

Dr. Heinz Peter Jennissen

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

Amtsgericht Siegburg

53721 Siegburg

Bonn, 17. September 2024

Gutachten

2023 – 19

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
**zweier unbebauter Grundstücke
in 53819 Neunkirchen-Seelscheid**

Grundbuch
Wolperath

Blatt
diverse

Gemarkung
Wolperath

Flur
diverse

Flurstücke
diverse

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

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

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 42 K 13/23

Ausfertigung Internet

Das Originalgutachten besteht aus 46 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 24 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf gedruckten Ausfertigungen, davon eine für meine Unterlagen sowie einer Digitalausfertigung mit digitaler Signatur, erstellt.



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



(Professional Member MRICS)



Dipl.-Ing. Agrar
Dipl.-Ing.

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

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

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

- ▶ Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstü-
cken

Büroanschrift

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

Mobiltelefon

+49 (0) 162 2171615

eMail

svbuero@jennissen.org

Internet

www.jennissen.org

Bankverbindung

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

Ust-IdNr. DE 169828190

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Allgemeine Angaben	5
1.3	Auftragsabwicklung	6
1.4	Begriffserläuterung/-klärung	7
1.4.1	Grundstück	7
1.4.1.1	Wesentliche Bestandteile	7
1.4.1.2	Zubehör eines Grundstücks	8
1.4.2	Flurstück	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	9
2.1	Lage	9
2.2	Grundbuch- und Katasterangaben	12
2.3	Beschaffenheit beim Ortstermin	12
2.4	Erschließungszustand	14
2.5	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	14
2.5.1	Privatrechtliche Situation	14
2.5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3	Methodische Erläuterungen	16
3.1	Wertermittlungsverfahren	18
3.2	Ermittlung der Bodenwerte	19
3.2.1	Qualität des Bewertungsgrundstückes	19
3.2.2	Zuschläge für hofnahe Flächen	20
3.2.3	Zuschläge für die Eigenschaft der Arrondierung	22
3.2.4	Zu- und Abschläge für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes oder beeinträchtigt Agrarland)	23
3.3	Werteinflüsse durch Rechte und Belastungen im Grundbuch	26
3.4	Statistische Methoden in der Verkehrswertermittlung	27
4	Der Immobilienmarkt	29
4.1	Der Immobilienmarkt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29
4.2	In Nordrhein-Westfalen	31
4.3	Im Rhein-Sieg-Kreis	33
5	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag	35
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	35
5.2	Ermittlung der Vergleichswerte für die Bodenwertermittlung	35
5.2.1	Bodenrichtwerte für Grünland in Wolperath	36
5.2.2	Ableitung Bodenwerte unbebauter Grundstücke im Außenbereich	36
5.2.3	Basispreis Grünland	41
6	Verkehrswertermittlung	41

6.1	Verkehrswert unbebauter Grundstücke	41
6.1.1	Grundstück Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 102	41
6.1.2	Grundstück Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 103	43
7	Bewertung Zubehör	44
8	Zusammenfassung Grundstücke	45
9	Verzeichnis der Anlagen	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 150.000	10
Abbildung 2:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 35.000	10
Abbildung 3:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 7.500	10
Abbildung 4:	timOnline.nrw.de Flurkarte M: ca. 1 : 1.500	10
Abbildung 5:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	24
Abbildung 6:	Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum „reinen“ Agrarland im Kreis Borken	26
Abbildung 7:	Erläuterung Boxplot-Diagramm	28
Abbildung 8:	Erläuterung Boxplot-Diagramm mit 1,5 x IQR (Interquartilsabstand).....	28
Abbildung 9:	Entwicklung der Kaufpreise in ausgewählten Regionen	31
Abbildung 10:	Entwicklung der Kaufpreise in Deutschland und den einzelnen Bundesländern	31
Abbildung 11:	Häufigkeitsverteilung der Umsätze landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Regionen	32
Abbildung 12:	Preisniveau Ackerland NRW 2022 und Veränderung zum Vorjahr.....	32
Abbildung 13:	Preisniveau Grünland NRW 2022 und Veränderung zum Vorjahr.....	33
Abbildung 14:	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland	34
Abbildung 15:	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Dauergrünland	34
Abbildung 16:	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke	35
Abbildung 17:	BRW Grünland	36
Abbildung 18:	Ablauf Vergleichswertverfahren	37
Abbildung 19:	Ablaufschema Vergleichswertermittlung	38
Abbildung 20:	Grafische Darstellung Boxplot Vergleichspreise	40
Abbildung 21:	Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 102	42
Abbildung 22:	Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 102	42
Abbildung 23:	Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 103	44
Abbildung 24:	Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 103	44

Tabellenübersicht

Tabelle 1:	Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches	5
Tabelle 2:	Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches	12
Tabelle 3:	Angaben Liegenschaftsbuch - Bodenschätzung	13
Tabelle 4:	benannte Vergleichspreise.....	37
Tabelle 5:	Indexableitung aus dem Bodenrichtwert.....	38
Tabelle 6:	Auswertung Vergleichspreise.....	40
Tabelle 7:	Wertermittlung Grundstück Wolperath Flur 9 Nr. 102	43
Tabelle 8:	Wertermittlung Grundstück Wolperath Flur 9 Nr. 103	44
Tabelle 9:	Zusammenfassung Wertermittlung Grundstücke	45

1 Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Siegburg
 53721 Siegburg
 Az.: 42 K 13/23
 Auftrag vom 09.05.2023

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

Ifd. Nr.	Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Lage	Fläche in m²
1	Wolperath	10727	1	Wolperath	9	102	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	In der Erlenbitze	5.745
2	Wolperath	10727	2	Wolperath	9	103	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	In der Erlenbitze	22.020
Fläche insgesamt									27.765

Die Bewertung der Grundstücke ist abzustellen auf den

Qualitätsstichtag: 20.08.2024
 Wertermittlungsstichtag: 20.08.2024 Tag der Ortsbesichtigung
 Ortstermin: 20.08.2024
 Nach Schriftverkehr mit dem Gericht und dem Eigentümer wurde der Ortstermin abgestimmt.
 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 04. April 2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
 - Flurstücks- und Eigentüternachweis
- Einordnung in Natur-, Landschafts- und Wasserschutz.

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

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

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in

Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weitergerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.

1.4 Begriffserläuterung/-klärung

1.4.1 Grundstück

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

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

Allgemeines

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

1.4.1.1 Wesentliche Bestandteile

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

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

Sachen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind, insbesondere Gebäude und

Erzeugnisse des Grundstücks, z. B. Pflanzen, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

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

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

Ausnahmen bestehen bei jenen Sachen, die nur vorübergehend mit dem Grundstück verbunden gewesen sind. Bringt ein Mieter beispielsweise im Sommer seine Zimmerpflanzen in den Garten und trägt sie im Herbst wieder ins Haus, so können diese nicht

als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks bezeichnet werden und bleiben somit Eigentum des Mieters.

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

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

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

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

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

1.4.1.2 Zubehör eines Grundstücks

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

1.4.2 Flurstück

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

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

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

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

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Landkreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Gemeinde:	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: 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 : 35.000

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 3: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 7.500

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 4: timOnline.nrw.de Flurkarte M: ca. 1 : 1.500

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Innerörtliche Lage:	<p>Die Grundstücke befinden sich in der Gemarkung Wolperath am Rande der Ortslage und sind nur durch einen bewaldeten Grünstreifen entlang des Birker Mühlenbachs von der bebauten Ortslage getrennt.</p> <p>Die genaue Lage ist der vorstehenden Abbildung 4 zu entnehmen.</p>														
Außerörtliche Lage:	<p>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 Wengerscheid, welcher im Norden am Wahnbach beginnt, nach Süden begrenzt. Die Wahnbachtalsperre mit einer Wasserfläche von 225 ha dominiert im südwestlichen Gemeindegebiet das Landschaftsbild.</p>														
Verkehrsanbindung:	<table><tr><td>Siegburg (Kreisstadt)</td><td>ca. 14 km</td></tr><tr><td>Bonn</td><td>ca. 32 km</td></tr><tr><td>Köln</td><td>ca. 36 km</td></tr><tr><td>Bundesstraße 507</td><td>ca. 3 km</td></tr><tr><td>Bundesautobahn A 3</td><td>ca. 17 km</td></tr><tr><td>Bahnhof Siegburg</td><td>ca. 14 km</td></tr><tr><td>Flughafen Köln-Bonn</td><td>ca. 33 km</td></tr></table>	Siegburg (Kreisstadt)	ca. 14 km	Bonn	ca. 32 km	Köln	ca. 36 km	Bundesstraße 507	ca. 3 km	Bundesautobahn A 3	ca. 17 km	Bahnhof Siegburg	ca. 14 km	Flughafen Köln-Bonn	ca. 33 km
Siegburg (Kreisstadt)	ca. 14 km														
Bonn	ca. 32 km														
Köln	ca. 36 km														
Bundesstraße 507	ca. 3 km														
Bundesautobahn A 3	ca. 17 km														
Bahnhof Siegburg	ca. 14 km														
Flughafen Köln-Bonn	ca. 33 km														
Infrastruktur:	<p>Die Gemeinde verfügt über Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamtschule, ein Gymnasium, sowie eine Außenstelle des Berufskolleg Siegburg. Kulturelle Akzente werden durch Konzerte, Ausstellungen, Bibliotheken und Kleinkunstabühnen gesetzt. Zahlreiche Sportvereine bieten Fußball, Tennis, Basketball, Baseball, Turnen, Tanzen und Reiten an. Darüber hinaus gibt es ein Hallenbad mit Fit-</p>														

ness-, Sauna- und Wellnessbereich. Ein gut ausgebautes Wegenetz lädt zu ausgedehnten Wanderungen ein.

Die Palette der Gastronomie und Hotellerie reicht vom familienfreundlichen Campingplatz über zahlreiche 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 Angelsport. 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 10727 vom 04.04.2023 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

Ifd. Nr.	Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Lage	Fläche in m²
1	Wolperath	10727	1	Wolperath	9	102	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	In der Erlenbitze	5.745
2	Wolperath	10727	2	Wolperath	9	103	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	In der Erlenbitze	22.020
Fläche insgesamt									27.765

Im Grundbuch sind für die zu bewertenden Grundstücke in der Abteilung II keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Beschaffenheit beim Ortstermin

Grundstück 102

Nutzungsart:

Grünland

Arrondierung:

vorhanden

Hanglage:

leicht hängig

Zuschnitt:

rechteckig, einseitig trapezförmig, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage.

Grundstück 103

Nutzungsart: Grünland
 Arrondierung: vorhanden
 Hanglage: leicht hängig
 Zuschnitt: unregelmäßig, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage.

Tabelle 3: Angaben Liegenschaftsbuch - Bodenschätzung

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Nr.	Böden	EMZ	Bodenpunkte	Fläche in m ²
1	Wolperath	9	102	Gr L III a 2 48/40	1.998	40	4.996
				Wald, Gehölz			749
					1.998		5.745
1	Wolperath	9	103	Gr IS III a 3 34/32	1.112	32	3.476
				Gr L II a 2 58/49	1.373	49	2.802
				Gr L II a 2 58/53	1.730	53	3.265
				Gr L II a 2 62/56	769	56	1.373
				Gr L III a 2 46/42	2.571	42	6.121
				Gr L III a 2 48/43	870	43	2.023
				Gr L III a 2 44/40	422	40	1.054
				Wald, Laubholz			1.906
	8.847		22.020				

Die Bodenschätzung zeigt für Teilbereiche der Grundstücke eine etwas überdurchschnittliche Einstufung mit bis zu 56 Bodenpunkten, die aus der Bodenart Lehm und dem mittleren Bodenzustand mit guten Wasserverhältnissen resultiert.

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 gleich lautende Erlasse der obersten Finanzbehörden der Länder vom 22. September 2021 (BStBl. I S. 1767, 1797) veröffentlicht.

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**

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

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 Grünland.

2.4 Erschließungszustand

Straßenart: Einseitige Anliegerstraße
 Straßenausbau: befestigt, einfacher Ausbau mit Bitumendecke.
 Versorgung: nicht erschlossen.
 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 10727 vom 04. April 2023 vor. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Grundbuchbestand sich zum Wertermittlungstichtag nicht durch nachträgliche Eintragungen verändert hat.

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

Abteilung I:

Abteilung II: keine

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:	keine
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 auf dem Grundstück Gemarkung Wolperath Flur 9 Flurstück 102 keine Baulast eingetragen ist. Für das Flurstück 103 ist dagegen zur Sicherung einer Abwasserleitung eine entsprechende Baulast eingetragen. Die Auskunft ist als Anlage 4 beigefügt.

2.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Nach Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid sind die Flurstücke 102 und 103 im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die vollständige Auskunft ist als Anlage 5 beigefügt.
Bauplanungsrecht:	Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
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. Ein Teilbereich des Flurstücks 103 ist nach-

richtlich ohne Altlastenverdacht als Altablage-
rung mit der Nummer 5109/2127-0 registriert, siehe
Lageplan in der Anlage 6 mit der vollständigen Aus-
kunft.

Denkmalschutz: nicht vorhanden

Flurbereinigung: nicht vorhanden

3 Methodische Erläuterungen

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

Bei der Ermittlung von Grundstückswerten wird entsprechend der einhelligen Auffassung
in Literatur und Judikatur grundsätzlich von dem gemeinen Wert oder Verkehrswert aus-
gegangen. 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 Gegen-
stands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönli-
che Verhältnisse zu erzielen wäre“.*

Die Begriffsbestimmung des Verkehrswertes lässt erkennen, dass dieser zwar prinzipiell
an tatsächlichen Verhältnissen – nämlich an der Preisbildung des Marktes – orientiert ist.
Doch gilt dies nicht schlechthin und ohne jede Einschränkung. Die Definition enthält näm-
lich 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 Ver-
kehrswert 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 Käu-
fer in den Preisen den wahren inneren Wert des Wirtschaftsgutes ausdrücken.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr setzt also voraus:

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

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

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

Grundsätzlich stehen zur Wertermittlung drei Hauptverfahren zur Verfügung:

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

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

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

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

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

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

3.1 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.

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

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

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

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.

3.2 Ermittlung der Bodenwerte

3.2.1 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 Wert-ermittlung 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 Agrarland⁶ 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

⁶ Begriff wird in der ImmoWertV nicht mehr verwendet, siehe deshalb Beitrag von Prof. Dietrich in GuG 2010, S. 86

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/Jacobs⁷ 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;
- 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.

3.2.2 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

⁷ Aust/Jacobs, Die Enteignungsentschädigung, 6. Auflage, Verlag de Gruyter, 2007, S. 78 ff.

hierzu, dass immer dann Zuschläge zu den landwirtschaftlichen Bodenwerten zu erteilen sind, wenn rechtlich gesicherte Vorteile des Eigentümers vorliegen und der gesunde Grundstücksmarkt darauf reagiert.

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

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

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

Der Sonderwert für hofnahe Grundstücke mit Hofanschluss kann mit Hilfe der Vergleichswertmethode (Vergleich der Verkehrswerte von Flächen mit Hofanschluss mit den Verkehrswerten von Flächen ohne Hofanschluss) oder aber mit Hilfe von Ertragswerten erfasst werden. Sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes Vergleichspreise mit Zuschlägen für die Hofnähe eingeflossen, so kann die Entschädigungsposition Hofnähe oder Hofanschluss nicht zusätzlich ermittelt werden (Doppelentschädigung).

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

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat in den Jahren 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.

3.2.3 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 bewirken⁸.

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 des Jahrgangs 2021 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 arrondierte Höfe und Güter ständig sehr gesucht und preismäßig durch oft erstaunlich hohe Preisangebote ausgezeichnet und auch zu erstaunlich hohen Preisen gekauft.

Nach langjährigen Erfahrungen kann als obere Preisgrenze bei gut arrondierten Betrieben 150 bis 160 % des für Einzelgrundstücke und Betriebe in Streulage ortsüblichen Hektarpreises festgestellt werden. Arrondierungseffekt und Arrondierungswerte sind die

⁸ vgl. Beckmann, Th., Die Berechnung des Arrondierungsschadens – eine Alternative zur synthetischen Methode, in: Agrarrecht, Jg. 10, 1980, H. 4, S. 96 ff.

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.

Bruns⁹ 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.

3.2.4 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,

⁹ Bruns, Heft b 39 HLBS-Verlag

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

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

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

In der **Begründung**¹⁰ 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“¹¹. 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 5: 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

¹⁰ BR-Drucks. 171/10

¹¹ vgl. Nr. 2.2.1.1 WERTR 06 i. d. F. vom 1.3.2006, BAnz Nr. 108a ber. BAnz Nr. 121

geltendem Recht im Übrigen zulässig“ bleibe¹²; dies werde auch durch den neuen § 4 Abs. 3 ImmoWertV verdeutlicht.

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

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

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

¹² vgl. BR-Drucks. 171/10

Abbildung 6: Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum „reinen“ Agrarland im Kreis Borken¹³

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 Belegenheitsgebiet bestehen.

Beide Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.¹⁴

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.

3.3 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,

¹³ Grundstücksmarktbericht 2024 Kreis Borken, Seite 36

¹⁴ Kleiber, Kleiber-digital Teil II bis IX - Erläuterungen > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Abschnitt 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze > § 5 ImmoWertV Entwicklungszustand > 2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) > 2.3 Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft > 2.3.1 Allgemeines, RN. 120, Abruf 18.08.2018

- 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 Rechte¹⁵.

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.

3.4 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.

Eine detaillierte Beschreibung des Boxplot-Testes aus der freien Enzyklopädie Wikipedia¹⁶ kann 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 7 ist zur Erläuterung ein beispielhaftes Boxplot-Diagramm dargestellt.

¹⁵ 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.

¹⁶ Seite „Box-Plot“. In: Wikipedia – Die freie Enzyklopädie. Bearbeitungsstand: 5. Oktober 2023, 19:17 UTC. URL: <https://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Box-Plot&oldid=237907661> (Abgerufen: 2. September 2024, 15:31 UTC)

Abbildung 7: 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, welche durch die Differenz des dritten Quartils und des ersten Quartils bestimmt wird. Des Weiteren wird der Median als durchgehender Strich in der Box eingezeichnet. Der Median teilt das gesamte Diagramm bzw. die Daten in zwei Hälften, in denen jeweils 50 % der Daten liegen. Durch seine Lage innerhalb der Box bekommt man einen Eindruck von der Schiefe der den Daten zugrundeliegenden Verteilung vermittelt. Ist der Median im unteren Teil der Box, so liegt eine linke Schiefe vor und umgekehrt. Durch die Antennen werden die außerhalb der Box liegenden Werte vom Minimum bis zum Maximum dargestellt. Die Antennen werden auch als Fühler (englisch: Whisker) bezeichnet.

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

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

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

Abbildung 8: Erläuterung Boxplot-Diagramm mit $1,5 \times \text{IQR}$ (Interquartilsabstand)¹⁷

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

¹⁷ Schlurher - Eigenes Werk, CC BY 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=6095624>

Diese Vorgehensweise zur Klassifizierung der Ausreißer wird auch in der Literatur¹⁸ beschrieben.

Bei der Auswertung von Vergleichskaufpreisen wird unterstellt, dass diese Stichprobe einer Normalverteilung aus der gesamten Menge der vorhandenen Kaufpreise entspricht. Um dieses anhand der vorgegebenen Daten zu überprüfen, bietet sich die Deskriptivenstatistik an. Hierbei sind die verschiedenen Arten des Mittelwertes, der Median (Zentralwert), die Varianz und Standardabweichung als Rechnungsgrößen zur Beurteilung der Datengrundlage zu nennen.

Das einfache arithmetische Mittel von zwei Zahlen ist die Summe der zwei Zahlen, geteilt durch 2. Bei Wachstumsgrößen muss jedoch das sog. geometrische Mittel verwendet werden.

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

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

Weitere Kenngrößen sind die Varianz und Standardabweichung. Bei der Varianz werden die quadrierten Abweichungen der Beobachtungswerte vom arithmetischen Mittel berechnet, 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.

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

4 Der Immobilienmarkt

4.1 Der Immobilienmarkt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

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

Im Schnitt der alten Länder wies das Statistische Bundesamt für 2003 einen Kaufwert von 16.489,00 €/ha aus. Der entsprechend durchschnittliche Kaufwert für die neuen Länder lag mit 3.831,00 €/ha lediglich bei knapp einem Viertel. Die enorme Dynamik am

¹⁸ Simon, T.; Dreiocker, S.: Analyse von Vergleichskaufpreisen in GuG 6/2007, S. 326 - 331

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 Abbildung¹⁹ dargestellt und verdeutlicht die Entwicklung in dem Zeitraum ab 2018.

¹⁹ Quelle: Statistisches Bundesamt, BVVG

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.

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 2023 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 Regionen²⁰

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 2022 und Veränderung zum Vorjahr²¹

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 Ackerland lagen im Mittel bei 7,03 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Ackerland wurden im Kreis Coesfeld mit 11,91 €/m² gezahlt.

Bei den **reinen** Flächen der Landwirtschaft der Nutzungsart Ackerland sind u. a. die Bodenqualität und das Klima für die unterschiedlichen Bodenwerte verantwortlich. Wie die hohen Preise im Kreis Borken zeigen, werden diese natürlichen Eigenschaften durch Sondereffekte (Tierhaltung, Biogas) überlagert. In Rheinnähe mit vergleichsweise mildem Klima und guter Bodenqualität ist der Anbau von Sonderkulturen wie Spargel, Gemüse, Zuckerrüben und Obst möglich. Die dort festgestellten hohen landwirtschaftlichen Bodenwerte - insbesondere um die Ballungsräume von Köln, Düsseldorf und Bonn - haben aber überwiegend **urbane Ursachen**, die den innerlandwirtschaftlichen Bodenwert überlagern. Diese Effekte zeigen sich auch am Rande der Ruhrgrößstädte. Das hohe Preisniveau ist weitgehend auf Begünstigungen durch städtebauliche Ausstrahlungen zurückzuführen. Teilweise handelt es sich dabei um sogenannte **besondere** Flächen der Land- und Forstwirtschaft²². Die restliche Landesfläche weist weitgehend einheitliche Bodenwerte auf, wobei insbesondere die bergischen Regionen das niedrigste Bodenpreisniveau besitzen.

²⁰ Grundstücksmarktbericht 2023 Nordrhein-Westfalen, Seite 40

²¹ Grundstücksmarktbericht 2023 Nordrhein-Westfalen, Seite 96

²² Der Begriff ist zwar nicht mehr in § 5 der ImmoWertV [7] übernommen worden, der Entwicklungszustand

In fast allen Kreisen traten zum Teil erhebliche Steigerungen zum Vorjahr auf. Den höchsten Anstieg der Ackerlandpreise verzeichnete dabei der Kreis Düren mit knapp 2,00 €/m².

Abbildung 13: Preisniveau Grünland NRW 2022 und Veränderung zum Vorjahr²³

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 3,83 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Grünland wurden im Kreis Borken mit 9,42 €/m² gezahlt.

Die Steigerungen zum Vorjahr sind in den Kreisen wie beim Ackerland erheblich und betragen im Extrem fast das Sechsfache (Kreis Warendorf / Kreis Minden-Lübbecke).

Die Preise für landwirtschaftliche Flächen in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen stiegen im Jahr 2022 um 1 %. In den Berichtsjahren 2018 und 2019 lagen Preissteigerungen von 12 % bzw. 8 % vor.

• **Waldflächen**

Das Bodenwertniveau der nordrhein-westfälischen Waldflächen ist nahezu einheitlich und unterliegt nur geringen regionalen Schwankungen. Die Werte bewegen sich je nach Hängigkeit und Erschließung zwischen 0,80 €/m² und 3,67 €/m². Der niedrigste Preis mit 0,80 €/m² wurde im Ennepe-Ruhr-Kreis erzielt. Bei den relativ großen Preisschwankungen muss berücksichtigt werden, dass nicht bekannt ist, ob die genannten Preise für die bestockten forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder für unbestockte forstwirtschaftliche Flächen gezahlt wurden.

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.

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“.

²³ Grundstücksmarktbericht 2023 Nordrhein-Westfalen, Seite 96

Abbildung 14: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland²⁴

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 Ruppichterath die Werte nur 1,00 €/m² bis 2,00 €/m² betragen.

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

Abbildung 15: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Dauergrünland²⁵

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. Für die Gemeinde Alfter bzw. die Stadt Bornheim wird eine Mindestgröße von 300 m² zugrunde gelegt.

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

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

²⁴ Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2024, Seite 38

²⁵ Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2024, Seite 38

Abbildung 16: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke²⁶

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

5 Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag

5.1 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 (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln.

5.2 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 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

²⁶ Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2024, Seite 40

Grundstücke als Nutzungsart Grünland selektiert werden. Die statistische Auswertung wurde mit diesen insgesamt 81 Vergleichspreisen durchgeführt.

5.2.1 Bodenrichtwerte für Grünland in Wolperath

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

In der nachfolgenden Abbildung 17 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 17: BRW Grünland²⁷

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.

Der Bodenrichtwert ist dabei als Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der Nutzung als Grünland östlich von Wolperath mit einer Mindestgröße von 2500 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.

5.2.2 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 Grundstücke nicht ausreichend beschrieben werden, wird die Verkehrswertermittlung für die als Grünland

²⁷ Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2024, Abruf am 02.09.2024

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 benannten Vergleichspreise aus den Gemarkungen sind in der nachfolgenden Tabelle 4 dargestellt.

Die Vergleichspreise datieren aus den Jahren 2019 bis 2024.

Tabelle 4: benannte Vergleichspreise

Die Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

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 18²⁸ dargestellt.

Abbildung 18: Ablauf Vergleichswertverfahren²⁹

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

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

²⁸ Darstellung entnommen bei *Mürle*, Aufbau eines Wertermittlungsinformationssystems aus der Schriftenreihe des Studienganges Geodäsie und Geoinformatik 2007, 3 an der Universität Karlsruhe.

²⁹ Abbildung entnommen bei *Mürle*, s. Fn. 28

Abbildung 19: Ablaufschema Vergleichswertermittlung³⁰

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 5 sind die Hilfwerte zur Indexierung vergleichend nebeneinandergestellt.

Tabelle 5: Indexableitung aus dem Bodenrichtwert

Jahr	Hilfwerte zur Indexierung	
	Gebiet	Kreis
2023	118,75	134,00
2022	125,00	128,00
2021	118,75	122,00
2020	118,75	122,00
2019	106,25	115,00
2018	106,25	113,00
2017	106,25	109,00
2016	100,00	106,00
2015	100,00	100,00

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 2015 bis 2023 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 Hilfwert 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.

³⁰ ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA vom 20. September 2023

Die Ermittlung von durchschnittlichen jährlichen Wachstumsraten bzw. Zuwachsfaktoren erfolgt mittels des sog. "geometrischen Mittelwertes".³¹ Nach Hüpen³² 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 2015 bis 2023 in der Bodenrichtwertzone Wolperath beträgt sie:

$$\text{durchschn. Wachstumsrate}_{2023,2015} = \sqrt[8]{\frac{p_{2023}}{p_{2015}}} - 1 = \sqrt[8]{\frac{1,90}{1,60}} - 1 = 1,0217 - 1 = 2,17\%$$

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.

³¹ Tietze, J.: Einführung in die Finanzmathematik, 12. erweiterte Auflage, Wiesbaden, Seite 6.

³² 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-Anwendungshinweise³³, abgebildet in der Abbildung 19 auf Seite 38.

Zur Anpassung der unterschiedlichen Verkaufszeitpunkte zwischen 2019 und 2024 wurde aus dem Bodenrichtwert für die Richtwertzone Bornheim ein Index abgeleitet und die Preise je m² auf den Wertermittlungsstichtag indexiert. Die indexierten Preise sind in der vorstehenden Tabelle 6 in der Spalte rot dargestellt.

Tabelle 6: Auswertung Vergleichspreise

Die Tabelle ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

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

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

Abbildung 20: Grafische Darstellung Boxplot Vergleichspreise

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Das arithmetische Mittel der indexierten Vergleichspreise beträgt 2,31 €/m² (Stern in der Abbildung 20) und der Median 1,99 €/m² (schwarzer Strich in der Abbildung 20).

Der Bereich des Boxplots (50 % der Werte, vom 1. Quartil 25 % bis zum 3. Quartil 75 %) deckt den Wertebereich von 1,52 €/m² bis 2,85 €/m² ab.

Die geringe Übereinstimmung zwischen arithmetischem Mittel von 2,31 €/m² und dem Median von 1,99 €/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 1,00 € bis 3,00 € liegen und nur wenige sehr hohe Vergleichspreise bis zu 4,50 € den Mittelwert stark beeinflussen.

³³ ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA vom 20. September 2023

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.

5.2.3 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

1,99 €/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 Verkehrswertermittlung

6.1 Verkehrswert unbebauter Grundstücke

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

6.1.1 Grundstück Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 102

Im Folgenden wird das Grundstück Gemarkung Wolperath Flur 9 Flurstück 102 mit einer Größe von 5.745 m² bewertet. Das Grundstück ist als Fläche für die Landwirtschaft im

Außenbereich eingestuft und in der folgenden Abbildung 21 im Liegenschaftsauszug sowie in der folgenden Abbildung 22 gemeinsam mit dem Flurstück 103 auf dem Luftbild rot umrandet dargestellt.

Zum Ortstermin wurde das Grundstück als Grünland in einem guten Pflegezustand genutzt.

Eine geringe Teilfläche von 749 Quadratmetern ist im Liegenschaftsbuch als Wald/Gehölz ausgewiesen. Aus dem Luftbild und den Abbildungen in der Anlage 7 ist ersichtlich, dass es sich hierbei nicht um werthaltigen Waldaufwuchs, sondern um eine Uferrandbepflanzung entlang des Birker Mühlenbachs handelt.

Abbildung 21: Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 102³⁴

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 22: Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 102³⁵

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

³⁴ Ausschnitt aus tim-online.nrw.de ohne Maßstab

³⁵ Ausschnitt aus tim-online.nrw.de ohne Maßstab

Tabelle 7: Wertermittlung Grundstück Wolperath Flur 9 Nr. 102

Bewertung Flurstück: Wolperath Flur 9 Nr. 102				
Basiswert Grünland				1,99 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert				1,99 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert Grundstück	5.745 m ²	1,99 €/m ²		11.432,55 €
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021				
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert				11.432,55 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Zuschläge				
wegen Arrondierung	5.745 m ²	0,10 €/m ²		571,63 €
wegen				
wegen				
Abschläge				
wegen Teilfläche Holzung	749 m ²	-1,44 €/m ²		-1.078,56 €
wegen				
wegen				
Vergleichswert				10.925,62 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren rd.				10.900,00 €

Begründung der Einzelpositionen der Wertermittlung:

Ausgehend vom Basiswert für Grünland werden für die 5.745 m² große Grünlandfläche als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Zuschläge für die Arrondierung und ein Abschlag für die Teilfläche der Holzung entlang des Birker Mühlenbachs vorgenommen.

Der vorläufige Vergleichswert vor Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt für das 5.745 m² große als Grünland genutzte Grundstück 11.432,55 €. Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Vergleichswert von 10.925,62 € und daraus abgeleitet der Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren von gerundet 10.900 €.

6.1.2 Grundstück Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 103

Das Grundstück Gemarkung Wolperath Flur 9 Flurstück 103 ist unregelmäßig geformt mit einer schräg verlaufenden Grundstücksgrenze an der östlichen Seite. Im westlichen Teil des Grundstücks ist es nahezu eben und fällt in nordöstlicher Richtung zum Grenzbereich der Bewaldung etwas ab, ist aber aufgrund der Gesamtgröße von über 20.000 m² landwirtschaftlich für die Grünlandnutzung sehr gut geeignet. Anzumerken ist, dass durch eine Baulast, siehe Anlage 4, eine Abwasserleitung quer durch das Grundstück verläuft, die allerdings keine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung zur Folge hat. Der Grundstücksmarkt führt derzeit keine Abschläge oder Werteminderung wegen dieser Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs durch.

Die genaue Form und Lage ist in der nachfolgenden Abbildung 23 als Auszug aus dem Liegenschaftskataster und in der Abbildung 24 als Luftbild gemeinsam mit dem Flurstück 102 rot umrandet dargestellt.

Abbildung 23: Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 103³⁶

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 24: Gemarkung Wolperath Flur 9 Nr. 103³⁷

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Tabelle 8: Wertermittlung Grundstück Wolperath Flur 9 Nr. 103

Bewertung Flurstück: Wolperath Flur 9 Nr. 103			
Basiswert Grünland			1,99 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert			1,99 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert Grundstück	22.020 m ²	1,99 €/m ²	43.819,80 €
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021			
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			43.819,80 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Zuschläge			
wegen Arrondierung	22.020 m ²	0,10 €/m ²	2.190,99 €
wegen Größe	22.020 m ²	0,20 €/m ²	4.381,98 €
wegen			
Abschläge			
wegen Teilfläche Holzung	1.906 m ²	-1,44 €/m ²	-2.744,64 €
wegen			
wegen			
Vergleichswert			47.648,13 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren rd.			47.600,00 €

Begründung der Einzelpositionen der Wertermittlung:

Ausgehend vom Basiswert für Grünland werden für die 22.020 m² große Grünlandfläche als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Zuschläge für die Arrondierung und Größe und ein Abschlag für die Teilfläche der Holzung entlang des Birker Mühlensbachs vorgenommen.

³⁶ Ausschnitt aus tim-online.nrw.de ohne Maßstab

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



Der vorläufige Vergleichswert vor Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt für das 22.020 m² große als Grünland genutzte Grundstück 43.819,80 €.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Vergleichswert von 47.648,13 € und daraus abgeleitet der Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren von gerundet 47.600 €.

7 Bewertung Zubehör

Zubehör war zum Zeitpunkt des Ortstermins auf den beiden Grundstücken nicht vorhanden.

8 Zusammenfassung Grundstücke

Tabelle 9: Zusammenfassung Wertermittlung Grundstücke

Gemarkung	Flur	Nr.	Nutzung	Fläche in m ²	Preis in €/m ²	Bodenwert in €
Wolperath	9	102	Grünland	5.745	1,90	10.925,62
Wolperath	9	103	Grünland	22.020	2,16	47.648,13
Fläche insgesamt				27.765		58.573,75
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale						
Verkehrswert der Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren						58.573,75
						gerundet 59.000,00
Durchschnittspreis					2,11	

Der Verkehrswert der zu bewertenden beiden Grundstücke wird vom Unterzeichner zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 (Ortstermin), abgeleitet aus den Vergleichspreisen für Grünland unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren, mit

58.573,75 €

gerundet in Worten: neunundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Bonn, den 17. September 2024

Internetversion ohne Unterschrift

9 Verzeichnis der Anlagen

	Seiten
Anlage 1 Grundbuch von Wolperath Blatt 10727	9
Anlage 2 Übersicht der Grundstücke im Liegenschaftskataster	1
Anlage 3 Übersicht der Grundstücke im Luftbild	1
Anlage 4 Baulastenauskunft	4
Anlage 5 Planungsrechtliche Auskunft Gemeinde Neunkirchen-Seel- scheid	3
Anlage 6 Auskunft aus dem Altlasten- und Hinweisflächenkataster	3
Anlage 7 Fotodokumentation	3
Summe	24