

Dr. Heinz Peter Jennissen



Dr. Heinz Peter Jennissen * Auf dem Heidgen 68 * 53127 Bonn

Amtsgericht Siegburg

53721 Siegburg

MITGLIED IM
Hauptverband der landwirtschaftlichen
Buchstellers und Sachverständigen e.V.



(Professional Member MRICS)



THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATION

Bonn, 30. Dezember 2024

Dipl.-Ing. Agrar
Dipl.-Ing.

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

Gutachten

2023 – 18

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

lastenfrei

**von sechzehn bebauten und unbebauten
land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken
mit Landwirtschaftsbetrieb und Biogasanlage
in 53819 Neunkirchen-Seelscheid**

- ▶ 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 Grundstü-
cken

Grundbuch
Wolperath

Blatt
diverse

Gemarkung
Wolperath

Flure
diverse

Flurstücke
diverse

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

- ▶ Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstü-
cken

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

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

**Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internet-
version 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: 042 K 12/23

Ausfertigung Nr.:

Das Originalgutachten besteht aus 105 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insge-
samt 123 Seiten. Das Gutachten wurde in vier gedruckten Ausfertigungen,
davon eine für meine Unterlagen, sowie einer Digitalausfertigung mit digi-
taler Signatur, erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen	6
1.1	Auftrag	6
1.2	Allgemeine Angaben	6
1.3	Auftragsabwicklung	7
1.4	Begriffserläuterung / -klärung	9
1.4.1	Grundstück	9
1.4.1.1	Wesentliche Bestandteile	9
1.4.1.2	Zubehör eines Grundstücks	10
1.4.2	Flurstück	11
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1	Lage	11
2.2	Grundbuch- und Katasterangaben	14
2.3	Beschaffenheit beim Ortstermin	16
2.4	Erschließungszustand	20
2.5	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	21
2.5.1	Privatrechtliche Situation	21
2.5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	22
3	Methodische Erläuterungen	22
3.1	Unternehmensbewertung	23
3.2	Immobilienbewertung	25
3.3	Wertermittlungsverfahren	28
3.4	Ermittlung der Bodenwerte	28
3.4.1	Qualität des Bewertungsgrundstückes	28
3.4.2	Zuschläge für hofnahe Flächen	30
3.4.3	Zuschläge für die Eigenschaft der Arrondierung	31
3.4.4	Zu- und Abschläge für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes oder beeinträchtigt Agrarland)	33
3.5	Werteinflüsse durch Rechte und Belastungen im Grundbuch	36
3.6	Statistische Methoden in der Verkehrswertermittlung	36
3.7	Ermittlung der Gebäudewerte	39
4	Der Immobilienmarkt	43
4.1	Der Immobilienmarkt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	43
4.2	In Nordrhein-Westfalen	45
4.3	Im Rhein-Sieg-Kreis	47
5	Abhängigkeit der Kaufpreise von Grundstücksmerkmalen	48
5.1	Ackerzahl und deren Einfluss auf den Kaufpreis	49
5.2	Flächengröße und dessen Einfluss auf den Kaufpreis	50
5.3	Abhängigkeit der Kaufpreise vom Zeitpunkt des Kauffalles	52
5.4	Grundstückszuschnitt oder -form und dessen Einfluss auf den Kaufpreis	53
5.5	Sonstige Abhängigkeiten der Kaufpreise von Grundstücksmerkmalen	55
5.6	Vorgehen bei der Anpassung der Kaufpreise an den mittleren Kauffall	56
6	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag	56
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	56
6.2	Ermittlung der Vergleichswerte für die Bodenwertermittlung	56

6.2.1	Bodenrichtwerte für Grünland in Wolperath.....	57
6.2.2	Bodenrichtwerte für Ackerland in Wolperath	58
6.2.3	Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Wolperath	58
6.2.4	Ableitung Bodenwerte unbebauter Grundstücke im Außenbereich.....	59
6.2.5	Basispreis Grünland	63
6.2.6	Basispreis Ackerland	63
7	Verkehrswertermittlung	64
7.1	Beschreibung Bewertungsobjekte	64
7.2	Verkehrswert unbebauter Grundstücke	65
7.3	Verkehrswert bebaute Grundstücke	66
7.3.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	68
7.3.1.1	Vorbemerkung zu den Baubeschreibungen	68
7.3.1.2	Übersicht und Beschreibung der baulichen Anlagen der Hofstelle	69
7.3.2	Ermittlung der Bodenwerte bebauter Grundstücke.....	73
7.3.3	Wertermittlung bebaute Grundstücke	75
7.3.4	Zusammenfassung bebaute und unbebaute Grundstücke.....	82
7.4	Darstellung der Einzelverkehrswerte und wirtschaftlichen Einheiten	83
8	Bewertung Zubehör.....	84
9	Verzeichnis der Anlagen	85

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 150.000	12
Abbildung 2: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 25.000	12
Abbildung 3: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 5.000	12
Abbildung 4: Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	34
Abbildung 5: Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum „reinen“ Agrarland im Kreis Borken	35
Abbildung 6: Erläuterung Boxplot-Diagramm.....	37
Abbildung 7: Erläuterung Boxplot-Diagramm mit 1,5 x IQR (Interquartilsabstand).....	38
Abbildung 8: Die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens.....	39
Abbildung 9: Entwicklung der Kaufpreise in ausgewählten Regionen	44
Abbildung 10: Entwicklung der Kaufpreise in Deutschland und den einzelnen Bundesländern	45
Abbildung 11: Häufigkeitsverteilung der Umsätze landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Regionen	45
Abbildung 12: Preisniveau Ackerland NRW 2023 und Veränderung zum Vorjahr.....	45
Abbildung 13: Preisniveau Grünland NRW 2023 und Veränderung zum Vorjahr.....	46
Abbildung 14: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland	47
Abbildung 15: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Dauergrünland	48
Abbildung 16: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke	48
Abbildung 17: Einfluss Bodengüte	49
Abbildung 18: Einfluss Bodengüte und Flächengröße	50
Abbildung 19: Umrechnungskoeffizienten Zeitpunkt.....	52
Abbildung 20: BRW Grünland	57
Abbildung 21: BRW Ackerland angrenzende Richtwertzone	58
Abbildung 22: BRW Wohnbauland Ortslage Birken.....	59
Abbildung 23: Ablauf Vergleichswertverfahren	59
Abbildung 24: Ablaufschema Vergleichswertermittlung	60
Abbildung 25: Grafische Darstellung Boxplot Vergleichspreise	62
Abbildung 26: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 10.000	65
Abbildung 27: Luftbild Hofstelle mit Gebäudebezeichnung.....	67
Abbildung 28: Katasterkarte Hofstelle mit Flächenanteilen.....	67
Abbildung 29: Verlauf Fremdgrundstück 178.....	67
Abbildung 30: Lageplan Hofstelle Katasterstand 2024	68

Tabellenübersicht

Tabelle 1:	Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches	6
Tabelle 2:	Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches	14
Tabelle 3:	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.....	15
Tabelle 4:	Nutzungen laut Kataster.....	17
Tabelle 5:	Angaben Liegenschaftsbuch – Bodenschätzung Teil 1	18
Tabelle 6:	Angaben Liegenschaftsbuch – Bodenschätzung Teil 2	19
Tabelle 7:	Verfahren Gebäudewertermittlung	39
Tabelle 8:	Auswirkung Grundstücksform	53
Tabelle 9:	Auswirkung Grundstücksform	54
Tabelle 10:	Indexableitung aus dem Bodenrichtwert	60
Tabelle 11:	Auswertung Vergleichspreise Grünland.....	62
Tabelle 12:	Nutzungsarten der Flurstücke	65
Tabelle 13:	Verkehrswert der Flurstücke	66
Tabelle 14:	Wertermittlung Grund und Boden Wohnhaus	73
Tabelle 15:	Wertermittlung Grund und Boden Wirtschaftsgebäude.....	74
Tabelle 16:	Wertermittlung Grund und Boden Hofstelle	75
Tabelle 17:	Ermittlung nachhaltige Nettokaltmiete.....	76
Tabelle 18:	Ertragswertermittlung Wohnhäuser.....	77
Tabelle 19:	Deckungsbeiträge Milchviehhaltung 2022	78
Tabelle 20:	Ertragswertermittlung Gebäude Milchviehhaltung	79
Tabelle 21:	Ertragswertermittlung Wirtschaftsgebäude	81
Tabelle 22:	Verkehrswert Grundstücke.....	82
Tabelle 23:	Zuordnung Grundstücke zu wirtschaftlichen Einheiten	83

1 Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Siegburg
53721 Siegburg
Az.: 42 K 12/23
Auftrag vom 03.05.2023

1.2 Allgemeine Angaben

Eigentümer laut Grundbuch: siehe Originalgutachten
Pächter / Mieter: Die Grundstücke werden nach Angaben des Eigentümers im Rahmen eines landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes von ihm selbst genutzt.
Amtsgericht: Siegburg
Grundbuch: siehe Tabelle 1

Tabelle 1: Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches

lfd. Nr.	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Lage	Fläche in m ²
1	Wolperath	3044	1	Wolperath	7	5	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Erholungsfläche	Auf dem Wegscheid	35.641
2	Wolperath	3044	2	Wolperath	7	179	Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche	Im Ennenfeld	14.834
3	Wolperath	3044	3	Wolperath	7	180	Landwirtschaftsfläche	Im Ennenfeld	19.650
4	Wolperath	3044	4	Wolperath	9	135	Gebäude- und Freifläche	Zu den Birken	483
5	Wolperath	3044	5	Wolperath	9	140	Gebäude- und Freifläche	Zu den Birken	260
6	Wolperath	3044	6	Wolperath	7	307	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Auf dem Heidchen	22.835
7	Wolperath	3044	7	Wolperath	7	346	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche	Auf den Dömen	70.303
8	Wolperath	3044	9	Wolperath	9	229	Gebäude- und Freifläche	Zu den Birken	5.803
9	Wolperath	3044	11	Wolperath	7	175	Landwirtschaftsfläche	Im Ennenfeld	7.500
10	Wolperath	3044	12	Wolperath	7	177	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Im Ennenfeld	72.709
11	Wolperath	3044	13	Wolperath	8	120	Wasserfläche	In der Birkenmühlenwiese	2.095
12	Wolperath	3044	14	Wolperath	9	113	Waldfläche	Im Liemersbonnen	1.409
13	Wolperath	3044	15	Wolperath	9	115	Waldfläche	Im Liemersbonnen	2.840
14	Wolperath	3044	16	Wolperath	9	158	Landwirtschaftsfläche	Im Ennenfeld	1.673
15	Wolperath	3044	18	Wolperath	9	147	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Zu den Birken	10.878
16	Wolperath	3044	19	Wolperath	9	228	Gebäude- und Freifläche	Zu den Birken 42	641
Fläche insgesamt									269.554

Die Bewertung der Grundstücke ist abzustellen auf den

Qualitätsstichtag: 20.08.2024
Wertermittlungsstichtag: 20.08.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Ortstermin: 20.08.2024

	Der Ortstermin wurde gem. Schriftverkehr mit dem Gericht und dem Eigentümer abgestimmt.
	Der Forstsachverständige führte in Abstimmung mit dem Unterzeichner eine eigene Ortsbesichtigung zur Klassifizierung der Waldbestände durch, weitere Einzelheiten siehe Anlage 8 Waldwertgutachten
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer Ein Mitarbeiter des Sachverständigen und der unterzeichnende Sachverständige
Gutachtenerstellung:	Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.
Besonderheiten:	keine

1.3 Auftragsabwicklung

Bei den folgenden Behörden wurden schriftliche Auskünfte eingeholt:

- Gemeindeverwaltung Neunkirchen-Seelscheid 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 Grundbuchauszug vom 31. März 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
 - Flurstücks- und Eigentüternachweis
- Einordnung in Natur-, Landschafts- und Wasserschutz.

Die Unterlagen zur Waldbewertung und Bewertung der Biogasanlage sind in den dortigen Ausführungen erwähnt und aufgeführt.

Anmerkung zur Bewertung: Zu der Bewertung ist anzumerken, dass der Eigentümer der Grundstücke keine der angefragten Unterlagen wie Wirtschaftlichkeitsberechnung der Biogasanlage, Wärmelieferverträge, Bestandsverzeichnis der gehaltenen Milchkühe, Gutachten zu den Biogasanlagen nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz etc. zur Verfügung gestellt hat. Auch waren die angeschriebenen Finanzierungsinstitute und Bezieher des erzeugten Stroms nicht zu einer Herausgabe von Unterlagen bzw. Unterstützung der Gutachtenerstellung bereit.

Lediglich die Firma U. & Partner stellte auf Anfrage die Umweltgutachten 2021, 2022 und 2023 zur Verfügung.

Die mit dem Eigentümer abgestimmten Ortstermine wurden mehrfach von ihm abgesagt bzw. verschoben, so dass ein Ortstermin erst im August 2024 durchgeführt werden konnte. Bei diesem Ortstermin konnten nur die Betriebsgebäude besichtigt werden. Das Betreten der Wohngebäude wurde nicht gestattet.

Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Informationslage durch fehlende Unterlagen erfolgt die nachfolgende Bewertung hinsichtlich der bebauten Grundstücke mit erhöhter Berücksichtigung von Bewertungsrisiken und mit allgemein zugänglichen Daten, da die betriebsindividuellen und grundstücksbezogenen Daten nicht vorgelegt wurden.

Die Bewertungsobjekte werden 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 Fertigaragen 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:	Neunkirchen-Seelscheid
Postleitzahl:	53819
Fläche:	50,62 km ²
Einwohner:	ca. 20.305 (Stand: 31.12.2023)
Höhe:	ca. 220 m ü NHN

Abbildung 1: Auszug timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 150.000

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

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

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 3: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 5.000

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Innerörtliche Lage:

Die Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Wolperath am Rand der Ortslage.

Die genaue Lage ist der vorstehenden Abbildung 3 und den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.

Außerörtliche Lage:

Neunkirchen-Seelscheid liegt im südlichsten Teil des Bergischen Landes im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Die nordwestliche Gemeindegrenze wird durch den Flusslauf des Naafbachs geprägt, während die südöstliche Grenze durch die Bröl begrenzt ist. Etwa mittig durch das Gemeindegebiet fließt der Wahnbach, der in die Wahnbachtalsperre einmündet. Weitere landschaftsprägende Gewässer sind die Bachläufe von Dreisbach, Horbacher Bach, Köbach und Wendbach, der den Höhenrücken des Wennerscheid, welcher im Norden am Wahnbach beginnt, nach Süden

begrenzt. Die Wahnbachtalsperre mit einer Wasserfläche von 225 ha dominiert im südwestlichen Gemeindegebiet das Landschaftsbild.



Verkehrsanbindung:

Siegburg (Kreisstadt)	ca. 14 km
Bonn	ca. 32 km
Bundesstraße 507	ca. 3 km
Bundesautobahn A 3	ca. 17 km
Bahnhof Siegburg	ca. 14 km
Flughafen Köln-Bonn	ca. 33 km

Infrastruktur:

Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium, sowie eine Außenstelle des Berufskolleg Siegburg. Kulturelle Akzente werden durch Konzerte, Ausstellungen, Bibliotheken und Kleinkunstbühnen gesetzt.

Zahlreiche Sportvereine bieten Fußball, Tennis, Basketball, Baseball, Turnen, Tanzen und Reiten an. Darüber hinaus gibt es ein Hallenbad mit Fitness-, Sauna- und Wellnessbereich. Ein gut ausgebautes Wegenetz lädt zu ausgedehnten Wanderungen ein.

Die Palette der Gastronomie und Hotellerie reicht vom familienfreundlichen Campingplatz über zahl-

reiche Ferienwohnungen bis hin zum Hotel mit internationalem Anspruch und großzügigen Seminar- und Konferenzräumen.

Wirtschaftlich ist das Gemeindegebiet geprägt durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe, einige wenige mittelständische Unternehmen (Keramikvertrieb, Elektro- und Maschinenbau), Betriebe des Reit- und Angelsports. Eine Vielzahl von Pendlern haben ihre Arbeitsplätze in Bonn und Köln.

Internet:

<https://neunkirchen-seelscheid.de>

2.2 Grundbuch- und Katasterangaben

Dem Unterzeichner lag eine unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuches von Wolperath Blatt 3044 vom 31.03.2023 vor. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Grundbuchbestand sich zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 nicht durch nachträgliche Eintragungen verändert hat.

Tabelle 2: Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches

lfd. Nr.	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Lage	Fläche in m ²
1	Wolperath	3044	1	Wolperath	7	5	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Erholungsfläche	Auf dem Wegscheid	35.641
2	Wolperath	3044	2	Wolperath	7	179	Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche	Im Ennenfeld	14.834
3	Wolperath	3044	3	Wolperath	7	180	Landwirtschaftsfläche	Im Ennenfeld	19.650
4	Wolperath	3044	4	Wolperath	9	135	Gebäude- und Freifläche	Zu den Birken	483
5	Wolperath	3044	5	Wolperath	9	140	Gebäude- und Freifläche	Zu den Birken	260
6	Wolperath	3044	6	Wolperath	7	307	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Auf dem Heidchen	22.835
7	Wolperath	3044	7	Wolperath	7	346	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche	Auf den Dömen	70.303
8	Wolperath	3044	9	Wolperath	9	229	Gebäude- und Freifläche	Zu den Birken	5.803
9	Wolperath	3044	11	Wolperath	7	175	Landwirtschaftsfläche	Im Ennenfeld	7.500
10	Wolperath	3044	12	Wolperath	7	177	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Im Ennenfeld	72.709
11	Wolperath	3044	13	Wolperath	8	120	Wasserfläche	In der Birkenmühlenwiese	2.095
12	Wolperath	3044	14	Wolperath	9	113	Waldfläche	Im Liemersbonnen	1.409
13	Wolperath	3044	15	Wolperath	9	115	Waldfläche	Im Liemersbonnen	2.840
14	Wolperath	3044	16	Wolperath	9	158	Landwirtschaftsfläche	Im Ennenfeld	1.673
15	Wolperath	3044	18	Wolperath	9	147	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Zu den Birken	10.878
16	Wolperath	3044	19	Wolperath	9	228	Gebäude- und Freifläche	Zu den Birken 42	641
Fläche insgesamt									269.554

Im Grundbuch sind für die zu bewertenden Grundstücke in der Abteilung II neben der Anordnung der Zwangsversteigerung nachstehende Eintragungen vorhanden.

Auf Anordnung des Gerichts werden die Belastungen mit den nachstehend aufgeführten Rechten nicht in diesem Gutachten bewertet, sondern in einer separaten Mitteilung an das Gericht.

Tabelle 3: Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
		Gemarkung: Wolperath
1	15	Flur: 9 Flurstück: 115 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Kanalleitungsrecht nebst Bau- und Nutzungsbeschränkung - für Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid . Bezug: Bewilligung vom 19.07.2001 (Notar Dr. K. in Hennef, UR.Nr.: 1487/2001). Eingetragen am 27.07.2001 in Blatt 542, hierher übertragen am 29.11.2004.
2	18	Flur: 9 Flurstück: 147 Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für 1. N.N., geb. XX.XX.XXXX, 2. N.N., geb. am XX.XX.XXXX, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB . Bezug: Bewilligung vom 01.12.2003 (Notar M. in Siegburg, UR.Nr.: 1065/2003). Eingetragen am 29.11.2004.
3	18	Reallast - monatliche nicht vererbliche Geldrente, wertgesichert und befristet - für 1. N.N., geb. am XX.XX.XXXX, 2. N.N., geb. am XX.XX.XXXX, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB . Löschar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 01.12.2003 (Notar M. in Siegburg, UR.Nr.: 1065/2003). Eingetragen am 29.11.2004.
4	18	Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für N.N., geb. am XX.XX.XXXX . Bezug: Bewilligung vom 01.12.2003 (Notar M. in Siegburg, UR.Nr.: 1065/2003). Eingetragen am 29.11.2004.
7	7	Flur: 7 Flurstück: 346 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mittelspannungskabelleitungsrecht mit Bebauungs- und Einwirkungsbeschränkung) für die Stromnetzgesellschaft Neunkirchen-Seelscheid mbH & Co. KG, Neunkirchen-Seelscheid (Siegburg HRA 5703). Bezug: Bewilligung vom 13.03.2013 (UR-Nr. 202/2013, Notar M., Siegburg). Eingetragen am 08.04.2013.
8	2	Flur: 7 Flurstück: 179 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht, ein oder mehrere Blockheizkraftwerke nebst etwaiger Nebenanlagen zu errichten, zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern) für die XX-Bank, Eschborn (AG Frankfurt am Main HRB 43171). Bezug: Bewilligung vom 27.11.2014 (UR-Nr. 857/2014, Notar M., Siegburg). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 9, sowie Rang vor Abt. III Nr. 1, 5, 6, und 7. Eingetragen am 09.01.2015.
9	2	Vormerkung für die XX-Bank, Eschborn (AG Frankfurt am Main HRB 43171) zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Recht, ein oder mehrere Blockheizkraftwerke nebst etwaiger Nebenanlagen zu errichten, zu belassen, zu betreiben, zu unterhalten und zu erneuern) für einen von der XX-Bank zu benennenden Dritten. Bezug: Bewilligung vom 27.11.2014 (UR-Nr. 857/2014, Notar M., Siegburg). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 8, sowie Rang vor Abt. III Nr. 1, 5, 6 und 7. Eingetragen am 09.01.2015.

2.3 Beschaffenheit beim Ortstermin

Grundstück 346

Nutzungsart:	Ackerland
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	leicht hängig
Zuschnitt:	nahezu rechteckig, einseitig Abrundung mit geringer Ausbuchtung, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Grundstücke 5, 180 teilweise, 307, 175, 177, 120, 113, 115, 158

Nutzungsart:	Grünland und Wald, siehe Einordnung Tabelle 4
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	leicht und teilweise stärker hängig
Zuschnitt:	Unregelmäßig, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Grundstücke 135, 140, 228, 147 teilweise

Nutzungsart:	mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Grundstücke
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	eben bis leicht hängig
Zuschnitt:	Unregelmäßig, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Grundstücke 229, 179 und 180 teilweise

Nutzungsart:	Biogasanlage und Silageplatte teilweise
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	leicht hängig
Zuschnitt:	Unregelmäßig, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Tabelle 4: Nutzungen laut Kataster

Grundstücksverzeichnis zum Betrieb											
Stichtag der Bewertung		20.08.2024									
Gemarkung		Wolperath									
Grundbuch von		Wolperath									
Blatt		3044									
<i>Nutzung nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einteilung Hofstelle nach Luftbild</i>											
Flur	Flurstück	Gesamtgröße	Ackerland	Grünland	Hoffläche	Wald	Wohnbau	Sonstiges	Ertragsmeßzahlen		Bemerkungen
									insges.	Mittel	
7	5	35.641 m ²		12.437 m ²		22.815 m ²		389 m ²	5.765	46	
7	179	14.834 m ²		6.938 m ²	5.715 m ²	2.101 m ²		80 m ²	3.330	48	
7	180	19.650 m ²		17.952 m ²	1.698 m ²				8.123	45	
9	135	483 m ²		177 m ²	306 m ²				104	59	
9	140	260 m ²			260 m ²						
7	307	22.835 m ²		14.314 m ²		8.521 m ²			5.789	40	
7	346	70.303 m ²	58.017 m ²	12.044 m ²	242 m ²				34.753	50	
9	229	5.803 m ²		1.455 m ²	3.604 m ²	744 m ²			537	37	
7	175	7.500 m ²		6.980 m ²		520 m ²			2.761	40	
7	177	72.709 m ²		48.286 m ²		24.423 m ²			22.981	48	
8	120	2.095 m ²				1.530 m ²		565 m ²			
9	113	1.409 m ²				1.409 m ²					
9	115	2.840 m ²				2.840 m ²					
9	158	1.673 m ²		1.673 m ²					797	48	
9	147	10.878 m ²		9.086 m ²	581 m ²	319 m ²	892 m ²		4.532	50	
9	228	641 m ²			214 m ²		427 m ²				
Insgesamt		269.554 m ²	58.017 m ²	131.342 m ²	12.620 m ²	65.222 m ²	1.319 m ²	1.034 m ²			

Tabelle 5: Angaben Liegenschaftsbuch – Bodenschätzung Teil 1

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Nr.	Böden	EMZ	Bodenpunkte	Fläche in m ²
1	Wolperath	7	5	Gr IS III a 2 40/36	99	36	276
				Gr L II a 3 52/44	1.796	44	4.081
				Gr L II a 3 52/46	2.312	46	5.024
				Gr L III a 2 52/51	1.558	51	3.056
				Wald, Gehölz			22.815
				gemischte Nutzung			389
				5.765		35.641	
2	Wolperath	7	179	A L 5 LöV 52/46	2.283	46	4.963
				A L 5 LöV 60/55	819	55	1.489
				A sL 5 LöV 52/47	228	47	486
				Wald, Laubholz			2.101
				gemischte Nutzung			5.795
				3.330		14.834	
3	Wolperath	7	180	A SL 6 V 36/34	559	34	1.643
				A L 4 LöV 66/57	194	57	341
				A L 5 LöV 52/46	7.067	46	15.362
				A L 5 V 54/50	303	50	606
				gemischte Nutzung			1.698
				8.123		19.650	
4	Wolperath	9	135	A L 4 LöV 66/59	104	59	177
				gemischte Nutzung			306
					104		483
5	Wolperath	9	140	gemischte Nutzung			260
6	Wolperath	7	307	Gr IS II a 3 42/33	223	33	676
				Gr IS II a 3 42/37	1.520	37	4.108
				Gr IS II a 3 42/37	325	37	879
				Gr L II a 3 54/39	961	39	2.465
				Gr L II a 3 54/39	903	39	2.316
				Gr L II a 3 54/48	858	48	1.788
				Gr L II a 3 54/48	999	48	2.082
				Wald, Laubholz			8.521
				gemischte Nutzung			5.789
						22.835	
7	Wolperath	7	346	A SL 6 V 30/29	412	29	1.420
				A L 4 LöV 66/59	9.203	59	15.598
				A L 5 V 54/50	346	50	693
				A L 5 V 54/50	10.061	50	20.123
				A L 6 V 42/38	4.982	38	13.111
				Gr L III a 2 52/51	9.749	51	19.116
				gemischte Nutzung			242
				34.753		70.303	
8	Wolperath	9	229	Gr IS III a 3 32/30 N	200	30	667
				Gr L II a 2 56/46	94	46	204
				Gr L II a 2 56/52	206	52	397
				Gr L III a 3 20 Hu	37	20	187
				Wald, Laubholz			744
				gemischte Nutzung			3.604
				537		5.803	
9	Wolperath	7	175	Gr IS II a 3 40/31	582	31	1.876
				Gr L II a 2 58/48	955	48	1.989
				Gr L II a 2 60/53	520	53	982
				Gr L II a 3 48/33	704	33	2.133
				Wald, Laubholz			520
				2.761		7.500	

Tabelle 6: Angaben Liegenschaftsbuch – Bodenschätzung Teil 2

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Nr.	Böden	EMZ	Bodenpunkte	Fläche in m ²
10	Wolperath	7	177	Gr IS II a 3 40/31	7	32	22
				Gr IS II a 3 42/32	335	32	1.048
				Gr IS II a 3 42/36	1.201	36	3.336
				Gr IS III a 2 38/30	535	30	1.782
				Gr L II a 2 58/48	216	48	449
				Gr L II a 2 60/53	7.136	53	13.465
				Gr L II a 2 60/54	6.064	54	11.231
				Gr L II a 2 64/49	1.258	49	2.567
				Gr L II a 3 54/38	1.067	38	2.809
				Gr L II a 3 54/40 N	914	40	2.285
				Gr L II a 3 54/46	2.265	46	4.923
				Gr L II a 3 54/46	1.045	46	2.272
				Gr L III a 2 50/41	218	41	531
				Gr L III a 2 50/46	720	46	1.566
				Wald, Laubholz			24.423
	22.981		72.709				
11	Wolperath	8	120	Wald, Laubholz			1.530
				stehendes Gewässer			565
							2.095
12	Wolperath	9	113	Wald, Laubholz			1.409
13	Wolperath	9	115	Wald, Laubholz			2.840
14	Wolperath	9	158	Gr L II a 2 56/46	558	46	1.214
				Gr L II a 2 56/52	239	52	459
					797		1.673
15	Wolperath	9	147	Gr IS II a 3 38/34	582	34	1.712
				Gr L I a 2 68/61	2.145	61	3.516
				Gr L II a 2 56/52	1.056	52	2.031
				Gr L II a 3 46/41	749	41	1.827
				Wald, Laubholz			319
gemischte Nutzung			1.473				
	4.532		10.878				
16	Wolperath	9	228	Wohnbaufläche			641
				Fläche insgesamt			269.554

Die Bodenschätzung zeigt für die Grundstücke eine mittlere bis teilweise unterdurchschnittliche Einstufung. Nur kleine Teilflächen weisen Bonitäten größer 50 Bodenpunkte auf.

Bestandteil der Beschreibung ist die Bonität entsprechend des Bodenschätzungsgesetzes BodSchätzG 2007¹. Die Bodenschätzung wurde mit dem Gesetz zur Schätzung des landwirtschaftlichen Kulturbodens (Bodenschätzungsgesetz – BodSchätzG) vom 20. Dezember 2007 (BGBl. I S. 3150, 3176) im Rahmen des Jahressteuergesetzes 2008 grundlegend novelliert. Die Verwaltungsrichtlinien zum Gesetz (VRBodSchätzG) wurden als gleichlautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 22. September 2021 (BStBl. I S. 1767, 1797) veröffentlicht.

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	= anlehmiger 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: Augenscheinlich normaler Bewirtschaftungszustand als Acker- und Grünland. Der Zustand der Waldgrundstücke wird in der forstwirtschaftlichen Bewertung gesondert beschrieben.

2.4 Erschließungszustand

Straßenart: Anlieger-, Ortsverbindungsstraße und Wirtschaftswege

Straßenausbau: befestigt, einfacher Ausbau mit Bitumendecke und unbefestigt.

² https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bodsch_tzg_2008/gesamt.pdf, Abruf am 03.09.2024



Versorgung:	Bebaute Grundstücke erschlossen, ansonsten keine Erschließung.
Abgaben / Beiträge:	Hierzu wurde durch die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mitgeteilt, dass durch die Lage der Flurstücke im Außenbereich keine Erschließungsbeiträge anfallen würden.
Anmerkung:	keine

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchauszug:	Dem Unterzeichner liegt eine unbeglaubigte Ablichtung des Grundbuchs von Wolperath Blatt 3044 vom 31. März 2023 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:	Die Grundstücke werden nach Angabe des Eigentümers durch ihn im Rahmen des landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetriebes selbst genutzt.
Baulastenkataster:	Auf Anfrage teilte die Stadtverwaltung Neunkirchen-Seelscheid mit, dass für die Grundstücke Gemarkung Wolperath Flur 9 Flurstücke 228 und 229 eine Vereinigungsbaulast eingetragen ist. Für die übrigen Flurstücke sind keine Baulasten eingetragen. Die Auskunft ist als Anlage 4 beigelegt.

2.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Überwiegend sind die betreffenden Flurstücke im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft (hellgrün) dargestellt, ein kleinerer Teil als Flächen für den Wald (dunkelgrün). Die vollständige Auskunft ist als Anlage 5 beigelegt.
Bauplanungsrecht:	Nach Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelerscheid liegen sämtliche Grundstücke nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans oder einer sonstigen städtebaulichen Satzung.
Naturschutz:	nicht vorhanden
Landschaftsschutz:	vorhanden
Wasserschutz:	nicht vorhanden
Altlasten:	Auf Anfrage teilte das Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises mit, dass die angefragten Flurstücke im Altlasten- und Hinweisflächenkataster nicht als altlastverdächtige Flächen erfasst sind, siehe Anlage 6 mit der vollständigen Auskunft.
Denkmalschutz:	nicht vorhanden
Flurbereinigung:	nicht vorhanden

3 Methodische Erläuterungen

Bei den Methoden der Verkehrswertermittlung ist zu unterscheiden, ob ein gesamtes Unternehmen mit all seinen Bestandteilen, z. B. der Gewerbebetrieb einer Biogasanlage oder einer Photovoltaikanlage oder ein landwirtschaftlicher Betrieb, zu bewerten ist. Die Bewertung eines produzierenden Betriebes wie z. B. einer Biogasanlage oder Photovoltaikanlage wird üblicherweise nicht mit einem Substanzwertverfahren anhand der Herstellungskosten oder Neubaukosten, sondern mittels der durch die Bewirtschaftung erzielbaren Erträge bewertet. Die Bewertung erfolgt also in der Gesamtheit anhand der zukünftig erzielbaren Erträge, die auf den Wertermittlungstichtag diskontiert werden. Weitere Einzelheiten der Bewertung im folgenden Kapitel 3.1 Unternehmensbewertung und der Anlage 9 zur Bewertung der Biogasanlage.

Im Gegensatz dazu steht die Bewertung der Grundstücke eines landwirtschaftlichen Betriebes zum Verkehrswert, da der wesentliche Bestandteil eines landwirtschaftlichen Betriebes, die bewirtschafteten Eigentumsgrundstücke, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr einen höheren Wert im Rahmen der Immobilienbewertung mittels des Vergleichswertverfahrens haben als über die Eigenbewirtschaftung und Produktion von Nahrungs- oder

Futtermitteln. Hier erfolgt die Bewertung mit Methoden der Immobilienbewertung, wie diese im Kapitel 3.2 beschrieben werden.

3.1 Unternehmensbewertung

„Eine Unternehmensbewertung bedeutet nicht, einige oder viele Zahlen nach einer Formel zu einem Wert zu verarbeiten. Ein Unternehmen bewerten heißt in erster Linie, ein Unternehmen und seine Umwelt eingehend zu analysieren und darauf aufbauend mit Hilfe von wissenschaftlichen Erkenntnissen, breiten wirtschaftlichen Kenntnissen, Urteilskraft und Erfahrungen Aussagen über die voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens zu machen und unter Darlegung der Risiken und Chancen in einem Wert zu bündeln. Unternehmensbewertung ist somit wie die Unternehmensführung mehr Kunst als Wissenschaft.“³

Der Nutzen und somit der Wert eines Unternehmens besteht in erster Linie aus dem Barwert der zukünftigen Nettoausschüttungen des Unternehmens.

Das ist der Ertragswert des Unternehmens. Da man unter Ertragswert in der Literatur und in der Praxis in der Vergangenheit meistens die Ermittlung eines Wertes auf Basis der vergangenen oder zukünftigen Erträge (nicht Ausschüttungen) verstand, wird – um Missverständnisse zu vermeiden – der Barwert der zukünftigen Ausschüttungen in der Literatur auch Zukunftserfolgswert genannt⁴.

Nach herrschender Meinung in Theorie und Praxis ist das Ertragswertverfahren das bestgeeignete Verfahren zur Ableitung von Entscheidungswerten eines Unternehmens.

„Der Verkehrswert eines Unternehmens ist im Wege einer Gesamtbewertung des Unternehmens als lebender Organismus zu ermitteln. Das Unternehmen wird ohne Blick auf seine Einzelkomponenten (Grundstücke, Gebäude, Maschinen, Vorräte, Verträge, immaterielle Wirtschaftsgüter, Personal) anhand einer Kennziffer bewertet, in die alle Einzelkomponenten eingehen.

Die für die große Mehrzahl der Unternehmen einschlägige Kennzahl ist der Ertrag. Der Gesamtwert des Unternehmens ist die Summe seiner Zukunftserträge, sein Ertragswert. Die am Vorstellungsbild des potentiellen Käufers entwickelte Begründung hierfür lautet: Der Käufer zahlt für das Unternehmen den Wert des Nutzens, der ihm in Zukunft aus dem Unternehmen zufließen wird. Dieser Nutzen ist bei einem Unternehmen der zukünftige Ertrag. Da die zukünftigen Erträge am Stichtag nicht in einer Summe zur Verfügung stehen, sondern erst im Laufe der zukünftigen Jahre anfallen, sind sie zur Ermittlung des Ertragswertes zu kapitalisieren (diskontieren, abzuzinsen).

Der Ertragswert ist also der kapitalisierte Zukunftsertrag.

³ Born, K., Unternehmensanalyse und Unternehmensbewertung, 1995, S. 9

⁴ Born, K., a. a. O., S. 22



Die Einsatzfaktoren des Ertragswertes sind demnach der zukünftige Ertrag und der Kapitalisierungszinssatz. Beide sind nicht mathematisch sicher zu bestimmen. Der zukünftige Ertrag muss ebenso geschätzt werden wie der Kapitalisierungszinssatz. Unternehmensbewertungen sind daher mit erheblicher Unsicherheit behaftet. Dass zwei Wertgutachter zum exakt gleichen Ergebnis kommen, gibt es nicht.⁵

Zur Einordnung eines Unternehmens entsprechend seiner Größe gibt es in der Literatur vielfältige Ansätze, die sich an quantitativen wie an qualitativen Merkmalen orientieren.

Der deutsche Gesetzgeber hält sich bei Förderprogrammen weitestgehend an die EU-Definition, die besagt, dass Unternehmen mit weniger als 250 Beschäftigten einen Jahresumsatz von höchstens 50 Mio. € oder Jahresbilanzsumme von höchstens 43 Mio. € als Abgrenzung der kleinen und mittleren Unternehmen vom Großunternehmen dienen. Nach Behringer⁶ liegt ein kleines und mittleres Unternehmen vor, wenn:

- ein rechtlich und wirtschaftlich (konzernunabhängiges) selbstständiges Unternehmen
- mit weniger als 500 Beschäftigten,
- bei dem es einen Eigentümer-Unternehmer gibt, für den das Unternehmen eine wichtige Existenzgrundlage darstellt, und
- das keinen Zugang zur Börse hat.

Nach dieser Definition handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Teilunternehmen Biogasanlage um ein kleines Unternehmen und die Bewertung erfolgt nach dem traditionellen Ertragswertverfahren.

Nach Behringer⁷ werden die spezifischen Besonderheiten der kleinen und mittleren Unternehmen aber vom Ertragswertverfahren – und allen anderen Verfahren der Unternehmensbewertung – nicht berücksichtigt. Er führt u. a. aus, dass bei kleinen und mittleren Unternehmen eine erhebliche Personenbezogenheit durch den Eigentümer-Unternehmer vorliegt und sich diese Personenbezogenheit in erheblichem Maße auf die zukünftigen Einzahlungsüberschüsse auswirkt. Er schlägt deshalb ein modifiziertes Ertragswertverfahren für kleine und mittlere Unternehmen vor, das diese Personenbezogenheit berücksichtigt. Nähere Ausführungen hierzu bei Behringer⁸.

Anders ist dies bei der Bewertung der im Unternehmensverbund vorhandenen Anlage zur Stromerzeugung nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), der Biogasanlage, zu beurteilen. Durch die gesetzliche Befristung der Vergütung ist zur Abbildung der zukünftigen Erfolge und damit dem Unternehmenswert das DCF-Verfahren zu bevorzugen.⁹

⁵ Piltz, D. J., Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, 3. Auflage 2020 HLBS Verlag, S. 44 ff.

⁶ Behringer, S., a. a. O., S. 37

⁷ Behringer, S., a. a. O., S. 247

⁸ Behringer, S., a. a. O., S. 248 ff.

⁹ Jennissen in: Petersen/Zwirner, Handbuch Unternehmensbewertung, 2. Auflage 2017, Kapitel H.13

Als weitere methodische Grundlage ist der IDW¹⁰ Standard-Grundsatz zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1 i. d. F. 2008) zu nennen.

In den Grundsätzen zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1 in der Fassung 2008) ist unter Rn. 140 formuliert:

„Insbesondere bei schlechter Ergebnislage kann der Barwert der finanziellen Überschüsse, die sich bei Liquidation des gesamten Unternehmens ergeben, den Fortführungswert übersteigen.

*In diesem Falle bildet **grundsätzlich der Liquidationswert** des Unternehmens die **Wertuntergrenze** für den Unternehmenswert; nur bei Vorliegen eines rechtlichen oder tatsächlichen Zwangs zur Unternehmensfortführung ist gleichwohl auf den Fortführungswert des Unternehmens abzustellen.*

Der Liquidationswert wird ermittelt als Barwert der Nettoerlöse, die sich aus der Veräußerung der Vermögensgegenstände abzüglich Schulden und Liquidationskosten ergeben. Dabei ist gegebenenfalls zu berücksichtigen, dass zukünftig entstehende Ertragssteuern diesen Barwert mindern.“

Im Gegensatz dazu steht der Verkehrswert eines Unternehmens, welcher im Wege einer Gesamtbewertung des Unternehmens als lebender Organismus ermittelt wurde.¹¹

Die bei der Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe bei Erb- und Eheauseinandersetzungen anzuwendenden Vorschriften der §§ 1515, 2312 und 2049 BGB und den Bestimmungen der Höfeordnung (HöfeO) finden in den Teilfragen zur Verkehrswertermittlung daher keine Anwendung.

3.2 Immobilienbewertung

Zu den allgemeinen Methoden der Bewertung wird auf die einschlägige Bewertungsliteratur verwiesen.

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.

¹⁰ IDW = Institut der Wirtschaftsprüfer

¹¹ Piltz, D. J., Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, 3. Auflage 2020, HLBS Verlag, S. 44 ff.



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 Grundstücks-kategorie 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 2021) 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 2021 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 Wentrup¹² 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 Lossau¹³ 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 Blänker¹⁴, der zu den Problemen der Preisermittlung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aus der Sicht der statistischen Erfassung schreibt.

¹² Wentrup, C., Bestimmungsgründe für Bodenpreise, in: Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, H. 5, Verlag E. Ulmer, 1978, S. 48 ff.

¹³ 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.

¹⁴ Blänker, J., Die Probleme der Preisermittlung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aus der Sicht der statistischen Erfassung und Auswertung, in: SVK-Verlag, Bonn 1996, Diss.

3.3 Wertermittlungsverfahren

Die normierten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) beschrieben. Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 2 bis 24 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 30 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV 2021) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im Sachwertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage der gewöhnlichen Herstellungskosten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen ermittelt. Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert (vorwiegend Kosten der Bausubstanz) und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Das ist insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall.

Im Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden. Dieses trifft z. B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gemischt genutzten Grundstücken zu.

Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen solcher Grundstücke ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Baujahr, Größe, Bauart, Ausstattung und Zustand) aufweisen. Daneben kann der Vergleichswert auch aus geeigneten Vergleichsfaktoren abgeleitet werden.

Der Bodenwert ist in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

3.4 Ermittlung der Bodenwerte

3.4.1 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.

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 nicht übernommen. In § 11 Satz 1 der ImmoWertV 2021 wird 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 wird 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.

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.

Begünstigtes Agrarland¹⁵ 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.

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 § 3 besteht nach der materiellen Definition eine Bauerwartung nur dann, wenn eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

Nach Aust/Jacobs¹⁶ 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 – 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;

¹⁵ Begriff wird in der ImmoWertV nicht mehr verwendet, siehe deshalb Beitrag von Prof. Dietrich in GuG 2010, S. 86

¹⁶ Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung, 6. Auflage, Verlag de Gruyter, 2007, S. 78 ff.

- 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.

3.4.2 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 Urteil¹⁷ 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 er-

¹⁷ Bundesgerichtshof Urt. v. 06.03.1986, Az.: III ZR 146/84



fasst 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 2010 bis 2018 Untersuchungen zu den Ankaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss bzw. unmittelbarer Hofnähe durchgeführt. Die Auswertungen aus den Jahren 2010 bis 2018 haben ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen mit einem Zuschlag von etwa 5% über den von Grundstücken in freier Feldlage liegen. In diesen gezahlten Kaufpreisen ist zum einen die Vergütung für die unmittelbare Hofnähe, aber u. U. auch eine Vergütung für eine Arrondierung enthalten.

3.4.3 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 bewirken¹⁸.

¹⁸ vgl. Beckmann, Th., Die Berechnung des Arrondierungsschadens – eine Alternative zur synthetischen Methode, in: Agrarrecht, Jg. 10, 1980, H. 4, S. 96 ff.



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.

In mehreren vorliegenden landwirtschaftlichen Fachzeitschriften der Jahrgänge 2022 und 2023 erschienen Sammelanzeigen verschiedener Grundstücksmaklerfirmen mit insgesamt 39 angebotenen Betrieben, davon 11-mal (= 28%) 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 2024 bis zur Gutachtererstellung weist in insgesamt 3 angebotenen Betrieben 2-mal den Vermerk „arrondiert“ oder „fast arrondiert“ (= 66 %) 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 arrundierte 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 nichtsagend sind, und die Auskunftsbereitschaft der in Frage kommenden behördlichen Stellen im Hinblick auf die Verschwiegenheitspflicht begrifflicherweise 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.

Bruns¹⁹ 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 arrundierte Betriebe erreichen teilweise Zuschläge von 100 % und mehr zum Vergleichspreis für nicht arrundierte 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.

3.4.4 Zu- und Abschläge für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes oder beeinträchtigt 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.“*

¹⁹ Bruns, Heft b 39 HLBS-Verlag

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**²⁰ 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“²¹. 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.

Abbildung 4: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Abbildung ist 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 Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht im Übrigen zulässig“ bleibe²²; 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.

²⁰ BR-Drucks. 171/10

²¹ vgl. Nr. 2.2.1.1 WERTR 06 i. d. F. vom 1.3.2006, BAnz Nr. 108a ber. BAnz Nr. 121

²² vgl. BR-Drucks. 171/10

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 5).

Abbildung 5: Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum „reinen“ Agrarland im Kreis Borken²³

Die Abbildung ist 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 Belegengebiet bestehen.

Beide Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.²⁴

Der Gutachterausschuss im Rhein-Sieg-Kreis hat für die Kalenderjahre 2019 bis 2023, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, Untersuchungen durchgeführt und dabei festgestellt, dass 27 Kaufpreise von Verkäufen für Ausgleichsflächen im Zeitraum 2019 bis 2023 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 (Median rd. 1,5-fach) 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.

²³ Grundstücksmarktbericht 2024 Kreis Borken, Seite 36

²⁴ 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 16.12.2024

3.5 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 Rechte²⁵.

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.

3.6 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 Ausreißertests mittels der Standardabweichung beschrieben.

²⁵ 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.



Eine detaillierte Beschreibung des Boxplot-Testes kann aus der freien Enzyklopädie Wikipedia²⁶ im Internet abgerufen werden.

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 6 ist zur Erläuterung ein beispielhaftes Boxplot-Diagramm dargestellt.

Abbildung 6: Erläuterung Boxplot-Diagramm

Die Abbildung ist 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, welches 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.

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 7 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 $1,5 \times \text{IQR}$ liegenden Bereiche zwischen dem $1,5 \times \text{IQR}$ und $3 \times \text{IQR}$ werden als milde Ausreißer bezeichnet,

²⁶ Seite „Box-Plot“. In: Wikipedia – Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 8. Dezember 2024, 13:21 UTC. URL: <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Box-Plot&oldid=251066660> (abgerufen: 16. Dezember 2024, 14:37 UTC)

im Beispiel Kreise, und die Daten oberhalb des 3 x IQR werden als extreme Ausreißer, als Stern gezeichnet, titulierte.

Abbildung 7: Erläuterung Boxplot-Diagramm mit 1,5 x IQR (Interquartilsabstand)²⁷

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Diese Vorgehensweise zur Klassifizierung der Ausreißer wird auch in der Literatur²⁸ 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 Deskriptivstatistik 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 die Standardabweichung. Bei der Varianz werden die quadrierten Abweichungen der Beobachtungswerte vom arithmetischen Mittel berechnet, sodann 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.

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.

²⁷ Schlurcker - Eigenes Werk, CC BY 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6095624>

²⁸ Simon, T.; Dreiocker, S.: Analyse von Vergleichskaufpreisen in GuG 6/2007, S. 326 - 331

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

3.7 Ermittlung der Gebäudewerte

In der folgenden Übersicht sind die Methoden der Bewertung von Gebäuden und Empfehlungen zu deren Anwendung in der Landwirtschaft aufgelistet. Das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sind die allgemein üblichen und bekannten Verfahren.

Tabelle 7: Verfahren Gebäudewertermittlung

Die Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Auf eine ausführliche Beschreibung dieser Verfahren wird verzichtet. Die Beschreibung kann aus der bekannten Bewertungsliteratur entnommen werden.

Das modifizierte Sachwertverfahren ist ein Substitutionswertverfahren. Es geht von der Überlegung aus, dass das zu bewertende Gebäude durch ein anderes zu ersetzen ist. Der Ersatz kann jedoch nicht durch ein gleichartiges altes, sondern am gegebenen Ort nur durch ein neues Gebäude erfolgen. Solange das alte Gebäude vorhanden ist und seine Funktion erfüllt, ist für den gleichen Zweck ein Neubau nicht erforderlich. Der Wert des vorhandenen Gebäudes leitet sich demnach daraus ab, dass das Kapital für einen Neubau gespart wird. Allerdings kann das alte Gebäude im Vergleich zu einem Neubau auch Nachteile aufweisen, wie insbesondere eine kürzere Restnutzungsdauer, höhere laufende Unterhaltskosten und Funktionsnachteile. Außerdem sind an dem alten Gebäude möglicherweise auch Renovierungsarbeiten zu tätigen. Der Vergleich mit dem Neubau ist also die Grundlage des modifizierten Sachwertverfahrens.

Das im Gutachten zur Anwendung kommende Ertragswertverfahren wird nachfolgend näher erläutert.

Abbildung 8: Die verschiedenen Varianten des Ertragswertverfahrens²⁹

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

²⁹ Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshin-

Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Wenn in der folgenden Berechnung vom Ertragswert gesprochen wird, beinhaltet dies die Ertragswertberechnung der §§ 27 bis 34 der ImmoWertV 2021.

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert dort auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstückes ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstückes aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwertes, durch Multiplikation des Bodenwertes mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwertes dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstückes“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht berücksichtigt wurden,

weise – ImmoWertA) Entwurf vom 22.12.2021

sind bei der Ableitung des Ertragswertes aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Im Folgenden sind die wesentlichen Begriffe der Ertragswertberechnung erläutert.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrages ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstückes (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und / oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrages die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstückes (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 32 Abs. 3 ImmoWertV 2021 durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrages berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4).

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 28 ImmoWertV 2021)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objektes.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objektes, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021)

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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschaden-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung der Parteien, der in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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 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.

Zwischen 2002 und 2022 sind die Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Flächen in Deutschland um über 235 Prozent gestiegen – von 9.500 Euro auf 31.900 Euro pro Hektar. Überproportional stark war der Anstieg vor allem in den Jahren seit 2010.

Auch wenn es zwischen den Bundesländern zum Teil erhebliche Unterschiede gibt, zeigt der Trend bei den Preisen für Acker- und Grünland überall in Deutschland deutlich nach oben. Für diese Entwicklung gibt es unterschiedliche Gründe. Der wichtigste ist, dass

Ackerfläche nicht vermehrbar ist. Das heißt, bei steigender Nachfrage steigen automatisch auch die Preise. Gleichzeitig wird das Angebot immer knapper. Zwischen 1992 und 2022 nahm in Deutschland die Fläche für Siedlung und Verkehr um 1,16 Millionen Hektar zu, in weiten Teilen zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Fläche. Um diese Zahl besser einordnen zu können: die landwirtschaftlich genutzte Gesamtfläche liegt in Deutschland bei etwa 16,6 Millionen Hektar.

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 Abbildung³⁰ dargestellt und verdeutlicht die Entwicklung in dem Zeitraum ab 2018.

Abbildung 9: Entwicklung der Kaufpreise in ausgewählten Regionen

Die Abbildung ist 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.

³⁰ Quelle: Statistisches Bundesamt, BVVG

Abbildung 10: Entwicklung der Kaufpreise in Deutschland und den einzelnen Bundesländern

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

4.2 In Nordrhein-Westfalen

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2024 wird dazu ausgeführt:

„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 Regionen³¹

Die Abbildung ist 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 2023 und Veränderung zum Vorjahr³²

Die Abbildung ist 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

³¹ Grundstücksmarktbericht 2024 Nordrhein-Westfalen, Seite 40

³² Grundstücksmarktbericht 2024 Nordrhein-Westfalen, Seite 96

Ackerland lagen im Mittel bei 8,15 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Ackerland wurden im Rhein-Erft-Kreis mit 14,60 €/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 Ruhrgrößtstädte. Das hohe Preisniveau ist weitgehend auf Begünstigungen durch städtebauliche Ausstrahlungen zurückzuführen. Teilweise handelt es sich dabei um sogenannte **besondere** Flächen der Land- und Forstwirtschaft³³. 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 die Städtereion Aachen mit über 6,00 €/m². In den Kreisen Coesfeld, Düren, Minden-Lübbecke, Rhein-Sieg und Siegen-Wittgenstein dagegen sanken die Preise.

Abbildung 13: Preisniveau Grünland NRW 2023 und Veränderung zum Vorjahr³⁴

Die Abbildung ist 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 3,60 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Grünland wurden im Kreis Borken mit 10,11 €/m² gezahlt.

Die Steigerungen zum Vorjahr sind in den Kreisen wie beim Ackerland erheblich und betragen im Extrem fast das Fünffache (Borken/Rhein-Sieg-Kreis).

³³ 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“.

³⁴ Grundstücksmarktbericht 2024 Nordrhein-Westfalen, Seite 96

„Die Preise für landwirtschaftliche Flächen in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen stiegen im Jahr 2023 um 3 %. In den Berichtsjahren 2018 und 2019 lagen noch Preissteigerungen von 12 % bzw. 8 % und 2020 und 2021 von 6 % vor“³⁵.

• Waldflächen

Zu dem Bodenwertniveau der nordrhein-westfälischen Waldflächen können aus dem Grundstücksmarktbericht keine Angaben übernommen werden, da die dortigen durchschnittlichen Kaufpreise einschließlich des Aufwuchses angegeben sind.

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 Grünland³⁶

Die Abbildung ist 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 10,00 €/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.

³⁵ Grundstücksmarktbericht 2024 Nordrhein-Westfalen, Seite 97

³⁶ Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2024, Seite 38

Abbildung 15: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Dauergrünland³⁷

Die Abbildung ist 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. Weitere Hinweise dazu im Gutachten des Forstsachverständigen in der Anlage 8.

Anhand von Kaufverträgen wurden vom Gutachterausschuss für abgeholzte oder gerodete Flächen Preise von 0,55 EUR/m² ermittelt.

Abbildung 16: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke³⁸

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

5 Abhängigkeit der Kaufpreise von Grundstücksmerkmalen

Grundsatz

Die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die durchschnittlichen Bedingungen eines mittleren Kauffalls sollte nach Auffassung des Unterzeichners nach den gleichen Maßstäben bzw. Abhängigkeiten erfolgen, wie diese im Rahmen der Verkehrswertableitung der bzw. des Bewertungsgrundstück(s) ausgehend von dem noch abzuleitenden Ausgangsbodenwert verwendet werden. Der Idealzustand liegt vor, wenn diese Abhängigkeiten aus der jeweiligen Stichprobe der Vergleichskaufpreise anhand statistischer Methoden abgeleitet werden können. Dies ist aber regelmäßig anhand der relativ wenigen zur Verfügung stehenden Vergleichskaufpreise des jeweiligen Untersuchungszeitraumes unmöglich. Insofern sind die erforderlichen Anpassungsfaktoren aus entsprechend veröffentlichten Untersuchungen des jeweiligen Gutachterausschusses für Grundstückspreise abzuleiten. Wenn, wie im vorliegenden Bewertungsfall, diese Untersuchungen vom Gutachterausschuss des Bewertungsgebietes oder dessen Oberen Gutachterausschuss

³⁷ Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2024, Seite 38

³⁸ Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2024, Seite 40

nicht vorliegen, sind die erforderlichen Anpassungsfaktoren aus den Veröffentlichungen anderer Gutachterausschüsse, aus anderen Literaturquellen und anhand eigener Auswertungen anzuwenden.

Der Unterzeichner wird nachfolgend für folgende Kriterien eine Anpassung der Vergleichskaufpreise an die durchschnittlichen Bedingungen eines mittleren Kauffalls untersuchen:

1. Ackerzahl und deren Einfluss auf den Kaufpreis
2. Flächengröße und dessen Einfluss auf den Kaufpreis
3. Abhängigkeit der Kaufpreise vom Zeitpunkt des Kaufalles
4. Grundstücksform und dessen Einfluss auf den Kaufpreis
5. sonstige Abhängigkeiten der Kaufpreise von Grundstücksmerkmalen.

5.1 Ackerzahl und deren Einfluss auf den Kaufpreis

Dem Unterzeichner liegt der Grundstücksmarktbericht 2024 aus dem Süden Nordrhein-Westfalens mit den Kreisen Euskirchen, Düren, Rhein-Erft-Kreis und Kreis Siegburg (betreffend das Jahr 2023) vor. Nur in den Grundstücksmarktberichten der Kreise Euskirchen und Rhein-Erft wurde eine Abhängigkeit der Bodenpreise von der Bonität des Ackerlandes veröffentlicht.

Im Kreis Euskirchen lagen 2021 kreisweit 143 Kauffälle über landwirtschaftliche Nutzflächen vor, wovon insgesamt 120 Kaufverträge ausgewertet wurden. Hierbei ist nach den Angaben im Grundstücksmarktbericht anzunehmen, dass die Flächen auch in absehbarer Zeit dieser Nutzung vorbehalten bleiben. Eventuell vorhandene Kontingentierungen sowie Prämienrechte sind außer Betracht geblieben, soweit diese aus den Verträgen ersichtlich waren. Eine folgende Streudiagrammanalyse mit den Einflussgrößen Bodengüte und Kaufpreis Euro/m² zeigt, dass die Bonität der Flächen einen nicht unerheblichen Einfluss bei der Preisbestimmung hat – siehe nachfolgende Abbildung 17 aus dem GMB 2024.

Abbildung 17: Einfluss Bodengüte

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Im Grundstücksmarktbericht des Rhein-Erft-Kreises wird dazu wie folgt ausgeführt:

„Bei den Bodenrichtwerten für die landwirtschaftlichen Flächen steht die Größe, wie auch die Bodenqualität der zu bearbeitenden Flächen im Vordergrund. Dabei wird die Fläche in Hektar (ha) und die Bodenqualität durch die durchschnittliche Ackerzahl ausgedrückt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis hat folgende prozentualen Zu- und Abschläge zur Anpassung der Richtwerte für landwirtschaftliche Flächen festgelegt:“

Abbildung 18: Einfluss Bodengüte und Flächengröße

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Da derartige Untersuchungen zur Abhängigkeit der Kaufpreise für Ackerland von der Bonität der Flächen seit Jahren von diesen Gutachterausschüssen durchgeführt werden und dabei (mit wenigen Ausnahmen) regelmäßig diese Abhängigkeiten bestätigt worden sind, sind weitere Untersuchungen dazu nicht erforderlich.

Schlussfolgerung für die Wertermittlung:

Der Unterzeichner schätzt ein, dass die mittlere Abhängigkeit seitens der Gutachterausschüsse auch für das Bewertungsgebiet zutreffend ist. Damit können die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten bzw. Zu- und Abschläge direkt für die Umrechnung der Kaufpreise der jeweiligen Stichprobe auf den mittleren Kauffall des Bodenrichtwertniveaus und zur Anpassung des Ausgangsbodenwertes an die Ackerzahl für die Verkehrswertermittlung verwendet werden.

5.2 Flächengröße und dessen Einfluss auf den Kaufpreis

Der Einfluss der *Flächengröße auf den Kaufpreis von Ackerland* umfasst **grundsätzlich (mindestens) zwei Komplexe** unterschiedlicher Einflussfaktoren, die nachfolgend nacheinander abgehandelt werden.

Abhängigkeit der Bodenwerte von der Größe der Einzelgrundstücke bzw. der aus Einzelgrundstücken gebildeten Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten

Diese Abhängigkeit muss im Zusammenhang mit der Abhängigkeit der Kaufpreise von der Losgröße (Gesamtfläche eines Verkaufsloses) gesehen werden.

Zur Frage der Abhängigkeiten der Bodenwerte von der Größe der Einzelgrundstücke bzw. der aus Einzelgrundstücken gebildeten Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten liefern die Auswertungen von Vergleichskaufpreisauskünften auf statistischer Basis in der Regel keine verwertbaren Daten, da weder die Lage und Größe einzelner Flurstücke

noch die Arrondierung / Teilarrondierung (also die Größe von Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten) bekannt sind. Auch anhand von Literaturangaben sind nur begrenzt Angaben dazu verfügbar. Insofern kann die Frage derartiger Abhängigkeiten nur auf der Basis entsprechender logischer Modelle beantwortet werden (so auch Karg³⁹):

- (1) Neben der Größe des gesamten Verkaufsloses mit den entsprechenden Vorteilen (u. a. geringere Aufwendungen / Kosten des Flächenerwerbs, Möglichkeit der selbständigen Bewirtschaftung – ggf. nach Flächentausch usw.) ist immer auch die Größe, Lage und Ausformung der einzelnen Flächen dieses Loses zu untersuchen.
- (2) Ein Los gleicher Größe mit fast vollständiger Arrondierung der Einzelflächen und damit bewirtschaftbaren Einheiten ohne Flächentausch wird regelmäßig höhere Kaufpreise erbringen als Einzelflächen, die betriebswirtschaftlich nicht selbständig nutzbar sind.
- (3) Auch bezüglich der einzelnen Flächen gelten ähnliche Überlegungen wie zu (2). Einzelne Flurstücke mit geringer Fläche (z. B. im Bewertungsfall weniger als 0,5 ha) oder / und Flurstücke in Ackerschlägen mit weniger als 2,50 ha Schlaggröße (Splitterflächen) werden normalerweise mit einem Abschlag zum Bodenrichtwert / Ausgangsbodenwert gehandelt.⁴⁰ Dies resultiert ebenfalls aus wirtschaftlichen Überlegungen (Aufwand für Flächentausch erhöht, Bewirtschaftung kleiner Schläge ist deutlich teurer, bezogen auf den ha bewirtschaftete Fläche, als Bewirtschaftung großer Ackerschläge usw.).
- (4) Die aus (1) bis (3) resultierenden Zu- und Abschläge bedingen im Zusammenhang mit weiteren analysierbaren Einflussfaktoren (siehe nachfolgende Analyse der Pachtbindung usw.) sowie nicht auf den Verkehrswert wirkenden Faktoren (Sonderinteressen, wirtschaftliche Zwänge) die übliche Schwankungsbreite der Kaufpreise, auch und insbesondere bei größeren Flächenlosen.

Der Unterzeichner leitet die Größenordnung der Zu- und Abschläge für die o. g. Sachverhalte aus Erfahrungswerten unter den konkreten Bedingungen des Bewertungsfalls in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Erft-Kreis, dargestellt in der Abbildung 24, ab.

³⁹ Karg, H. Preisfindung und Bewertung großer Flächenlose - Marktgeschehen, Datenquellen, Beispiele. Manuskript zum Vortrag auf der 56. Sachverständigen- und Berater-Fachtagung des HLBS, Göttingen, 11. November 2010, veröffentlicht in der HLBS-Materialsammlung unter Punkt 02.1.1/23, Karg, H. Bewertung großer landwirtschaftlicher Flächenlose, Manuskript zum HLBS-Fachseminar am 27.01.2011 in Blankenfelde-Mahlow (unveröffentlicht)

⁴⁰ Selbstverständlich gibt es auch gegenteilige Fallgestaltungen. So kann ein kleines schmales Flurstück auch als Druckmittel gegen einen Konkurrenten benutzt werden (im Sinne eines sogenannten Schikanierzwickels) und deshalb einen besonders hohen Preis erzielen. Das wird aber nicht der Regelfall sein und ist damit für die Verkehrswertermittlung nicht zu berücksichtigen.

5.3 Abhängigkeit der Kaufpreise vom Zeitpunkt des Kauffalles

Der örtliche Gutachterausschuss hat für landwirtschaftliche Nutzflächen eine Ableitung zur Abhängigkeit der Kaufpreise vom Zeitpunkt des Kauffalles Ackerland durchgeführt. Diese bezieht sich allerdings auf das gesamte Kreisgebiet und nicht auf die konkrete Bewertungsregion. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024, Seite 49, war seit dem Jahr 2015 eine wesentliche Steigerung der Bodenpreise für Ackerland zu verzeichnen. In den Jahren 2020 und 2021 ist dieser Trend, vermutlich als Auswirkung der Coronabedingungen, etwas abgeflacht, um in den Jahren 2022 und 2023 mit gewissen Nachholeffekten wieder anzusteigen. Die Auswertungen des Gutachterausschusses sind in der nachfolgenden Abbildung 19 abgebildet.

Abbildung 19: Umrechnungskoeffizienten Zeitpunkt

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Aufgrund der Extremjahre 2018 und teilweise 2019 mit deutlich geringeren Erträgen und Erlösen für die Landwirtschaftsbetriebe ist insbesondere in Gebieten mit relativ hohem Bodenwertniveau festzustellen, dass ab dem Ende des Jahres 2020 eine Stagnation der Vergleichskaufpreise oder sogar ein leichter Rückgang zu verzeichnen war.

Im Bewertungsfall lagen dem Unterzeichner keine Erfahrungswerte für das Bewertungsgebiet vor. Allerdings hat er aus seiner Kenntnis aufgrund der Tätigkeit als Vorsitzender des Sachverständigenausschusses des HLBS⁴¹ und der Erstellung verschiedener Gutachten im Privatbereich und für verschiedene Gerichtsverfahren sowie als Mitglied des Oberen Gutachterausschusses in NRW Kenntnis davon, dass im südlichen Bereich Nordrhein-Westfalens in den Jahren 2021 und 2022 eine Stagnation bzw. ein leichter Rückgang der mittleren Kaufpreise für Ackerland und Grünland eingetreten ist. Es ist zu vermuten, dass dies auch auf die anderen Bereiche des Landes zutrifft. Dies wird im Bewertungsfall anhand der Auswertung der Kaufpreise, der Stichprobe und der Bodenrichtwerte untersucht.

Schlussfolgerung für die Wertermittlung:

*Aus den Daten der Bodenrichtwerte für die Bewertungsregion wird **ein** eigenständiger Index für die Anpassung an den Wertermittlungsstichtag abgeleitet.*

⁴¹ HLBS Hauptverband der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen, <https://www.hlbs.de>
<https://www.hlbs.de/verband/gremien>

5.4 Grundstückszuschnitt oder -form und dessen Einfluss auf den Kaufpreis

Die Grundstücksmarktberichte der untersuchten Regionen enthalten keine Angaben zur Abhängigkeit der Bodenpreise vom Merkmal „Grundstückszuschnitt“. Aus der Literatur ist eine Untersuchung des Gutachterausschusses Hameln-Pyrmont bekannt⁴², die im Jahr 1991 veröffentlicht wurde, in der Vergangenheit aber selten für Zwecke der Wertermittlung durch den Unterzeichner verwendet worden ist, außer im Zusammenhang mit der Größe von Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten (höhere Zuschläge bei gleicher Größe und regelmäßiger Ausformung).

Die Käufer landwirtschaftlicher Grundstücke (oftmals bzw. überwiegend selbst Landwirte oder Investoren zur Selbstbewirtschaftung oder Verpachtung) werden sich bei der Wahl zwischen zwei in allen Parametern identischen Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten (oder einzelnen Flurstücken) i. d. R. immer für das Flurstück mit einer aus der Sicht der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung geeignetsten Form (am besten vollständig rechteckig) entscheiden. Ab welchem vom Verkäufer eingeräumten Preisnachlass sie sich ggf. (dennoch) für ein Flurstück mit einer abweichenden Form entscheiden, hängt u. a. von folgenden Bedingungen ab:

- Welche grundsätzliche Abweichung von der idealen rechteckigen Form liegt vor?
- Wie groß ist die Abweichung von dieser idealen Form?
- Welche Auswirkungen hat diese Abweichung für den Fall, dass die Eigentums- und Bewirtschaftungseinheit selbständig bewirtschaftet werden muss?
- Welche Möglichkeiten hat der Bewirtschafter, die nachteilige Form zu kompensieren, z. B. durch einen Pflugtausch?

Marktuntersuchungen hinsichtlich einer möglicherweise wertbeeinflussenden Wirkung der Flächenform von Ackerland auf den jeweiligen Verkehrswert sind bis auf die o. g. Untersuchung von Ziegenbein (1991) im Bereich des Gutachterausschusses Hameln-Pyrmont nicht bekannt. Hierbei wurden reine Ackerlandkauffälle (keine zusammengesetzten Kauffälle bzw. Mischkäufe) mit einer Größe ab 2.500 m² ab dem Jahr 1984 hinsichtlich potenzieller wertbestimmender Einflüsse verschiedener Merkmale untersucht, darunter auch die Flächenform. Es kann davon ausgegangen werden, dass in der untersuchten Region zu diesem Zeitpunkt die Eigentumsflächenbewirtschaftung vorrangig war. Das Ergebnis der Untersuchung auf diesen Parameter zeigt die nachfolgende Tabelle:

Tabelle 8: Auswirkung Grundstücksform

Die Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

⁴² Fischer, Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, HLBS Verlag, S. 440

Als regelmäßig geschnittene Flurstücke wurden in der Untersuchung solche Flächen definiert, die „die Bewirtschaftung nicht erschweren“. Jegliche „die Bewirtschaftung erschwerende“ Bedingungen erhalten - wie oben ersichtlich - einen generalisierten Marktabschlag von 8 %. Eine Klassifizierung dahingehend, ob und in welchem Umfang sich geringere Formveränderungen von stärkeren hinsichtlich der Höhe des Abschlages unterscheiden, wurde in der Untersuchung nicht vorgenommen (oder konnte nicht abgeleitet werden).

Für den Bewertungsfall werden generalisiert folgende Abweichungen – beginnend von der Idealform – unterstellt:

- einseitiges Trapez, 2 rechte Winkel
- zweiseitiges Trapez oder Parallelogramm (jeweils auch geschwungen), 2 längste Seiten verlaufen jedoch i. w. S. parallel zueinander
- Viereck mit einem rechten Winkel.

Dieser Grobklassifizierung wird eine entsprechende lineare Wertabstufung zugeordnet, die die Wertentwicklung i. S. der Ausgangsuntersuchung für den Bewertungsfall abbildet.

Tabelle 9: Auswirkung Grundstücksform

Die Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Schlussfolgerung für die Wertermittlung:

Der Unterzeichner hält es im Bewertungsfall für sachgerecht, aufgrund der vorstehenden Ableitungen im Rahmen der Verkehrswertermittlung der Bewertungsgrundstücke den Faktor „Grundstückszuschnitt“ entsprechend der vorstehenden Anpassungstabelle zu berücksichtigen und Umrechnungen des Ausgangsbodenwertes zur Anpassung an das jeweilige Bewertungsgrundstück vorzunehmen. Dabei gilt wie bei der Größe der Eigentums- und Bewirtschaftungseinheiten, dass Formveränderungen nur bis zu einer Mindestgröße von 0,3000 ha berücksichtigt werden (darunter keine Auswirkungen auf die Verkehrswerte).

Da in Bezug auf die Vergleichskaufpreise aufgrund der Anonymisierung keine Informationen zur Grundstücksform vorliegen, erfolgt keine Berücksichtigung derselben bei der Anpassung der Vergleichskaufpreise, so dass von durchschnittlichen Bedingungen ausgegangen wird.

5.5 Sonstige Abhängigkeiten der Kaufpreise von Grundstücksmerkmalen

Nach Auffassung des Unterzeichners müssen alle übrigen wertbeeinflussenden Merkmale der Bewertungsgrundstücke individuell gewürdigt werden. Generelle Abhängigkeiten der Bodenwerte von wertbestimmenden Merkmalen über die vorstehenden Auswertungen hinaus sind nicht möglich. Im Bewertungsfall sind folgende Merkmale individuell zu würdigen, beispielsweise:

- Nutzung ehemaliger Wege als Ackerland:

In der Regel sind überackerte ehemalige Wege in einem schlechteren Kulturzustand als das angrenzende Ackerland, zumindest wenn es sich um historische Wege handelt, die über lange Zeiträume als solche genutzt worden sind und die aufgrund auch der Oberflächenbeschaffenheit (z. B. Steinigkeit aufgrund früherer Befestigungen) einen schlechteren Kulturzustand aufweisen. In diesen Fällen sind bis zu 20 % Abschlag vom üblichen Bodenwert anzusetzen (Erfahrungswerte aus der Bewertung rekultivierter Ackerflächen ehemaliger Braunkohlekippen).

Sind dagegen keine Unterschiede in der Bodenstruktur zu erkennen, weil die Wege nur kurzzeitig als solche genutzt worden sind (z. B. in Gebieten der Bodenreform), dann können diese Wege wie angrenzendes Ackerland bewertet werden.

Im Bewertungsfall ist kein Bewertungsgrundstück betroffen.

- Lage der Flächen am Rand von Wäldern oder Gehölzstreifen:

Grenzen Bewertungsflächen an Wald oder Gehölzstreifen an, so ist dieser Sachverhalt an der „Ortsüblichkeit“ zu messen. Kein Abschlag ist zu berücksichtigen, wenn dies der Ortsüblichkeit entspricht (relativ viele Wald- und Gehölzbestände vorhanden) und damit dieser Sachverhalt schon im Ausgangsbodenwert in gewissem Grad berücksichtigt ist (insbesondere hinsichtlich des Wildschadenrisikos).

Im Bewertungsfall ist kein Bewertungsgrundstück betroffen.

- Lage der Flächen am unmittelbaren Ortsrand:

Grenzen Bewertungsflächen unmittelbar an den Ortsrand, so ist dieser Sachverhalt an der „Ortsüblichkeit“ zu messen. Kein Zuschlag ist zu berücksichtigen, wenn dies der Ortsüblichkeit entspricht (relativ viele kleine Grundstücke am Ortsrand vorhanden) und damit dieser Sachverhalt schon im Ausgangsbodenwert in gewissem Grad berücksichtigt ist (insbesondere hinsichtlich der Nutzung im Freizeitbereich). Wenn allerdings bei vorhandenen satzungsrechtlichen Regelungen solche Grundstücke die potenziellen Möglichkeiten weiterer höherer Entwicklungen oder die Nutzungen im Freizeitbereich (hobbymäßige Tierhaltung) ermöglichen, können Zuschläge angebracht sein.

Im Bewertungsfall ist kein Bewertungsgrundstück betroffen.

- Ackerland außerhalb der Feldblöcke:

Ackerland mit Lage außerhalb von Feldblöcken ist entsprechend der GAP-Reform 2015 nicht betriebsprämienberechtigt und wird daher zu geringeren Preisen gehandelt als das in aller Regel betriebsprämienberechtigende Ackerland. Die Höhe des Werteinflusses muss individuell ermittelt werden.

Im Bewertungsfall ist kein Bewertungsgrundstück betroffen.

Weitere mögliche Merkmale, die zu berücksichtigen sind, wären der Natur- und Landschaftsschutz bzw. die Lage einer landwirtschaftlichen Nutzfläche außerhalb eines Feldblockes. Sollten solche Sachverhalte im Bewertungsfall auftreten, so wird deren Werteeinfluss direkt bei der Wertableitung des jeweiligen Bewertungsgrundstücks gewürdigt.

5.6 Vorgehen bei der Anpassung der Kaufpreise an den mittleren Kauffall

Bei Anpassungen eines Bodenwertes mit definierten Bedingungen an andere Verhältnisse ist es bei mehrfaktoriellen Anpassungen grundsätzlich möglich, diese Anpassungen entweder nacheinander (durch Multiplikation der quantifizierten Einflussfaktoren) oder nebeneinander (durch Summation der absoluten Abweichungen jedes einzelnen Einflussfaktors) vorzunehmen. Welche der beiden Vorgehensweisen sachgerechter ist, hängt letztlich auch davon ab, in welcher Art und Weise die Quantifizierung der Einflussfaktoren vorgenommen worden ist. Im Bewertungsfall stellt der Unterzeichner im Wesentlichen auf die abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten aus dem Grundstücksmarktbericht des Bewertungsgebietes ab und führt die Anpassung in einzelnen, nachvollziehbaren Schritten zum vorläufigen Vergleichspreis durch.

6 Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist der Verkehrswert der unbebauten Grundstücke entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021) und der für die bebauten Grundstücke nach dem Ertragswertverfahren (§ 27 - 30 ImmoWertV 2021) zu ermitteln.

6.2 Ermittlung der Vergleichswerte für die Bodenwertermittlung

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 Ackerland und Grünland.

Vom Gutachterausschuss wurden auf diese Anfrage insgesamt 45 Kauffälle zur Verfügung gestellt.

Bei der Analyse dieser 45 Kauffälle stellte sich heraus, dass in zahlreichen dieser Kauffälle nicht nur ein Grundstück Gegenstand des notariellen Kaufvertrages war, sondern mehrere Grundstücke Gegenstand der Beurkundung waren. Es wurden auch nicht nur Grünlandflächen veräußert, sondern in einigen Fällen wurde als Nutzungsart landwirtschaftliche Nutzfläche angegeben. Hier ergab die nähere Analyse, dass in einigen Grundstückstransaktionen sowohl Grünland wie auch Ackerland oder auch Kombinationen dieser Nutzungsarten veräußert wurden.

Zur Prüfung der Eignung der einzelnen Grundstückstransaktionen als Vergleichspreise für die vorliegende Bewertung wurde im geografischen Informationssystem der Bezirksregierung Köln „tim-online.nrw.de“ die Lage der Grundstücke und deren Nutzungsart überprüft. Von den insgesamt 92 Grundstücken in 45 Verkaufstransaktionen konnten 81 Grundstücke als Nutzungsart Grünland selektiert werden. Die statistische Auswertung wurde mit diesen insgesamt 81 Vergleichspreisen durchgeführt.

6.2.1 Bodenrichtwerte für Grünland in Wolperath

Zunächst wurden im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) die zum Wertermittlungstichtag geltenden Bodenrichtwerte für Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) in der zutreffenden Richtwertzone abgefragt.

In der nachfolgenden Abbildung 20 ist der Bodenrichtwert für Grünland für die Lage der Bewertungsgrundstücke dargestellt. Wie aus der Übersicht ersichtlich, ist das Gebiet, für den der Bodenrichtwert gilt, sehr großräumig. Die Lage der Bewertungsgrundstücke ist im unteren Bereich der blau markierten Richtwertzone unterhalb des violetten Kreises durch einen Markierungspunkt gekennzeichnet.

Abbildung 20: BRW Grünland⁴³

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Richtwertzone umfasst den südlichen Teil des Gemeindegebietes von Neunkirchen-Seelscheid bis an die Wahnbachtalsperre im Westen und das Stadtgebiet von Hennef im Süden sowie das Gemeindegebiet Ruppichteroth im Osten.

Das Gebiet der Richtwertzone ist durch die überwiegende Nutzung als Grünland mit selten vorkommenden Ackernutzungen der Grundstücke geprägt.

⁴³ Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2024, Abruf am 02.09.2024

Der Bodenrichtwert ist dabei als Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der Nutzung als Grünland östlich von Wolperath mit einer Mindestgröße von 2.500 Quadratmeter beschrieben.

Die Größe der Bodenrichtwertzone und die Beschreibung des Richtwertes lassen erkennen, dass der Bodenrichtwert für die Bewertung der vorliegenden Grundstücke am Rande der Ortslage von Birken nicht geeignet ist. Die Ableitung der Bodenwerte erfolgt daher aus den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreisen nach deren statistischer Auswertung.

6.2.2 Bodenrichtwerte für Ackerland in Wolperath

Für das Bewertungsgebiet wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte kein Bodenrichtwert für Ackerland ausgewiesen, da in der Region nur wenige Grundstücke landwirtschaftlich als Ackerland genutzt werden bzw. aufgrund der Standortvoraussetzungen nutzbar sind. Für die Bewertung des als Ackerland genutzten Grundstücks 346 wird daher auch der Bodenrichtwert für Ackerland aus der angrenzenden Richtwertzone einbezogen.

Abbildung 21: BRW Ackerland angrenzende Richtwertzone⁴⁴

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Richtwertzone umfasst die Gemarkung Happerschoß und wird in der Bemerkung als südlich Heisterschoß mit mind. 2.500 m² als Fläche für die Landwirtschaft mit der Nutzungsart Ackerland beschrieben.

6.2.3 Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Wolperath

Für die Bewertung der bebauten Grundstücke in bzw. am Rande der Ortslage mit Wohnbebauung wird auf den Bodenrichtwert für Wohnbauland zurückgegriffen. Obwohl das gesamte Ortsgebiet als Außenbereichslage ohne Satzung zur Abgrenzung vom Außenbereich eingestuft ist, wird vom Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert für den Entwicklungszustand baureifes Land mit der Nutzungsart Dorfgebiet und Geschosszahl I – II für eine Fläche von 500 bis 700 m² für den Bereich „In den Birken“ ausgewiesen. Die zugehörige Karte als Auszug aus BORIS-NRW ist in der nachfolgenden Abbildung 22 abgebildet.

⁴⁴ Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2024, Abruf am 02.09.2024

Abbildung 22: BRW Wohnbauland Ortslage Birken⁴⁵

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

6.2.4 Ableitung Bodenwerte unbebauter Grundstücke im Außenbereich

Nach der im vorherigen Kapitel sachlichen und methodischen Überprüfung des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten Bodenrichtwertes und der Feststellung, dass dieser zur Ableitung des Verkehrswertes der Grundstücke in diesem Gutachten ungeeignet ist bzw. die besonderen Merkmale der unbebauten Grundstücke teilweise nicht ausreichend beschrieben werden, wird die Verkehrswertermittlung für die als Grünland genutzten Grundstücke mittels der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Vergleichspreise aus den umliegenden Gemarkungen durchgeführt.

Vom Gutachterausschuss wurden für diese Gemarkungen insgesamt 45 auswertbare Verkaufsfälle mit der Nutzung Ackerland und Grünland zur Verfügung gestellt.

Die Vergleichspreise datieren aus den Jahren 2019 bis 2024.

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 23⁴⁶ dargestellt.

Abbildung 23: Ablauf Vergleichswertverfahren⁴⁷

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

⁴⁵ Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2024, Abruf am 02.09.2024

⁴⁶ Darstellung entnommen bei *Mürle*, Aufbau eines Wertermittlungsinformationssystems aus der Schriftenreihe des Studienganges Geodäsie und Geoinformatik 2007, 3 an der Universität Karlsruhe.

⁴⁷ Abbildung entnommen bei *Mürle*, s. Fn. 47

Zur weiteren Veranschaulichung der Vergleichswertermittlung ist in der nachfolgenden Abbildung 24 das Ablaufschema abgebildet.

Abbildung 24: Ablaufschema Vergleichswertermittlung⁴⁸

Die Abbildung ist 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 2019 bis 2024. Diese sind entsprechend der Vorgabe der ImmoWertV 2021 durch Indexierung an den Wertermittlungstichtag anzupassen.

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke nur ein Index für den gesamten Kreis zur Verfügung gestellt, der auch die Grenzregionen zu den Städten Bonn und Siegburg beinhaltet.

In der nachfolgenden Tabelle 10 sind die Hilfswerte zur Indexierung vergleichend nebeneinandergestellt.

Tabelle 10: Indexableitung aus dem Bodenrichtwert

Die Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Wie erkennbar, steigt der Index für das gesamte Kreisgebiet erheblich stärker, insbesondere in den letzten 5 Jahren. Diese starke Steigerung kann für das Bewertungsgebiet nicht nachvollzogen werden, da dort der Bodenrichtwert von 2017 bis 2024 nur um 0,30 €/m² von 1,60 €/m² auf 1,90 €/m² angestiegen ist.

Zur sachgerechten Ableitung der Wert- und Preisverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird daher als Hilfswert zur Indexierung der eigenständig abgeleitete Index aus den Bodenrichtwerten des Bewertungsgebietes herangezogen.

Aus den oben abgebildeten Indexdaten kann auch die durchschnittliche Wachstumsrate oder Preissteigerungsrate abgeleitet werden.

⁴⁸ ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA vom 20. September 2023

Die Ermittlung von durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten bzw. Zuwachsfaktoren erfolgt mittels des sog. "geometrischen Mittelwertes".⁴⁹ Nach Hüpen⁵⁰ lautet die entsprechende Formel:

$$\text{durchschn. Wachstumsrate}_{t+n,t} = \bar{q}_{t+n,t} = \bar{x}_{geom.} - 1 = \sqrt[n]{\frac{p_{t+n}}{p_t}} - 1$$

Zum besseren Verständnis hier ein kurzes Beispiel: Im Jahre 2000 beträgt der Kaufpreis 4,30 €/m² ($p_{2000} = 4,30$ €) und steigt bis zum Jahre 2005 auf 6,50 €/m² ($p_{2005} = 6,50$ €). Der Zeitraum zwischen den beiden Beobachtungen beträgt 5 Jahre ($n = 5$). Zuerst wird der Wert des Jahres 2005 durch den Wert des Jahres 2000 dividiert, anschließend wird aus dem Quotienten die 5. Wurzel gezogen und zum Schluss wird 1 subtrahiert.

Mathematisch dargestellt:

$$\text{durchschn. Wachstumsrate}_{2005,2000} = \sqrt[5]{\frac{p_{2005}}{p_{2000}}} - 1 = \sqrt[5]{\frac{6,50}{4,30}} - 1 = 1,086 - 1 = 8,6\%$$

Die durchschnittliche Wachstumsrate zwischen 2000 und 2005 beträgt im Beispiel 8,6%. Für den Beobachtungszeitraum 2017 bis 2024 in der Bodenrichtwertzone Wolperath beträgt sie:

$$\text{durchschn. Wachstumsrate}_{2024,2017} = \sqrt[7]{\frac{p_{2024}}{p_{2017}}} - 1 = \sqrt[7]{\frac{1,90}{1,60}} - 1 = 1,0249 - 1 = 2,49\%$$

Zur Prüfung, ob ein unmittelbarer Preisvergleich möglich ist, wurde im geografischen Informationssystem tim-online.nrw die Lage der Vergleichsgrundstücke bestimmt. In einem eigenständigen Besichtigungstermin wurden die Vergleichsgrundstücke durch den Sachverständigen teilweise aufgesucht und diese in ihren wesentlichen Eigenschaften besichtigt und begutachtet.

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.

⁴⁹ Tietze, J.: Einführung in die Finanzmathematik, 12. erweiterte Auflage, Wiesbaden, Seite 6.

⁵⁰ Hüpen, R.; Vorlesungsmanuskript Sommersemester 2002, Universität Bochum, abrufbar unter: <http://www.ruhr-uni-bochum.de/wista/download/Beilagen/Wachstumsraten.pdf>

Die nun folgende Vergleichswertermittlung orientiert sich an dem Ablaufschema unter § 24 der ImmoWertV-Anwendungshinweise⁵¹, abgebildet in der Abbildung 24 auf Seite 60.

Zur Anpassung der unterschiedlichen Verkaufszeitpunkte zwischen 2019 und 2024 wurde aus dem Bodenrichtwert für die Richtwertzone Wolperath ein Index abgeleitet und die Preise je m² auf den Wertermittlungstichtag indiziert.

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

In der nachfolgenden Abbildung 25 ist das Ergebnis des Boxplot-Testes grafisch dargestellt.

Abbildung 25: Grafische Darstellung Boxplot Vergleichspreise

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Das arithmetische Mittel der indizierten Vergleichspreise beträgt 2,39 €/m² (Stern in der Abbildung 25) und der Median 2,00 €/m² (schwarzer Strich in der Abbildung 25).

Der Bereich des Boxplots (50 % der Werte, vom 1. Quartil 25 % bis zum 3. Quartil 75 %) deckt den Wertebereich von 1,52 €/m² bis 3,00 €/m² ab.

Die geringe Übereinstimmung zwischen arithmetischem Mittel von 2,39 €/m² und dem Median von 2,00 €/m² zeigt an, dass die Daten nicht normal verteilt sind und eine sogenannte schiefe Verteilung vorliegt. Diese schiefe Verteilung wird auch in der Darstellung des Boxplots sichtbar, wo die größte Anzahl der Kaufpreise im Bereich von etwa 1,20 € bis ca. 3,00 € liegen und nur wenige sehr hohe Vergleichspreise bis zu 4,50 € den Mittelwert stark beeinflussen.

Die berechneten Werte für die geeigneten Vergleichspreise sind in der nachfolgenden Tabelle 11 dargestellt.

Aus Gründen des Datenschutzes wird auf eine Auflistung der einzelnen Vergleichskaufpreise verzichtet und nur die Gesamtauswertung abgebildet.

Tabelle 11: Auswertung Vergleichspreise Grünland

Die Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Aus dieser Darstellung ist ebenfalls ersichtlich, dass zur Ableitung des mittelbaren Preisvergleiches der Median besser geeignet ist. Er beschreibt hierbei den Punkt, der die Daten halbiert. Es liegen also 50 % der Daten unterhalb des Medians und 50 % oberhalb, so dass er per Definition robuster gegenüber möglichen Ausreißern ist als das arithmetische Mittel.

Nach Bestimmung des vorläufigen Vergleichswertes sind entsprechend der Vergleichswertrichtlinie ggfs. zusätzliche Marktanpassungen durchzuführen.

6.2.5 Basispreis Grünland

Auf der Grundlage der vorliegenden Vergleichspreise und der vorstehenden statistischen Auswertungen dieser Vergleichspreise der Bewertungsgemarkung sowie der Nachbargemarkungen wird unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, der Marktlage und der Nachfrage am Grundstücksmarkt ein Basiswert für Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland vom Median abgeleitet.

Als Basiswert für die im vorliegenden Gutachten durchzuführenden Bewertungen der als Grünland genutzten Grundstücke mit der landwirtschaftlichen Nutzung in der Außenbereichslage wird ein Basispreis (vorläufiger Vergleichspreis) abgeleitet aus dem Median ohne Ausreißer nach dem Boxplot-Test von

2,00 €/m²

für angemessen und marktgerecht beurteilt.

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

6.2.6 Basispreis Ackerland

Für die Ableitung des Basispreises Ackerland reichten die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten Vergleichspreise weder mengenmäßig noch von ihren Eigenschaften aus. Eine Verkaufstransaktion mit sehr niedrigen Vergleichspreisen resultierte aus einem nicht freien Grundstücksverkauf und zwei andere Vergleichspreise wurden aufgrund ihrer Höhe als Ausreißer sowohl im Boxplot-Test wie auch in dem Ausreißertest nach Standardabweichung ausgewiesen. Zur sachgerechten Ableitung eines Basispreises für Ackerland wird daher auf den Bodenrichtwert aus der Nachbarrichtwertzone zurückgegriffen und das dortige prozentuale Verhältnis zwischen Ackerland und Grünland auf die Bewertungszone übertragen. In der benachbarten Richtwertzone wird für Ackerland ein Bodenrichtwert von 3,00 €/m² angegeben und für Grünland ein Bodenrichtwert von 1,65 €/m². Aus diesen beiden Daten lässt sich ein Verhältnis von Grünland zu Ackerland von 1,81 ableiten, oder anders entspricht der Grünlandpreis 55 %

des Ackerlandpreises. Übertragen auf die Richtwertzone Wolperath mit einem vorstehend ermittelten Basispreis für Grünland von 2,00 €/m² ergibt dies einen Basispreis für Ackerland von 3,60 €/m².

Als Basiswert für die im vorliegenden Gutachten durchzuführenden Bewertungen der als Grünland genutzten Grundstücke mit der landwirtschaftlichen Nutzung in der Außenbereichslage wird ein Basispreis (vorläufiger Vergleichspreis) abgeleitet aus dem Median ohne Ausreißer nach dem Boxplot-Test von

3,60 €/m²

für angemessen und marktgerecht beurteilt.

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

7 Verkehrswertermittlung

7.1 Beschreibung Bewertungsobjekte

Die insgesamt sechzehn zu bewertenden Grundstücke liegen alle in der Gemarkung Wolperath an der östlichen Ortsgrenze des Ortsteils Birken der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid.

Die Nutzung der einzelnen Flurstücke ist in der folgenden Tabelle 12 nach den Daten aus dem Liegenschaftskataster dargestellt. Die Nutzung zum Wertermittlungsstichtag konnte durch eigene Inaugenscheinnahme bestätigt werden, wobei allerdings kein erneutes Flächenmaß der einzelnen Teilbereiche durchgeführt wurde, sondern die Quadratmeterangaben des Liegenschaftskatasters für die nachfolgende Bewertung übernommen wurden.

Tabelle 12: Nutzungsarten der Flurstücke

Grundstücksverzeichnis zum Betrieb											
Stichtag der Bewertung		20.08.2024									
Gemarkung		Wolperath									
Grundbuch von		Wolperath									
Blatt		3044									
<i>Nutzung nach Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Einteilung Hofstelle nach Luftbild</i>											
Flur	Flurstück	Gesamtgröße	Ackerland	Grünland	Hoffläche	Wald	Wohnbau	Sonstiges	Ertragsmeßzahlen		Bemerkungen
									insges.	Mittel	
7	5	35.641 m ²		12.437 m ²		22.815 m ²		389 m ²	5.765		46
7	179	14.834 m ²		6.938 m ²	5.715 m ²	2.101 m ²		80 m ²	3.330		48
7	180	19.650 m ²		17.952 m ²	1.698 m ²				8.123		45
9	135	483 m ²		177 m ²	306 m ²				104		59
9	140	260 m ²			260 m ²						
7	307	22.835 m ²		14.314 m ²		8.521 m ²			5.789		40
7	346	70.303 m ²	58.017 m ²	12.044 m ²	242 m ²				34.753		50
9	229	5.803 m ²		1.455 m ²	3.604 m ²	744 m ²			537		37
7	175	7.500 m ²		6.980 m ²		520 m ²			2.761		40
7	177	72.709 m ²		48.286 m ²		24.423 m ²			22.981		48
8	120	2.095 m ²				1.530 m ²		565 m ²			
9	113	1.409 m ²				1.409 m ²					
9	115	2.840 m ²				2.840 m ²					
9	158	1.673 m ²		1.673 m ²					797		48
9	147	10.878 m ²		9.086 m ²	581 m ²	319 m ²	892 m ²		4.532		50
9	228	641 m ²			214 m ²		427 m ²				
Insgesamt		269.554 m ²	58.017 m ²	131.342 m ²	12.620 m ²	65.222 m ²	1.319 m ²	1.034 m ²			

Die Lage der bewirtschafteten Grundstücke ist in der nachfolgenden Abbildung 26 als Gesamtdarstellung abgebildet. Eine vergrößerte Darstellung des Grundbesitzes ist als Anlage 7 im Format DIN A2 mit Darstellung der Flurstücksbezeichnungen beigelegt.

Abbildung 26: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 10.000

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

7.2 Verkehrswert unbebauter Grundstücke

Der Verkehrswert für ein Grundstück ergibt sich, in dem zum ermittelten vorläufigen Vergleichswert (Basiswert) unter Umständen eine zusätzliche Marktanpassung durchgeführt wird, um anschließend die sogenannten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, die sich in Zu- oder Abschlägen aufgrund besonderer Eigenschaften des Grundstücks ergeben können. Nach Durchführung dieser Bewertungsschritte in der Vergleichswertermittlung erhält man den Vergleichswert, der bei korrekter Anwendung der vorherigen Schritte dem Verkehrswert entspricht.

Die Bewertung der sechzehn einzelnen Grundstücke bzw. deren unbebauter Teilflächen wird, ausgehend von den zuvor ermittelten Basiswerten, in der nachfolgenden Tabelle 13 durchgeführt. Die Nutzung der einzelnen Grundstücke und die entsprechenden Teilflächen wurden hierbei nach dem Liegenschaftskataster aufgeteilt und in Acker- und Grünlandanteil sowie Restflächen und Wald getrennt dargestellt. Die Waldbewertung wurde



in einem eigenständigen Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durchgeführt und ist als Anlage 8 beigelegt.

Tabelle 13: Verkehrswert der Flurstücke

Verkehrswert der land- und forstwirtschaftlichen Flächen									
Flur	Flurstück	Bemerkung	Größe	Basiswert in €/m ²	Zu-/Abschlag in %	€/m ²	wegen	Verkehrswert in €/m ²	€ insges.
7	5		12.437 m ²	2,00 €	5%	0,10 €	Größe	2,10 €	26.117,70 €
7	179		6.938 m ²	2,00 €	15%	0,30 €	Hofanschluß	2,30 €	15.957,40 €
7	180		17.952 m ²	2,00 €	20%	0,40 €	Größe + Hof	2,40 €	43.084,80 €
9	135		177 m ²	2,00 €		- €		2,00 €	354,00 €
9	140		0 m ²	2,00 €		- €		2,00 €	- €
7	307		14.314 m ²	2,00 €	5%	0,10 €	Größe	2,10 €	30.059,40 €
7	346	Ackerlandnutzung	70.061 m ²	3,60 €	40%	1,44 €	Größe + Nähe	5,04 €	353.107,44 €
9	229		1.455 m ²	2,00 €	15%	0,30 €	Hofanschluß	2,30 €	3.346,50 €
7	175		6.980 m ²	2,00 €	15%	0,30 €	Arrondierung	2,30 €	16.054,00 €
7	177		48.286 m ²	2,00 €	35%	0,70 €	Größe + Hof	2,70 €	130.372,20 €
8	120		0 m ²	2,00 €		- €		2,00 €	- €
9	113		0 m ²	2,00 €		- €		2,00 €	- €
9	115		0 m ²	2,00 €		- €		2,00 €	- €
9	158		1.673 m ²	2,00 €	15%	0,30 €	Hofanschluß	2,30 €	3.847,90 €
9	147		9.086 m ²	2,00 €	15%	0,30 €	Hofanschluß	2,30 €	20.897,80 €
9	228		0 m ²	2,00 €		- €		2,00 €	- €
		Restfläche Sonstige	1.034 m ²	0,25 €		- €		0,25 €	258,50 €
		Restfläche Wald	65.222 m ²	0,55 €		1,12 €	Aufwuchs	1,67 €	108.978,00 €
Summe			255.615					2,94 €	752.435,64 €

Zu dem Basiswert wurden je nach Größe der einzelnen Grundstücke und deren Lage als Hofanschlußfläche Zuschläge in unterschiedlicher Höhe als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durchgeführt. Für die insg. 255.615 m² unbebauten Grundstücksflächen einschließlich des Waldaufwuchses wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 mit

752.435,64 €

in Worten gerundet: siebenhundertzweiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

7.3 Verkehrswert bebaute Grundstücke

Aus den Beschreibungen der Bauakte, die nur Unterlagen bzgl. der Erweiterung der Wirtschaftsgebäude enthalten, ist die kontinuierliche Erweiterung der Milchviehhaltung ersichtlich. Zu den Wohnhäusern liegen weder Bauunterlagen noch Angaben zum Baujahr und Ausstattung vor. Die eigentliche Hofstelle umfasst die Grundstücke 228 und 229, wobei das Wohnhaus mit ehemaliger Garage sich auf dem Flurstück 228 befindet und die Stallanlagen auf dem Flurstück 229. Diese beiden Grundstücke sind mittels Vereinigungsbaulast miteinander verbunden und durch diese öffentlich-rechtliche Auflage als ein Grundstück zu betrachten. Unmittelbar südwestlich angrenzend hieran liegt das Flurstück 147, welches ebenfalls mit einem Wohnhaus und einem Scheunengebäude bebaut ist und von den Eltern des heutigen Eigentümers bewohnt wird. Die später errichtete Biogasanlage (siehe hierzu eigenständiges Gutachten in der Anlage 9) befindet



sich zum größten Teil auf dem Flurstück 179 und ein Teilbereich der Siloanlage auf dem Flurstück 180. Die Biogasanlage ist durch unterirdische Leitungen zum Gülletransport und der Stromversorgung mit dem Flurstück 229 verbunden. Zu berücksichtigen ist bei der Beurteilung der Gesamtlage, dass zwischen dem Flurstück 179 und dem Flurstück 229 das Flurstück 178, der „Ennenbach“, verläuft, der lt. Kataster die Grundstücke allerdings nicht trennt.

Die folgenden Abbildungen 27 bis 29 zeigen die Situation auf den Grundstücken mit ihren Anteilen der Bebauung landwirtschaftliche Hofstelle und Biogasanlage.

Abbildung 27: Luftbild Hofstelle mit Gebäudebezeichnung

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 28: Katasterkarte Hofstelle mit Flächenanteilen

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 29: Verlauf Fremdgrundstück 178

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

In der nachfolgenden Abbildung 30 ist ein Lageplan der Hofstelle mit dem Katasterstand 2024 und Angaben zu den überbauten Flächen abgebildet.

Abbildung 30: Lageplan Hofstelle Katasterstand 2024

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

7.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen**7.3.1.1 Vorbemerkung zu den Baubeschreibungen**

Grundlage für die Baubeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Es wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen, die einen optischen Eindruck der vorhandenen Gebäude ermöglicht.

Die Angaben zu der Innenausstattung beruhen auf Annahmen zu den üblichen Ausstattungen ähnlicher Häuser auf landwirtschaftlichen Hofstellen, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Eine vertiefende Untersuchung auf wertbeeinflussende Baumängel und -schäden wurde während der Ortsbesichtigung nicht durchgeführt. Offensichtliche Baumängel und -schäden werden in der Wertermittlung berücksichtigt und sind an entsprechender Stelle benannt.

Die Angaben zu den Wohnflächen erfolgten durch den Eigentümer während des Ortstermins und konnten **nicht** mit den Vorgaben in der II. Berechnungsverordnung (II. BV) und Wohnflächenverordnung abgestimmt werden. Eine örtliche Überprüfung der Daten und Maßangaben konnte nicht erfolgen, da eine Innenbesichtigung und Erstellung eines eigenständigen Aufmaßes untersagt wurden.

Die Berechnung besitzt deshalb, auch wegen in Teilbereichen vorhandener räumlicher Veränderungen und Abweichungen baulicher Art, einen Übersichtscharakter und kann nur als Grundlage für die Wertermittlung herangezogen werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

7.3.1.2 Übersicht und Beschreibung der baulichen Anlagen der Hofstelle

7.3.1.2.1 Einfamilienwohnhaus

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes: Teilunterkellertes, mit Wirtschaftsgebäuden verbundenes zweigeschossiges Wohnhaus ohne ausgebauten Dachgeschoss.

Bauhistorie: Das Baujahr des (Ursprungs-)Wohnhauses ist nicht bekannt.

Modernisierung: Schrittweise Modernisierung durch die Heirat des Betriebsnachfolgers und Übergabe des Betriebes mit Anpassung an den Bedarf der Familie des Betriebsleiters.

Außenansicht Rückseite:

Das Foto ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Wohnhaus weist zum Wertermittlungsstichtag 2024 eine Wohneinheit auf. Das Gebäude wurde nicht von innen besichtigt. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf die Angaben des Eigentümers.

Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart: Holzständerkonstruktion mit Fachwerk teilweise Massivbauweise

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente aus Bruchstein

Umfassungswände: Fachwerk und Mauerwerk zum Innenhof verputzt

Innenwände: Holzständer und Ziegelmauerwerk (vermutlich)

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Geschosstreppen: Holztreppe

Dach

Dachkonstruktion / -form: zimmermannsmäßige ausgebaute Satteldachkonstruktion

Dacheindeckung: Dachpfannen

Dachausbau: nicht ausgebaut

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Parkett und Teppich
Wandbekleidungen:	Vlies- und Raufasertapeten, Holzverkleidungen, Sichtmauerwerk
Deckenbekleidungen:	Raufasertapeten, Holzverkleidungen

Küchen:

Bodenbeläge:	Bodenfliesen
Wandbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen, im Nassbereich Holzverkleidung bzw. Fliesenspiegel
Deckenbekleidungen:	Raufasertapete gestrichen

Bäder / WC:

Bodenbeläge:	Bodenfliesen
Wandbekleidungen:	Wandfliesen, teilweise raumhoch
Deckenbekleidungen:	Vlies- und Raufasertapete, Holzverkleidungen

Fenster und Türen

Fenster: Holz- und Kunststofffenster, teilweise mit Isolierverglasung

Türen

Hauseingangstüren:	Massivholztür mit Lichtfenster aus Glas
Zimmertüren:	Holztürblätter in Futter und Bekleidung mit Beschlägen, teilweise Kassettentürblätter

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen (teilweise Beleuchtung in den Decken), einfache bis bessere Abdeckungen, Fernsehanschlüsse, Satellitenschüssel

Heizung: Abwärme der Biogasanlage mit eigenem Wärmenetz, teilweise alte Heizkörper

Warmwasserversorgung: Wärmetauscher über die Heizungsanlage und Elektroboiler

Sanitäre Anlagen:
EG: ein Badezimmer mit Waschbecken, WC und bodengleicher Dusche und Badewanne und ein Badezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche
DG: ein Badezimmer mit Duschwanne, Waschbecken und WC

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

Besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine

Zustand des Gebäudes / Objektbeurteilung

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	gut durch helle Materialien und offene Bauweise mit großen Fenstern
Bauschäden und Baumängel:	Während der Ortsbesichtigung wurden in der Außenansicht wertrelevante Bauschäden festgestellt. Eine Innenbeurteilung konnte nicht durchgeführt werden.
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Lage im Außenbereich, keine Anbindung an den ÖPNV
Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf:	Es liegt ein besonderer Bedarf vor; das Gebäude befand sich zum Ortstermin in einem baulich mittelmäßigen Zustand. Zum Zustand der Innenräume können keine Aussagen getätigt werden, da diese nicht besichtigt werden konnten.
Energetischer Gebäudezustand / Energieausweis:	Aus energetischer Sicht ist das Gebäude modernisierungsbedürftig – die Fenster der Wohneinheit und die Hauseingangstür der Wohneinheit entsprechen nicht den zeitgemäßen Wärmedämmanforderungen. Ein Energieausweis lag nicht vor.
Besonderheiten:	Terrasse und Garagenanbau im Rohbau bzw. nur als Bodenplatte vorhanden
Zusammenfassende Objektbeurteilung:	Das Wohngebäude befindet sich in einem ungepflegten und baulich mittelmäßigen Zustand. Die Ausstattung ist als einfach bis mittel einzustufen. Die Anbindung des Grundstücks an das Straßennetz ist ausreichend und an den ÖPNV als schlecht anzusehen. Infrastrukturelle Einrichtungen sind nur in einigen Fahrminuten per PKW erreichbar.

7.3.1.2.2 Altenteil

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Unterkellertes, von Wirtschaftsgebäuden getrenntes zweigeschossiges Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.
-------------------	---

Bauhistorie: Das Baujahr des Einfamilienhauses ist nicht bekannt.

Modernisierung: teilweise

Außenansicht:

Das Foto ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Nicht bekannt

Ausführung, Ausstattung und Gebäudekonstruktion

Entspricht dem Wohnhaus, siehe oben; in einer gepflegteren Ausführung und etwas höheren Ausstattung

7.3.1.2.3 Wirtschaftsgebäude – Milchviehanlage

Auf dem Luftbild (Abbildung 27) ist erkennbar, dass sich der Gebäudebestand der Hofstelle kontinuierlich entwickelt hat. Zunächst war nur das Wohnhaus mit unmittelbar angebautem Stallgebäude vorhanden. Nach den vorliegenden Bauunterlagen wurde erstmals im Frühjahr 1952 das vorhandene Stallgebäude erweitert. Nach einem weiteren Umbau und Erweiterung des alten Stallgebäudes wurde Mitte der 1980er Jahre der Boxenlaufstall (in der Abbildung 27 als Kuhstall neu bezeichnet) errichtet. Im Jahr 2011 wurde dann als weiterer großer Investitionsschritt die Errichtung der Biogasanlage (siehe gesonderte Beschreibung und Ausführungen in der Anlage 9) durchgeführt.

Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art der Gebäude: Die Hofstelle besteht aus mehreren Einzelobjekten, die in den vorstehenden Lageplänen eingezeichnet und durchnummeriert sind. Hauptbestandteile sind das Wohnhaus, der Milchviehstall und die Biogasanlage. Die übrigen Gebäude dienen ebenfalls der Landwirtschaft und werden für die Aufzucht des Jungviehs, Lager oder zum Unterstellen der Maschinen genutzt.

Bauhistorie: Die Baujahre der einzelnen Teilbereiche sind bis auf den Boxenlaufstall (1985) und die Biogasanlage (2011) unbekannt. Wie bereits geschildert, wurde die Umnutzung und Erweiterung der Gebäude zu einem spezialisierten Milchviehbetrieb sukzessive bereits durch den Vater des heutigen Betriebsinhabers durchgeführt.

Modernisierung: in den letzten Jahre keine

7.3.2 Ermittlung der Bodenwerte bebauter Grundstücke

Zur Ermittlung des Bodenwertes der bebauten Grundstückteile sind zunächst diese Flächen aus den betroffenen Grundstücken auszumessen und mit den Daten des Liegenschaftskatasters abzugleichen. Anhand der Darstellungen im geografischen Informationssystem TIM-online wurde für den Wertermittlungsstichtag 2024 (Abbildung 28) die bebaute und als Hofraum genutzte Fläche aufgemessen.

Die überbauten und als Hofraum, Wohnbauflächen und Flächen der Biogasanlage bezeichneten Flächen umfassen zusammen 13.939 m². Hierauf entfallen für

- | | |
|---|------------------------|
| ▪ Grund und Boden des Wohnhauses | 427 m ² |
| ▪ Grund und Boden des Altenteilerwohnhauses | 892 m ² |
| ▪ Grund und Boden der Wirtschaftsgebäude | 4.336 m ² |
| ▪ Grund und Boden der Biogasanlage | 8.284 m ² . |

Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an den Bodenrichtwert des Gutachterausschusses im Rhein-Sieg-Kreis. Für die Ortslage Birken wird zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenrichtwert für Wohnbauflächen ein Wert von 225,00 €/m² ausgewiesen. Da der gesamte Bereich der Ortslage Birken als Außenbereich eingestuft ist, entspricht auch dieser ausgewiesene Bodenrichtwert der Qualität der zu bewertenden Teilgrundstücke, allerdings mit der Einschränkung, dass aufgrund der Größe und dem unmittelbaren Zusammenhang zu den landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden mit deren Beeinflussung für die Qualität der Wohnlage entsprechende Abschläge durchzuführen sind. Die Ableitung des Wertes Grund und Boden für die beiden Wohnhäuser ist in der nachfolgenden Tabelle 14 durchgeführt.

Tabelle 14: Wertermittlung Grund und Boden Wohnhaus

Wertermittlung Grund und Boden des Wohnhauses			
Ausgangswert/Richtwert für die Ortslage			225 €/m ²
abzgl. Wertabschläge wegen			
- größerer Flächen gegenüber Richtwertgrundstück und dadurch bedingte geringere bauliche Ausnutzung	30%	=	-67,50 €/m ²
- eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten gem. § 35 BauGB	30%	=	-67,50 €/m ²
- Zusammenhang Wirtschaftsgebäude	10%	=	-22,50 €/m ²
Insgesamt	70%	=	-157,50 €/m²
Wert des Grund und Bodens			67,50 €/m²
Wert des Grund und Bodens insgesamt	427 m²	=	28.800,82 €

Von diesem Ausgangswert werden Wertabschläge für die größere Fläche, die eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit und den Zusammenhang mit den Wirtschaftsgebäuden durchgeführt, so dass insgesamt ein Abschlag von 70 % oder 157,50 €/m² durchgeführt wird und der Wert des Grund und Bodens für die die Wohnhäuser betreffende Fläche mit 67,50 €/m² angesetzt wird.

Die anteilige Fläche für das Altenteilerwohnhaus wird entsprechend der Ableitung für die Fläche des Wohnhauses durchgeführt und beträgt ebenfalls 67,50 €/m².

Für den landwirtschaftlich nutzbaren Teil der Grundstücke im Außenbereich wird aufgrund der Privilegierung der Landwirtschaft von den Erschließungskosten des Grundstücks und als Basis von dem Ausgangswert für landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland) ausgegangen.

Tabelle 15: Wertermittlung Grund und Boden Wirtschaftsgebäude

Wertermittlung Grund und Boden der Wirtschaftsgebäude	
Erschließungskosten des Grundstückes	
Abwasserentsorgung	8.000,00 €
Wasserversorgung	8.000,00 €
Anschluß an das öffentliche Stromnetz	8.000,00 €
Sonstige Anschlüsse (Wege, Zufahrten, etc.)	8.000,00 €
Erschließungskosten insgesamt	32.000,00 €
Größe des Gesamtgrundstückes bebauter Teil ca.	4.336 m²
Erschließungskosten je m ²	7,38 €/m ²
Ausgangswert für die landw. Fläche	2,00 €/m ²
Zuschlag für Baurecht (Marktanpassungszuschlag)	
3 -facher Wert für landwirtschaftliche Fläche	6,00 €/m ²
Wert des Grund und Bodens	15,38 €/m²
gerundet	15,40 €/m²
Wert des anteiligen Grund und Bodens insgesamt	66.779,35 €

Die Gesamterschließungskosten teilen sich auf die gesamt zu bewertende bebaute Fläche und Funktionsfläche von 4.336 m² (ohne Biogasanlage) auf. Die Erschließungskosten betragen somit 7,38 €/m². Zuzüglich des Ausgangswertes für die landwirtschaftliche Fläche und einem Zuschlag für das Baurecht ergibt sich ein Wert des Grund und Bodens von 15,38 €/m², gerundet 15,40 €/m². Der Gesamtwert des landwirtschaftlich genutzten Bodenanteils beträgt 66.779,35 €. Der Grund und Boden der Biogasanlage wird analog bewertet und ergibt 127.568,65 €.

In der nachfolgenden Tabelle 16 ist die Wertermittlung des Grund und Bodens der Hofstelle zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 16: Wertermittlung Grund und Boden Hofstelle

Verkehrswert des Grund und Boden der Hofstelle					
Grund und Boden der Wirtschaftsgebäude	15,40 €/m ²	x	4.336 m ²	=	66.779,35 €
Grund und Boden der Biogasanlage	15,40 €/m ²	x	8.284 m ²	=	127.568,65 €
Grund und Boden des Altenteilerwohnhaus	67,50 €/m ²	x	892 m ²	=	60.210,00 €
Grund und Boden des Wohnhauses	67,50 €/m ²	x	427 m ²	=	28.800,82 €
Wert des Grund und Bodens insgesamt	20,33 €/m²		13.939 m²	=	283.358,82 €

Der Gesamtwert des Grund und Bodens der Hofstelle einschließlich Grundstücke der Biogasanlage beträgt 283.358,82 € und beträgt im Mittel 20,33 €/m². Ein Vergleich mit den Angaben zum Bodenrichtwert von Gewerbeflächen im Raum Neunkirchen-Seelscheid scheidet aus, da dort mit der unmittelbaren Lage an der B 507 und der starken Industrieansiedlung ein Vergleich mit der im Ländlichen liegenden Hofstelle nicht sachgerecht ist.

In der Nachbargemeinde Ruppichteroth, die mehr ländlich geprägt ist, liegen die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen bei 46,00 €/m², und damit etwas mehr als doppelt so hoch wie die zuvor ermittelten Durchschnittswerte der landwirtschaftlichen Hofstelle. Unter Berücksichtigung, dass in einem Gewerbegebiet entsprechendes Baurecht besteht und für die landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich alternative Nutzungen nicht in Frage kommen, ist die zuvor durchgeführte Wertermittlung sachgerecht und spiegelt das korrekte Wertniveau wider.

7.3.3 Wertermittlung bebaute Grundstücke

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind dem Grunde nach schon definitionsgemäß ertragbringende Objekte. Daher drängt sich die Verwendung des Ertragswertverfahrens auf.

Allerdings wird dieser Ertrag häufig nur innerhalb des wirtschaftlichen Verbunds eines bestimmten landwirtschaftlichen Gesamtbetriebes realisiert. Die Bestimmung "objektiver" jährlicher Erfolgsgrößen als Grundlage der Verkehrswertermittlung für Einzelobjekte kann daher schwierig bis unmöglich sein. In solchen Fällen lässt sich das Ertragswertverfahren nicht mit Daten für einzelne Gebäude füllen. Teilweise wird dann versucht, mit fiktiven Mietansätzen und Bewirtschaftungskosten gewissermaßen einen Ertragswert zu konstruieren, der weder der tatsächlichen Nutzung des Bewertungsobjektes noch den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs entspricht. Nach Meinung des Verfassers ist diese Vorgehensweise nicht überzeugend. Sie entspricht gerade nicht den "Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs", die Grundlage jeder Verkehrsermittlung sein sollte.

Die Bewertung erfolgt daher für den Bereich der Milchproduktion als Gesamtobjekt, aufgeteilt in den Wohn- und Wirtschaftsbereich. Die tatsächlich vermieteten Objekte und für die Milchproduktion ungenutzten Gebäude werden mit den tatsächlichen Mietansätzen bewertet. Der Wohnbereich wird mit Daten aus Vergleichsmieten und Daten des Grund-

stücksmarktberichtes nach dem Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV 2021 durchgeführt. Der Bereich der Wirtschaftsgebäude als Milchviehanlage mit Nebengebäuden wird als Gesamtobjekt, ausgehend von einem fiktiven Pachtansatz, der sich an der direktkostenfreien Leistung aus der Milchproduktion orientiert, durchgeführt. Dieses sogenannte Pachtwertverfahren wird auch bei der Wertermittlung von z. B. Hotels und Gaststätten oder Objekten aus dem Freizeitbereich wie Hofcafés oder Ferienwohnungen durchgeführt.

Zur Ableitung einer angemessenen Miete für die Wohnhäuser wurde auf das im Internet recherchierte Mietniveau in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid für 2024 zurückgegriffen.

Tabelle 17: Ermittlung nachhaltige Nettokaltmiete

Die Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Ausgangsmiete für 90 m² beträgt im Mittel 7,00 €/m². Für die Außenbereichslage wird ein Abschlag von 20 % durchgeführt, und für die höherwertige Ausstattung ein Zuschlag von 15 % sowie für die Lage als Einfamilienhaus mit Keller, Gärten etc. noch einmal 10 %. Als Zwischenergebnis ergibt sich eine Miete von 7,08 €/m². Für die weiteren Besonderheiten wie überlange Flure, große Diele etc., die mit einem Abschlag von 10 % bewertet werden, und einem Abschlag von 20 % für eine erhebliche Übergröße gegenüber der Ausgangswohnfläche, errechnet sich eine nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von gerundet 5,10 €/m². Diese Nettokaltmiete wird als Ausgangswert für die Ertragswertermittlung der beiden Wohnhäuser herangezogen.

Die Ertragswertermittlung der Wohngebäude ist in der nachfolgenden Tabelle 18 abgebildet.

Tabelle 18: Ertragswertermittlung Wohnhäuser

Wertermittlung Wohngebäude Ertragswertverfahren			
Objektlage:	Stichtag: 20. August 2024		
Gebäude	Wohnhaus	Alteilerhaus	
Wohn-/Nutzfläche	150 m ²	120 m ²	
Nettokaltmiete €/m ² /Monat	5,10 €	5,10 €	
Garage / Freifläche	- €	- €	
Jahresrohmiete	9.180,00 €	7.344,00 €	
<u>Bewirtschaftungskosten (in % der Jahresrohmiete)</u>			
Betriebskosten	0% - €	0% - €	
Verwaltungskosten	3,8% - 351,41 €	4,8% - 351,41 €	
Instandhaltungskosten	22,5% - 2.062,65 €	22,5% - 1.650,12 €	
Mietausfallwagnis	4% - 367,20 €	4% - 293,76 €	
Bewirtschaftungskosten insgesamt	30% - 2.781,26 €	31% - 2.295,29 €	
Reinertrag des Objektes	6.398,74 €	5.048,71 €	
Bodenwert	28.800,82 €	60.210,00 €	
Liegenschaftszinssatz	4,6%	4,6%	
Anteil des Bodens am Reinertrag	- 1.324,84 €	- 2.769,66 €	
Reinertrag des Gebäudes	5.073,90 €	2.279,05 €	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	30	
Kapitalisator	12,8960	16,0990	
Ertragswert des Gebäudes	65.432,79 €	36.690,34 €	
Bodenwert	28.800,82 €	60.210,00 €	
Vorläufiger Ertragswert des Objektes	94.234 €	96.900 €	
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)</u>			
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	15% - 9.814,92 €	10% - 3.669,03 €	
Sonstige Wertminderungen bzw. Werterhöhungen und Rundung	- 419,00 €	- 231,00 €	
Wertansatz nach dem Ertragswertverfahren	84.000,00 €	93.000,00 €	

Die Angaben zu den Wohn- / Nutzflächen der einzelnen Gebäude wurden nicht durch den Unterzeichner ermittelt, sondern durch den Eigentümer mitgeteilt. Die Betriebskosten wurden ausgehend von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt und die Bodenwerte aus den zuvor eigenständig ermittelten Bodenwerten übernommen. Hinsichtlich

des Liegenschaftszinssatzes wurde bei Wohnhäusern aufgrund der Nähe zu den Wirtschaftsgebäuden auf den Grundstücksmarktbericht 2024 des Rhein-Sieg-Kreises, und dort auf gewerbliche Grundstücke, Bezug genommen.

Die Restnutzungsdauer wurde ausgehend von den Baujahren und dem Zustand beim Ortstermin frei geschätzt.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurde ausgehend vom Ertragswert der Gebäude ein prozentualer Anteil für vorhandene Bauschäden geschätzt. Abschließend wurde als sonstige Position eine Rundung durchgeführt, so dass sich als Wertansatz nach dem Ertragswertverfahren für das Wohnhaus ein Betrag von 84.000,00 € und für das Altenteilerwohnhaus ein Wertansatz von 93.000,00 € ergibt.

Zur Verkehrswertermittlung der Wirtschaftsgebäude wird, wie ausgeführt, von einer Gesamtbewertung als einheitliche Anlage mit der Funktion als Milchviehanlage einschließlich der Aufzucht der Nachzucht ausgegangen.

Hierzu ist in der nachfolgenden Tabelle 19 der Deckungsbeitrag verschiedener Verfahren der Milchviehhaltung dargestellt.

Tabelle 19: Deckungsbeiträge Milchviehhaltung 2022

Die Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Ausgangspunkt der Berechnungen ist die linke Spalte Milchkuh Fleckvieh mit einer mittleren Leistung von 6.500 kg Milch. Zur Durchführung der Ertragswertkalkulation wird der Deckungsbeitrag III herangezogen. Der Deckungsbeitrag III ermittelt sich aus der Summe aller Leistungen abzüglich der variablen Kosten (Deckungsbeitrag I), abzüglich der Grundfutterkosten (Deckungsbeitrag II) und des erforderlichen Arbeitsaufwandes. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung waren Daten für das Jahr 2024 noch nicht verfügbar. Nach weiteren Recherchen wurde festgestellt, dass die in der folgenden Kalkulation aus dem Jahre 2022 angesetzten Daten der Produktionsleistung in der Milchviehhaltung auch für das Jahr der Wertermittlung 2024 angesetzt werden können.

Aus den vorgenannten Daten ergibt sich ein Deckungsbeitrag III von 126,00 € je Milchkuh.

Mit dieser Ausgangsgröße wird in der nachfolgenden Tabelle 20 der Ertragswert für die betriebsnotwendigen Gebäude der Milchviehhaltung ermittelt.

Tabelle 20: Ertragswertermittlung Gebäude Milchviehhaltung

Wertermittlung Wirtschaftsgebäude Ertragswertverfahren		
	Stichtag:	20. August 2024
Objektlage:	Stichtag (nur Jahr):	2024
Gebäude	Milchviehstall	
Anzahl Milchkühe	70	
Deckungsbeitrag III	126,00 €	
Jahresrohmiete	8.820,00 €	
<u>Bewirtschaftungskosten (in % der Jahresrohmiete)</u>		
Betriebskosten	0,00 €	
Verwaltungskosten	0,00 €	
Instandhaltungskosten	0,00 €	
Mietausfallwagnis	4% -352,80 €	
Bewirtschaftungskosten insgesamt	-352,80 €	
Reinertrag des Objektes	8.467,20 €	
Bodenwert	66.779,35 €	
Liegenschaftszinssatz	7,5%	
Anteil des Bodens am Reinertrag	-5.008,45 €	
Reinertrag des Gebäudes	3.458,75 €	
Restnutzungsdauer in Jahren	15	
Kapitalisator	8,8271	
Ertragswert des Gebäudes	30.530,79 €	
Bodenwert	66.779,35 €	
Vorläufiger Ertragswert des Objektes	97.310,14 €	
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)</u>		
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	10% - 3.053,08 €	
Sonstige Wertminderungen bzw. Werterhöhungen und Rundung	-257,00 €	
Wertansatz nach dem Ertragswertverfahren	94.000,00 €	

Aus den Angaben beim Ortstermin wurde die Bestandsgröße zum Wertermittlungsstichtag mit 70 Milchkühen angegeben, und daher die Ertragswertermittlung mit dieser Bestandsgröße durchgeführt.

Der Jahresrohertrag beträgt aufgrund der geringen Leistung nur 8.820,00 €. Für den Verpächter ist nur das Mietausfallwagnis zu tragen, da die übrigen Kosten vom Betreiber der

Produktionsanlage übernommen werden. Aufgrund der Objektbesonderheiten wird dieses Mietausfallwagnis mit 4 % angesetzt. Der Reinertrag beträgt nach Abzug des 4%igen Mietausfallwagnisses 8.467,20 €. Nach Abzug des Reinertragsanteils des Bodens ergibt sich ein Reinertrag der Gebäude von 3.458,75 €. Der Liegenschaftszinssatz wurde in Anlehnung an die Auswertung des Grundstücksmarktberichtes und des für gewerbliche Nutzung und der Objektbesonderheiten mit 7,5 % angesetzt. Die Restnutzungsdauer, ausgehend vom Wertermittlungsstichtag 2024, beträgt für solch spezialisierte Produktionsanlagen nur noch 15 Jahre, so dass der Ertragswert der Gebäude 30.530,79 € beträgt. Zuzüglich des Bodenwertes beträgt der vorläufige Ertragswert 97.310,14 €. Abzüglich eines pauschalen Ansatzes für die Wertminderung wegen Bauschäden ergibt sich ein Wertansatz nach dem Ertragswertverfahren von gerundet 94.000,00 €.

Neben den durch die Milchviehanlage genutzten Gebäuden sind auf den Grundstücken weitere Gebäude vorhanden, die in unterschiedlicher Weise durch dauerhafte oder zeitweise Vermietung oder eigenbetrieblich genutzt werden.

Der Ertragswert dieser Gebäude mit den Grundstücken 135, 140 und 147 wird in der nachfolgenden Tabelle 21 durchgeführt. Nach Auskunft beim Ortstermin ist das Gebäude auf dem Grundstück 140 dauerhaft vermietet, wohingegen die Gebäude auf den Grundstücken 135 und 147 zeitweise leer stehen, teilweise selbst genutzt und zeitweise fremdvermietet sind.

Vor diesem Hintergrund wird für die letztgenannten Gebäude nur ein verminderter Mietansatz je Monat in die Kalkulation eingestellt. Aufgrund der Objektbesonderheiten wird ein erhöhter Liegenschaftszins, der die teilweisen Unsicherheiten der Vermietung des entlegenen Standortes berücksichtigt, angesetzt. Die Einzelheiten der Kalkulation können der nachfolgenden Tabelle 21 entnommen werden.

Tabelle 21: Ertragswertermittlung Wirtschaftsgebäude

Wertermittlung Wirtschaftsgebäude Ertragswertverfahren			
		Stichtag:	20. August 2024
Objektlage:		Stichtag (nur Jahr):	2024
Gebäude	Flurst. 135	Flurst. 140	Flurst. 147 teilw.
Nutzfläche	170 m ²	130 m ²	230 m ²
Mietansatz €/m ² /Monat	1,00 €	1,00 €	1,00 €
Freifläche			
Jahresrohmiete	2.040,00 €	1.560,00 €	2.760,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten (in % der Jahresrohmiete)</u>			
Betriebskosten	2% - 40,80 €	2% - 31,20 €	2% - 55,20 €
Verwaltungskosten	2% - 40,80 €	2% - 31,20 €	2% - 55,20 €
Instandhaltungskosten	19% - 387,60 €	19% - 296,40 €	19% - 524,40 €
Mietausfallwagnis	2% - 40,80 €	2% - 31,20 €	2% - 55,20 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	25% - 510,00 €	25% - 390,00 €	25% - 690,00 €
Reinertrag des Objektes	1.530,00 €	1.170,00 €	2.070,00 €
Bodenwert	7.438,20 €	4.004,00 €	8.947,40 €
Liegenschaftszinssatz	7,0%		
Anteil des Bodens am Reinertrag	- 520,67 €	- 280,28 €	- 626,32 €
Reinertrag des Gebäudes	1.009,33 €	889,72 €	1.443,68 €
Restnutzungsdauer in Jahren	15	15	15
Kapitalisator	9,1079	9,1079	9,1079
Ertragswert des Gebäudes	9.192,85 €	8.103,49 €	13.148,93 €
Bodenwert	7.438,20 €	4.004,00 €	8.947,40 €
Vorläufiger Ertragswert des Objektes	16.631,05 €	12.107,49 €	22.096,33 €
<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)</u>			
Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	15% - 1.378,93 €	15% - 1.215,52 €	15% - 1.972,34 €
Sonstige Wertminderungen bzw. Werterhöhungen	- 252,00 €	108,00 €	- 124,00 €
Wertansatz nach dem Ertragswertverfahren	15.000,00 €	11.000,00 €	20.000,00 €

Nach dem Ertragswertverfahren ergibt sich für die insgesamt drei bebauten Teilflächen ein Gesamtwert von 46.000,00 €.

7.3.4 Zusammenfassung bebaute und unbebaute Grundstücke

In der nachfolgenden Tabelle 22 ist die Gesamtaufstellung der Verkehrswerte der Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 aufgelistet.

Tabelle 22: Verkehrswert Grundstücke

Zusammenfassung der Einzelwerte		
	Bodenwerte gesamt	Verkehrswert
Wohnhaus	28.800,82 €	84.000,00 €
Altenteilerhaus	60.210,00 €	93.000,00 €
Betriebsteil Milchviehhaltung	66.779,35 €	94.000,00 €
Flurst. 135	7.438,20 €	15.000,00 €
Flurst. 140	4.004,00 €	11.000,00 €
Flurst. 147 teilw.	8.947,40 €	20.000,00 €
Biogasanlage	127.568,65 €	160.000,00 €
unbebaute Grundstücke LuF	752.435,64 €	752.000,00 €
Gesamt	1.056.184,06 €	1.229.000,00 €

Definitionsgemäß ist der Verkehrswert der Preis zum Wertermittlungsstichtag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Grundstücke mit der Nutzung des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an den Vorgaben der Ergebnisse einer Ertragswertermittlung orientieren. Da diese bereits die Marktverhältnisse widerspiegeln, ist eine gesonderte Anpassung an den Marktwert im vorliegenden Bewertungsfall nicht erforderlich⁵².

Der Verkehrswert der zu bewertenden bebauten und unbebauten Grundstücke wird vom Unterzeichner zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024, abgeleitet aus den Ertragswerten für die bebauten Grundstücksteile und den Vergleichswerten der unbebauten Grundstücke und Grundstücksteile, unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren mit

1.229.000,00 €

gerundet in Worten: eine Million zweihundertneunundzwanzigtausend Euro geschätzt.

⁵² Kleiber, W.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023, S. 962, Rn. 248

7.4 Darstellung der Einzelverkehrswerte und wirtschaftlichen Einheiten

Auftragsgemäß sollen bei mehreren Grundstücken oder Einheiten neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte ausgewiesen werden und welche Grundstücke ggfs. als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. In der nachfolgenden Tabelle 23 sind aus dem Verkehrswert - Zusammenstellung der Tabelle 22 - die Einzelwerte zu den jeweiligen Grundstücken zugeordnet worden und hierbei, getrennt nach landwirtschaftlicher Nutzung, forstwirtschaftlicher Nutzung (Wald) bzw. bebaute Teilflächen, der Gesamtverkehrswert je Grundstück ausgewiesen. Durch die mit roten Markierungen versehenen Trennstriche und der im linken Teil der Tabelle durchgeführten Zuordnung ist erkennbar, dass die oberen 10 Grundstücke der Tabelle zur erweiterten wirtschaftlichen Einheit Landwirtschaft gehören und eine Herauslösung einzelner Grundstücke die landwirtschaftliche Produktion Milchviehhaltung und / oder Biogas gefährdet bzw. unmöglich machen würde. Die unterhalb der roten Trennungslinie aufgeführten Einzelgrundstücke sind dagegen nicht unmittelbar zur Aufrechterhaltung der Produktion Milch bzw. Biogas und als Futterflächen erforderlich. Zu beachten ist allerdings, dass das Grundstück 147 – bebaut mit einer Scheune und dem Altenteilerhaus – derzeit auch vom landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird und auch eine für die Landwirtschaft nutzbare Teilfläche beinhaltet.

Tabelle 23: Zuordnung Grundstücke zu wirtschaftlichen Einheiten

Verkehrswert der Grundstücke mit Zuordnung zu den wirtschaftlichen Einheiten										
Zuordnung wirtschaftliche Einheit			Flur	Flurstück	Größe	LN	Verkehrswertanteile	€ insges.		
							Wald	bebaute Teilflächen		
erweiterte wirtschaftliche Einheit Landwirtschaft	unmittelbare wirtschaftliche Einheit Landwirtschaft	Hofstelle	9)	228	641 m ²					
			9)	229	5.803 m ²	3.346,50 €	562,13 €	178.000,00 €	181.908,63 €	
		Biogasanlage	7)	179	14.834 m ²	15.957,40 €	2.016,66 €		160.000,00 €	221.058,86 €
			7)	180	19.650 m ²	43.084,80 €				
		hofnahes Grünland	9)	158	1.673 m ²	3.847,90 €				3.847,90 €
	7)		175	7.500 m ²	16.054,00 €	1.491,53 €			17.545,53 €	
	7)		177	72.709 m ²	130.372,20 €	49.943,15 €			180.315,35 €	
	notwendige Futterflächen	7)	5	35.641 m ²	26.117,70 €	29.800,00 €			55.917,70 €	
		7)	307	22.835 m ²	30.059,40 €	15.836,68 €			45.896,08 €	
		7)	346	70.303 m ²	353.107,44 €				353.107,44 €	
			9)	135	483 m ²	354,00 €		15.000,00 €	15.354,00 €	
			9)	140	260 m ²	- €		11.000,00 €	11.000,00 €	
			9)	147	10.878 m ²	20.897,80 €	416,54 €	113.000,00 €	134.314,34 €	
			9)	113	1.409 m ²	- €	1.367,00 €		1.367,00 €	
			9)	115	2.840 m ²	- €	6.217,75 €		6.217,75 €	
			8)	120	2.095 m ²	- €	1.326,15 €		1.326,15 €	
Summen					269.554 m²	643.199,14 €	108.977,59 €	477.000,00 €	1.229.176,73 €	

In der Gesamtaddition der Verkehrswerte ist zu beachten, dass der dort ausgewiesene Wert um 176,73 € gegenüber der Darstellung in der Tabelle 22 abweicht. Dies ist auf Rundungsdifferenzen in den einzelnen Tabellen zurückzuführen und kann in der Zuordnung der Grundstücke zur wirtschaftlichen Einheit nicht aufgelöst werden.

8 Bewertung Zubehör

Das beim Ortstermin vorhandene bewegliche Inventar einschließlich des Tierbestandes ist zur Aufrechterhaltung der landwirtschaftlichen Produktion erforderlich und kann daher nicht gesondert herausgelöst und bewertet werden. Im Übrigen wurde durch den Eigentümer beim Ortstermin angegeben, dass das Maschineninventar durch Finanzierung und / oder Leasing nicht frei verfügbar gewesen sei.

Bonn, den 30. Dezember 2024

Internetversion ohne Unterschrift



9 Verzeichnis der Anlagen

	Seiten
Anlage 1 Grundbuch von Wolperath Blatt 3044	23
Anlage 2 Übersicht der Grundstücke im Liegenschaftskataster	1
Anlage 3 Übersicht der Grundstücke im Luftbild	1
Anlage 4 Auskunft Baulasten	6
Anlage 5 Planungsrechtliche Auskunft Gemeinde Neunkirchen-Seel- scheid	3
Anlage 6 Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster	1
Anlage 7 Lage- und Gebäudeplan mit Gebäudeaufmaß	1
Anlage 8 Gutachten Waldbewertung	26
Anlage 9 Gutachten Biogasanlage	22
Anlage 10 Fotodokumentation Biogasanlage	8
Anlage 11 Fotodokumentation Gesamtgrundstücke	31
Summe	123