

Dipl.-Ing. Bärbel Steinacker

Architektin AKNW

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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.

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 48/23**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für die **landwirtschaftlichen Grundstücke**
in 51399 Burscheid, Blasberg
Gemarkung Burscheid, Flur 8, Flurstücke 181, 193 und 192



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag
03.04.2025 ermittelt mit rd.

40.000,00 €.

(Flst. 181: 2.580,00 € - Flst. 193: 19.640,00 € - Flst. 192: 17.780,00 €)

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 28 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.....	6
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.5	Entwicklungszustand.....	9
3	Beschreibung der Grundstücke	10
3.1	Vorbemerkung/ Allgemeine Erläuterung	10
3.2	Flurstücke 181, 193, 192.....	11
4	Ermittlung der Verkehrswerte	16
4.1	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Wertermittlung.....	17
5	Verkehrswert	20
5.1	Ausweisung der Einzelwerte gemäß den Bestimmungen des ZVG	21
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	22
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	23
8	Verzeichnis der Anlagen.....	23
9	Anlage.....	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebaute Grundstücke, Grünland/ Streuobstwiese, tlw. Freiflächen als Autofriedhof/ Lagerplatz genutzt

Lage: „Blasberg“/ „Ober dem Garten“
Ortslage Blasberg
51399 Burscheid

Grundbuchangaben: Grundbuch von Burscheid, Blatt 833

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 16)
Gemarkung Burscheid, Flur 8, **Flurstück 181**, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Blasberg, Größe 920 m²

lfd. Nr. 18)
Gemarkung Burscheid, Flur 8, **Flurstück 193**, Geb.- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Blasberg 5, Ober dem Garten, Größe 4.479 m²

lfd. Nr. 55)
Gemarkung Burscheid, Flur 8, **Flurstück 192**, Landwirtschaftsfläche, Geb.- und Freifläche, Erholungsfläche, Blasberg 5, Ober dem Garten, Größe 4.202 m²

Gesamtfläche: 9.601 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Leverkusen
Gerichtsstraße 9
51379 Leverkusen

Auftrag vom 30.10.2024 (Datum des Auftragsschreibens)

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 Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft

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

Tag der Ortsbesichtigung: 03.04.2025

Umfang der Besichtigung etc.: unbebautes Grundstück 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
 - Recherchen zu Nutzern/ Pächtern
 - Luftbildaufnahme
 - Übersichts-/Straßenkarte
 - Topografische Karte
 - Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Altlasten, Landschaftsrecht)

1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

- a) Führung eines Gewerbebetriebes: Die Grundstücke sind an einen landwirtschaftlichen Betrieb verpachtet.
- 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 im nordöstlichen Bereich der Ortschaft Blasberg hinter den Häusern Blasberg Nr. 4 und 5 sowie angrenzend an die Häuser Nr. 1 bis 1c.

Art der Bebauung und Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung:

vorwiegend Wohnbebauung, landwirtschaftliche Flächen

Topografie:

s. Einzelbeschreibung

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Der Zugang erfolgt augenscheinlich ausschließlich über angrenzende Nachbargrundstücke und einen Privat-/Wirtschaftsweg (ggf. Notwegerecht).

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.04.2025² sind die Flurstücke 181, 193 und 192 nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG vor.

2.3 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 181, 193 und 192 folgende Eintragung:

² Rheinisch-Bergischer Kreis Fb. Umwelt

lfd. Nr. 27)

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

Ausschnitt aus dem FNP der Stadt Burscheid

s. Originalgutachten

³ Bauamt Rheinisch-Bergischer Kreis

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

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 Bewertungsgrundstücke sind dem **Entwicklungsteilziel 2.5** zugeordnet. 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 die Ergänzung lückiger Obstwiesengürtel sowie die Anreicherung der Ortsränder mit belebenden Gehölzstrukturen oder Gewässern im Fokus.⁶

Verbindliche Bauleitplanung:

Die Grundstücke befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs der seit dem 19.11.1994 rechtskräftigen Innenbereichssatzung (Abrundungssatzung nach § 34 BauGB) und sind somit nach **§ 35 BauGB** (Außenbereich) zu beurteilen.

Ausschnitt aus der Darstellung zum Geltungsbereich mit Kennzeichnung der Lage der Bewertungsgrundstücke⁷

s. Originalgutachten

⁵ Satzungsbeschluss vom 03.04.2014

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

⁷ Quelle: Stadtplanungsamt Burscheid

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 derzeit nicht vor.

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 181, 193, 192

Abb. 01 (unmaßstäblicher Luftbildausschnitt⁸)

s. Originalgutachten

Lage:

Blasberg

Die Grundstück befinden sich nordöstlich an die Ortschaft Blasberg angrenzend hinter den Häusern Blasberg Nr. 4 und 5

⁸ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

Bild 01

Die Grundstücke sind aus südwestlicher Richtung über einen Privat-/Wirtschaftsweg zu erreichen.



Bild 02

Flst. 193, Blick Richtung Haus Nr. 5c



Bild 03

Flst. 193, Grünland/ Wiese Blick Richtung Haus Nr. 5



Bild 04

Flst. 192 Blick Richtung Südosten



Bild 05

Blick Richtung Nordosten



Bild 06

Flst. 181, verwildert, zerfallene Holzhütte



Bild 07

Bereich hinter Haus Nr. 4 und 5 wird (illegal) als Autofriedhof genutzt, verfallenes Garagengebäude, Gestrüpp



Bild 08

wie vorgenannt



Bild 09

Südwestlicher Bereich der Flurstücke 181, 193 und 192, genutzt als Abstell-/Lagerfläche



Pachtverhältnis:

Die Grundstücke sind gemäß Recherchen im Zusammenhang mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen an xxx verpachtet. Über die genaue Höhe der Pacht für diese Bewertungsgrundstücke liegen keine Informationen vor. Die vorgefundene Nutzung einer Teilfläche als Autofriedhof erfolgt ohne Zustimmung der Pächter

durch einen Dritten.

Größe/ Abmessungen:

Fläche insgesamt: 9.601 m²,
Nord-Südausdehnung i. M. ca. 60 m;
Ost-Westausdehnung i. M. ca. 159 m
unregelmäßiger Grundstücksform

Topographie (vgl. Anlage 5):

Die Grundstücke fallen in nordwestliche Richtung leicht ab.

Tatsächliche Nutzung lt. Liegen-
schaftsbuch:

Flurstück 181:

769 m² Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche/ Garten
151 m² Landwirtschaft / Grünland

Flurstück 193:

3.778 m² Landwirtschaft/ Grünland
964 m² Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten
7 m² Wohnbaufläche

Flurstück 192:

3.431 m² Landwirtschaft/ Grünland
727 m² Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Garten
44 m² Wohnbaufläche

Bodenschätzung gem. Liegenschafts-
buch:

Flurstück 118:

151 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 68, **Ackerzahl 63**, Ertragsmesszahl 95

Gesamtertragsmesszahl: 95

Flurstück 193:

3.778 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 68, **Ackerzahl 63**, Ertragsmesszahl 2.380

Gesamtertragsmesszahl: 2.380

Flurstück 192:

3.431 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 68, **Ackerzahl 63**, Ertragsmesszahl 2.162

Gesamtertragsmesszahl: 2.162

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 außerhalb der Innbereichssatzung sowie im Landschaftsschutzgebiet zum Stichtag nicht bebaubar. Die Zuwegung erfolgt augenscheinlich ausschließlich über einen Privat-/ Wirtschaftsweg, asphaltiert bis Haus Nr. 5c, danach Schotterweg oder über Nachbargrundstücke (Notwegerecht wird unterstellt).

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 Bodenrichtwerten⁹:

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. 02¹⁰

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 %.

⁹ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Rheinisch-Bergischer Kreis

¹⁰ 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 Obstwiese, zur Tier-/ Pferdehaltung (Weide) oder hausnaher Garten (im Außenbereich) für angrenzende Wohngrundstücke 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. 03¹¹

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 (↑)
- Außerlandwirtschaftliche Nutzung (↑)
- Acker / Grünlandzahl (↑)

erfolgen nach sachverständiger Einschätzung Zu- bzw. Abschläge¹².

¹¹ Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Rheinisch-Bergischer Kreis

¹² ↑ besser als Ø, ↓ schlechter als Ø, ↓↑ gleichwertig

4.3.5 Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmalen

Der südwestliche Teil der Grundstücke wird auf einer Fläche von ca. 2.126 m² (grob mittels der Katasterkarte gemessen) seit einem nicht näher bekannten Zeitpunkt von Unbekannten als Autofriedhof und Lagerfläche für Schrott und Kfz-Ersatzteile genutzt. Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich ein alter Holzlagerschuppen und eine alte Garage. Die Gebäude sind baufällig und nicht mehr nutzbar. Es ist nicht auszuschließen, dass aufgrund der abgestellten, größtenteils nicht mehr fahrbereiten Fahrzeuge und des gelagerten Schrotts zu Kontaminationen im Erdreich gekommen ist.

Für damit verbundene Unwägbarkeiten, Risiken und ggf. entstehenden Beseitigungskosten erfolgt ein Wert-/ Risikoabschlag nach sachverständiger Einschätzung und Ermessen i. H. von - **5.500,00 €** (rd. 2,60 €/m² der betroffenen Fläche).

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe	BW	Zu-/ Abschläge	Summe
		vorw. Freizeit-/				
8	181	Erholungsfläche	920 m ²	4,50 €/m ²	+10 %	4.554,00 €
		vorw. Grünland, tlw. Freizeit-/				
8	193	Erholungsfläche	4.479 m ²	4,50 €/m ²	+5 %	21.163,28 €
		vorw. Grünland, tlw. Freizeit-/				
8	192	Erholungsfläche	4.202 m ²	4,50 €/m ²	+5 %	19.854,45 €
			9.601 m ²			45.571,73 €
		Wertabschlag für illegale Nutzung/ Beseitigung				-5.500,00 €
						40.071,73 €
					rd.	<u>40.000,00 €</u>

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.

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

Gemarkung Burscheid, Flur 8, Flurstücke 181, 193 u. 192

zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 mit rd.

40.000,00 €

in Worten: vierzigtausend Euro

geschätzt.

5.1 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. 16 des BV/ **Flurstück 181** (GF 920 m²)

vorw. Freizeit-/ Erholungsfläche

(anteilige Fläche illegal genutzt rd. 765 m²)

rd. 2.580,00 €

Laufende Nr. 18 des BV/ **Flurstück 193** (GF 4.479 m²)

vorw. Grünland, tlw. Freizeit-/ Erholungsfläche

(anteilige Fläche illegal genutzt rd. 590 m²)

rd. 19.640,00 €

Laufende Nr. 55 des BV/ **Flurstück 192** (GF 4.202 m²)

vorw. Grünland, tlw. Freizeit-/ Erholungsfläche

(anteilige Fläche illegal genutzt rd. 775 m²)

rd. 17.780,00 €

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 beleihungsrelevanten 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

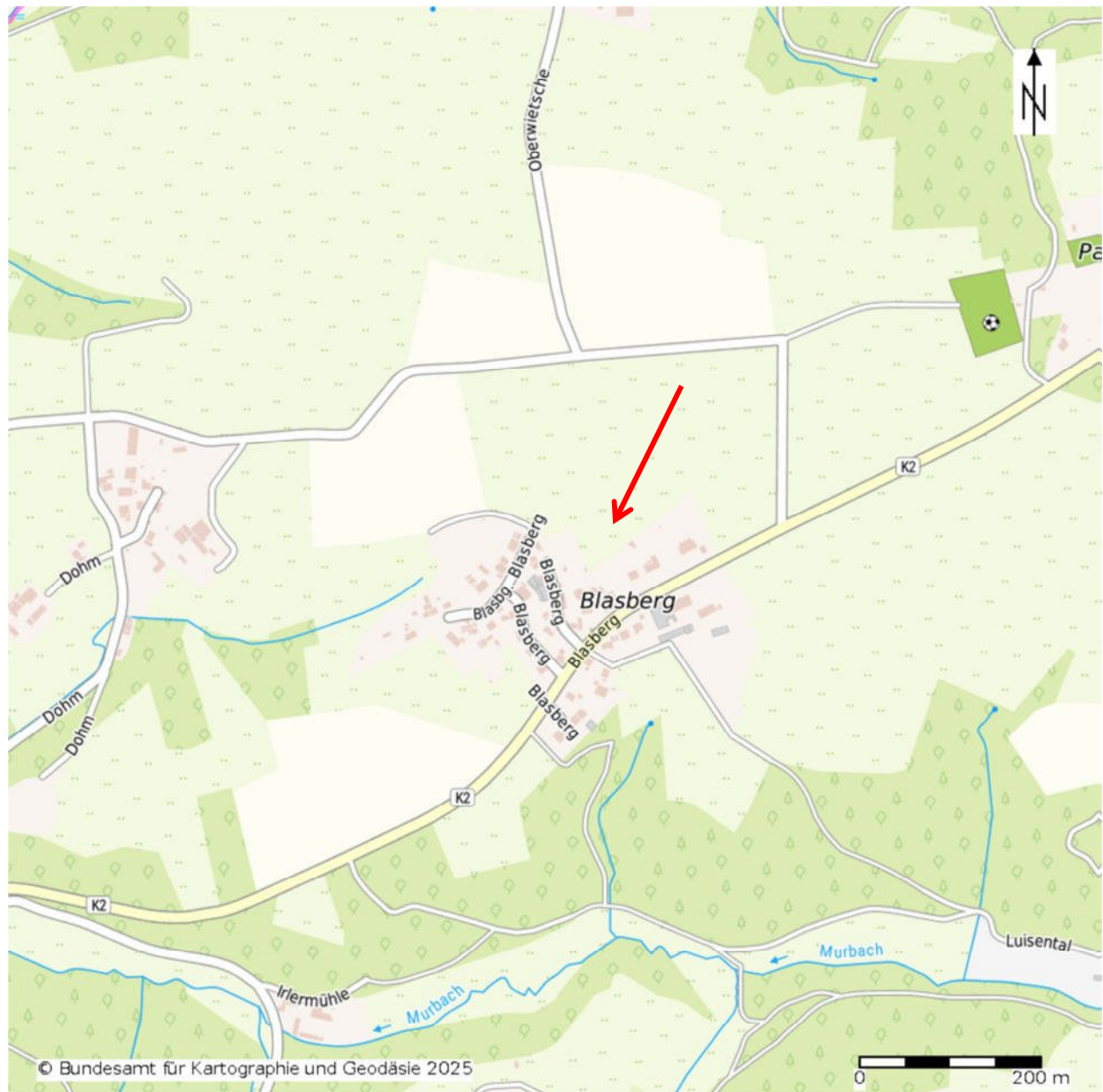
9 Anlage

Anlage 1 Übersichtskarte

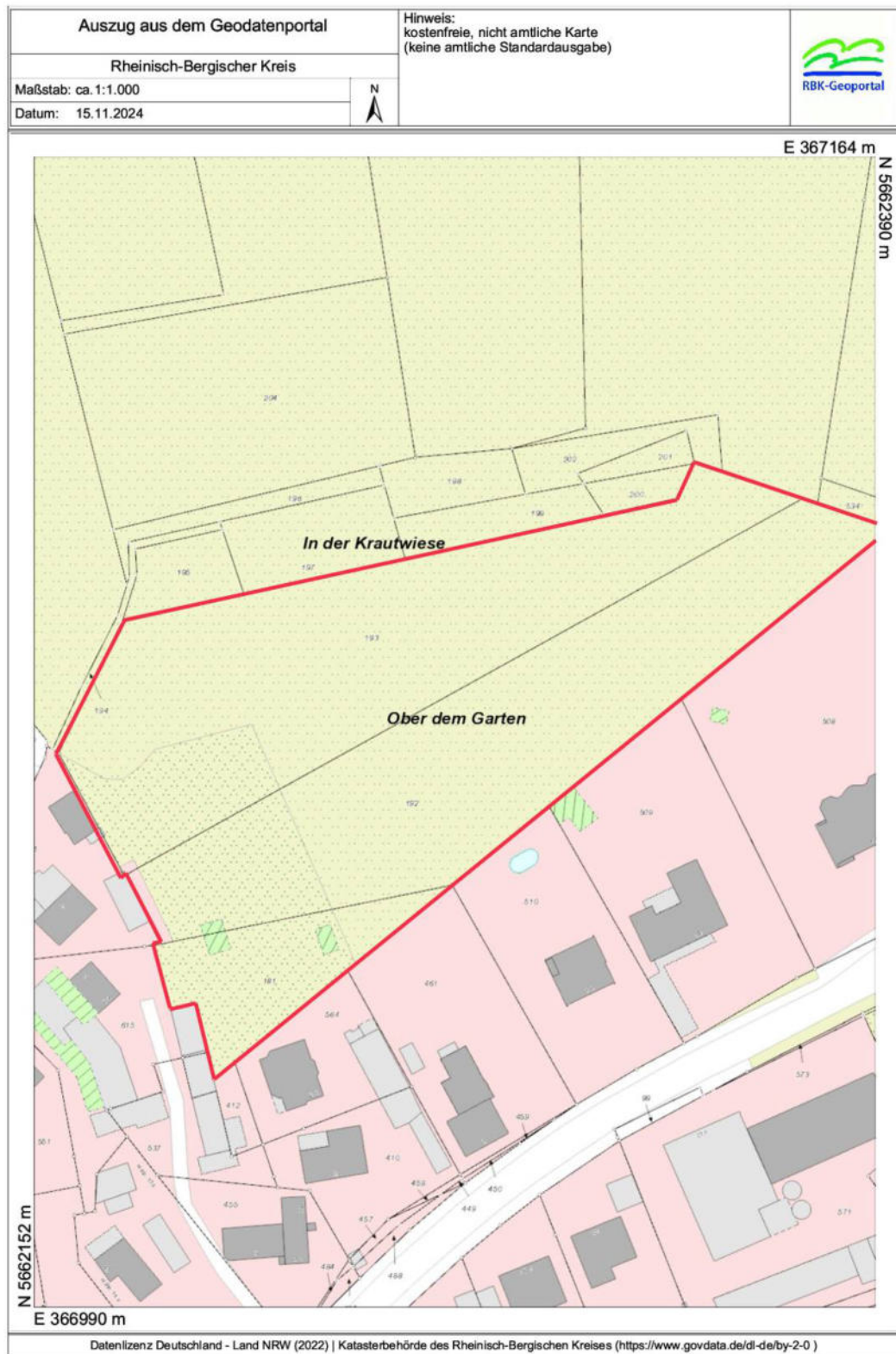


*Lizenziert über www.sprengnetter.de/marktdatenshop

Anlage 2 Straßenkarte



*Lizenziert über www.sprengnetter.de/marktdatenshop

Anlage 3 Flurkarte

Anlage 4 Luftbildkarte¹³

s. Originalgutachten

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

Anlage 5 Topografie, Höhenlinien¹⁴

s. Originalgutachten

¹⁴ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>