

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Max-Delbrück-Str. 10

51377 Leverkusen

Telefon: 0214/500 4171

Telefax: 0214/500 7039

E-Mail: info@knaeuper.com

Internet: www.knaeuper.com

Datum: 13.05.2025

Az.: **042 K 45/23**

Dies ist eine verkürzte Version des Verkehrswertgutachtens. Es handelt sich um eine Zusammenfassung der wichtigsten wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjektes. Das Original-Gutachten mit weiteren Informationen, Anlagen und Fotos kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Leverkusen eingesehen werden.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für die **landwirtschaftlichen Grundstücke**
in 51399 Burscheid, Blasberg
 Gemarkung Burscheid, Flur 8, Flurstücke 114 und 115



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag 03.04.2025
 - ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abt. II - ermittelt mit rd.

4.700,00 €.

(Flst. 114: 2.500,00 € - Flst. 115: 2.200,00 €)

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 27 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.3	Privatrechtliche Situation.....	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5	Entwicklungszustand.....	9
3	Beschreibung der Grundstücke	10
3.1	Vorbemerkung/ Allgemeine Erläuterung	10
3.2	Flurstücke 114, 115.....	11
4	Ermittlung der Verkehrswerte	14
4.1	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Wertermittlung.....	15
5	Verkehrswert	18
5.1	Verkehrswert unbelastet.....	18
5.2	Ausweisung der Einzelwerte gemäß den Bestimmungen des ZVG	19
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	20
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	21
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	21
8	Verzeichnis der Anlagen	22
9	Anlage	23



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebaute Grundstücke, Grünland/ Streuobstwiese

Lage: „Blasberg“
Ortslage Blasberg
51399 Burscheid

Grundbuchangaben: Grundbuch von Burscheid, Blatt 833

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 5)
Gemarkung Burscheid, Flur 8, **Flurstück 114**, Grünland,
Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Blasberg,
Größe 555 m²

lfd. Nr. 6)
Gemarkung Burscheid, Flur 8, **Flurstück 115**, Landwirt-
schaftsfläche, Erholungsfläche, Blasberg,
Größe 494 m²

Gesamtfläche: 1.049 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen
Gerichtsstraße 9
51379 Leverkusen

Auftrag vom 30.10.2024 (Datum des Auftragsschrei-
bens)

Eigentümer: a) xxx
b) xxx
c) xxx
d) xxx
- in Erbengemeinschaft -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsverstei-
gerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag: **03.04.2025** (Tag der Ortsbesichtigung)

Tag der Ortsbesichtigung: 03.04.2025

Umfang der Besichtigung etc.: unbebautes Grünlandgrundstück soweit zugänglich

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige



herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchabschrift vom 05.11.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- amtlicher Flurkartenauszug
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch einschl. Bodenschätzung
- Bewilligungen zu den in Abt. II eingetragenen Lasten und Beschränkungen
- Recherchen bzgl. Nutzer/ Pächter
- Luftbildaufnahme
- Übersichts-/Straßenkarte
- Topografische Karte
- Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Altlasten, Landschaftsrecht)

1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

a) Führung eines Gewerbebetriebes: nein

b) Zubehörteile: keine

c) Lage- und Gebäudepläne: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt

d) Baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen: liegen nicht vor

e) Lichtbilder: sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Rheinisch-Bergischer Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Burscheid:

(ca. 19.000 Einwohner¹)

Die Kleinstadt Burscheid liegt im Bergischen Land nord-östlich von Leverkusen und ist geprägt durch viele kleinere Ortschaften und durch ihr Stadtzentrum mit Marktplatz und Kirche. Burscheid wurde bereits 1175 erstmals urkundlich erwähnt. 1856 bekam die damalige Landgemeinde durch den preußischen König Friedrich Wilhelm IV. die Stadtrechte verliehen.

Der Wirtschaftsstandort Burscheid ist über den Autobahnanschluss hervorragend an internationale Verkehrsachsen angebunden. Großflughäfen und Messestandorte sind innerhalb einer halben Stunde Fahrtzeit zu erreichen. Die Wirtschaft Burscheids ist geprägt durch eine hohe Konzentration von Arbeitsstätten der Automobilzulieferindustrie. Die Randlage der Stadt zum Naturpark Bergisches Land bietet gleichzeitig die Nähe zu Naherholungsräumen.

In Burscheid gibt es zwölf Kindertageseinrichtungen, drei Grundschulen, eine Realschule und eine Hauptschule. Seit dem Schuljahr 2014/15 gibt es in Burscheid zusätzlich eine Gesamtschule in kirchlicher Trägerschaft. Eine Vielzahl an Sportstätten und ein Hallenbad bieten sportliche Betätigungsmöglichkeiten. Eine Theaterhalle, das Haus der Kunst und das Jugendzentrum sorgen für weitere Freizeitmöglichkeiten.

Ortslage Blasberg:

Der Ortsteil Blasberg befindet sich im nördlichen Stadtgebiet an der Kreisstraße 2, die aus westlicher Richtung kommend von Nagelsbaum nach Burscheid-Hilgen führt. Dieser ländlich geprägte Weiler besteht aus einer Ansammlung von vorwiegend Ein-/ Zweifamilienwohnhäusern und einem Pferdehof. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Burscheid beträgt ca. 4 km.

¹ Stand 31.12.2023

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Köln (ca. 32 km entfernt)
Leverkusen (ca. 13 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 42 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A1 AS Burscheid (ca. 5 km entfernt)

Bahnhof:
Leverkusen-Opladen (ca. 8,5 km entfernt)

Flughafen:
Köln-Bonn (ca. 34 km entfernt) , Düsseldorf (ca. 47 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich nahe der Ortschaft Blasberg, auf der Nordseite der K2.

Art der Bebauung und Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung:

landwirtschaftliche Flächen, tlw. Wohnbebauung, landwirtschaftliche Betriebe (vorw. Pferdehaltung)

Topografie:

s. Einzelbeschreibung

2.2 **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich an der Kreisstraße 2. Der Zugang erfolgt ausschließlich über Nachbargrundstücke (z. B. Flst. 481 oder 565)

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.04.2025² sind die Flurstücke 114 und 115 nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG vor.

² Rheinisch-Bergischer Kreis Fb. Umwelt

2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.11.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Burscheid, Blatt 833 in Bezug auf die Flurstücke 114 und 115 folgende Eintragung:

lfd. Nr. 12, 13, 14, 15) betr. Flurstücke 114 u. 115

Flur 8 Flurstücks 140 (Bl. 0893)

Flur 8 Flurstücks 120 (Bl. 0893)

Flur 8 Flurstücks 116 (Bl. 0893)

Flur 8 Flurstücks 117 (Bl. 0893)

Grunddienstbarkeiten bestehend in je einem Schmutzwasserkanalrecht mit Betretungsberechtigung und Bebauungs- und Bepflanzungsverbot für die jeweiligen Eigentümer der vorstehend aufgeführten Grundstücke der Gemarkung Burscheid; gemäß Bewilligung vom 30.03.1990 im gleichen Rang untereinander eingetragen am 12.07.1990.

lfd. Nr. 21) betr. Flurstück 114

Grunddienstbarkeit (Schmutzwasserkanalleitungsrecht) mit Nutzungsrechten und Benutzungsbeschränkungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, zzt. eingetragen im Grundbuch von Burscheid Blatt 2681 Bestandsverzeichnis Nr. 8; gemäß Bewilligung vom 12.04.1991 eingetragen am 12.06.1992.

lfd. Nr. 22) betr. Flurstück 115

Grunddienstbarkeit (Schmutzwasserkanalleitungsrecht) mit Nutzungsrechten und Benutzungsbeschränkungen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, zzt. eingetragen im Grundbuch von Burscheid Blatt 2681 Bestandsverzeichnis Nr. 8; gemäß Bewilligung vom 12.04.1991 eingetragen am 12.06.1992.

Die Belastungen in Abt. II werden gemäß den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes bei der Verkehrswertermittlung zunächst berücksichtigt. Der Rechtspfleger/ die Rechtspflegerin wird bei der Durchführung der Versteigerung ggf. einen entsprechenden Ersatzwert nach den §§50-51 ZVG festsetzen.

lfd. Nr. 25) betr. Flurstücke 114 und 115

Zwangsversteigerungsvermerk; eingetragen am 30.10.2023

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: nicht bekannt

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 17.04.2025³ sind die Flurstücke nicht mit einer Baulast belastet.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: **Landwirtschaftliche Fläche⁴**

s. Originalgutachten

Landschaftsplan: Die Grundstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Der **Landschaftsplan „Burscheid-Leichlingen“⁵** weist diesen Bereich als Fläche im Landschaftsschutzgebiet mit dem **Entwicklungsziel 2** aus. In diesen Bereichen liegt das Schwergewicht der Landesentwicklung auf der Anreicherung einer strukturarmen Landschaft.

Die Flurstücke 114 und 115 sind dem **Entwicklungsteilziel 2.5 zugordnet**. Dieses Teilziel ist in Ortsrandbereichen dargestellt, die aufgrund fehlender Strukturen einer Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen bedürfen, um die Einbindung des Ortsrandes in die Landschaft zu erzielen. Insbesondere stehen hier

³ Bauamt Rheinisch-Bergischer Kreis

⁴ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

⁵ Satzungsbeschluss vom 03.04.2014

die Ergänzung lückiger Obstwiesengürtel sowie die Anreicherung der Ortsränder mit belebenden Gehölzstrukturen oder Gewässern im Fokus.⁶

Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern ist nach **§ 35 BauGB** (Außenbereich) zu beurteilen.

2.5 Entwicklungszustand

Erläuterung:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 5 Stufen eingeteilt:

- (1) Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- (2) Bauerwartungsland
- (3) Rohbauland
- (4) Baureifes Land
- (5) sonstige Flächen

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Gemäß der Definition in **§ 3 (1) ImmoWertV** werden Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht baulich nutzbar sind, d. h. weder Bauerwartungsland, Rohbauland, baureifes Land oder sonstige Flächen sind, als **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** bezeichnet.

Konkrete Tatsachen, aus denen sich eine Bauerwartung ergeben könnte (z. B. Darstellung im FNP, Ziele der Regional- u. Landesplanung, informelle Planungen von städtebaulichen Entwicklungskonzepten) liegen nicht vor.

⁶ Vgl. Landschaftsplan „Burscheid und Leichlingen“ <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

3 Beschreibung der Grundstücke

Grundlagen für die nachfolgenden Beschreibungen sind die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung am 03.04.2025

3.1 Vorbemerkung/ Allgemeine Erläuterung

Bonität (Bodengüte, Bodenschätzungsrahmen)

Nach § 2 der Durchführungsbestimmungen zum Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzDB) ist zwischen folgenden landwirtschaftlichen Kulturarten (Nutzungsarten) zu unterscheiden:

- Ackerland
- Gartenland
- Grünland

Das **Ackerland** umfasst die Bodenflächen zum feldmäßigen Anbau von Getreide, Hülsenfrüchten, Hackfrüchten, Handelsgewächsen und Futterpflanzen. Außerdem gehören zum Ackerland die dem feldmäßigen Anbau von Gartengewächsen dienenden Flächen.

Als **Gartenland** gelten die dem Gartenbau dienenden Flächen einschließlich Obstanlagen und Baumschulen, die nicht öffentlichen Parkanlagen bis 50a, die Haus- und Ziergärten und die selbstständigen Kleingärten.

Das **Grünland** umfasst die Dauergrasflächen, die entsprechend ihrer Nutzungsmöglichkeiten und Ertragsfähigkeit in Wiese, Streuwiese und Hutungen unterteilt werden.

Solche Grundstücke werden nach den Regeln des Ackerschätzungsrahmens bzw. des Grünlandschätzungsrahmens von Fachleuten der Landwirtschaftskammer klassifiziert und beschrieben. Die rechtskräftig festgestellten Schätzungsergebnisse sind gemäß § 11 des Bodenschätzungsgesetzes in das Liegenschaftskataster übertragen worden.

Für das Ackerland können dem Liegenschaftsbuch zwei Wertzahlen entnommen werden:

- ✓ die **Bodenzahl**, die die Verschiedenheit der Bodenbeschaffung im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschiede zum Ausdruck bringt und
- ✓ die **Ackerzahl**, die die Ertragsunterschiede berücksichtigt. Diese sind auf das Klima, die Geländegestaltung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen.

Acker- und Bodenzahlen gelten nicht stets für das gesamte Grundstück, sondern gelten häufig nur jeweils für Teilflächen.

Für das Grünland können dem Liegenschaftskataster ebenfalls zwei Wertzahlen entnommen werden:

- ✓ die **Grünlandgrundzahl** bringt die auf Grund der Beurteilung von Boden, Klima und Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- ✓ die **Grünlandzahl** berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Besonderheiten (Geländegestaltung und dgl.) zurückzuführen sind.

Das Mustergrundstück mit den besten natürlichen Standortbedingungen und Ertragsverhältnissen erhielt dazu die Vergleichszahl 100.

Die so genannte **Ertragsmesszahl** (EMZ) kennzeichnet die Ertragsfähigkeit des Bodens auf Grund der natürlichen Ertragsbedingungen, insbesondere der Bodenbeschaffenheit, der Geländegestaltung und der klimatischen Verhältnisse. Hierfür wird die EMZ aus dem Produkt der (Teil-)Fläche mit der dazugehörigen Acker- oder Grünlandzahl gebildet.

3.2 Flurstücke 114, 115

Abb. 01 (unmaßstäblicher Luftbildausschnitt⁷)

s. Originalgutachten

Lage:

Blasberg

Die Grundstücke befinden sich von Südwesten über die Kreisstraße 2 kommend auf der nördlichen Straßenseite ca. 70 m vor dem Haus Nr. 13a (Abzweigung)

⁷ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

Bild 01

Blick vom Grundstück aus in östliche Richtung



Bild 02

Die Flurstücke 114 und 115 befinden sich zwischen Flurstück 481 und 565 und sind nur über diese zugänglich.



Bild 03

Im Wesentlichen handelt es sich hier um eine sogenannte „Streuobstwiese“



Aufwuchs:

Grünland (zur Heugewinnung), Obstbäume

Pachtvertrag/ Pachtzins:

Es ist nicht bekannt, von wem das Grundstück bewirtschaftet wird.

Größe/ Abmessungen:	Fläche insgesamt: 1.049 m ² , Nordausdehnung ca. 78 m; West-Ostausdehnung i. M. ca. 14 m konisch zulaufende Grundstücksform
Topographie (vgl. Anlage 5):	Das Grundstück steigt von der Straße in nördliche Richtung leicht an.
Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftsbuch:	<u>Flurstück 114:</u> 555 m ² Landwirtschaft / Grünland <u>Flurstück 115:</u> 421 m ² Landwirtschaft/ Grünland 73 m ² Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten
Bodenschätzung gem. Liegenschaftsbuch:	<u>Flurstück 114:</u> 555 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8 °C und darüber, Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 68, Grünlandzahl 67, Ertragsmesszahl 372 Gesamtertragsmesszahl: 372 <u>Flurstück 115:</u> 421 m ² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8 °C und darüber, Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 68, Grünlandzahl 67, Ertragsmesszahl 282 Gesamtertragsmesszahl: 282

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

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

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

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- ✓ das *Vergleichswertverfahren*,
- ✓ das *Ertragswertverfahren* und
- ✓ das *Sachwertverfahren*

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

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV).

Im Falle unbebauter Grundstücke, wie Acker, Grünland, Obst- und Weinbauflächen oder Wald, ist der Wert der Grundstücke unter der Berücksichtigung der vorgefundenen Grundstücksmerkmale aus geeigneten Vergleichspreisen oder Bodenrichtwerten abzuleiten. Dabei sind Art, Struktur und Größe des Grundstücks im Hinblick auf regionale Gegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Bodenqualität und der klimatischen Bedingungen im Gutachten besonders zu würdigen und bei der Ableitung des Bodenwertes zu berücksichtigen.

Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte und der im Grundstücksmarkbericht 2025 veröffentlichten Durchschnittswerte und Preisspannen für landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4.3 Wertermittlung

Grundsätzliches Merkmal für die Bewertung eines Grundstücks ist seine Qualität. Diese ergibt sich aus den planungsrechtlichen Festsetzungen und den tatsächlichen Eigenschaften unter Berücksichtigung der Erschließung.

Das Bewertungsgrundstück ist aufgrund § 35 BauGB (Außenbereich), der Darstellung im Flächennutzungsplan und der Lage im Landschaftsschutzgebiet zum Stichtag nicht bebaubar. Die Zuwegung erfolgt von der K2 aus über Nachbargrundstücke (ggf. Notwegerecht).

4.3.1 Bodenrichtwert

Der zonale **Bodenrichtwert** für landwirtschaftliche Flächen (Nr. 3117) beträgt **2,85 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Fläche der Landwirtschaft
Art der Nutzung	=	landwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	=	ohne Aufwuchs

4.3.2 Örtliche Fachinformationen zu Bodenrichtwerten⁸:

Bei den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen wurden aufgrund der geringen Anzahl von Ackerlandflächen diese zusammen mit den Grünlandflächen ab 2.500 m² ausgewertet. Die ausgewerteten 34 Kauffälle stammen aus den Jahren 2023 und 2024.

Abb. 02⁹

Durchschnittspreis in €/m ² Spanne (Min.-Max.)	Durchschnittliche Fläche in m ² Spanne (Min.-Max.)	Mittelwert der Acker- bzw. Grünlandzahl Spanne (Min.-Max.)	Anzahl
2,85 (1,50 - 4,05)	13.585 (2.565 - 64.845)	48 (27 - 71)	34

Die Flächen sind auf 5 m² gerundet und der ermittelte Durchschnittspreis sowie die Spanne sind auf 5 Cent gerundet und beziehen sich auf hiesige topografische Verhältnisse.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses wurden für kleinere Flächen (bis 2.500 m²) vergleichbare Bodenpreise gezahlt.

Die **Jahresdurchschnittspacht** für landwirtschaftliche genutzte Grundstücke betrug im Rheinisch-Bergischen Kreis bei 37 ausgewerteten Kauffällen aus den Jahren 2015 bis 2024 durchschnittlich **1,0 %** des Bodenrichtwertes. Die Spanne reicht von 0,3 bis 2,7 %.

⁸ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Rheinisch-Bergischer Kreis

⁹ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Rheinisch-Bergischer Kreis



Die hier zu bewertenden landwirtschaftliche Flächen sind nach sachverständiger Einschätzung aufgrund der verkehrlichen Lage und Nähe zur Ortschaft als sonstige Flächen (§3 (5)) ImmoWertV) bzw. **besondere Flächen der Landwirtschaft** einzustufen. Eine private Nutzung als ortsnahe Obstwiese oder hausnaher Garten (im Außenbereich) ist vorstellbar. Eine diesbezügliche Nachfrage kann aus Sicht der Sachverständigen unterstellt werden.

4.3.3 Besondere Flächen der Landwirtschaft (§3 Abs. 5 ImmoWertV)

„Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, 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 Bau-erwartung bevorsteht.“

Abb. 03¹⁰

Für die Auswertung lagen 23 Kauffälle aus den Jahren 2023 und 2024 vor.

Durchschnitts- preis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Grundstücksfläche in m ²	Anzahl
4,50	1,80 - 11,75	430 - 17.130	23

Die Flächen sind auf 5 m² gerundet und der ermittelte Durchschnittspreis sowie die Spanne sind auf 5 Cent gerundet.

Der Durchschnittspreis von 4,50 €/m² wird als Ausgangswert für sachgerecht erachtet.

4.3.4 Wertermittlung

Der Bodenwert der landwirtschaftlich genutzten Fläche ergibt sich in Anlehnung an die Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses (Abb. 02/ 03). Für vom Durchschnittgrundstück abweichende wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale wie

- Zuschnitt/Form (↓),
- Topografie (↑↓),
- Größe (↑),
- Zuwegung/Erschließung (↓),
- Beschaffenheit und Lage (↑)
- Acker / Grünlandzahl (↑↓)

erfolgen nach sachverständiger Einschätzung Zu- bzw. Abschläge¹¹.

¹⁰ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Rheinisch-Bergischer Kreis

¹¹ ↑ besser als Ø, ↓ schlechter als Ø, ↑↓ gleichwertig

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe	BW	Zu-/ Abschläge	Summe
8	114	Grünland/ Wiese	555 m ²	4,50 €/m ²	0 %	2.497,50 €
8	115	Grünland/ Wiese	494 m ²	4,50 €/m ²	0 %	2.223,00 €
			1.049 m ²			4.720,50 €
						4.700,00 €

5 Verkehrswert

Der Verkehrswert soll nach § 6 ImmoWertV aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit hergeleitet werden. Dabei sind auch die Sicherheit der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens sowie die Lage auf dem Grundstücksmarkt und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

5.1 Verkehrswert unbelastet

Entsprechend dem vorgenannten Ergebnis wird der **Verkehrswert** der Landwirtschaftsflächen „Blasberg“

Gemarkung Burscheid, Flur 8, Flurstücke 114 u. 115

zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 - ohne Belastung in Abt. II - mit rd.

4.700,00 €

in Worten: viertausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

5.2 Ausweisung der Einzelwerte gemäß den Bestimmungen des ZVG

Gemäß den Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes sind die Grundstücke einzeln auszuweisen. Es wird jedoch ein Gesamtausgebot empfohlen, da es sich hier um eine räumliche und wirtschaftliche Einheit handelt.

Die Einzelwerte ergeben sich wie folgt

Laufende Nr. 5 des BV / Flurstück 114 (GF 555 m²)

Grünland/ Wiese

rd. 2.500,00 €

Laufende Nr. 6 des BV/ Flurstück 115 (GF 494 m²)

Grünland/Wiese

rd. 2.200,00 €

Leverkusen, den 13.05.2025

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten ist nur für den angegeben Zweck bestimmt.

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und nicht z.B. zu privat-wirtschaftlichen oder belehungsrelevanten Zwecken. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Die im Auftrag des Gerichts ausgearbeiteten Gutachten oder Stellungnahmen besitzen keine Schutzwirkung zu Gunsten Dritter! Eine Haftung gegenüber Dritten aus dem Gutachten wird daher ausgeschlossen. Soweit dieser Ausschluss in besonderen Fällen nicht möglich ist, gelten die v.g. Einschränkungen zur Haftung und Gewährleistung.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023 Bundesanzeiger Verlag
- [4] Grundstücksmarktbericht für den Rheinisch-Bergischen Kreis 2025
- [5] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Straßenkarte

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 4: Luftbildkarte

Anlage 5: Topografie/ Höhenlinien

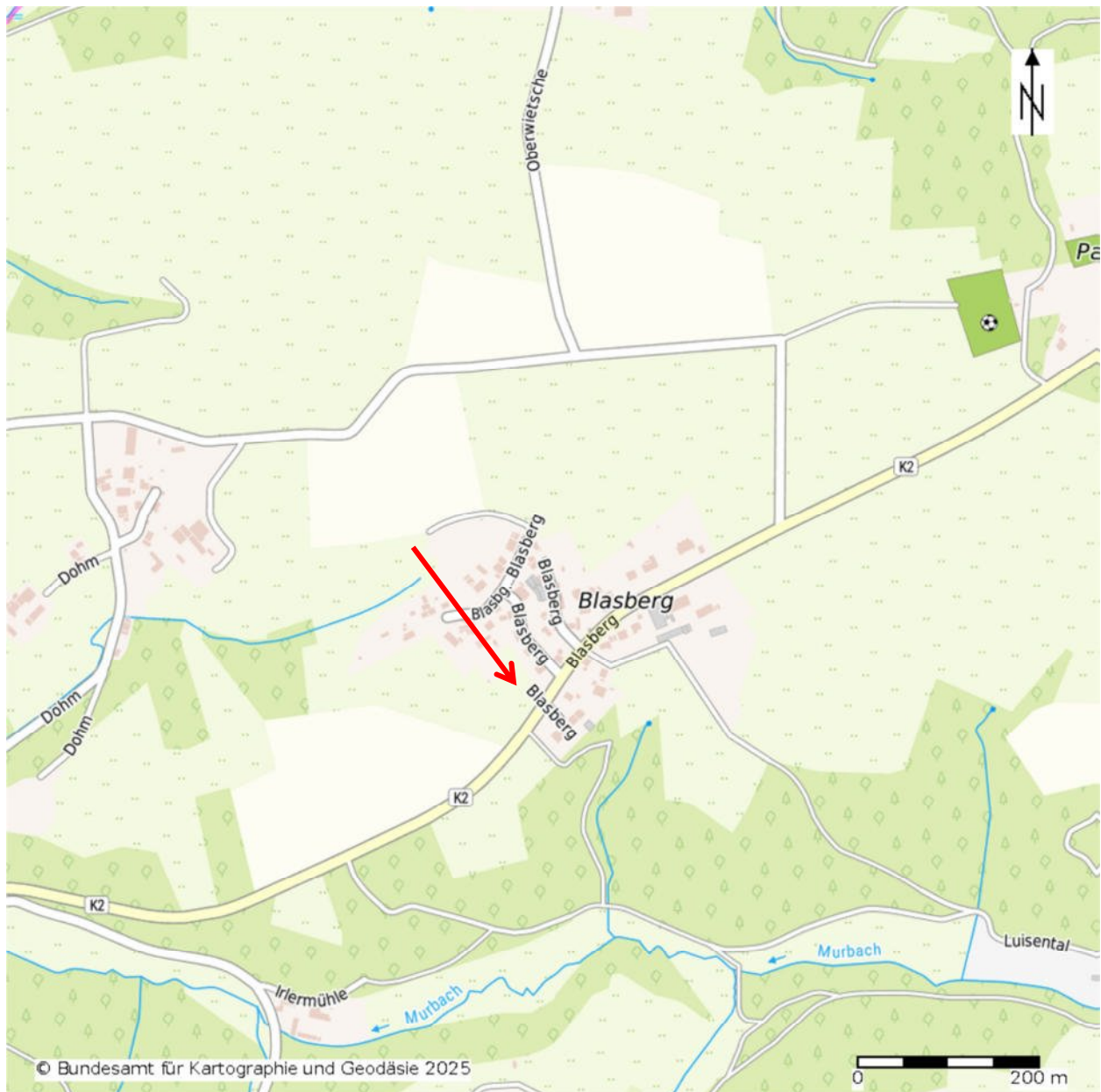
9 Anlage

Anlage 1 Übersichtskarte



*Lizenziert über www.sprengnetter.de/marktdatenshop

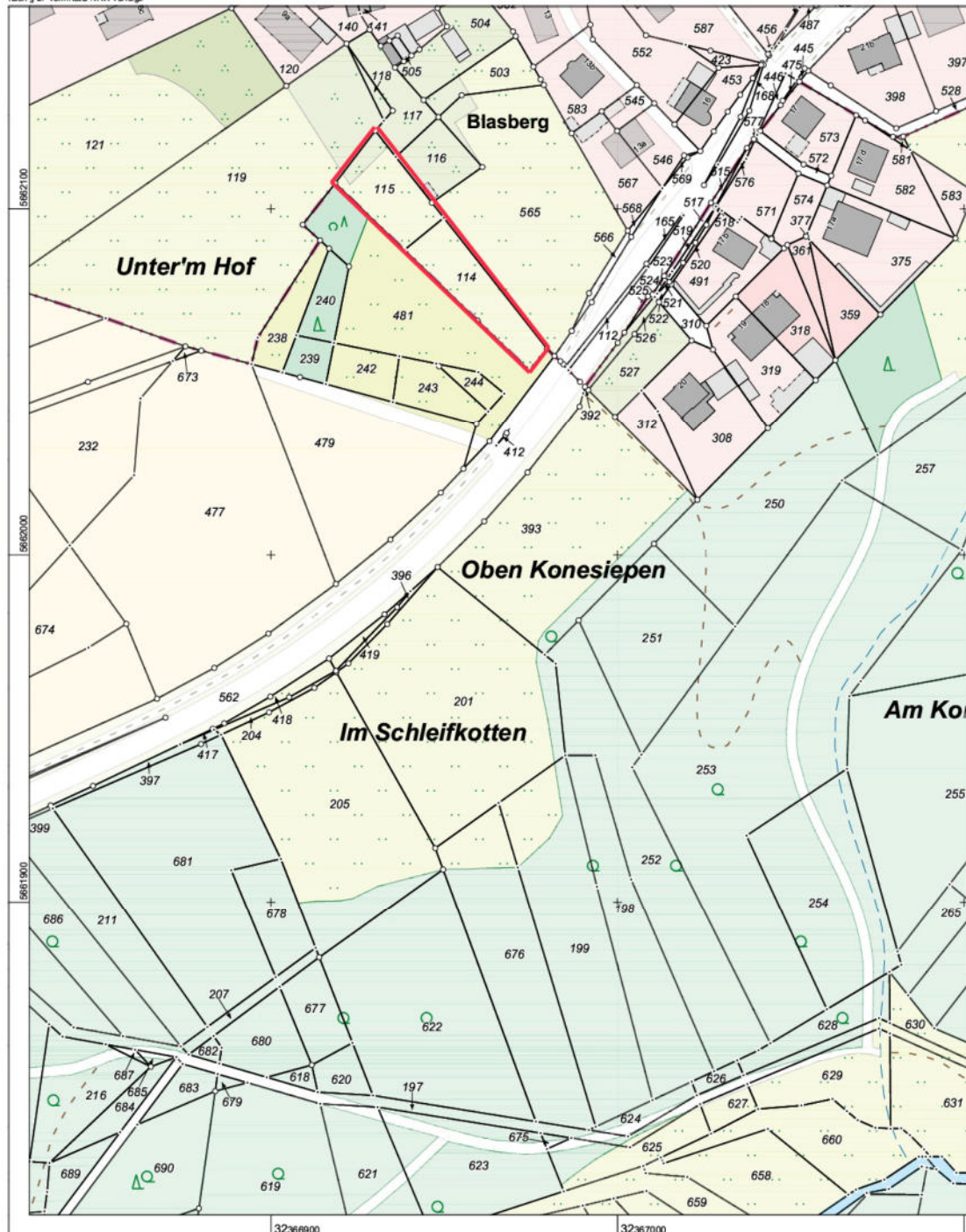
Anlage 2 Straßenkarte



*Lizenziert über www.sprengnetter.de/marktdatenshop

Anlage 3 Flurkarte

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVorVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



**Rheinisch-Bergischer-Kreis
Katasteramt**

Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Flurstück: 676 u.a.
Flur: 11
Gemarkung: Burscheid
Im Schleifkotten, Burscheid

Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte NRW 1 : 1000**

Erstellt: 06.02.2025
Zeichen: E1-0311/25

Anlage 4 Luftbildkarte¹²

s. Originalgutachten

¹² Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

Anlage 5 Topografie, Höhenlinien¹³

s. Originalgutachten

¹³ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>