



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

Amtsgericht Siegburg
Neue Poststr. 16

53719 Siegburg



Bonn, 30. April 2024

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

Gutachten

2021 – 41

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
vier unbebauter Grundstücke
und
zwei bebauter Grundstücke
in 53819 Neunkirchen-Seelscheid

Grundbuch
Seelscheid

Blatt
diverse

Gemarkung
Seelscheid

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: 042 K 035/21

Druckausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 98 Seiten. Das Gutachten wurde in 11 gedruckten Ausfertigungen, davon eine für meine Unterlagen und eine für den Forstsachverständigen sowie einer Digitalausfertigung mit digitaler Signatur, erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Allgemeine Angaben	5
1.3	Auftragsabwicklung	7
1.4	Begriffserläuterung / -klärung	8
1.4.1	Grundstück	8
1.4.1.1	Wesentliche Bestandteile	8
1.4.1.2	Zubehör eines Grundstücks	10
1.4.2	Flurstück	10
2	Grund- und Bodenbeschreibung	11
2.1	Lage	11
2.2	Grundbuch- und Katasterangaben	14
2.3	Beschaffenheit beim Ortstermin	16
2.4	Erschließungszustand	19
2.5	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	19
2.5.1	Privatrechtliche Situation	19
2.5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	20
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	23
3.1	Gebäude I (Wohnhaus)	23
3.1.1	Allgemeines	23
3.1.2	Rohbau	24
3.1.3	Ausbau	24
3.1.4	Raumaufteilung	25
3.1.5	Bauweise, Ausführung und Ausstattung	25
3.1.6	Baulicher Zustand	25
3.1.7	Besondere Bauausführungen und Bauteile	25
3.1.8	Besondere objektspezifische Merkmale	25
3.2	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	26
3.2.1	Stall / Scheune	26
3.2.2	Doppelgarage	27
3.2.3	Remise	27
3.2.4	Maschinenunterstand	27
3.2.5	Sonstige Bauwerke	28
3.2.6	Besondere Bauausführungen und Bauteile	28
3.2.7	Besondere objektspezifische Merkmale der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude	28
3.3	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	29
3.4	Gesamtbeurteilung der Gebäudesubstanz	29
4	Methodische Erläuterungen	31
4.1	Wertermittlungsverfahren	33
4.2	Ermittlung der Bodenwerte	34
4.2.1	Qualität des Bewertungsgrundstückes	34
4.2.2	Zuschläge für hofnahe Flächen	36
4.2.3	Zuschläge für die Eigenschaft der Arrondierung	37
4.2.4	Zu- und Abschläge für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	

	(begünstigtes oder beeinträchtigt Agrarland).....	39
4.3	Ermittlung der Gebäudewerte.....	41
4.4	Werteinflüsse durch Rechte und Belastungen im Grundbuch.....	42
5	Der Immobilienmarkt.....	43
5.1	Der Immobilienmarkt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	43
5.2	In Nordrhein-Westfalen.....	44
5.3	Im Rhein-Sieg-Kreis.....	46
6	Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag	47
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	47
6.2	Ermittlung der Vergleichswerte für die Bodenwertermittlung.....	48
6.2.1	Bodenrichtwerte für Grünland in Oberdorst.....	49
6.2.2	Ableitung Bodenwerte Wohnbauland	50
7	Verkehrswertermittlung	51
7.1	Verkehrswert bebauter und unbebauter Grundstücke.....	51
7.1.1	Grundstücke Gemarkung Seelscheid Flur 9 Wirtschaftseinheit LN.....	52
7.1.2	Grundstück Gemarkung Seelscheid Flur 9 Wirtschaftseinheit MD.....	54
8	Bewertung Zubehör.....	58
9	Zusammenfassung Grundstücke Wirtschaftseinheit.....	59
10	Zusammenfassung Grundstücke Forst.....	60
11	Verzeichnis der Anlagen	61

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 150.000	11
Abbildung 2:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 100.000	11
Abbildung 3:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 50.000	11
Abbildung 4:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 5.000	12
Abbildung 5:	timOnline.nrw.de Flurkarte M: ca. 1 : 1.500	12
Abbildung 6:	Schimmelbefall im Treppenhaus Wohnhaus.....	29
Abbildung 7:	Nordwestlicher Giebel Wohnhaus.....	30
Abbildung 8:	Fläche mit Zone Bauerwartung entlang Kuhlener Straße	31
Abbildung 9:	Fläche mit Zone Bauerwartung entlang Kuhlener Straße	31
Abbildung 10:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	40
Abbildung 11:	Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum „reinen“ Agrarland im Kreis Borken	41
Abbildung 12:	Entwicklung der Kaufpreise in ausgewählten Regionen	44
Abbildung 13:	Entwicklung der Kaufpreise in Deutschland und den einzelnen Bundesländern	44
Abbildung 14:	Häufigkeitsverteilung der Umsätze landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Regionen	45
Abbildung 15:	Preisniveau Ackerland NRW 2022 und Veränderung zum Vorjahr.....	45
Abbildung 16:	Preisniveau Grünland NRW 2022 und Veränderung zum Vorjahr.....	46

Abbildung 17: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland	46
Abbildung 18: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Dauergrünland	47
Abbildung 19: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke	47
Abbildung 20: BRW Grünland	49
Abbildung 21: Ablaufschema Vergleichswertermittlung	49
Abbildung 22: BRW Wohnbauland.....	50
Abbildung 23: Fläche Bauerwartungsland laut FNP	51
Abbildung 24: Wirtschaftseinheit der Flurstücke im Liegenschaftskataster	52
Abbildung 25: Wirtschaftseinheit der Flurstücke im Luftbild.....	52
Abbildung 26: Luftbild der Hofstelle der Wirtschaftseinheit.....	54
Abbildung 27: Fläche Bauerwartungsland laut FNP	56

Tabellenübersicht

Tabelle 1: Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches	5
Tabelle 2: Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches	14
Tabelle 3: Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches.....	15
Tabelle 4: Angaben Liegenschaftsbuch - Bodenschätzung	17
Tabelle 5: Methoden der Bewertung von Gebäuden und Anwendungsfälle	42
Tabelle 6: Flächenaufteilung	51
Tabelle 7: Wertermittlung Grundstück Gemarkung Seelscheid Flur 9 LN	53
Tabelle 8: Freilegungskosten.....	56
Tabelle 9: Wertermittlung Gemarkung Seelscheid Flur 9 Wirtschaftseinheit MD	57
Tabelle 10: Zusammenfassung Wertermittlung Grundstücke LN und MD.....	59
Tabelle 11: Zusammenfassung Wertermittlung Grundstücke Forst.....	60

1 Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Siegburg
53719 Siegburg
Auftrag vom 30.07.2021

1.2 Allgemeine Angaben

Eigentümer laut Grundbuch: Siehe Originalgutachten
Amtsgericht: Siegburg
Grundbuch: siehe Tabelle 1

Tabelle 1: Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches

lfd. Nr.	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Nr.	Nutzung und Lage	Fläche in m ²
1	Seelscheid	3941	1	Seelscheid	85	42	Waldfläche, Im Achelssiefen	6.261
2	Seelscheid	3941	2	Seelscheid	4	38	Mischwald, In der Morsbach	5.587
3	Seelscheid	3941	3	Seelscheid	4	69	Mischwald, Auf der Burg	4.540
4	Seelscheid	3941	6	Seelscheid	9	99	Grünland, Hinter dem Kuhlengarten	37.408
5	Seelscheid	3941	7	Seelscheid	9	100	Gebäude- und Freifläche, Kuhlener Straße 9	4.147
6	Seelscheid	3941	8	Seelscheid	9	145	Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kuhlengarten	432
Fläche insgesamt								58.375

Besonderheiten:

Nach Abstimmung mit den Beteiligten und Einholung der zur Gutachtenerstellung notwendigen Unterlagen wurde am Dienstag, dem 07. Dezember 2021 ein Ortstermin durchgeführt. Bei diesem Ortstermin ergaben sich Hinweise, die einen Verdacht auf Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen auf den Bewertungsgrundstücken 99, 100 und 145 vermuten ließen. Nach Rücksprache mit dem Gericht wurde durch das Gericht der Sondergutachter Dr. B. zur Begutachtung der Bodenverunreinigungen beauftragt. Das Gutachten durch den Sondergutachter wurde am 22.11.2023 vorgelegt und ist in der Anlage 2 beigelegt. Aufgrund des Zeitablaufs zwischen dem Ortstermin im Dezember 2021 und der Vorlage des Gutachtens durch den Sondergutachter im November 2023 war zur Verkehrswertermittlung ein erneuter Ortstermin erforderlich, der Anfang 2024 wie nachfolgend beschrieben durchgeführt wurde.

Pächter / Mieter:

Die Grundstücke 99, 100 und 145 werden durch den Eigentümer als landwirtschaftlicher Betrieb bewirtschaftet. Er hat den landwirtschaftlichen Betrieb bereits vom Voreigentümer mit Pachtvertrag vom 28.01.1988 gepachtet. Der Pachtvertrag ist als Anlage 3 beigelegt. Die ursprüngliche Pachtlaufzeit begann am 28.01.1988 und endete am 11.11.1997. Als Verlängerungsoption ist festgehalten, wenn das Pachtverhältnis nicht 1 Jahr vor Ablauf gekündigt wird, so verlängert es sich jeweils um 3 Jahre. Nach den Angaben der Parteien beim Ortstermin besteht das Pachtverhältnis nach wie vor und wurde nicht gekündigt. Der derzeit laufende Dreijahreszeitraum endet am 11.11.2024. Da die Kündigung nicht, wie im Pachtvertrag festgehalten, 1 Jahr vor Ablauf gekündigt wurde, läuft die Pacht bis zum 11.11.2027. Die drei Waldgrundstücke mit den Nr. 38, 42 und 69 werden durch einen eigenständigen Forstgutachter bewertet. Dessen Bewertung ist als eigenständiges Gutachten als Anlage 10 diesem Gutachten beigelegt.

Die Bewertung der Grundstücke ist abzustellen auf den

Qualitätsstichtag:	28.02.2024
Wertermittlungsstichtag:	28.02.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Ortstermin:	28.02.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümer, der Forstsachverständige und der unterzeichnende Sachverständige
Gutachtenerstellung:	Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.

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
 - Bauamt
- 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:

- Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf vom 05.08.2020
- Flurkarten in verschiedenen Maßstäben
- Luftbilder mit unterlegter Flurkarte in verschiedenen Maßstäben
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29. April 2021
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
 - Flurstücks- und Eigentüternachweis
- Einordnung in Natur-, Landschafts- und Wasserschutz.

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

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

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

1.4 Begriffserläuterung / -klärung

1.4.1 Grundstück

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

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

Allgemeines

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

1.4.1.1 Wesentliche Bestandteile

Zu einem Grundstück gehören die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks sowie das Zubehör eines Grundstücks. Gemäß § 93 BGB sind wesentliche Bestandteile einer Sache jene Teile, die „nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine Teil oder aber andere Teile zerstört, in seinem Wesen geändert oder in seinem Wert

gemindert wird“. Wesentliche Bestandteile haben keine eigenen Rechte; man spricht hierbei von der „Rechtsunfähigkeit wesentlicher Bestandteile“.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4.1.2 Zubehör eines Grundstücks

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

1.4.2 Flurstück

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

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

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

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

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Landkreis:	Rhein-Sieg-Kreis
Gemeinde:	Neunkirchen-Seelscheid
Postleitzahl:	53819
Fläche:	50,62 km ²
Einwohner:	ca. 20.109 (Stand: 31.12.2022)
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 : 100.000**

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 3: **timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 50.000**

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 4: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 5.000

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 5: timOnline.nrw.de Flurkarte M: ca. 1 : 1.500

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Innerörtliche Lage:

Die Grundstücke 99, 100 und 145 befinden sich südlich der Ortslage Oberdorst an der Kuhlener Straße und bilden gemeinsam einen Flächenkomplex der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude sowie angrenzender landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Grundstücke 38 und 69 befinden sich im Außenbereich nordwestlich der Ortschaft Oberdorst zwischen den Ortschaften Oberdorst und Mohlscheid als Waldfläche im Außenbereich. Das Grundstück 42 liegt unmittelbar an der Landstraße L 189 westlich der Ortschaft Hausermühle an der Abzweigung Kotthausener Straße. Die weitere Beschreibung der forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke erfolgt im Teilgutachten des Forstsachverständigen; die weitere Beschreibung der Grundstücke am Ortsrand der Ortschaft Oberdorst erfolgt in den folgenden Absätzen und Kapiteln. Die genaue Lage der einzelnen Flurstücke ist den vorstehenden Abbildungen 1 bis 5 zu entnehmen.

Außerörtliche Lage:

Neunkirchen-Seelscheid liegt im südlichsten Teil des Bergischen Landes im Rhein-Sieg-Kreis in Nordrhein-Westfalen. Die nordwestliche Gemeindegrenze wird durch den Flusslauf des Naafbachs geprägt, während die südöstliche Grenze durch die Bröl begrenzt ist. Etwa mittig durch das Gemeinde-

gebiet fließt der Wahnbach, der in die Wahnbachtalsperre einmündet. Weitere landschaftsprägende Gewässer sind die Bachläufe von Dreisbach, Horbacher Bach, Köbach und Wendbach, der den Höhenrücken des Wennerscheid, welcher im Norden am Wahnbach beginnt, nach Süden begrenzt. Die Wahnbachtalsperre mit einer Wasseroberfläche von 225 ha dominiert im südwestlichen Gemeindegebiet das Landschaftsbild.

Verkehrsanbindung:	Siegburg (Kreisstadt)	ca. 15 km
	Bonn	ca. 30 km
	Köln	ca. 35 km
	Bundesstraße 478	ca. 3 km
	Bahnhof Siegburg	ca. 20 km
	Flughafen Köln-Bonn	ca. 25 km

Infrastruktur:

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

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

Die Palette der Gastronomie und Hotellerie reicht vom familienfreundlichen Campingplatz über 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 lagen unbeglaubigte Ablichtungen des Grundbuches von Seelscheid, Blatt 3941 vom 29. April 2021 vor. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Grundbuchbestand sich zum Wertermittlungsstichtag 28. Februar 2024 nicht durch nachträgliche Eintragungen verändert hat.

Tabelle 2: Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches

lfd. Nr.	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Nr.	Nutzung und Lage	Fläche in m ²
1	Seelscheid	3941	1	Seelscheid	85	42	Waldfläche, Im Achelssiefen	6.261
2	Seelscheid	3941	2	Seelscheid	4	38	Mischwald, In der Morsbach	5.587
3	Seelscheid	3941	3	Seelscheid	4	69	Mischwald, Auf der Burg	4.540
4	Seelscheid	3941	6	Seelscheid	9	99	Grünland, Hinter dem Kuhlengarten	37.408
5	Seelscheid	3941	7	Seelscheid	9	100	Gebäude- und Freifläche, Kuhlener Straße 9	4.147
6	Seelscheid	3941	8	Seelscheid	9	145	Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, Hinter dem Kuhlengarten	432
Fläche insgesamt								58.375

Im Grundbuch sind für die zu bewertenden Grundstücke folgende Eintragungen enthalten:

Tabelle 3: Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	7	Gemarkung: Seelscheid, Flur: 9, Flurstück: 100 Grunddienstbarkeit (Brunnenrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Seelscheid Flur 9 Flurstück 101 (z.Zt. Blatt 1927). Gleichrang mit Abt. II/2. Bezug: Ersuchen des Amtes für Agrarordnung Siegburg (Ord.Nr. 545/01) vom 12.07.1994. Eingetragen am 28.12.1994 in Blatt 537 hierher übertragen am 10.01.2005.
2	7	Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Seelscheid Flur 9 Flurstück 101 (z.Zt. Blatt 1927). Gleichrang mit Abt. II/1. Bezug: Ersuchen des Amtes für Agrarordnung Siegburg (Ord.Nr. 545/01) vom 12.07.1994. Eingetragen am 28.12.1994 in Blatt 537 hierher übertragen am 10.01.2005.
3	6	Gemarkung: Seelscheid, Flur: 9, Flurstück: 99 Grunddienstbarkeit (Anpflanzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Seelscheid Flur 9 Flurstück 101 (z.Zt. Blatt 1927). Bezug: Ersuchen des Amtes für Agrarordnung Siegburg (Ord.Nr. 545/01) vom 12.07.1994. Eingetragen am 28.12.1994 in Blatt 537 hierher übertragen am 10.01.2005.
4	6	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass die Berechtigte auf diesem Grundstück eine Trafobox errichten, betreiben und unterhalten darf zugunsten der Stromnetzgesellschaft Neunkirchen-Seelscheid mbH & Co. KG, Neunkirchen-Seelscheid (Siegburg HRA 5703). Bezug: Bewilligung vom 18.07.1997 (Notariatsverweser anstelle des Notars R. in Siegburg, UR-NR. 700/07). Eingetragen am 28.07.1997 in Blatt 537 hierher übertragen am 10.01.2005.
5	1, 2, 3, 6, 7, 8	Gemarkung: Seelscheid, Flur: 85, 4, 9 Flurstücke: 42, 38, 69, 99, 100, 145 Der Erbanteil betreffend ..., Abt. I Nr. 2.4 am Nachlass von ..., geb. am xx.xx.xxxx - Alleinerbin nach ... - ist gepfändet für das Land Nordrhein-Westfalen. Bezug: Ersuchen vom 15.11.2017 (Finanzamt Siegburg, 5220/5166/0389 - EHBZ 3 - Im). Eingetragen am 30.11.2017.
6	1, 2, 3, 6, 7, 8	Der Erbanteil betreffend ..., Abt. I Nr. 2.4 am Nachlass von ..., geb. am xx.xx.xxxx - Alleinerbin nach ... - ist gepfändet für das Land Nordrhein-Westfalen. Bezug: Ersuchen vom 15.10.2018 (Finanzamt Siegburg, 5220/5166/0389 - EHBZ 3 - Im). Eingetragen am 26.10.2018.
7	1, 2, 3, 6, 7, 8	Der Erbanteil betreffend ..., Abt. I Nr. 2.4 am Nachlass von ..., geb. am xx.xx.xxxx - Alleinerbin nach ... - ist gepfändet für Bezug: Beschluss vom 02.10.2018 (Amtsgericht Siegburg, 35 M 1354/2018). Eingetragen am 29.11.2018.
8	1, 2, 3, 6, 7, 8	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Siegburg, 42 K 35/21). Eingetragen am 29.04.2021.

2.3 Beschaffenheit beim Ortstermin

Grundstück 99

Nutzungsart:	Größtenteils Nutzung als hofnahes Grünland, Teilflächen bebaut - siehe Abbildungen, Luftbilder und Fotos in der Anlage
Arrondierung:	Wirtschaftseinheit mit den Flurstücken 100 und 145
Hanglage:	leichte Neigung bis nahezu eben
Zuschnitt:	unregelmäßig durch Einbettung der Flurstücke 100 und 101 (Fremdeigentum) siehe auch Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Grundstück 100

Nutzungsart:	bebaute Hofstelle mit Wohnhaus
Arrondierung:	Wirtschaftseinheit mit den Flurstücken 99 und 145
Hanglage:	eben
Zuschnitt:	nahezu rechteckig mit Ausbuchtung entlang der Kuhlener Straße siehe auch Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Grundstück 145

Nutzungsart:	Grünland und Verkehrsfläche
Arrondierung:	Wirtschaftseinheit mit den Flurstücken 99 und 100
Hanglage:	nahezu eben
Zuschnitt:	schmaler Streifen entlang der Frauenstraße siehe auch Kartenmaterial und Fotos in der Anlage

Tabelle 4: Angaben Liegenschaftsbuch - Bodenschätzung

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Nr.	Böden	EMZ	Bodenpunkte	Fläche in m ²
1	Seelscheid	85	42	Wald / Laubholz			6.261
2	Seelscheid	4	38	Wald / Laubholz Wald / Laub- u. Nadelholz			4.877 710 5.587
3	Seelscheid	4	69	Wald / Laubholz			4.540
4	Seelscheid	9	99	A L 4 LöV 64/60 A L 5 LöV 54/50 Gr L II a 2 60/54 Landwirtschaftsfläche gem. Nutzung, Geb.fläche Weg, Wirtschaftsweg	7210 3843 6774 17827	60 50 54	12.016 7.686 12.544 953 3.730 479 37.408
5	Seelscheid	9	100	gem. Nutzung, Geb.fläche			4.147
6	Seelscheid	9	145	A L 4 LöV 64/60 A L 5 LöV 54/50 Weg, Wirtschaftsweg	13 202 215	60 50	22 403 7 432
				Fläche gesamt			58.375

Die Bodenschätzung zeigt für die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke eine mittlere Einstufung mit bis zu 60 Bodenpunkten, die aus der Bodenart Lehm mit der Zustandsstufe 4 bis 5 und der Entstehungsart LöV (Löß-Verwitterung) resultieren. Aufgrund der guten Bonität sind die derzeit als Grünland genutzten Grundstücke grundsätzlich auch für den Ackerbau geeignet.

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

Die Bonität für Ackerland ist beispielhaft wie folgt aufgebaut:

SI 3 D 40/39

Bodenart: **SI** = anlehmgiger Sand

Zustandsstufe: **3**

Entstehung: **D** = Diluvium (Lockersediment und -gestein eiszeitlichen und tertiären Ausgangsmaterials)

Bodenzahl: **40**

Ackerzahl: **39**

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

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:

Die beim Ortstermin 2021 entstandenen Bedenken hinsichtlich negativer Umwelteinflüsse wurden durch einen Sondergutachter - des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen - überprüft und als unbegründet ausgeräumt. Die entsprechenden Ermittlungen sind in der Anlage 2 beige-fügt.

Bewirtschaftungszustand:

Der Bewirtschaftungszustand ist in vielen Bereichen ungenügend bis mangelhaft. So fehlt bei den Gebäuden die notwendige Instandhaltung, was sich auch in der Abrissverfügung durch den Rhein-Sieg-Kreis hinsichtlich des baufälligen Zustandes eines Wirtschaftsgebäudes zeigte – siehe hierzu die Fotos in der Anlage zu den verschiedenen Ortsterminen und die Unterlagen in der Anlage 4 und 5 sowie die Beschreibung der Gebäude im Kapitel 3.

Auf den als Wirtschaftseinheit genutzten Grundstücken 99, 100 und 145 werden zudem an vielen Stellen Baumaterial, Müll und nicht mehr nutzbare Technikteile gelagert.

Die gesamte Hofstelle einschließlich der Wirtschaftsgebäude und des Wohnhauses sind bzgl. der laufenden Bauunterhaltung stark vernachlässigt.

² https://www.gesetze-im-internet.de/bundesrecht/bodsch_tzg_2008/gesamt.pdf, Abruf am 15.04.2024

2.4 Erschließungszustand

Straßenart und -ausbau:	Das Wertermittlungsobjekt, bestehend aus den Grundstücken 99, 100 und 145 als Wirtschaftseinheit, liegt an den öffentlichen Erschließungsstraßen „Kuhleener Straße“, „Frauenstraße“ und „Heidestraße“. Die „Kuhleener Straße“ ist ca. 5 m breit und mit einer Asphaltdecke versehen. Bürgersteige sind nicht angelegt.
Versorgung / Abgaben / Beiträge:	Erschließungsbeiträge (§§ 127 ff. BauGB) sind bei entsprechendem Ausbau - der in absehbarer Zeit nicht geplant ist - noch zu zahlen. Anliegerbeiträge (KAG) sind nicht zu zahlen. Ein Schmutz- und ein Regenwasserkanal sind vorhanden; Kanalanschlussbeiträge für das derzeitige Wohnhaus sind bereits entrichtet. Die übrige Grundstücksentwässerung geschieht durch Versickerung auf dem Grundstück bzw. Sammlung in Sickerwassergruben und Güllebehälter. Als Versorgungsleitungen sind Wasser, Strom und Telefon vorhanden.
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 Seelscheid Blatt 3941 vom 29. April 2021 vor. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Grundbuchbestand sich zum Wertermittlungstichtag nicht durch nachträgliche Eintragungen verändert hat.
------------------	--

Abteilung I:

Abteilung II:

siehe Aufstellung in Tabelle 3

Anmerkung

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

Rechte und Lasten:

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

Dienstbarkeiten:

siehe Aufstellung in Tabelle 3

Miet- und Pachtbindung:

Die Wirtschaftseinheit ist an den Erben mit schriftlichem Pachtvertrag verpachtet – siehe nähere Ausführungen hierzu im Kapitel 1.2 auf Seite 6

Baulastenkataster:

Auf Anfrage teilte der Rhein-Sieg-Kreis mit, dass im Baulastenverzeichnis für die Grundstücke 99 und 100 Baulasten zur Sicherung der wirtschaftlichen Einheit eingetragen sind. Für die übrigen Grundstücke sind keine Baulasten eingetragen. Die vollständige Auskunft mit Eintragungstext ist in der Anlage 6 beigefügt.

2.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:

Mit Schreiben vom 03.03.2024 wurde bei der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid eine planungsrechtliche Auskunft erbeten. Hierzu antwortete der Sachbearbeiter mit E-Mail vom 17.04.2024, dass sämtliche Flurstücke nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und auch nicht im Bereich einer städtebaulichen Satzung liegen. In der Anlage 7 ist die schriftliche Auskunft der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid vom 17.04.2024 mit entsprechenden Kartenausschnitten des Flächennutzungsplanes beigefügt. Dort ist ersichtlich, dass ein Teilbereich entlang der Kuhlener Straße im Flächennutzungsplan als MD Dorfgebiet ausgewiesen ist. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan nur als vorbereitende Bauleitplanung verwaltungsinterne Rechtswirkung erzielt. Gegen-

	über Bürgern und Bürgerinnen erzeugt der Flächennutzungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung, so dass hieraus kein Baurecht abgeleitet werden kann.
Bauplanungsrecht:	Die Grundstücke liegen nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
Naturschutz:	nicht vorhanden
Landschaftsschutz:	nicht vorhanden
Wasserschutz:	vorhanden siehe Geoportal des Rhein-Sieg-Kreises https://geoportal.rhein-sieg-kreis.de/WebOffice_external_rsk/synserver?project=Geodatenportal_RSK&client=core , Abruf am 16.04.2024
Altlasten:	nicht vorhanden, siehe Anlage 8
Denkmalschutz:	nicht vorhanden
Flurbereinigung:	nicht vorhanden

Baurecht

Eine Bauakte ist beim Rhein-Sieg-Kreis vorhanden. Für das Bewertungsobjekt ist u. a. Folgendes dokumentiert:

Aktenzeichen	Datum	Eintragung
63.12/01286/1995/VG-2	10.07.2001	Baugenehmigung zur Errichtung eines Gülle-Lagerbehälters
63.11/01286/1995/VG-3	15.10.2003	Baugenehmigung zur Errichtung eines Maschinenunterstandes für landwirtschaftliches Gerät
63.12/01286/1995/VG-6	18.06.2008	Baugenehmigung zur Errichtung eines Wintergartens
63.12/01286/1995/VG-6	14.01.2011	Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung zur Errichtung eines Wintergartens
63.12/01286/1995/VG-5	15.12.2008	Baugenehmigung über die Nutzungsänderung einer Scheune zu Jungviehstall sowie Einbau einer Hoftankstelle mit Abfüllplatz
63.1-00379/96VG	02.05.1996	Baugenehmigung zur Errichtung eines Lagerplatzes
63.1B 1026/1972	15.01.1973	Baugenehmigung zum Anbau eines Geräteschuppens an das Stallgebäude
63.1B 1026/72 a	05.12.1979	Erweiterung des Stallgebäudes
63.1B 1026/72 a	08.12.1984	Schlussabnahmeschein zur Erweiterung des Stallgebäudes
63.1B 1026/72 b	29.10.1980	Baugenehmigung zur Errichtung eines Geräteschuppens und Überdachung des Silos
63.1B 1026/72 b	04.12.1984	Schlussabnahmeschein zur Errichtung eines Geräteschuppens und Überdachung des Silos
63.1B 1026/72 c	14.10.1982	Baugenehmigung zum Umbau und Erweiterung eines Boxenlaufstalls
63.1B 1026/72 c	04.12.1984	Teilschlussabnahmeschein zum Umbau und Erweiterung eines Boxenlaufstalls
63.1B 1026/72 e	22.07.1986	Baugenehmigung zur Errichtung eines Fahrsilos
63.1B 1026/72 e	27.09.1996	Bauzustandsbesichtigung über die abschließende Fertigstellung der Errichtung eines Fahrsilos
63.1B 1026/72 f	10.08.1988	Baugenehmigung zum Aufstellen von 2 Düngersilos
63.1B 1026/72 f	31.12.1993	Bauzustandsbesichtigung über die abschließende Fertigstellung zur Aufstellung von 2 Düngersilos

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Die nachfolgende Baubeschreibung soll lediglich den typischen und relevanten Ausstattungsstandard wiedergeben. Sie erfolgt daher mit einer für Wertermittlungen ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit. Der Wertermittlung werden grundsätzlich der am Tag der Ortsbesichtigung vorhandene bauliche Zustand sowie die Bauausführung und -ausstattung zugrunde gelegt.

Eventuell vorhandene Baumängel und Bauschäden, die am Tag der Ortsbesichtigung nicht sichtbar bzw. nicht erkennbar waren, können vom Unterzeichner wertmäßig nicht erfasst werden. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel und Schäden, die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik und Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärme- bzw. Schallschutz und energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung (EnEV) ergeben können, nicht Bestandteil des Gutachtens sind,

Besondere technische Anlagen der Landwirtschaft, die sich innerhalb der einzelnen Gebäude befinden (z. B. Melkstand, Milchtankanlage etc.), bleiben im Rahmen der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt.

3.1 Gebäude I (Wohnhaus)

Die nachfolgende Beschreibung des Wohnhauses beinhaltet auch die angebaute ehemalige Garage. Die ehemalige Garage bildet mit dem Wohnhaus zusammen eine wirtschaftliche Einheit und wird dementsprechend im Zusammenhang beschrieben.

3.1.1 Allgemeines

Gebäudeart:	Wohnhaus mit angebauter ehemaliger Garage
Baujahr:	ca. 1960
Geschosszahl:	2-geschossig, ganz unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, ehemalige Garage 1-geschossig
Geschosshöhen:	KG: ca. 2,3 m
	EG: ca. 2,8 m
	OG: ca. 2,8 m
	DG: ca. 2,5 m
	Spitzboden: nur eingeschränkt nutzbar

3.1.2 Rohbau

Dachkonstruktion:	Satteldach mit 2 Flachdachgauben, ehemalige Garage: Flachdach (Terrasse)
Dacheindeckung:	Tonfalzziegel, Gauben Bitumenbahnen, ehemalige Garage: Flachdachisolierung mit Fliesenbelag
Wände:	massives Mauerwerk
Decken:	KG: Stahlbeton, ehemalige Garage: Stahlbeton
	EG/OG: Fertigteildecke (Bimsholsteine zwischen Betonträgern)
Treppen:	KG: Beton
	EG/OG: Holz
	DG: Einschubtreppe

3.1.3 Ausbau

Wandbehandlung außen:	Putz mit Anstrich
Wandbehandlung innen:	Innenputz, Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Deckenbehandlung:	Innenputz, Anstrich, Tapete, Holzverkleidung
Fußböden:	KG: Beton ehemalige Garage: Beton
	EG: Fliesen, PVC-Belag
	OG: Laminat, Teppichboden
	DG: Fliesen, PVC-Belag, Teppichboden
Fenster:	Metallkellerfenster mit Einfachverglasung, Holzfenster mit Isolierverglasung, Rollläden tlw. in Holz und tlw. in Kunststoff, Fenster im EG tlw. vergittert
Innentüren:	Holz, glatt abgesperrt mit Futter und Bekleidung, 1 Glasschiebetür
Sanitäre Einrichtung:	EG: 1 Bad mit Dusche und WC DG: 1 Bad mit Wanne und WC
Plattierungen:	in den Bädern, an den Installationswänden in den Küchen
Heizung:	Zentralheizung mit Ölfeuerung, Kunststofftanks in der angebauten ehemaligen Garage
Warmwasserbereitung:	über Heizungsanlage
Eingangstüren:	Holz mit Verglasung
Nebeneingangstür:	Metall (ehemalige Garage)

3.1.4 Raumaufteilung

Kellergeschoss:	2 Kellerräume, Heizungsraum, Flur, Tankraum in angebauter ehemaliger Garage
Erdgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Vorratsraum, Flur
Obergeschoss:	5 Zimmer, Flur
Dachgeschoss:	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Spitzboden:	eingeschränkt nutzbarer Speicher

3.1.5 Bauweise, Ausführung und Ausstattung

Massivbauweise in einfacher Ausführung und Ausstattung.

3.1.6 Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand ist als schlecht/abgängig durch den starken Schimmelbefall zu bezeichnen.

3.1.7 Besondere Bauausführungen und Bauteile

Werthaltige und in der Bruttogrundfläche nicht erfasste Bauteile sind gegebenenfalls gesondert in Ansatz zu bringen. Bei dem Bewertungsobjekt sind folgende besondere Bauausführungen und Bauteile vorhanden:

- Wintergarten, Leichtmetallkonstruktion mit Verlängerung als Haustürüberdachung
- 2 Flachdachgauben
- Eingangstreppe in Beton mit Natursteinbelag
- Betontreppe als Aufgang zur Terrasse auf dem ehemaligen Garagenraum

Der Wert der besonderen Bauausführungen und Bauteile wird entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder aus Erfahrungssätzen abgeleitet.

3.1.8 Besondere objektspezifische Merkmale

Baumängel und Bauschäden:

- fehlende Außenverkleidung der hinteren Dachgaube
- Rissbildung im Außenputz
- tlw. schadhafte Bodenbeläge
- Fliesenbelag auf der ehemaligen Garage abgängig
- tlw. fehlende Außenwandbehandlung an der ehemaligen Garage
- tlw. Instand- und Unterhaltungsrückstände
- vielfache Feuchtigkeitsschäden
- Schimmelbefall Treppenhaus und Räume im OG und DG

Altersabnutzungserscheinungen fallen nicht unter Mängel und Schäden, sie werden in der nachfolgenden Bewertung im Abschlag für Abnutzung / Alterswertminderung berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Schimmelbildungen nicht durchgeführt worden sind. Der Unterzeichner hat keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Wasserversorgung, Heizung, Elektro etc.) vorgenommen. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass Undichtigkeiten bzw. Schäden an den Hausanschlussleitungen vorliegen. Nach Auffassung des Unterzeichners ist das Wohnhaus aufgrund des Alters einerseits und des baulichen Zustandes andererseits als „abbruchreif“ zu bezeichnen, eine weitere (wirtschaftlich sinnvolle) Nutzung bzw. Folgenutzung ist nicht gegeben.

3.2 Landwirtschaftliche Betriebsgebäude

3.2.1 Stall / Scheune

Das Stall- / Scheunengebäude besteht aus dem ursprünglichen Stallteil, der immer wieder um weitere Gebäudeteile erweitert wurde. Die Gebäudeteile sind untereinander verbunden und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Dementsprechend bezieht sich die nachfolgende Gebäudebeschreibung auf das gesamte Gebäude.

Gebäudeart:	Stall- / Scheunengebäude
Baujahr:	Das genaue Baujahr ist unbekannt, Erweiterungen (Boxenlaufstall, Geräteschuppen, Jungviehstall) erfolgten in den 1970er und 1980er Jahren
Geschosszahl:	1- und 2-geschossig, überwiegend nicht unterkellert, tlw. bestehen Güllekanäle unter den Spaltenböden
Dachkonstruktion:	Sattel- und Pultdächer, tlw. abgeschleppt
Dacheindeckung	Wellfaserzementplatten, Betondachsteine, Tonfalzziegel
Wände:	überwiegend massives Mauerwerk, tlw. Holzkonstruktion, tlw. Metallkonstruktion
Decke:	tlw. Beton zwischen Stahlträgern, tlw. Holzbalken
Wandbehandlung außen:	tlw. sichtbares Natursteinmauerwerk, tlw. Außenputz mit Anstrich, tlw. unbehandelt, tlw. Bretterverschalung
Wandbehandlung innen:	Anstrich, tlw. ohne
Fußböden:	Fliesen, Beton, Spaltenböden
Fenster:	überwiegend Betonrahmen mit Einfachverglasung, tlw. Kunststoff mit Einfachverglasung
Treppen:	Holz, Metall
Plattierungen:	Milchküche, Milchtankraum
Versorgung:	Strom, Wasser

Zugänge:	Holztüren, 2-flügelige Holztore, Holzschiebetore, 2-flügelige Metalltür mit Einfachverglasung und Holzverkleidung
Einbauten:	Aufstallungsanlagen, Tiertränkeanlagen, Getreidesilos
Raumaufteilung:	mehrere Stallräume, Milchküche, Milchtankraum, Lagerräume Heulager, Technikraum

3.2.2 Doppelgarage

Gebäudeart:	Garage
Geschosszahl:	1-geschossig
Dachkonstruktion:	Flachdach
Dacheindeckung:	Bitumenbahnen
Wände:	massives Mauerwerk
Wandbehandlung außen:	Putz mit Anstrich
Wandbehandlung innen:	Innenputz mit Anstrich
Fußböden:	Beton
Zugänge:	Metallschwingtore
Versorgung:	Strom
Raumaufteilung:	2 Garagenräume

3.2.3 Remise

Gebäudeart:	Maschinenunterstand mit Werkstatt
Geschosszahl:	1-geschossig, nicht unterkellert
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Tonfalzziegel
Wände:	massives Mauerwerk, tlw. offen
Wandbehandlung außen:	ohne
Fußböden:	Beton
Fenster:	Betonrahmen mit Einfachverglasung
Zugänge:	2-flügeliges Holztor
Versorgung:	Strom
Raumaufteilung:	Werkstattraum, Unterstellplätze

3.2.4 Maschinenunterstand

Gebäudeart:	einseitig offener Maschinenunterstand
Baujahr:	Anfang der 2000er Jahre
Geschosszahl:	1-geschossig, nicht unterkellert
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Profilblechplatten

Wände: Holzkonstruktion
Wandbehandlung außen: Holzbretterverschalung
Fußböden: Beton
Einstellplätze: 4 Einstellplätze

3.2.5 Sonstige Bauwerke

Fahrsiloanlage:

2 Silageboxen, Betonboden, Betonwände

Güllebehälter:

Betonboden, Wellstahlplattenwände, Befüll- und Entnahmestation

3.2.6 Besondere Bauausführungen und Bauteile

Werthaltige und sonstige nicht erfasste Bauteile sind gesondert in Ansatz zu bringen. Bei den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden sind keine wertrelevanten besonderen Bauausführungen und Bauteile vorhanden.

3.2.7 Besondere objektspezifische Merkmale der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude

Baumängel und Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände

Im Rahmen der Ortsbesichtigung durch den Unterzeichner wurde festgestellt, dass an sämtlichen Betriebsgebäuden umfangreiche Instand- und Unterhaltungsrückstände, tlw. erheblicher Reparaturstau sowie tlw. Schädlingsbefall in Teilen der Holzkonstruktionen bestehen. Zudem entspricht die Anordnung, der Zustand und die Größe der Gebäude nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen an eine landwirtschaftliche Nutzung. Die Kosten für Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen jeglicher Art würden in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum „Restwert“ der Hofanlage stehen. Auch würden im Rahmen von Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen Einzeluntersuchungen der Bausubstanz durch besondere Bausachverständige im Hinblick auf die Standsicherheit (Statik), z. B. der Dachkonstruktionen oder der Holzständerwerke, erforderlich.

Die seitens der Fachliteratur für landwirtschaftliche Betriebsgebäude zugrunde gelegte Gesamtnutzungsdauer von durchschnittlich 30 Jahren ist im vorliegenden Fall deutlich überschritten. Nach Auffassung des Unterzeichners sind die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude somit aufgrund des Alters einerseits und des baulichen Zustandes andererseits als „abbruchreif“ zu bezeichnen, eine weitere (wirtschaftlich sinnvolle) Nutzung bzw. Folgenutzung ist nicht gegeben.

Die aufzuwendenden Kosten für eine Freilegung der Grundstücke sind in Abzug zu bringen und werden im Kapitel 6 Verkehrswertermittlung berücksichtigt. Die Kosten der Freilegung werden auf der Grundlage der Bruttogrundfläche berechnet.

3.3 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen alle außerhalb der Gebäude befindlichen und mit dem Wertermittlungsobjekt fest verbundenen baulichen Anlagen (z. B. Ver- und Entsorgungseinrichtungen, befestigte Wege, Plätze, sonstige Einfriedungen etc.) sowie nicht bauliche Anlagen.

Auf dem Bewertungsobjekt sind folgende Außenanlagen vorhanden:

- Versorgungsanlagen: Für Wasser und Strom sind Anschlüsse an das öffentliche Versorgungsnetz vorhanden (Hofstelle).
- Entwässerungsanlagen: Die Abwasserbeseitigung geschieht durch Einleitung in den öffentlichen Kanal (Hofstelle).
- Bodenbefestigung: tlw. Beton, tlw. Asphalt, tlw. Schotter
- Einfriedung: Maschendrahtzaun an Metallpfosten im Bereich des Hausgartens, Bruchsteinmauern im Bereich des Wohnhauses und des Hausgartens, massives Mauerwerk im Bereich des Wohnhauses als Grenzmauer zum Nachbargebäude
- Sonstige Außenanlagen: 1 Wasserentnahmebrunnen, mehrere kleine Überdachungen in Holzkonstruktion mit Profilblecheindeckung (ohne Wertansatz)

Der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird - sofern wertrelevant - entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude in der Regel auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder aus Erfahrungssätzen abgeleitet.

3.4 Gesamtbeurteilung der Gebäudesubstanz

Der bauliche Zustand hat sich zwischen den Ortsterminen 2021 und 2024 weiter verschlechtert, insbesondere ist der nordwestliche Giebel des Wohnhauses mit der Wetterseite sowohl äußerlich wie auch im innenliegenden Treppenhaus mit erheblichem Schimmel befallen, wie die nachfolgenden Abbildungen 6 und 7 verdeutlichen.

Abbildung 6: Schimmelbefall im Treppenhaus Wohnhaus

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 7: Nordwestlicher Giebel Wohnhaus

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Der Gesamtzustand der Gebäudesubstanz auf den Grundstücken wird wie folgt zusammenfassend beschrieben:

Das Wohnhaus befindet sich in einem stark vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Im Wesentlichen sind folgende Bauschäden und Baumängel vorhanden:

Die nord- und nordwestlichen Gebäudeteile sind ungenügend abgedichtet, so dass Feuchtigkeit in den Innenbereich eindringt und dort zu erheblichem Schimmelbefall im Treppenhaus und den nord- und nordwestlich gerichteten Wohnräumen führt. In der Fotodokumentation sind hierzu entsprechende Bildaufnahmen beigefügt. Nach Angabe des Bewohners werden von ihm und seiner Frau nur noch das Erdgeschoss bewohnt, so dass das Obergeschoss und das Dachgeschoss wohnlich aufgrund der geschilderten Feuchte und Schimmelsituation nicht mehr bewohnbar sind.

Die Wirtschaftsgebäude befinden sich ebenfalls in einem vernachlässigten baulichen Unterhaltungs- und Pflegezustand. Das Scheunendach und das Dach des ehemaligen Kuhstalls in nördlicher Richtung der Kuhlener Straße sind einsturzgefährdet und nach bauamtlichen Ermittlungen aus dem Jahre 2021 nach statischer Beurteilung nicht mehr zu sanieren. Im Mauerwerk der Wirtschaftsgebäude sind zahlreiche Setzrisse vorhanden und die Holztüren und Holztore sind teilweise beschädigt und überarbeitungsbedürftig. Die Dächer sind teilweise beschädigt und die Dachrinnen und Fallrohre sind teilweise schadhaft. Die Dächer sämtlicher Wirtschaftsgebäude sind teilweise beschädigt und weisen teilweise bereits Schädlingsbefall in Teilen der Holzkonstruktion auf. Zudem entsprechen die Anordnung, der Zustand und die Größe der Gebäude nicht mehr den zeitgemäßen Ansprüchen einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Kosten für Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen jeglicher Art würden in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Restwert der Hofanlage stehen.

Aus dieser Gesamtbeschreibung wird für die folgende Wertermittlung die Freilegung des gesamten Grundstücks und Verwertung der Grundstücksfläche entlang der Kuhlener Straße in einer Tiefe von ca. 35 m als Bauerwartungsland entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan als MD Dorfgebiet kalkuliert.

Abbildung 8: Fläche mit Zone Bauerwartung entlang Kuhlener Straße

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 9: Fläche mit Zone Bauerwartung entlang Kuhlener Straße

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Aus der Abmarkung in der vorstehenden Abbildung 9 ist ersichtlich, dass, wenn die Fläche in einer Bautiefe von 35 m als Bauerwartungsfläche für Wohnbauland vermarktet werden kann, der Rückbau der Gebäudesubstanz erforderlich ist. Aufgrund der Einstufung dieser Fläche bis zur Grundstücksgrenze zum Flurstück 98, führt in der Wertigkeit des Grund und Bodens dazu, dass die vorhandene Nutzung der überalteten landwirtschaftlichen Gebäude die erforderliche Bodenwertverzinsung nicht erwirtschaften kann.

4 Methodische Erläuterungen

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

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

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

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

Zu den Fiktionen gehören:

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

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

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr setzt also voraus:

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

Nähere Vorschriften zur Ermittlung des Verkehrswertes hat die Bundesregierung aufgrund der Ermächtigung des BauGB mit Zustimmung des Bundesrates in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) 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.

4.1 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.

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

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

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

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

4.2 Ermittlung der Bodenwerte

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

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

Begünstigtes 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 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.

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

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

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

4.2.2 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 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.

4.2.3 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 ins-

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

gesamt 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 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 1970er Jahren das Verhältnis der Kaufpreise von arrondierten zu nicht arrondierten landwirtschaftlichen Betrieben. Nach seinen Auswertungen beträgt der Zuschlag für die Arrondierung im Mittel 60 % und ist abhängig von den Flächengrößen und der unterschiedlichen Kultur- und Nutzungsart und der Stadtnähe. In Stadtnähe gelegene arrondierte Betriebe erreichen teilweise Zuschläge von 100 % und mehr zum Vergleichspreis für nicht arrondierte Betriebe.

In den Gutachterausschüssen der Kreise Borken und Kleve wurden Untersuchungen über die Abhängigkeit der Kaufpreise landwirtschaftlicher Nutzflächen in Abhängigkeit zur Flurstücksgröße durchgeführt. Hierbei zeigte sich, dass bereits ab einer Flächengröße von einem Hektar Zuschläge gezahlt werden. Bei einer Grundstücksgröße von 8 ha und mehr wurde bis zum Dreifachen des Richtpreises gezahlt. Dies ist neben der

⁹ Bruns, Heft b 39 HLBS-Verlag

bereits im vorherigen Kapitel beschriebenen Vorzüglichkeit von Hofanschluss bzw. Flächen mit Hofnähe ein Effekt der Arrondierung, nämlich die bessere Nutzung größerer Flächeneinheiten.

4.2.4 Zu- und Abschläge für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes oder beeinträchtigttes Agrarland)

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

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

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

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

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

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

In der **Begründung**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 10: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Der Verordnungsgeber hat es nicht vermocht, die angesprochenen Abgrenzungsschwierigkeiten zu lösen. In der Begründung wird gleichwohl die Existenz eines dualen Marktes für land- und forstwirtschaftliche Flächen mit dem Hinweis eingeräumt, dass „eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht im Übrigen zulässig“ 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 11).

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

¹² vgl. BR-Drucks. 171/10

Abbildung 11: 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 Belegengebiet 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-fache) von den vergleichbaren Rahmenwerten bzw. Bodenrichtwerten aus land- und forstwirtschaftlicher Nutzung gezahlt wurde.

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

4.3 Ermittlung der Gebäudewerte

In der folgenden Übersicht sind die Methoden der Bewertung von Gebäuden und Empfehlungen zu deren Anwendung in der Landwirtschaft aufgelistet. Das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren sind die allgemein üblichen und bekannten Verfahren. Auf eine Beschreibung dieser Verfahren wird verzichtet. Die Beschreibung kann aus der bekannten Bewertungsliteratur entnommen werden.

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: Anwendungsbe- reich, Begriffsbestimmungen und allgemeine Verfahrensgrundsätze > § 5 ImmoWertV Entwicklungszu- stand > 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 23.04.2024

Tabelle 5: Methoden der Bewertung von Gebäuden und Anwendungsfälle

Verfahren	Anwendungsfälle in der Landwirtschaft
Vergleichswertverfahren	Wohn- und Teileigentum
Traditionelles Sachwertverfahren	Einfamilienwohnhäuser notwendige Wirtschaftsgebäude bei weitgehend identischer Ersatzalternative ansonsten zur Ermittlung eines Ausgangswertes, der mit Hilfe des modifizierten Sachwertverfahrens um wirtschaftlich begründete Zu- oder Abschläge korrigiert wird
Modifiziertes Sachwertverfahren	Notwendige Wirtschaftsgebäude u. U. auch nicht notwendige, marginal genutzte Gebäude
Ertragswertverfahren	Mehrfamilienwohnhäuser Mietwohnungen auf Hofstellen nicht notwendige, marginal genutzte Wirtschaftsgebäude notwendige Wirtschaftsgebäude (i. d. R. nur für evtl. angebrachte Kontrollrechnung)

4.4 Werteeinflüsse durch Rechte und Belastungen im Grundbuch

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

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

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

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.

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.

5 Der Immobilienmarkt

5.1 Der Immobilienmarkt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Bodenmarkt für land- und forstwirtschaftliche Immobilien war um die Jahrtausendwende zweigeteilt. In den neuen Bundesländern zeigte sich eine enorme Dynamik, wo fast drei Viertel aller Verkäufe von Agrarland erfolgten. Zu diesem Zeitpunkt differierten die Kaufwerte für Acker- und Grünland zwischen den alten und neuen Ländern erheblich. Im Schnitt der alten Länder wies das Statistische Bundesamt für 2003 einen Kaufwert von 16.489,00 €/ha aus. Der entsprechend durchschnittliche Kaufwert für die neuen Länder lag mit 3.831,00 €/ha lediglich bei knapp einem Viertel. Die enorme Dynamik am deutschen Bodenmarkt Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre zeigte sich fast ausschließlich in Ostdeutschland; in Westdeutschland dagegen nur regional, und dort auch nur in Ansätzen.

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

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

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

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

Die daraus resultierenden Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren veranlasste die Bundesregierung, eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe einzurichten. Die Arbeitsgruppe hatte den Auftrag, ein Zielsystem für die Bodenmarktpolitik zu entwickeln und daraus

abgeleitete Handlungsoptionen unter besonderer Berücksichtigung der bodenrechtlichen Instrumentarien zu erarbeiten.

Die Entwicklung der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in ausgewählten „Hochpreisregionen“ ist in der nachfolgenden Abbildung¹⁶ dargestellt und verdeutlicht die Entwicklung in dem Zeitraum ab 2015.

Abbildung 12: 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 13 zu entnehmen ist.

Abbildung 13: Entwicklung der Kaufpreise in Deutschland und den einzelnen Bundesländern

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

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.“

¹⁶ Quelle: Statistisches Bundesamt, BVVG

Abbildung 14: Häufigkeitsverteilung der Umsätze landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Regionen¹⁷

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 15: Preisniveau Ackerland NRW 2022 und Veränderung zum Vorjahr¹⁸

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Abbildung 15 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 Forstwirtschaft¹⁹. Die restliche Landesfläche weist weitgehend einheitliche Bodenwerte auf, wobei insbesondere die bergischen Regionen das niedrigste Bodenpreisniveau besitzen.

¹⁷ Grundstücksmarktbericht 2023 Nordrhein-Westfalen, Seite 40

¹⁸ Grundstücksmarktbericht 2023 Nordrhein-Westfalen, Seite 96

¹⁹ Der Begriff ist zwar nicht mehr in § 3 der ImmoWertV übernommen worden, der Entwicklungszustand ist aber nach wie vor existent (vgl. Begründung Kapitel 3.2.7 des Landesgrundstücksmarktberichts 2023). Die Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20. September 2023 kann insbesondere bei begünstigtem Agrarland eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 in Frage kommen.

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 16: Preisniveau Grünland NRW 2022 und Veränderung zum Vorjahr²⁰

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Abbildung 16 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 in den Kreisen sind 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.

5.4 Im Rhein-Sieg-Kreis

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

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

Abbildung 17: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Ackerland bzw. ackerfähiges Grünland²¹

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Nähe zu Bonn und Köln und dem dort anzutreffenden Sonderkulturanbau spiegelt sich in den Bodenwerten wider. In den Gemeinden Niederkassel und Troisdorf werden Bodenrichtwerte bis zu 10,00 €/m² erreicht, wohingegen in den klimatisch ungünstigeren und zentrumsferneren Regionen Much, Windeck und Ruppichteroth die Werte nur 1,00 €/m² bis 2,00 €/m² betragen.

Eine vergleichbare Situation ist beim Grünland anzutreffen, wie die folgende Abbildung 18 zeigt.

Abbildung 18: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für Dauergrünland²²

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.

Abbildung 19: Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für forstwirtschaftliche Grundstücke²³

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

6 Ermittlung des Verkehrswertes zum Stichtag

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

²² Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2024, Seite 38

²³ Grundstücksmarktbericht Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Troisdorf 2024, Seite 40

Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist der Verkehrswert der unbebauten Grundstücke entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks dagegen mittels des Ertragswertverfahrens (§§ 17-20 ImmoWertV), da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bzw. die Wirtschaftlichkeit der Nutzung der Immobilie bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Die baulichen Anlagen (Wohnhaus und Nebengebäude) befinden sich in einem schlechten Zustand und genügen nicht mehr den heutigen Anforderungen von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Sämtliche Gewerke, insbesondere die Gebäudefassaden, die Fenster, die Sanitär- und Elektroanlagen sind veraltet und schadhaft. Die baulichen Anlagen sind demnach aus wirtschaftlicher und technischer Sicht als "nicht mehr nutzbar" einzustufen. Die Kosten für Reparaturen oder einem Umbau zur "Wiederherstellung" der Nutzbarkeit stehen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Nutzen.

In diesem Falle ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks entsprechend der Praxis im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des sog. Liquidationswertverfahrens zu ermitteln. Bei der Anwendung des Liquidationswertverfahrens ist der Bodenwert von Bedeutung, der nach Abzug der Freilegungskosten (= Abrisskosten) und Berücksichtigung der Verkaufserlöse von wiederverwendbaren Bauteilen entsteht. Dieser Bodenwert ergibt den Liquidationswert. Da im vorliegenden Fall eine sofortige Freilegung wegen des gültigen Pachtvertrages nicht möglich ist, kann der Liquidationswert nach folgendem Rechenchema ermittelt werden:

$$\begin{array}{r} \text{Bodenwert des Grundstücks} \\ - \text{Kosten der Freilegung} \\ + \text{Erlöse aus der Freilegung} \\ \hline = \text{Liquidationswert des Grundstücks} \\ \quad \times \text{Abzinsungsfaktor} \\ + \text{Reinertrag} \times \text{Kapitalisierungsfaktor} \\ \hline = \text{vorläufiger Ertragswert} \\ \quad \times \text{Marktanpassungsfaktor} \\ \hline = \text{Ertragswert nach dem besonderen} \\ \quad \text{Liquidationsverfahren} \end{array}$$

6.2 Ermittlung der Vergleichswerte für die Bodenwertermittlung

Der Gutachterausschuss konnte für die unmittelbare Lage der landwirtschaftlichen Nutzfläche keine Vergleichspreise zur Verfügung stellen und verwies auf den Bodenrichtwert. Ebenso konnten für die Nutzung der landwirtschaftlichen Hofstelle und dessen Bodenwert keine Vergleichspreise und Bodenrichtwerte für die landwirtschaftlich genutzte Betriebsfläche zur Verfügung gestellt werden. Die nachfolgende Bodenwertermittlung er-

folgt daher ausgehend von den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzfläche (Grünland) bzw. des Bodenrichtwertes für Wohnbauland in der angrenzenden Richtwertzone.

6.2.1 Bodenrichtwerte für Grünland in Oberdorst

Zunächst wurden im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) die zum Wertermittlungsstichtag geltenden Bodenrichtwerte für Flächen für die Landwirtschaft (Grünland) in der Richtwertzone Oberdorst abgefragt. Das Ergebnis ist in der nachfolgenden Abbildung 20 dargestellt.

Wie aus der Übersicht ersichtlich, ist das Gebiet, für den der Bodenrichtwert gilt, sehr großräumig. Die Lage der Bewertungsgrundstücke befindet sich oberhalb des eingekreisten Richtwertes innerhalb des Kreises, markiert mit einem blauen Markierungspunkt.

Abbildung 20: BRW Grünland²⁴

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Richtwertzone umfasst den nördlichen und westlichen Teil des Gemeindegebietes Neunkirchen-Seelscheid nördlich, östlich und westlich der Teilgemeinde Seelscheid mit den Außenbereichslagen der landwirtschaftlichen Nutzung. Der Bodenrichtwert ist dabei als Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit der Nutzungsart Grünland gekennzeichnet, mit der Lagebezeichnung südwestlich Oberdorst mit mind. 2.500 m² Größe.

Zur weiteren Veranschaulichung der Vergleichswertermittlung ist in der nachfolgenden Abbildung 21 das Ablaufschema abgebildet.

Ausgehend vom vorstehend festgesetzten Bodenrichtwert zum 01.01.2024 von 1,90 m² wird in Anlehnung an das nachfolgend in Abbildung 21 abgebildete Ablaufschema der Vergleichswertermittlung aus den Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung der Bodenwert abgeleitet.

Abbildung 21: Ablaufschema Vergleichswertermittlung²⁵

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

²⁴ Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2024, Abruf am 17.04.2024

²⁵ ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA vom 20. September 2023

Als Basiswert für die im vorliegenden Gutachten durchzuführenden Bewertungen der Grundstücke mit der landwirtschaftlichen Nutzung in der Außenbereichslage, wird ein Basispreis (vorläufiger Vergleichspreis) abgeleitet aus dem Bodenrichtwert von

1,90 €/m²

für angemessen und marktgerecht beurteilt.

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

6.2.2 Ableitung Bodenwerte Wohnbauland

Die Ableitung der als Wohnbauland ausgewiesenen Teilflächen erfolgt in Anlehnung an den Bodenrichtwert für Wohnbauland des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis und in der Stadt Troisdorf. Der entsprechende Bodenrichtwert zum 01.01.2024 ist in der Abbildung 22 abgebildet.

Die Bewertungsgrundstücke mit der Einstufung Wohnbauland werden von der Richtwertzone umschlossen.

Abbildung 22: BRW Wohnbauland²⁶

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Als beschreibende Merkmale des Bodenrichtwertes sind Entwicklungszustand baureifes Land, Beitragszustand erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG angeführt. Als Nutzungsart wird Wohnbaufläche angegeben.

Die Geschossflächenzahl beträgt I und die Fläche wird mit 500 bis 700 m² angegeben.

In der Darstellung der Bodenrichtwertzone wird ein Teilbereich des Grundstücks 100 der Bodenrichtwertzone mit der Ausweisung als Wohnbaufläche zugeordnet. Dies ist planungsrechtlich nicht korrekt, da diese Fläche zwar im Flächennutzungsplan als MD Dorfgebiet ausgewiesen wird, allerdings weder ein Bebauungsplan noch eine entsprechende Satzung vorhanden ist, so dass diese Fläche entlang der Kuhlener Straße nicht die Qualität Wohnbauland besitzt, sondern als Bauerwartungsland einzustufen ist. Zur Bestimmung der Fläche, die der Qualität Bauerwartungsland zuzuordnen ist, wurden ausgehend von der Kuhlener Straße mit einer Grundstückstiefe von ca. 35 m die Teilflächen ausgemessen. Die abgemarkten Flächen sind in der nachfolgenden Abbildung 23 blau hinterlegt. Für die nordwestlichen Teilbereiche der Grundstücke 145 und 99 umfasst die Fläche rd. 2.273 m² und für die Teilflächen der Grundstücke 99 und 100 im südöstlichen Bereich

²⁶ Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2024, Abruf am 17.04.2024

insg. 5.798 m², ergibt zusammen 8.071 m², die als Bauerwartungsland entlang der Kuhlener Straße einzustufen sind. Die Flächenaufteilung ist in der nachfolgenden Tabelle 6 dargestellt.

Abbildung 23: Fläche Bauerwartungsland laut FNP²⁷

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Tabelle 6: Flächenaufteilung

Gemarkung	Flur	Nr.	Nutzung und Lage	Fläche in m ²
Seelscheid	9	99	Größe Flurstück	37.408
		100	Größe Flurstück	4.147
		145	Größe Flurstück	432
			Summe Flurstücke	41.987
Seelscheid	9		FNP MD Dorfgebiet	2.273
			FNP MD Dorfgebiet	5.798
			Summe FNP MD Dorfgebiet	8.071
Seelscheid	9		LN	33.916

Die drei Grundstücke 99, 100 und 145 als Wirtschaftseinheit umfassen zusammen 41.987 m², davon sind in Summe entlang der Kuhlener Straße als Bauerwartungsland im Flächennutzungsplan als MD = Dorfgebiet dargestellt 8.071 m² ausgewiesen, so dass für den Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung im Außenbereich 33.916 m² verbleiben.

7 Verkehrswertermittlung

7.1 Verkehrswert bebauter und 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.

²⁷ Ausschnitt aus tim-online.nrw.de ohne Maßstab

7.1.1 Grundstücke Gemarkung Seelscheid Flur 9 Wirtschaftseinheit LN

Im Folgenden wird die Wirtschaftseinheit der Grundstücke 99, 100 und 145 mit landwirtschaftlicher Nutzung mit einer Gesamtgröße von 33.916 m² bewertet. Der Teilbereich dieser Grundstücke ist als Fläche für die Landwirtschaft im Außenbereich eingestuft und in der folgenden Abbildung 24 im Liegenschaftsauszug sowie in der folgenden

Abbildung 25 auf dem Luftbild rot umrandet dargestellt und betrifft die Teilbereiche der Flurstücke ohne die in der Abbildung 23 blau abgemarkten Flächen mit der Qualität Bauerwartungsland.

Die in der Abteilung II für die verschiedenen Grundstücke eingetragenen Grunddienstbarkeiten (Brunnenrecht, Abwasserleitungsrecht, Anpflanzungsrecht) sowie das Recht zur Aufstellung einer Trafobox üben keinen wertrelevanten Einfluss aus, da ähnliche Dienstbarkeiten auch in den zugrundeliegenden Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten enthalten sind.

Abbildung 24: Wirtschaftseinheit der Flurstücke im Liegenschaftskataster²⁸

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 25: Wirtschaftseinheit der Flurstücke im Luftbild²⁹

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

²⁸ Ausschnitt aus tim-online.nrw.de ohne Maßstab

²⁹ Ausschnitt aus tim-online.nrw.de ohne Maßstab

Tabelle 7: Wertermittlung Grundstück Gemarkung Seelscheid Flur 9 LN

Bewertung Flurstück: Seelscheid Flur 9 LN			
Basiswert Grünland (vorläufiger Vergleichspreis)			1,90 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert			1,90 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert Grundstück	33.916 m ²	1,90 €/m ²	64.440,40 €
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021			
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			64.440,40 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Zuschläge			
wegen Größe		15,0%	9.666,06 €
wegen Ortsnähe mit spezifischen Nutzungsmöglichkeiten		10,0%	6.444,04 €
Abschläge			
wegen Unregelmäßige Form		-5,0%	-3.222,02 €
Vergleichswert			77.328,48 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren	2,28 €/m ²		77.328,48 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren rd.			77.300,00 €

Begründung der Zu- und Abschläge:

Zuschläge: Durch die Ortsnähe ergeben sich für das Grundstück vielfältige weitere Nutzungsmöglichkeiten als Gartenland, Pferdekoppel oder ähnlichem, weshalb der Grundstücksmarkt Zuschläge zum reinen Bodenwert der landwirtschaftlichen Nutzfläche durchführt. Im vorliegenden Fall wird ein Zuschlag von 10 % des Basiswertes für diese erweiterte Nutzungsmöglichkeiten durchgeführt. Als weiteres positives Grundstücksmerkmal ist die Größe der verbleibenden Wirtschaftseinheit mit fast 34.000 m² anzusehen, die ebenfalls vom Grundstücksmarkt honoriert wird. Der Zuschlag dieses objektspezifischen Grundstücksmerkmals beträgt 15 % des Basiswertes.

Abschläge: Die unregelmäßige Form der Wirtschaftseinheit wird dagegen vom Grundstücksmarkt negativ gesehen, weshalb ein Abschlag vom Basiswert von 5 % durchgeführt wird.

Für die als Grünland genutzte verbleibende Fläche der Wirtschaftseinheit, bestehend aus den Grundstücken 99, 100 und 145, ergibt sich ein Vergleichswert von 77.328,48 € für die insgesamt 33.916 m² große Wirtschaftseinheit. Dies entspricht einem Wert von 2,28 €/m².

7.1.2 Grundstück Gemarkung Seelscheid Flur 9 Wirtschaftseinheit MD

Der Verkehrswert des Grund und Bodens ist üblicherweise durch einen Preisvergleich zu ermitteln und für das gesamte Grundstück anzuwenden.

Durch die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten der Teilbereiche der Wirtschaftseinheit im MD-Gebiet des Flächennutzungsplanes ist eine direkte Ableitung des Verkehrswertes durch einen Preisvergleich nicht möglich.

Wie bereits bei der Gebäudebeschreibung ausgeführt, befindet sich die Bausubstanz auf der landwirtschaftlichen Hofstelle (Wohnhaus mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden) in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand und genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen an Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Insbesondere das Wohnhaus sowie Teilbereiche der Scheune und des ehemaligen Kuhstalls sind durch den Schimmel und Schädlingsbefall sowie das einsturzgefährdete Dach nicht mehr nutzbar und mögliche Sanierungskosten würden den vorhandenen Nutzwert erheblich übersteigen.

Die baulichen Anlagen sind demnach aus wirtschaftlicher und technischer Sicht als „**nicht mehr nutzbar**“ einzustufen. Die Kosten für Reparaturen oder Umbauten zur „Wiederherstellung“ der Nutzbarkeit stehen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Nutzen, zumal auch der Zuschnitt der bebauten Flächen einer höherwertigen Nutzung nach den Möglichkeiten des Flächennutzungsplans entgegenstehen. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird daher die Freilegung des Grundstücks durchführen und die baurechtlich möglichen Teilbereiche einer höherwertigen Nutzung als Wohnbauflächen zuführen.

Die nachfolgende Abbildung 26 zeigt die Lage der bebauten Wirtschaftseinheit am Rande der Ortslage entlang der Kuhlener Straße. Der mit einem roten Kreuz versehene Grundstücksteil zählt nicht zur Wirtschaftseinheit, sondern betrifft das Grundstück 101.

Abbildung 26: Luftbild der Hofstelle der Wirtschaftseinheit³⁰

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

In der nachfolgenden Abbildung 27 ist die mögliche Wohnbaufläche nach Ausweisung im FNP als MD Dorfgebiet überschlagmäßig abgesteckt. Die mögliche als Wohnbauland nutzbare Fläche beträgt demnach gerundet 8.071 m², siehe auch Tabelle 6.

Zur Nutzung der in der Abbildung 27 blau eingefärbten Fläche als Wohnbaufläche ist der vorhandene Gebäudebestand zurückzubauen und das Grundstück freizulegen.

Die im hinteren Teil des Grundstücks 100 und im Übergangsbereich zu Grundstück 99 überbaute Siloanlage und der Offenstall werden in die Freilegung einbezogen, da es für

³⁰ Ausschnitt aus tim-online.nrw.de ohne Maßstab

die Vermarktung der Grundstücke als Wirtschaftseinheit kontraproduktiv wäre, die Restbaubsubstanz auf den Grundstücken zu belassen. Eine Vermarktung der vorderen Bereiche als mögliche Wohnbaufläche ist nur dann möglich, wenn auch das entsprechende Grundstücksumfeld entsprechend attraktiv gestaltet wird und nicht mit Gebäuderestbeständen oder Restbeständen der baulichen Anlage etc. verunstaltet wird.

Zur Kalkulation der Freilegungskosten wurde das in der Anlage 9 beigefügte Gebäudeaufmaß herangezogen. Für die im Kataster vermerkten Gebäude ist in Summe eine Gesamtfläche von 1.404 m² angegeben. Die kleineren Gebäude entlang der Grundstücksgrenze zu Grundstück 101 (zwei Garagen und ein offener Unterstand) sind in der Flächenberechnung nicht enthalten, die nach überschlägigem Aufmaß eine weitere Fläche von rd. 100 m² umfassen, so dass die Gesamtgebäudefläche 1.504 m² umfasst.

In dieser Flächenaufstellung ist die auf den Grundstücken enthaltene Siloanlage noch nicht enthalten. Diese umfasst gemeinsam mit dem Rundsilos zur Güllelagerung rd. 1.025 m². Zusammen mit der befestigten Fläche, die überschlägig mit 1.500 m² ermittelt wurde, sind für diese offenen Anlagen 2.525 m² beim Rückbau und der Entsorgung zu berücksichtigen. In der nachfolgenden Tabelle 8 sind die Freilegungskosten zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 8: Freilegungskosten

Maßnahme	Einheit	Menge	Einzelpreis	Preis in €
				inkl. MWSt
Abrissplanung durch Fachfirma	pauschal	1	3.000	3.000
Baustelleneinrichtung	pauschal	1	5.000	5.000
Vorarbeiten / Entkernung	m² BGF	1.400	10	14.000
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Handarbeit / Maschineneinsatz	m² BGF	1.400	100	140.000
Fundamente ausbaggern, Außenanlagen abtragen, Erde auffüllen und verdichten	m² BGF	1.500	30	45.000
Unterfangung / Schließen des verbleibenden Anbaus	pauschal	0	1	0
Schutt in Container laden und abfahren, inkl. Gebühren	m² BGF	2.900	20	58.000
Aufbereitung, Sortierung und Entsorgung entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung	pauschal	1	75.000	75.000
			Summe	340.000
geschätzte Gesamtkosten			gerundet	340.000

Da es sich bei den vorhandenen Baumaterialien nicht um wertvolle Hölzer, Natursteine etc. handelt, können keine Freilegungserlöse erzielt werden, so dass insgesamt an Freilegungskosten 385.000 € überschlägig kalkuliert wurden.

Mit diesen Freilegungskosten für die Wirtschaftseinheit der Grundstücke wird in der Tabelle 9 auf Seite 57 die Wertermittlung durchgeführt.

Abbildung 27: Fläche Bauerwartungsland laut FNP³¹

Die Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

³¹ Ausschnitt aus tim-online.nrw.de ohne Maßstab

Tabelle 9: Wertermittlung Gemarkung Seelscheid Flur 9 Wirtschaftseinheit MD

Bodenwert		387.408,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insgesamt	–	385.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 21)	=	2.408,00 €
Abzinsungsfaktor: $1/q^n = 1/(1+a_1)^n$	×	0,924
$a_1 = 2,00\% = r - s_1 \approx$ Erbbauzinssatz		
$r =$ Renditezinssatz für unbebaute Grundstücke		
$s_1 =$ Dynamiksat des Bodenwertes (durchschnittl. jährlicher Bodenwertanstieg)		
$n = 4,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
abgezinster spezieller Bodenwert		2.224,99 €
Jährliche (Netto-Kalt-)Miete		13.099,32 €
spezielle Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	0,00 €
spezieller Reinertrag		13.099,32 €
Kapitalisierungsfaktor (§ 34 zur ImmoWertV 21)	×	3,849
$a_2 = 2,000\% = k - s_2 =$ Abzinsungszinssatz		
$k =$ Kapitalzinssatz		
$s_2 =$ Dynamiksat der tatsächlichen Miete		
$n = 4,00$ Jahre; nach denen erst freigelegt werden kann		
kapitalisierter spezieller Reinertrag	+	50.419,28 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		52.644,27 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,80
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		42.115,42 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		42.115,42 €
	rd	42.100,00 €

In der benachbarten Richtwertzone gegenüber der Grundstückseinheit wird vom Gutachterausschuss ein Bodenrichtwert von 240,00 €/m² für eine Fläche von 500 bis 700 m² ausgewiesen. Hierbei handelt es sich allerdings um den Bodenrichtwert für baureifes Land, welches in der hier zu bewertenden Zone nicht vorliegt. Der ausgewiesene Teilbereich der Grundstückseinheit ist im Flächennutzungsplan als MD Dorfgebiet ausgewiesen und damit der Qualitätsstufe Bauerwartungsland zuzuordnen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis hat in den Jahren 2021 bis 2023 Untersuchungen von Kaufverträgen von Bauerwartungsland durchgeführt. Dies ist im Grundstücksmarktbericht 2024 auf Seite 25 veröffentlicht. Für den individuellen Wohnungsbau wurden insgesamt 58 Verträge ausgewertet, bei denen zwischen 5 % im Minimum und 80 % im Maximum des nächstgelegenen, vergleichbaren Bodenrichtwertes erzielt werden konnten. Der Mittelwert beträgt 25 % und der Median ebenfalls 25 %. Da es sich im vorliegenden Fall um die Teilbereiche einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit diversen Nutzungen handelt, und zur Baureife noch erhebliche Maßnahmen zur Freilegung erforderlich sind,

wird ein Ansatz von 20 % für sachgerecht eingestuft. Hieraus ergibt sich ein Wert für das Bauerwartungsland von 48,00 €/m², multipliziert mit der Fläche von 8.071 m² ergibt dies einen vorläufigen Bodenwert von 387.408 €. Hiervon sind die zuvor ermittelten Freilegungskosten von gesamt 385.000 € abzuziehen, so dass ein spezieller, reduzierter Bodenwert = Liquidationswert von 2.408 € verbleibt.

Aufgrund des bestehenden Pachtvertrages sind die Vermarktung und Freilegung des Grundstücks nicht sofort möglich, da nach den Bestimmungen des Pachtvertrages eine Kündigung erst zum 11.11.2027 möglich ist, da lt. Bestimmungen des Pachtvertrages sich dieser ohne Kündigung um 3 Jahre verlängert und eine Kündigung vor dem 11.11.2023 nicht erfolgt ist. Da dieser reduzierte Bodenwert erst im Jahr 2027 erzielbar ist, ist er über diese Zeitdauer abzuzinsen. Als Zinssatz wurde in Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser ein Zinssatz von 2 % gewählt.

Der abgezinste spezielle Bodenwert beträgt nach Abzinsung 2.224,99 €. Im Gegenzug sind die in diesem Zeitraum noch zu erzielenden jährlichen Nettokaltmieten - oder in diesem Fall Nettopacht - gegenzurechnen. Als Pachtzins wurden monatlich 2.135,00 DM = 1.091,61 € vereinbart. Im Pachtvertrag ist zwar eine Anpassungsklausel vereinbart, die aber keine automatische Anpassung bedingt, sondern nur die Aufnahme von Verhandlungen über die Neufestsetzung des Pachtpreises, wenn der Indexwert nach der Formel im Pachtvertrag um mehr als 10 % steigt oder sinkt. Da diese Anpassung bislang nicht erfolgt ist, wird mit dem ursprünglichen monatlichen Pachtzins kalkuliert.

Der jährliche Reinertrag aus der Nettopacht beträgt 13.099,32 €. Kapitalisiert über die Restlaufzeit bis zum Ende und der Freilegung des Grundstücks ergibt dies einen kapitalisierten Reinertrag von 50.419,28 €, und hieraus durch Addition des abgezinsten Bodenwertes einen vorläufigen Ertragswert nach dem besonderen Liquidationsverfahren von 52.644,27 €.

Die Spezialität des Grundstücks hinsichtlich Größe, Einstufung als Bauerwartungsland und der vorhandenen Bebauung der landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäude macht nach Ansicht des Unterzeichners eine weitere Marktanpassung erforderlich, da das Objekt durch diese Besonderheiten nur bedingt marktfähig ist. Als Marktanpassungsfaktor werden 80 % oder 0,8 frei geschätzt, so dass sich ein marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationsverfahren von 42.115,42 € ergibt. Da keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind bzw. diese bereits in den vorstehenden Ermittlungen enthalten sind, beträgt der Ertragswert nach dem besonderen Liquidationsverfahren 42.115,42 €, oder gerundet 42.100,00 €.

8 Bewertung Zubehör

Das auf der Hofstelle befindliche lebende und tote Inventar ist Eigentum des Pächters, so dass kein weiteres werthaltiges Zubehör im Versteigerungsobjekt vorhanden ist.

9 Zusammenfassung Grundstücke Wirtschaftseinheit

Tabelle 10: Zusammenfassung Wertermittlung Grundstücke LN und MD

Gemarkung	Flur	Nr.	Qualität	Fläche	Preis in €/m ²	Bodenwert in €
Seelscheid	7		LN Außenbereich	33.916 m ²	2,28	77.328,48
Seelscheid	7		FNP MD Dorfgebiet	8.071 m ²	5,22	42.115,42
Fläche insgesamt				41.987		119.443,90
Durchschnittspreis						
Verkehrswert						119.000,00

Der Verkehrswert der zu bewertenden drei Grundstücke Gemarkung Seelscheid, Flur 9, Flurstücke 99, 100 und 145 als Wirtschaftseinheit wird vom Unterzeichner zum Wertermittlungstichtag 28.02.2024 (Ortstermin), abgeleitet aus den Bodenrichtwerten für Grünland und Wohnbauland des nächstliegenden Bodenrichtwertbezirks, unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben und einer Freilegung der bebauten Grundstücksteile, mit allen weiteren wertbestimmenden Faktoren, mit

119.443,90 €

gerundet in Worten: einhundertneunzehntausend Euro

geschätzt.

10 Zusammenfassung Grundstücke Forst

Der Waldverkehrswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert des aufstockenden Holzes zusammen. Nach sachverständigem Ermessen wurde für die begutachteten Waldparzellen vom öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen insgesamt der nachstehende Verkehrswert hergeleitet.

Tabelle 11: Zusammenfassung Wertermittlung Grundstücke Forst

Bewertungsobjekt		Seelscheid Flur 4 FIST. 38	
Waldbodenwert			2.793,50 €
Bestockungswert			6.397,00 €
Gesamt			9.190,50 €
Gutachtliche Ab- und Zuschläge			
Abschlag wegen des Pflegezustands und der erhöhten Verkehrsicherungspflichten im Erholungswald (Wanderweg)		-10%	-919,05 €
Zuschlag wegen allgemein starkem Nachfrageinteresse und der aktuellen Preissteigerungstendenzen		15%	1.378,58 €
Verkehrswert insgesamt			9.650,03 €
Bewertungsobjekt		Seelscheid Flur 4 FIST. 69	
Waldbodenwert			2.270,00 €
Bestockungswert			5.822,00 €
Gesamt			8.092,00 €
Gutachtliche Ab- und Zuschläge			
Abschlag wegen des Pflegezustands und der erhöhten Verkehrsicherungspflichten im Erholungswald (Wanderweg)		-10%	-809,20 €
Zuschlag wegen allgemein starkem Nachfrageinteresse und der aktuellen Preissteigerungstendenzen		15%	1.213,80 €
Verkehrswert insgesamt			8.496,60 €
Bewertungsobjekt		Seelscheid Flur 85 FIST. 42	
Waldbodenwert			3.130,50 €
Bestockungswert			2.312,00 €
Gesamt			5.442,50 €
Gutachtliche Ab- und Zuschläge			
Abschlag wegen des Pflegezustands und der erhöhten Verkehrsicherungspflichten in Straßennähe		-10%	-544,25 €
Zuschlag wegen allgemein starkem Nachfrageinteresse und der aktuellen Preissteigerungstendenzen		15%	816,38 €
Verkehrswert insgesamt			5.714,63 €
Verkehrswert Gesamtobjekt:			23.861,25 €
			1,46 €/qm

Bonn, den 30. April 2024

Internetversion ohne Unterschrift

11 Verzeichnis der Anlagen

	Seiten
Anlage 1 Grundbuch Seelscheid Blatt 3941	10
Anlage 2 Gutachten Bodenverunreinigungen Sondergutachter Dr. B.	9
Anlage 3 Pachtvertrag vom 28.01.1988	6
Anlage 4 Bauaufsichtsamt Rhein-Sieg-Kreis Anhörung	6
Anlage 5 Schreiben Rhein-Sieg-Kreis mit Ordnungsverfügung	10
Anlage 6 Auskunft Baulastenverzeichnis	8
Anlage 7 Auskunft Planungsrecht	4
Anlage 8 Altlastenauskunft	1
Anlage 9 Gebäudeaufmaß	1
Anlage 10 Waldbewertung Forstsachverständiger	22
Anlage 11 Fotodokumentation	21
Summe	98