg Flur 13 Flurstück 65 mit einer Größe von 4.610 m² bewertet. Das Grundstück ist als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich eingestuft und ist in der folgenden Abbildung 21 im Liegenschaftsauszug rot umrandet dargestellt.

Zum ersten Ortstermin am 10.10.2022 wurde das Grundstück offensichtlich bis dahin nicht in diesem Jahr als Pferdekoppel genutzt, da der Bewuchs keine regelmäßige Nutzung erkennen ließ.

In der **Abbildung 22** ist zusätzlich zum Auszug aus dem Liegenschaftskataster ein Luftbild mit Einzeichnung des Bewertungsgrundstücks dargestellt. Auf dem Luftbild ist ansatzweise zu erkennen, dass die Koppелеinteilung des angrenzenden Pferdebetriebes nicht entlang der Grundstücksgrenze, sondern im Zusammenhang mit weiteren benachbarten Grundstücken, verläuft. Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück ragt möglicherweise in das Bewertungsgrundstück hinein. Die Luftbildaufnahmen sind nicht geeignet, den Überbau festzustellen. Hierzu müsste eine Vermessung durch einen Vermessungsingenieur erfolgen.

Ebenfalls auf dem Luftbild ist zu erkennen, dass am rechten unteren Bildrand Teile des Grundstücks aufgrund einer Verholzung nicht als Weide genutzt werden.

Abbildung 21: Flurkarte Gemarkung Aegidienberg Flur 13 Nr. 65³⁷

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

³⁷ Ausschnitt aus tim-online.nrw.de ohne Maßstab

Abbildung 22: Luftbild Gemarkung Aegidienberg Flur 13 Nr. 65³⁸

Abbildung nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Tabelle 10: Wertermittlung Grundstück Gemarkung Aegidienberg Flur 13 Nr. 65

Bewertung Flurstück: Aegidienberg Flur 13 Nr. 65			
Basiswert Ackerland			1,79 €/m ²
Zuschläge			
wegen Freizeitnutzung Pferdekoppel und Ortsnähe	50,0%		0,90 €/m ²
wegen			
wegen			
Abschläge			
wegen			
wegen			
wegen			
Vorläufiger Vergleichswert			2,69 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert Grundstück	4.610 m ²	2,69 €/m ²	12.377,85 €
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021			
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Vergleichswert			12.377,85 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren rd.			12.400,00 €

Begründung der Zu- und Abschläge:

Zuschläge: Wegen der Freizeitnutzung am Rande der Ortslage wird ein Zuschlag zum Basiswert von 50 % gewährt.

Abschläge: keine

In der Ableitung des Basispreises und des individuellen Zuschlags sind die besonderen Lage-merkmale nach Ansicht des Unterzeichners vollständig berücksichtigt, so dass keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind. Demnach ergibt sich für das aufgeführte Grundstück mit der derzeitigen Nutzung als Grünland (Pferdekoppel) ein vorläufiger Verkehrswert von 2,69 €/m².

³⁸ Ausschnitt aus tim-online.nrw.de ohne Maßstab



Da keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind, wird der Verkehrswert unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale auf 12.377,85 €, gerundet 12.400,00 € geschätzt.

5.3.2 Zusammenfassung unbebautes Grundstück

Tabelle 11: Zusammenfassung Wertermittlung unbebautes Grundstück

Gemarkung	Flur	Nr.	Nutzung	Fläche in m ²	Preis in €/m ²	Bodenwert in €
Aegidienberg	13	65	Grünland	4.610	2,69	12.377,85
Fläche insgesamt				4.610		12.377,85
Durchschnittspreis					2,69	

Der Verkehrswert des zu bewertenden unbebauten Grundstücks, im Liegenschaftskataster mit der Nutzung als Landwirtschaftsfläche, beim Ortstermin 10.10.2022 als Grünland (Pferdekoppel) genutzt, wird zum Wertermittlungsstichtag, abgeleitet aus den Vergleichspreisen unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, mit

12.377,85 €

gerundet in Worten: zwölftausendvierhundert Euro

geschätzt.

Bonn, den 26. Januar 2023

Internetversion ohne Unterschrift



6 Verzeichnis der Anlagen

		Seiten
Anlage	1 Auszug aus der Flurkarte	1
Anlage	2 Luftbild mit Markierung des Bewertungsgrundstückes	1
Anlage	3 Beschreibung Boxplot-Test im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden	5
Anlage	4 Fotodokumentation	3
	Summe	10

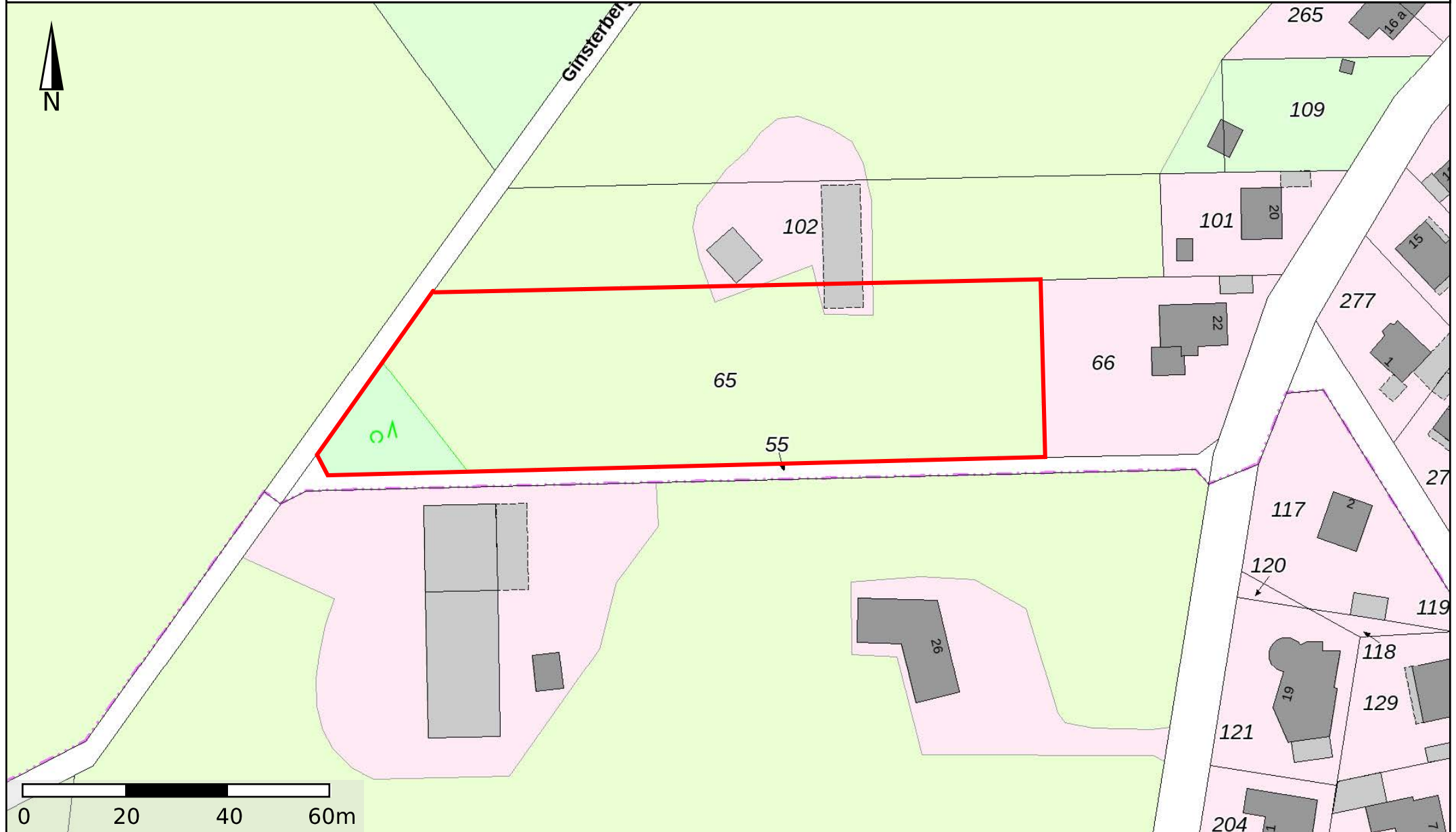


Anlage 1

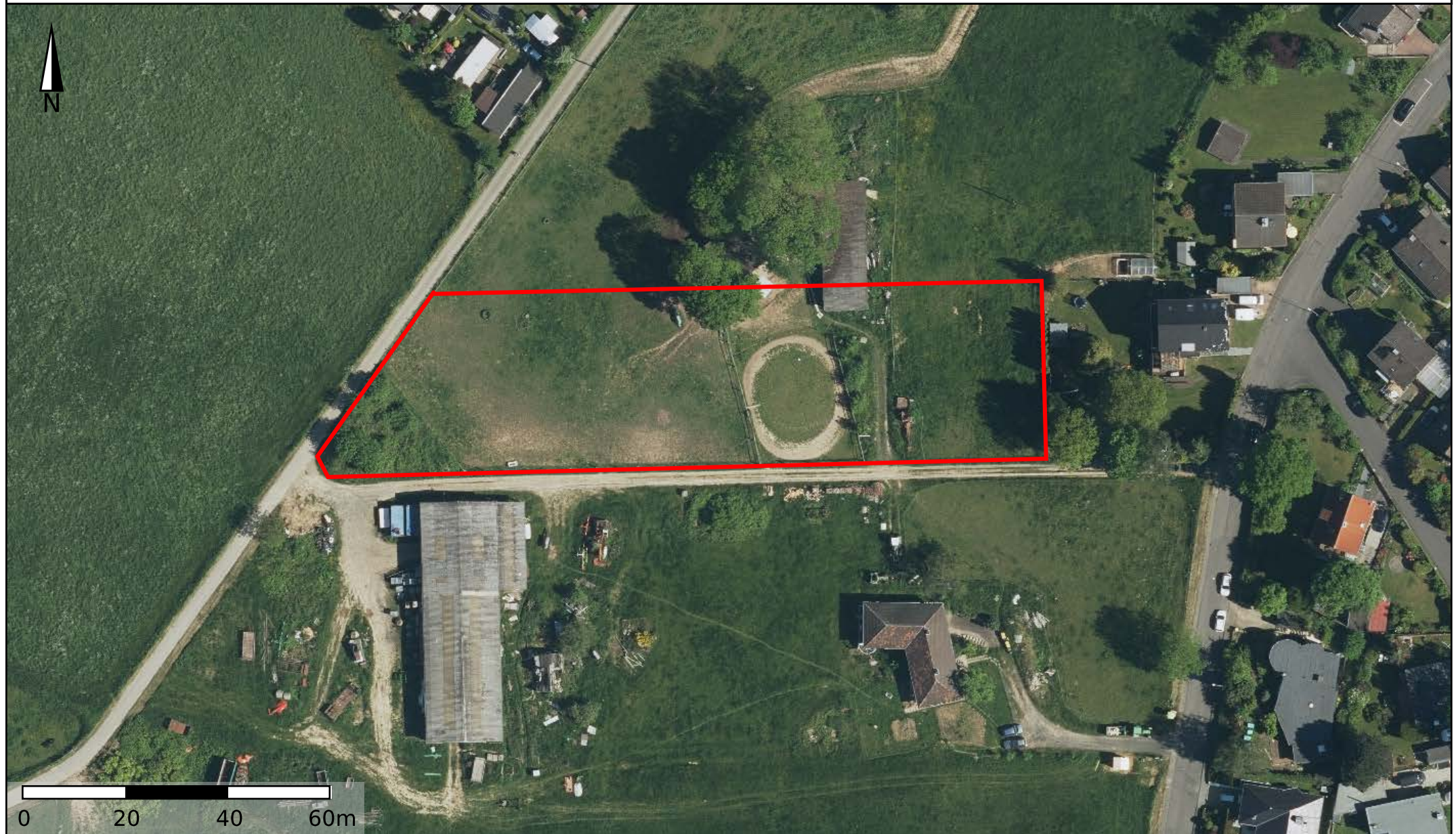


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 17.10.2022 um 00:27 Uhr erstellt.

Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



Anlage 2



Anlage 3

Anlage 4



Bild 1	Blick vom Ginsterbergweg in Richtung Osten auf das Grundstück, welches mit benachbarten Flächen als Weide mit Koppelleinzäunung dient
--------	---



Bild 2	Blick vom Ginsterbergweg auf ein überdachtes und wiederum eingezäuntes Gebäude, welches mit ca. 20 % seiner Grundfläche im nördlichen Teil des Grundstücks liegt
--------	--



Bild 3	Blick vom Ginsterbergweg in Richtung Südosten auf das Grundstück
--------	--



Bild 4	Blick vom Ginsterbergweg in Richtung Nordosten, rechts ist ein Teil der eingezäunten Weide zu erkennen
--------	--



Bild 5	Blick vom Ginsterbergweg in Richtung Osten auf das Grundstück, welches aus einem Teilstück einer eingezäunten Weide (links) und einem ca. 345 m ² großen Gebüsch (rechts) besteht
--------	--



Bild 6	Blick vom Ginsterbergweg in Richtung Osten auf einen Feldweg, welcher in die Ortschaft Himburg führt und südlich des Grundstücks verläuft. Links ist das Gebüsch des Grundstücks und rechts ein Gebäude mit Containern zu erkennen.
--------	---