

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.- Wirtsch.- Ing. STEFAN ELBERS



öffentl. bestellter u. vereidigter Sachverständiger für
Bewertung von bebauten u. unbebauten Grundstücken

Büro Münster Königsstr. 37/38
48143 Münster
Telefon 0251-87126-31

Mail info@immobiliengutachter.ms

Büro Bocholt Diepenbrockstr. 20
46399 Bocholt
Telefon 02871-29205-87

Homepage: www.immobiliengutachter.ms

Datum: 08.12.2025

Az.: 1788-2025

Gerichts-Az 009 K 4/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das als

**landwirtschaftliche Fläche genutztes Grundstück
in 46419 Isselburg, Werther Straße, Passschlag**

| | | |
|-----------|-------|------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nrn. |
| Isselburg | 1773 | 1 und 2 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| Isselburg | 1 | 545 und 49 |

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
02.10.2025 ermittelt mit rd.

1.110.000 €

(lfd. Nr. 1, Flurstück 545)

32.000 €

(lfd. Nr. 2, Flurstück 49)

bzw. in Summe

1.142.000 €

Internet-Version:

Es handelt sich um eine Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Karten, Skizzen oder Pläne pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02871 295-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bocholt einsehen. Die Internetversion des Gutachtens umfasst 26 Seiten. „Auf Grund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird auf die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|--|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 5 |
| 2.1 | Lage | 5 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 5 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 5 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 5 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 6 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 6 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 6 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 6 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 6 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 7 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 7 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 8 |
| 3 | Ermittlung des Verkehrswerts | 9 |
| 3.1 | Grundstücksdaten, Einzelgrundstücke | 9 |
| 3.2 | Wertermittlung für das Einzelgrundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 545..... | 10 |
| 3.2.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 10 |
| 3.2.2 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 10 |
| 3.2.2.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren | 10 |
| 3.2.2.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren..... | 10 |
| 3.2.3 | Zu den herangezogenen Verfahren | 11 |
| 3.2.3.1 | Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung | 11 |
| 3.2.4 | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 545 - L“ | 12 |
| 3.2.5 | Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 545 - L“ | 13 |
| 3.2.5.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 13 |
| 3.2.5.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 14 |
| 3.2.6 | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 545 - F“ | 15 |
| 3.2.7 | Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 545 - F“ | 16 |
| 3.2.8 | Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 545 - S“ | 16 |
| 3.2.9 | Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 545 - S“ | 17 |
| 3.2.10 | Wert des Einzelgrundstücks lfd. Nr. 1, Flurstück 545 | 17 |
| 3.3 | Wertermittlung für das Einzelgrundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 49..... | 19 |
| 3.3.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 19 |
| 3.3.2 | Bodenwertermittlung | 19 |
| 3.3.3 | Vergleichswertermittlung | 20 |
| 3.3.4 | Wert des Einzelgrundstücks lfd. Nr. 2, Flurstück 49 | 20 |
| 3.4 | Verkehrswert..... | 21 |
| 4 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 23 |
| 4.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 23 |
| 4.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 24 |
| 4.3 | Verwendete fachspezifische Software | 24 |
| 5 | Verzeichnis der Anlagen | 25 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, unbebaut, überwiegend genutzt als landwirtschaftliche Fläche |
| Objektadresse: | Werther Straße, Passschlag 46419 Isselburg |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Isselburg, Blatt 1773, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Isselburg, Blatt 1773, lfd. Nr. 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Isselburg, Flur 1, Flurstück 545, zu bewertende Fläche 84.250 m ² ; Gemarkung Isselburg, Flur 1, Flurstück 49, zu bewertende Fläche 1.895 m ² zu bewertende Gesamtfläche 86.145 m ² |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|--|
| Gutachtauftrag | Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Bocholt vom 04.09.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes als Einzel- und Gesamtbewertung. |
| Wertermittlungsstichtag: | 02.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 02.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 02.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es erfolgte eine Begehung der zu bewertenden Flächen. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | der Sachverständige sowie weitere Teilnehmer |
| Eigentümer: | aus Datenschutzgründen anonymisiert |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"> • Objektanschrift, Grundbuch- und Katasterangaben • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> • Flurkartenauszug • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte im Internet www.boris.nrw.de • Auskünfte zu Boden(richt)werten aus dem örtlichen Grundstücksmarktbericht und dem Grundstücksmarktbericht NRW • weitere Auskünfte und Angaben zu Bodenwerten • Auskünfte zum Baurecht und zur Qualitätsstufe des Grundstücks • Altlastenauskunft vom 01.10.2025 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis 24.09.2025 • Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 13.10.2025 • Bewilligung zu Grunddienstbarkeit (Gestattungsvertrag) |

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt.

Es gelten die zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben insbesondere finden die in § 6 (2) ImmoWertV aufgeführten Bestimmungen keine Berücksichtigung.

Auftragsgemäß wird der Wert der Grundstücke einzeln und insgesamt ermittelt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Kreis: | Borken |
| Ort und Einwohnerzahl: | Isselburg (ca. 11.000 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bocholt (ca. 13 km entfernt) |
| | <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 90 km entfernt) |
| | <u>Bundesstraßen:</u> B 67 (ca. 1,2 km entfernt) |
| | <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A31 AS Rees (ca. 3 km entfernt) |
| | <u>Bahnhof:</u> Bhf. Empel-Rees (ca. 5,5 km entfernt) |
| | <u>Flughafen:</u> NRN Flughafen Weeze, Niederrhein (ca. 40 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 800 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 200 m entfernt (ALDI); Schulen und Ärzte ca. 800 m entfernt (im Zentrum); öffentliche Verkehrsmittel ca. 200 m entfernt (Bushaltestelle Isselburg, Mövesfeld); Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,0 km entfernt |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | Außenbereich, landwirtschaftliche Nutzungen; Nördlich und westlich angrenzend individuelle Wohnbebauung |
| Beeinträchtigungen: | Überschwemmungsgebiet nach Raumordnung |
| HINWEIS: | Gemäß telefonischer Auskunft der Landwirtschaftskammer NRW hat ein Ausweis als Überschwemmungsgebiet bei Flächen der Land- und Forstwirtschaft im örtlichen Marktgeschehen keinen Werteeinfluss. Abschläge auf Kaufpreise wurden nicht beobachtet. |
| Topografie: | überwiegend eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|--------------------------------------|--|
| Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2) | <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 86.145,00 m ² ; |
| | <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform |

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|--|
| Straßenart: | überörtliche Verbindungsstraße |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Außenbereich, keine direkten Anschlüsse vorhanden; Medien liegen in den benachbarten Straßen (Wasser, Strom, Telefon) |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Bebauung vorhanden, keine Einfriedung |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Borken vom 01.10.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Isselburg, Blatt 1773, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungsrecht) für Wasserversorgungsverband Wittenhorst, Hamminkeln |
| HINWEIS: | auftragsgemäß separate Berücksichtigung außerhalb dieses Gutachtens |

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

| | |
|---------------------------------------|--|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 26.09.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. |
|---------------------------------------|--|

2.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---------------------------------------|--|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan überwiegend als Landwirtschaftliche Fläche (L) dargestellt. Teilbereiche sind als Fläche der Forstwirtschaft und als Ausgleichsfläche gekennzeichnet. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zu beurteilen. |

Weitere Auskünfte zum Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gab in der Vergangenheit Ansätze, das öffentliche Planungsrecht zu ändern und so die Flächen für eine bauliche Nutzung als Wohnbaufläche nutzbar zu machen.

Es wurde u. a. ein städtebauliches und grünordnerisches Konzept „Passhof II“ entwickelt, welches Grundlage für eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 15 Passhof I werden sollte.

Nach Rücksprache mit den zuständigen Behörden wurde das Bebauungsplanverfahren jedoch gestoppt.

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Aussagen wurde der Bereich der zu bewertenden Grundstücke als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert. Nach der Vorlage zur 101. Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich um eine Festsetzung nach BRPH Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (nicht nach WHG Wasserhaushaltsgesetz). Im aktuellem Regionalplan Münsterland ist ein Großteil der Flächen auch als Überschwemmungsbereich dargestellt. Es handelt sich gemäß den Angaben in der Legende um ein Vorranggebiet ohne Eignungs- oder Ausschlusswirkung.

Aus den o. g. Gründen wird das Bebauungsplanverfahren nicht weiterverfolgt. Die Stadt schließt eine bauliche Nutzung der Flächen derzeit aus.

Zu einem späteren Zeitpunkt wurde eine Teilfläche im Kreuzungsbereich der Werther mit der Danziger Straße für eine potentielle Nutzung als Baufläche für eine Kindertagesstätte in den Blick genommen. Auch diese Nutzung wird lt. Aussagen der Stadt Isselburg nicht weiterverfolgt. Im April 2024 wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst, mit dem Zweck eine Kita an einem anderen Standort zu errichten.

Sämtliche durch die Stadt getätigten Aussagen sowie das öffentliche Planungsrecht und die Festlegungen im Raumordnungsplan schließen eine bauliche Nutzung der zu bewertenden Flächen und somit eine Änderung der Grundstücksqualität zu Bauerwartungsland aus. Die Flächen werden daher im Folgenden als Flächen der Landwirtschaft (bzw. -forstwirtschaft u. ä.) behandelt.

Die Lage der zu bewertenden Flurstücke in unmittelbarer Nähe zu Isselburg ist dennoch zu berücksichtigen. Durch ihre verkehrliche Lage und die Nähe zum Siedlungsgebiet der Stadt Isselburg könnten die Flächen auch für eine außerlandwirtschaftliche Nutzung geeignet sein. Sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht, handelt es sich bei derartigen Flächen gemäß ImmoWertA, Veröffentlichungen in der Fachliteratur und vorherrschender Meinung um „besondere Flächen der Landwirtschaft“. Vor Einführung der ImmoWertV 21 war der Begriff „begünstigtes Agrarland“ üblich. Eine wesentliche Eigenschaft dieser Flächen ist, dass auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Aus sachverständiger Sicht ist es wahrscheinlich, dass eine Nachfrage im gewöhnlichen Geschäftsverkehr besteht, so dass die Flächen als „besondere Flächen der Landwirtschaft“ zu behandeln sind. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat für derartige Flächen Verhältniszahlen zu durchschnittlichen landwirtschaftlichen Kaufpreisen ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht. Demnach schwankt das Verhältnis in den letzten 10 Jahren zwischen dem ca. 1,3- und 2,3-fachen mit einer leicht abnehmenden Tendenz.

Unter Berücksichtigung der Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke wird ein sachverständig geschätztes Verhältnis in Höhe des 1,5-fachen Wertes für rein landwirtschaftliche genutzte Flächen angesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird überwiegend als Landwirtschaftliche Fläche genutzt. Teilbereiche sind bewaldet.

Das Grundstück ist verpachtet. Der Pachtvertrag umfasst neben der hier bewerteten Fläche noch weitere Flächen. Er ist mit einer Frist von drei Monaten jährlich zum 30.04. beiderseitig (Pächter und Verpächter) kündbar.

Aufgrund der relativ kurzen Kündigungsfrist, des Entwicklungszustands der zu bewertenden Fläche sowie der tatsächlichen Nutzung kann kein wesentlicher Werteeinfluss erkannt werden.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Einzelgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück in 46419 Isselburg, Werther Straße, Passschlag zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

| | | | |
|-----------|-------|-----------|-----------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Isselburg | 1773 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Isselburg | 1 | 545 | 84.250 m ² |

| | | | |
|-----------|-------|-----------|----------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Isselburg | 1773 | 2 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Isselburg | 1 | 49 | 1.895 m ² |

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens werden in der Wertermittlung für jedes Grundstück im Rechtssinne (abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch unter einer besonderen laufenden Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragen ist) stets ein gesonderter Wert ermittelt. Da bei einer einheitlichen Bebauung mehrerer Grundstücke und auf Antrag eines Beteiligten auch ohne gemeinsame Bebauung ein Gesamtaufgebot denkbar ist, werden neben den Einzelwerten auch der Gesamtwert der Grundstücke ermittelt.

| Einzelgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|-------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| lfd. Nr. 1, Flurstück 545 | unbebaut (landwirtschaftliche Fläche) | 84.250 m ² |
| lfd. Nr. 2, Flurstück 49 | unbebaut | 1.895 m ² |
| Summe der Einzelgrundstücksflächen: | | 86.145 m ² |

3.2 Wertermittlung für das Einzelgrundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 545

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Die Bildung der Bewertungsteilbereiche folgt den unterschiedlichen tatsächlichen Nutzungen, die im ALKIS-NRW, dem „Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem Nordrhein-Westfalen“ hinterlegt sind.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Bebauung/Nutzung | Fläche |
|---|--------------------------------|-----------------------|
| A - Flurstück 545 - L | Landwirtschaft | 69.612 m ² |
| B - Flurstück 545 - F | Wald/ Gehölz | 12.441 m ² |
| C - Flurstück 545 - S | Unland/ vegetationslose Fläche | 2.197 m ² |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen | | 84.250 m ² |

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

3.2.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

3.2.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

3.2.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

3.2.3 Zu den herangezogenen Verfahren

3.2.3.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

3.2.4 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 545 - L“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **11,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Entwicklungszustand | = | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart | = | Acker |
| Grundstücksfläche (f) | = | 10.000 m ² |

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 02.10.2025 |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Entwicklungszustand | = | besondere Fläche der Landwirtschaft |
| Nutzungsart | = | Acker |
| Grundstücksfläche (f) | = | Gesamtgrundstück = 84.250 m ² Bewertungsteilbereich = 69.612 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| | | | |
|---|---|------------------------------|-------------|
| I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 11,10 €/m² | Erläuterung |
|---|---|------------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 02.10.2025 | × 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|--------------------------------------|-------------------------------------|---------|------------------------------|
| Entwicklungsstufe | Fläche der Land- und Forstwirtschaft | besondere Fläche der Landwirtschaft | × 1,500 | E1 |
| Nutzungsart | Ackerland | Ackerland | × 1,000 | |
| Fläche (m ²) | 10.000,00 | 69.612 | × 0,940 | E2 |
| relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = | 15,65 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|-------------------------------------|---|---|-------------|
| relativer Bodenwert | = | 15,65 €/m² | |
| Fläche | × | 69.612 m ² | |
| Bodenwert | = | 1.089.427,80 € <u>rd. 1.090.000,00 €</u> | |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 insgesamt **1.090.000,00 €**.

E1

Zur Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Entwicklungsstufe "besondere Fläche der Landwirtschaft" vgl. Abschnitt 2.5.2 - Bauplanungsrecht.

E2

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für landwirtschaftliche Flächen.

3.2.5 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 545 - L“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A - Flurstück 545 - L“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. besondere Pachtrechte) zu berücksichtigen.

| | | |
|--|------------|-----------------------|
| Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 545 - L“ (vgl. Bodenwertermittlung) | | 1.090.000,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 545 - L“ | = | 1.090.000,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 545 - L“ | = | 1.090.000,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstück 545 - L“ | = | 1.090.000,00 € |
| | rd. | 1.090.000,00 € |

3.2.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.2.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

3.2.6 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 545 - F“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Entwicklungszustand | = | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart | = | Fläche der Forstwirtschaft/ Wald |
| Grundstücksfläche (f) | = | 10.000 m ² |

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

| | | |
|-----------------------------|---|---|
| Wertermittlungsstichtag | = | 02.10.2025 |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Entwicklungszustand | = | besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart | = | Wald/ Gehölz |
| Grundstücksfläche (f) | = | Gesamtgrundstück = 84.250 m ² Bewertungsteilbereich = 12.441 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| | | | |
|---|---|-----------------------------|-------------|
| I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 1,10 €/m² | Erläuterung |
|---|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 02.10.2025 | × 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|---------------------------------------|--------------------------------------|---------|-----------------------------|
| Entwicklungsstufe | Fläche der Land- oder Forstwirtschaft | besondere Fläche der Forstwirtschaft | × 1,500 | E3 |
| Nutzungsart | Wald | Wald | × 1,000 | |
| Fläche (m ²) | 10.000 | 12.441 | × 1,000 | |
| relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = | 1,65 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|--|---|---------------------------------------|-------------|
| relativer Bodenwert | = | 1,65 €/m² | |
| Fläche | × | 12.441 m ² | |
| Bodenwert | = | 20.527,65 € rd. 20.500,00 € | |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 insgesamt **20.500,00 €**.

E3

Zur Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Entwicklungsstufe "besondere Fläche der Landwirtschaft" vgl. Abschnitt 2.5.2 - Bauplanungsrecht.

3.2.7 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 545 - F“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „B - Flurstück 545 - F“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. besondere Pachtrechte) zu berücksichtigen.

| | | |
|--|------------|--------------------|
| Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 545 - F“ (vgl. Bodenwertermittlung) | | 20.500,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 545 - F“ | = | 20.500,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 545 - F“ | = | 20.500,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 545 - F“ | = | 20.500,00 € |
| | rd. | 20.500,00 € |

3.2.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 545 - S“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Entwicklungszustand | = | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart | = | Fläche der Forstwirtschaft, sonstige Flächen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 10.000 m ² |

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Wertermittlungsstichtag | = | 02.10.2025 |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Entwicklungszustand | = | besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart | = | sonstige Fläche/ vegetationslose Fläche/ Unland |
| Grundstücksfläche (f) | = | Gesamtgrundstück = 84.250 m ² Bewertungsteilbereich = 2.197 m ² |

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

| | | | |
|---|---|-----------------------------|-------------|
| I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 1,00 €/m² | Erläuterung |
|---|---|-----------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 02.10.2025 | × | 1,000 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|--|----------------------------------|---|-------|
| Entwicklungsstufe | Flächen der Land- oder Forstwirtschaft | besondere Flächen der Land- oder | × | 1,500 |
| | | | | E4 |

| | | | | |
|--|--------------------------|--|---|-----------------------------|
| | (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21) | | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 2.197 | × | 1,000 |
| relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = | 1,50 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|
| relativer Bodenwert | = | 1,50 €/m² |
| Fläche | × | 2.197 m ² |
| Bodenwert | = | 3.295,50 € |
| | rd. | 3.300,00 € |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 insgesamt **3.300,00 €**.

E4

Zur Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich der Entwicklungsstufe "besondere Fläche der Landwirtschaft" vgl. Abschnitt 2.5.2 - Bauplanungsrecht.

3.2.9 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 545 - S“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „C - Flurstück 545 - S“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. besondere Pachtrechte) zu berücksichtigen.

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 545 - S“ (vgl. Bodenwertermittlung) | | 3.300,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 545 - S“ | = | 3.300,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 545 - S“ | = | 3.300,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „C - Flurstück 545 - S“ | = | 3.300,00 € |
| | rd. | 3.300,00 € |

3.2.10 Wert des Einzelgrundstücks lfd. Nr. 1, Flurstück 545

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Werte der Bewertungsteilbereiche.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Wert |
|--|-----------------------|
| A - Flurstück 545 - L | 1.090.000,00 € |
| B - Flurstück 545 - F | 20.500,00 € |
| C - Flurstück 545 - S | 3.300,00 € |
| Summe | 1.113.800,00 € |

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.113.800,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 545 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 mit rd.

1.110.000,00 €

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Einzelgrundstück lfd. Nr. 2, Flurstück 49

3.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). (vgl. auch Abschnitt 3.2.1)

3.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **11,10 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Entwicklungszustand | = | Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart | = | Acker |
| Grundstücksfläche (f) | = | 10.000 m ² |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|--|
| Wertermittlungsstichtag | = | 02.10.2025 |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Entwicklungszustand | = | besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft |
| Nutzungsart | = | Acker |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1.895 m ² |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| | | | |
|---|---|------------------------------|-------------|
| I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 11,10 €/m² | Erläuterung |
|---|---|------------------------------|-------------|

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|--|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 02.10.2025 | × 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|--|--|---------|------------------------------|
| Entwicklungsstufe | Flächen der Land- oder Forstwirtschaft | besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft | × 1,500 | E5 |
| Nutzungsart | Ackerland | Ackerland | × 1,000 | |
| Fläche (m ²) | 10.000 | 1.895 | × 1,000 | |
| relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = | 16,65 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|--|------------|------------------------------|-------------|
| relativer Bodenwert | = | 16,65 €/m² | |
| Fläche | × | 1.895 m ² | |
| Bodenwert | = | 31.551,75 € | |
| | rd. | 31.600,00 € | |

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 insgesamt **31.600,00 €**.

E5

Zur Anpassung des Bodenrichtwertes hinsichtlich des Entwicklungszustands "besondere Fläche der Landwirtschaft" vgl. Abschnitt 2.5.2 - Bauplanungsrecht.

3.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „Ifd. Nr. 2, Flurstück 49“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. besondere Pachtrechte) zu berücksichtigen.

| | | |
|---|------------|---------------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | | 31.600,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 31.600,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 31.600,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | - | 0,00 € |
| Vergleichswert | = | 31.600,00 € |
| | rd. | <u>31.600,00 €</u> |

3.3.4 Wert des Einzelgrundstücks Ifd. Nr. 2, Flurstück 49

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **31.600,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück Ifd. Nr. 2, Flurstück 49 wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 mit rd.

32.000,00 €

geschätzt.

3.4 Verkehrswert

In einzelne Grundstücke aufteilbare Gesamtgrundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Werte der Einzelgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

| Einzelgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche | Grundstückswert |
|------------------------------|------------------|--------------------------|-----------------------|
| lfd. Nr. 1, Flurstück 545 | unbebaut | 84.250,00 m ² | 1.110.000,00 € |
| lfd. Nr. 2, Flurstück 49 | unbebaut | 1.895,00 m ² | 32.000,00 € |
| Summe | | 86.145,00 m ² | 1.142.000,00 € |

Der Verkehrswert für das überwiegend als landwirtschaftliche Fläche genutzte Grundstück in 46419 Isselburg, Werther Straße, Passschlag

| | | |
|-----------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Isselburg | 1773 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Isselburg | 1 | 545 |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Isselburg | 1773 | 2 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Isselburg | 1 | 49 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2025 mit rd.

1.110.000 € (lfd. Nr. 1, Flurstück 545)

in Worten: eine Million einhundertzehntausend Euro

32.000,00 € (lfd. Nr. 2, Flurstück 49)

in Worten: zweiunddreißigtausend Euro

bzw. in Summe

1.142.000 €

in Worten: eine Million einhundertzweiundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Münster, den 08. Dezember 2025

Stefan Elbers

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 200.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoStG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBfG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, WertermittlungsForum, Sinzig 2025
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, Wertermittlungs-Forum, Sinzig 2025
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, WertermittlungsForum, Sinzig 2025
- [4] Brachmann/Holzner: Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabrikgrundstücken, Gebäude-Versicherungswerte, 1999
- [5] Buss, Harald: Der Sachverständige für Schäden an Gebäude, Fraunhofer IBR Verlag, 2002
- [6] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2014
- [7] GUG: Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift der Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied 2025
- [8] Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Köln 2016
- [9] Gablenz, Klaus: Rechte und Belastungen in der Grundstückswertermittlung, Köln 2008
- [10] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Köln 2016
- [11] Kröll/Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2015
- [12] Schwirley/Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten, Köln 2017
- [13] Hans-Georg Tillmann; Wolfgang Kleiber; Wolfgang Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage 2017
- [14] Dr. Peter Schwirley, Dr. Marc Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
- [15] Dr. rer. pol. Daniela Schaper, Dr. rer. pol. Marianne Moll-Amrein: Basiswissen Wertermittlungsverfahren, 1. Auflage 2016
- [16] Prof. Jürgen Simon: Taschenkommentar Wertermittlungsverfahren, Köln 2016
- [17] Gabriele Bobka: Spezialimmobilien von A-Z, 2. Auflage 2014
- [18] Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Auflage 2013
- [19] Kathrina Völkner: Verkehrswertnahe Wertermittlung, 2013
- [20] Prof. Dr. Ing. Heiko Meinen, Prof. Dr. Werner Pauen: Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, 2016
- [21] Heiko Meinen; Werner Pauen: Veränderung der Einzelhandelsimmobilien durch die Digitalisierung – Einfluss auf die Bewertung, 1. Auflage 2017

4.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.09.2024) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Karten mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (maßstabsfrei)
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 2: Auszug aus der Flurkarte (maßstabsfrei)
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 3: Fotos vom Bewertungsobjekt

Anlage 4: Baulastenauskunft
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 5: Altlastenauskunft
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 6: Auskunft zu Erschließungsbeiträgen
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 8: Karten zum Überschwemmungsgebiet
In der Internet-Version nicht enthalten!

Anlage 3: Fotos vom Bewertungsobjekt

Seite 1 von 1



Bild 1: Ansicht 1



Bild 2: Ansicht 2



Bild 3: Ansicht 3



Bild 4: Ansicht 4