

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 55/23**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für die **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke**
in 51399 Burscheid, Im Schleifkotten

Gemarkung Burscheid, Flur 11, Flurstücke 201, 396, 199, 675, 676



Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag
13.03.2025 ermittelt mit insgesamt rd.

18.200,00 €.

(Flst. 201: 9.370,00 €, Flst. 396: 120,00 €, Flst. 199: 4.660,00 €, Flst. 675 u. 676: 4.050,00 €)

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 32 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 6 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	4
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.....	7
2.5	Entwicklungszustand.....	9
3	Beschreibung der Grundstücke	10
3.1	Vorbemerkung/ Allgemeine Erläuterung	10
3.2	Flurstücke 201, 396, 199, 675, 676	11
4	Ermittlung der Verkehrswerte	17
4.1	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Wertermittlung Grünlandflächen (Flst. 396, Teilfläche 201, 199, 676)	18
4.4	Wertermittlung Waldflächen	20
5	Verkehrswert	22
5.1	Verkehrswert unbelastet.....	22
5.2	Ausweisung der Einzelwerte gemäß den Bestimmungen des ZVG	22
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	24
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	25
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	25
8	Verzeichnis der Anlagen	26
9	Anlage	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebaute Grundstücke, Weideland und Waldflächen
Lage:	„Im Schleifkotten“ Ortslage Blasberg 51399 Burscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Burscheid, Blatt 833
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 30) Gemarkung Burscheid, Flur 11, Flurstück 201 , Grün- land, Im Schleifkotten, Größe 3.067 m ² lfd. Nr. 39) Gemarkung Burscheid, Flur 11, Flurstück 396 , Grün- land, Im Schleifkotten, Größe 43 m ² lfd. Nr. 42) Gemarkung Burscheid, Flur 11, Flurstück 199 , Grün- land, Laubwald, Im Schleifkotten, Größe 1.980 m ² lfd. Nr. 57) Gemarkung Burscheid, Flur 11 Flurstück 675 , Waldfläche, Verkehrsfläche, Im Schleif- kotten, Größe 19 m ² Flurstück 676 , Waldfläche, landwirtschaftliche Fläche, Im Schleifkotten, Größe 1.702 m ² Gesamtfläche 6.811 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 Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	13.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	13.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	unbebaute Grünland- und Waldgrundstücke soweit zugänglich
Teilnehmer am Ortstermin:	Herr xxx (Zentrum für Wald und Holzwirtschaft), Herr xxx (stellvertretender Revierförster) sowie 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 • Luftbildaufnahme • Topografische Karte • Übersichts-/ Straßenkarte • Recherchen bzgl. Nutzer/ Pächter • Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Altlasten, Landschaftsschutz) • Auskünfte vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW

1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

a) Führung eines Gewerbebetriebes:	Die Flurstücke 201 und 396 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 südlich der Kreisstraße 2, aus westlicher Richtung kommend ca. 90 m vor dem Ortseingang Blasberg.

Art der Bebauung und Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung:

land- und forstwirtschaftliche Flächen

Topografie:

s. Einzelbeschreibung

2.2 **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Bei der K2 handelt es sich um eine überörtliche Verbindungsstraße, die Nagelsbaum mit Burscheid-Hilgen verbindet. Das Flurstück 201 ist unmittelbar von der Kreisstraße zugänglich. Die südlich Richtung Murbach gelegenen Waldgrundstücke erreicht man über Wirtschafts-/Wanderwege

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.04.2025² sind die zu bewertenden Grundstücke 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 201, 396, 199, 675 und 676 folgende Eintragung:

lfd. Nr. 2) teilweise Flurstück 201 (lfd. Nr. 30 des BV)

Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 07.06.1973 für den Rhein-Wupper-Kreis in Opladen; eingetragen am 18.07.1973.

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. 31) **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:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde nicht erfragt. Da es sich um unbebaute Wald-/ Grünlandgrundstück im Landschaftsschutzgebiet handelt, wird vorbehaltlich einer Überprüfung und ggf. Ergänzung, davon ausgegangen, dass keine Baulasten eingetragen sind.

2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Flst. 201/ 396 - Landwirtschaftliche Flächen³

s. Originalgutachten

Flst. 199/ 675/ 676 - Waldflächen⁴

s. Originalgutachten

Landschaftsschutz:

Die Grundstücke befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Der **Landschaftsplan „Burscheid-Leichlingen“⁵** weist diesen Bereich als Fläche im Landschaftsschutzgebiet mit dem **Entwicklungsziel 1** aus. Im Bereich der mit dem Entwicklungsziel 1 dargestellten Gebiete liegt das Schwergewicht der landschaftlichen Entwicklung auf der Erhaltung naturnaher Lebensräume, natürlicher Landschaftselemente oder einer reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft. Entwicklungs- Pflege- und Erschließungsmaßnahmen nach § 26 LG NRW können und sollen zur Verbesserung des landschaftsökologischen Zustands sowie lokal zur Anreicherung der Landschaft festgesetzt werden. ⁶

³ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

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

⁵ Satzungsbeschluss vom 03.04.2014

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

Flurstücke 201, 396

Die Flurstücke 201 und 396 sind dem **Entwicklungsziel 1.5** zugeordnet. Dieses Teilziel bedeutet insbesondere die Erhaltung von Vorkommen seltener naturraumtypischer Pflanzen und Tieren und deren Lebensräumen in Ortsrandlagen, die Erhaltung wertvoller Biotopverbundstrukturen in Ortsrandlagen und die Erhaltung und Pflege typischer Obstwiesen und -weiden an den Ortsrändern u a.. Das Entwicklungsziel 1.5 wird in Ortsrandbereichen dargestellt, die aufgrund ihrer Ausstattung mit wertvollen Biotopen, Biotopverbundstrukturen, naturnahen Gewässerstrukturen oder des Strukturereichtums einen harmonischen Übergang von Siedlungsgebieten zur freien Landschaft darstellen.

Flurstücke 199, 675, 676

Die Flurstücke 199, 375 und 676 sind dem **Entwicklungsteilziel 1.1** zugeordnet. Dieses Teilziel ist in Gebieten dargestellt, in denen schutzwürdige Biotope vorliegen.

Verbindliche Bauleitplanung:

Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern sind 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.

3 Beschreibung der Grundstücke

Grundlagen für die nachfolgenden Beschreibungen sind die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung am 13.03.2025 und 13.03.2025 und die Auskunft des Forstamtes.

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:

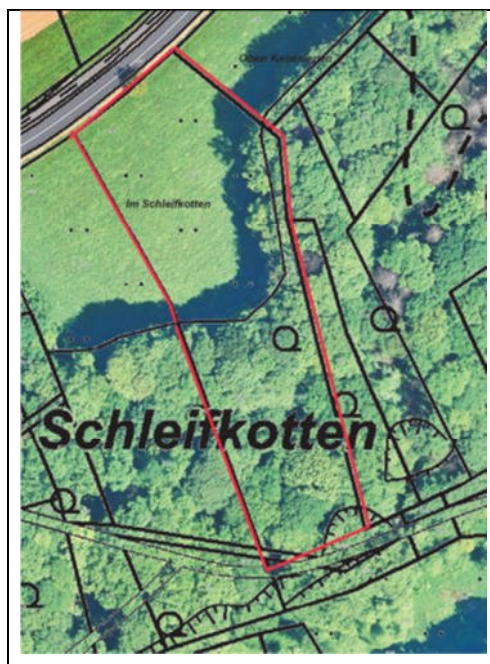
- ✓ die **Grünlandgrundzahl** bringt die auf Grund der Beurteilung von Boden, Klima und Wasser sich ergebenden Ertragsunterschiede zum Ausdruck.
- ✓ die **Grünlandzahl** berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Besonderheiten (Geländegestaltung und dgl.) zurückzuführen sind.

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 201, 396, 199, 675, 676

Abb. 01 (unmaßstäblicher Luftbildausschnitt⁷)



Lage:

Im Schleifkotten

Die Grundstücke befinden sich südlich der Kreisstraße, ca. 90 m vor Ortseinfahrt Blasberg (von Südwesten kommend)

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

Beschreibung Flurstücke 201/ 396:

Bild 01

Lage südlich der Kreisstraße 2



Bild 02

Grünlandflächen mit Gefälle Richtung Süden, genutzt als Weide, links Waldrand mit Laubgehölz (Eiche/ Rotbuche, ca. 131 m²)



Aufwuchs:

Grünland/ Weide/ Laubwald

Pachtverhältnis:

Die Flurstücke 201 und 396 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.

Größe/ Abmessungen:

Fläche: insges. 3.110 m²

Ost-Westausdehnung i. M. ca. 20 m; Nord-Südausdehnung i. M. ca. 62 m

leicht unregelmäßige Grundstücksform

Topographie (vgl. Anlage 5):

Das Grundstück fällt von der Straße in südwestliche Richtung ab (ca. 13 % Gefälle).

Tatsächliche Nutzung lt. Liegen- Flurstück 396:
schaftsbuch:

42 m² Landwirtschaft / Grünland

Flurstück 201:

2.936 m² Ackerland, 131 m² Wald-/ Laubholz

Bodenschätzung gem. Liegenschafts-
buch:

Flurstück 396:

43 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß (Lö), Verwitterung (LöV), Bodenzahl 62, **Ackerzahl 52**, Ertragsmesszahl 22

Gesamtertragsmesszahl 22

Flurstück 201:

2.936 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß (Lö), Verwitterung (LöV), Bodenzahl 62, **Ackerzahl 52**, Ertragsmesszahl 1.527

Gesamtertragsmesszahl 1.527

Beschreibung Flurstück 199:

Bild 03

Lage südlich der Kreisstraße 2, zum
Waldrand hin, nördlicher Bereich Flst
1499 - Acker-/ Grünlandfläche



Bild 04

Südlicher Bereich Flst. 199 - Laubwald



Aufwuchs:	Grünland/ Weide, Rotbuchen, Eichen,
Pachtvertrag/ Pachtzins:	Hierüber liegen keine Informationen vor.
Größe/ Abmessungen:	Fläche: 1.980 m ² Ost-Westausdehnung i. M. ca. 20 m; Nord-Südausdehnung i. M. ca. 100 m nahezu rechteckige Grundstücksform
Topographie (vgl. Anlage 5):	Das Grundstück fällt von der Straße in südwestliche Richtung relativ steil ab. (ca. 17 % Gefälle)
Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftsbuch:	311 m ² Ackerland, 1.669 m ² Wald-/ Laubholz
Bodenschätzung gem. Liegenschaftsbuch:	311 m ² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß (Lö), Verwitterung (LöV), Bodenzahl 58, Ackerzahl 38 , Ertragsmesszahl 118 Gesamtertragsmesszahl 118

Beschreibung Flurstücke 675 u. 676:

Bild 05

Zu erreichen sind die Waldgrundstücke über Wirtschafts-/ Wanderwege, die von der Kreisstraße in südöstliche Richtung führen



Bild 06

Blick ins Tal des Murbachs



Aufwuchs:

tlw. Grünland/ Weideflächen, Rotbuchen, Eichen, Naturverjüngung (Rotbuche)

Pachtvertrag/ Pachtzins:

Hierüber liegen keine Informationen vor.

Größe/ Abmessungen:

Fläche: insges. 1.721 m²

Ost-Westausdehnung i. M. ca. 20 m; Nord-Südausdehnung i. M. ca. 95 m

nahezu rechteckige Grundstücksform

Topographie (vgl. Anlage 5):

Das Grundstück fällt von der Straße in südwestliche Richtung, Richtung Murbach relativ steil ab. (ca. 23% Gefälle)

Tatsächliche Nutzung lt. Liegenschaftsbuch:

Flurstück 675:

11 m² Wald-/ Laubholz, 8 m² Weg

Flurstück 676:

1.429 m² Wald-/ Laubholz, 273 m² Landwirtschaft/ Grünland

Bodenschätzung gem. Liegenschaftsbuch:

Flurstück 676:

273 m² Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Löß (Lö), Verwitterung (LöV), Bodenzahl 58, **Ackerzahl 38**, Ertragsmesszahl 104

Gesamtertragsmesszahl 118

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 land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie der Angaben des Regionalforstamtes.

4.3 Wertermittlung Grünlandflächen (Flst. 396, Teilfläche 201, 199, 676)

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 unmittelbar von der K2 aus.

4.3.1 Bodenrichtwert, Flächen für die Landwirtschaft

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. 01⁹

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

4.3.3 Wertermittlung Grünlandflächen

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

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

erfolgen nach sachverständiger Einschätzung Zu- bzw. Abschläge.

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe	ØBW	Zu-/ Abschläge	Summe
11	396	Grünland	43 m ²	2,85 €/m ²	0,0%	122,55 €
11	201	Grünland	2.936 m ²	2,85 €/m ²	+10,0%	9.204,36 €
11	199	Grünland	311 m ²	2,85 €/m ²	-5,0%	842,03 €
11	676	Grünland	273 m ²	2,85 €/m ²	-5,0%	739,15 €
			3.563 m²	3,06 €/m²		10.908,09 €
						<u>10.900,00 €</u>

4.4 Wertermittlung Waldflächen

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 über einen Wirtschafts-/ Wanderwege bzw. über die v.g. Grünlandgrundstücke.

4.4.1 Bodenrichtwert, Waldgrundstücke

Der zonale **Bodenrichtwert** für forstwirtschaftliche Flächen (Nr. 1129) beträgt **0,50 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	forstwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	=	ohne Aufwuchs

4.4.2 Örtliche Fachinformationen zu Bodenrichtwerten¹⁰:

Bei den Richtwerten für forstwirtschaftliche Flächen ist der Preisanteil für den Aufwuchs nicht enthalten.

Der Preis inklusive Aufwuchs für Flächen ab 2.500 m² ergibt sich in Abhängigkeit von Art des Aufwuchses aus folgender Tabelle:

Abb. 02¹¹

Art des Aufwuchses	Durchschnittspreis in €/m ²	Spanne (Min.-Max.) in €/m ²	Anzahl
Nadelwald	1,30	0,70 - 2,10	6
Laubwald	1,50	0,50 - 2,80	49
Mischwald	1,40	0,50 - 3,85	31

Die ermittelten Durchschnittspreise und Spannen sind auf 5 Cent gerundet und beziehen sich auf hiesige topografische Verhältnisse und beinhalten den Bodenwert der Fläche sowie den Wert des jeweiligen Aufwuchses.

Nahezu alle auswertbaren Kauffälle lagen innerhalb von Landschafts- bzw. Naturschutzgebieten und wurden überwiegend von Privatpersonen erworben.

Besonders wertvoller Holzaufwuchs bedarf der ergänzenden Wertermittlung eines forstwirtschaftlichen Sachverständigen.

Für die Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen (wie z. B. spezielle Lage, Topographie, Erschließung, Zustand des Holzbestandes) sind keine Umrechnungskoeffizienten angegeben. Diese sind im Einzelfall sachverständig zu ermitteln.

¹⁰ Quelle: Grundstücksmarktbericht Rheinisch-Bergischer Kreis 2025

¹¹ Quelle: Auszug aus dem GMB Rheinisch-Bergischer Kreis 2025

4.4.3 Auskunft des Landesbetriebes Wald und Holz NRW

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde von der Unterzeichnerin um eine Stellungnahme zum Aufwuchs und Wert der Waldfläche gebeten. Am 13.03.2025 erfolgte eine gemeinsame Begehung der zu bewertenden Waldgrundstücke mit zwei Mitarbeitern des Landesbetriebes Wald und Holz. Die Bewertung der Waldfläche ist in Anlage 6 beigefügt.

Der Wert des Waldes setzt sich aus dem reinen Bodenwert (ohne Aufwuchs) und einer Mittelung des heutigen Holzwertes (Abtriebswert) und dem Bestandeswert (Interpolierung der Kosten von der Anpflanzung bis zur Bestandesreife) zusammen.

Dabei werden Lage, Zustand, Nutzungsmöglichkeit, Erreichbarkeit und Befahrbarkeit der Fläche sowie Baumarten, Alter, Leistungsfähigkeit und Güte des Bestandes herangezogen bzw. eingeschätzt.

Nach Auskunft des Regionalforstamtes handelt es sich bei dem Aufwuchs um ältere Rotbuchen (ca. 145 Jahre), Eichen (ca. 140 Jahre) sowie junge Rotbuchen (Naturverjüngung, ca. 10 Jahre).

Für den Waldflächenanteil der Flurstücke 199, 675 und 676 ergibt sich gemäß Bewertung des Landesbetriebes Wald und Holz NRW zum Stichtag ein reiner Bodenwert von 0,40 €/m² und ein Waldwert-Aufwuchs (Mittelwert zwischen Bestandeswert/ Abtriebswert) von rd. 1,89 €/m², d. h. insgesamt ein Waldwert von rd. **2,29 €/m²**.

Die anteilige Waldfläche des Flurstücks 201 mit einer Fläche von 131 m² (gemäß Liegenschaftskataster) wird aufgrund des Aufwuchses (vergleichbar Flst. 199) und des Standortes der Bäume am Waldrand (hier i. d. R. schlechtere Qualität, da grobastiger), nach Rücksprache mit dem Forstamt, mit einem Waldwert von **1,29 €/m²**, d. h. 0,40 €/m² Bodenwert zzgl. 0,89 €/m² Waldwert-Aufwuchs geschätzt.

Diese Werte liegen in der Spanne der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Werte für Laubwälder (vgl. Abb. 02) und können somit für die Verkehrswertermittlung herangezogen werden.

4.4.4 Wertermittlung

Der Bodenwert der forstwirtschaftlich genutzten Fläche ergibt sich in Anlehnung an die Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses (Abb. 02) sowie nach Auskunft des Landesbetriebes Holz und Wald NRW aufgrund des vorgefundenen Baumbestandes wie folgt:

Flur	Flurstücke	Nutzung	Größe	rel. BW	Summe	
11	199, 675, 676					
		Bodenwert	Wald	3.117 m²	0,40 €/m²	1.246,80 €
		Aufwuchs	Laubwald	3.117 m²	1,89 €/m²	5.891,13 €
11	201					
		Bodenwert	Wald	131 m²	0,40 €/m²	52,40 €
		Aufwuchs	Laubwald	131 m²	0,89 €/m²	116,59 €
	Summe	Waldwert	3.248 m²	Ø2,25 €/m²	7.306,92 €	
				rd.	7.300,00 €	

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.

Der Verkehrswert der Grundstücke ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte für Acker-/ Grünland- und Waldflächen mit

Art der Nutzung	Fläche	Wert
Grünland	3.563 m ²	10.900,00 €
Waldfläche/ Laubwald	3.248 m ²	7.300,00 €
	6.811 m ²	18.200,00 €
		Ø2,67 €/m ²

5.1 Verkehrswert unbelastet

Entsprechend dem vorgenannten Ergebnis wird der **Verkehrswert** der Grünland- und Waldgrundstücke „Im Schleifkotten“

Gemarkung Burscheid, Flur 11, Flurstücke 201, 396, 199, 675, 676

zum Wertermittlungstichtag 13.03.2025 - ohne Belastung in Abt. II - mit rd.

18.200,00 €

in Worten: achtzehntausendzweihundert 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. 30 des BV / Flurstück 201 (GF 3.067 m²)

	Fläche	BW	Wert
Waldwert	131 m ²	1,29 €/m ²	168,99 €
Grünlandwert	2.936 m ²	3,14 €/m ²	9.204,36 €
Summe	3.067 m ²		9.373,35 €

Grünland/ Laubwald

rd. 9.370,00 €Laufende Nr. 39 des BV / Flurstück 396 (GF 43 m²)

	Fläche	BW	Wert
Waldwert	0 m ²	0,00 €/m ²	0,00 €
Grünlandwert	43 m ²	2,85 €/m ²	122,55 €
Summe	43 m ²		122,55 €

Grünland

rd. 120,00 €Laufende Nr. 42 des BV / Flurstück 199 (GF 1.980 m²)

	Fläche	BW	Wert
Waldwert	1.669 m ²	2,29 €/m ²	3.822,01 €
Grünlandwert	311 m ²	2,71 €/m ²	842,81 €
Summe	1.980 m ²		4.664,82 €

Grünland/ Laubwald

rd. 4.660,00 €Laufende Nr. 57 des BV / Flurstücke 675 u. 676 (GF 1.721 m²)

	Fläche	BW	Wert
Waldwert	1.448 m ²	2,29 €/m ²	3.315,92 €
Grünlandwert	273 m ²	2,71 €/m ²	739,83 €
Summe	1.721 m ²		4.055,75 €

Grünland/ Laubwald

rd. 4.050,00 €

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 angegebenen 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
- Anlage 6: Ermittlung des Waldwertes

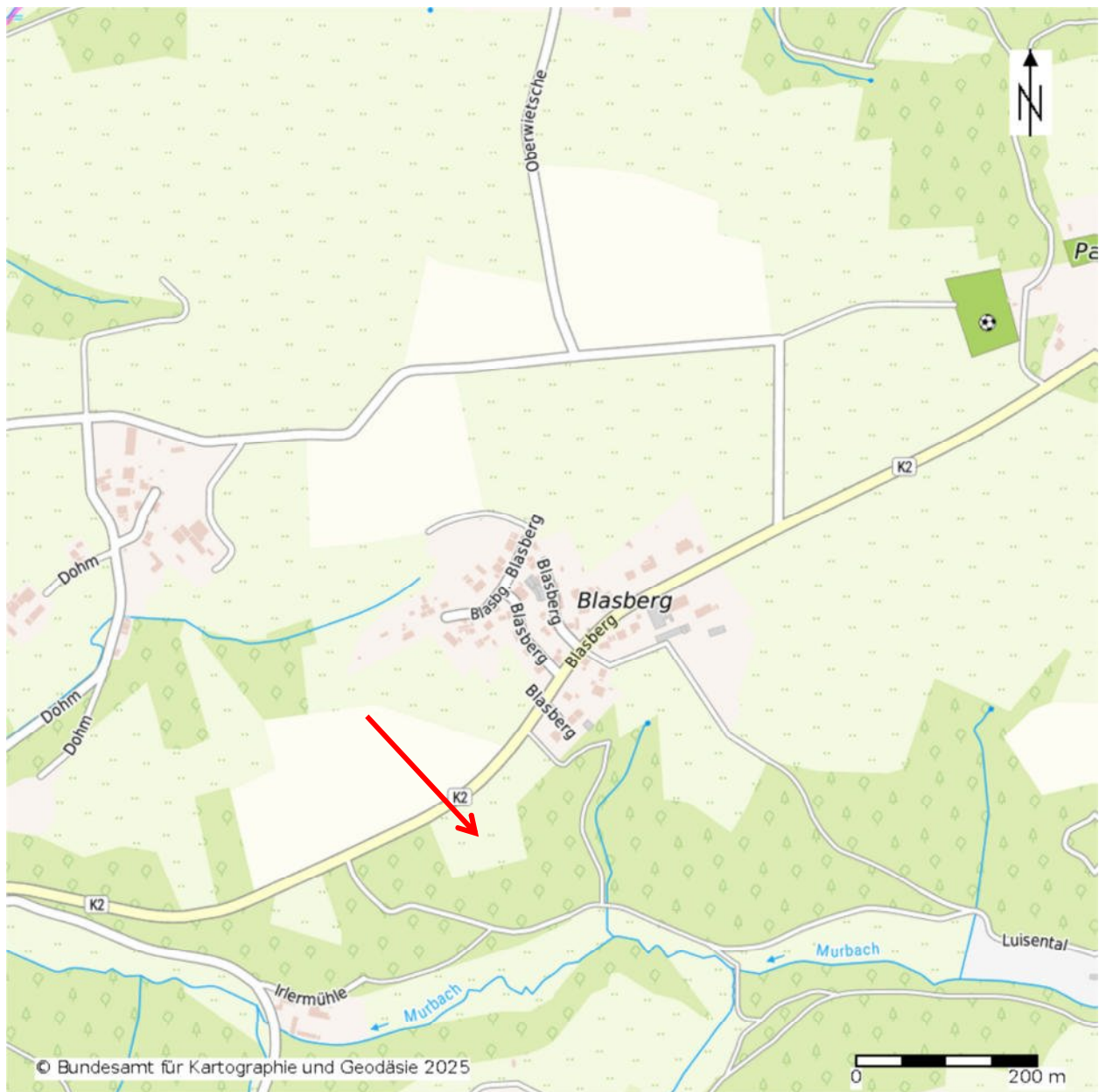
9 Anlage

Anlage 1 Übersichtskarte



*Lizenziert über www.sprengnetter.de/marktdatenshop

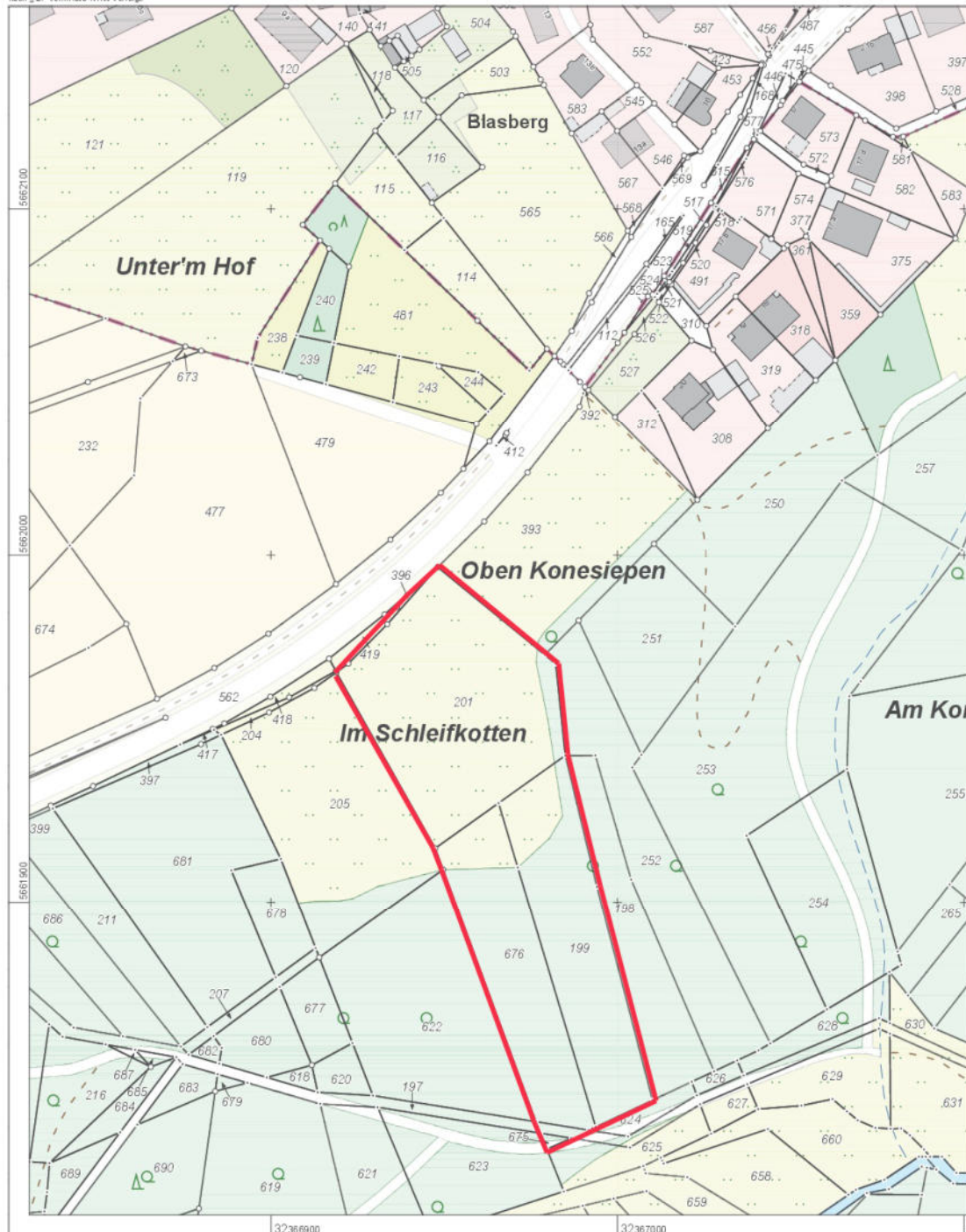
Anlage 2 Straßenkarte



*Lizenziert über www.sprengnetter.de/marktdatenshop

Anlage 3 Flurkarte

Die Nutzung dieser Auszüge ist im Rahmen des § 11 (1) Divisionsverordn. NRW zulässig. Zweckerhandlungen 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>

Anlage 6 Ermittlung des Waldwertes Flst. 199, 675 u. 676

(durchgeführt vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Gummersbach)

s. Originalgutachten