

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 59/23**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert für die **landwirtschaftliche Fläche**
in 51399 Burscheid, Auf'm Großen Feld
Gemarkung Burscheid, Flur 8, Flurstück 358



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
03.04.2025 ermittelt mit rd.

11.000,00 €.

Ausfertigung Nr. Internetversion

Das Original-Gutachten besteht aus 24 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.....	8
3	Beschreibung der Grundstücke	9
4	Ermittlung der Verkehrswerte	13
4.1	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Wertermittlung.....	14
5	Verkehrswert	16
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	17
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	18
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	18
8	Verzeichnis der Anlagen.....	19
9	Anlage	20



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	unbebautes Grundstück, Ackerland
Lage:	„Auf'm Großen Feld“ Ortslage Blasberg/ Oberwietsche 51399 Burscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Burscheid, Blatt 833
Bestandsverzeichnis:	lfd. Nr. 34) Gemarkung Burscheid, Flur 8, Flurstück 358 , Ackerland, Auf'm großen Feld, Größe 3.519 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Leverkusen Gerichtsstraße 9 51379 Leverkusen Auftrag vom 30.10.2024 (Datum des Auftrags Schreibens)
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 Ackergrundstück 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)

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nordöstlich des Ortsteils Blasberg, an der Zufahrtsstraße zur Ortschaft Oberwietsche an einer asphaltierten Straße.

Art der Bebauung und Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung:

landwirtschaftliche Betriebe (vorw. Pferdehaltung), landwirtschaftliche Flächen

Topografie:

s. Einzelbeschreibung

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Die Zufahrt zum Bewertungsgrundstück erfolgt über einen asphaltierten ca. 5 m breiten Weg. Der Weg ist städtischer Grundbesitz und der Öffentlichkeit gewidmet.²

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.04.2025³ ist das Flurstück 358 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.

² Schreiben Stadt Burscheid vom 30.04.2025

³ Rheinisch-Bergischer Kreis Fb. Umwelt

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Burscheid, Blatt 833 in Bezug auf das Flurstück folgende Eintragung:

lfd. Nr. 32) **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 ein unbebautes 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:

Landwirtschaftliche Fläche⁴

s. Originalgutachten

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

Landschaftsplan:

Das Grundstück befindet 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. Das Flurstück 358 ist dem **Entwicklungsteilziel 2.2** zugeordnet. Dieses Entwicklungsteilziel umfasst Bereiche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden und in denen aufgrund der Art der Nutzung, der Geländemorphologie und des Bodentyps die Gefahr der Bodenerosion, der Verdichtung bzw. des Schadstoffeintrags steht. Ziel ist u.a. die Anreicherung von weiträumigen Ackerlandschaften mit linearen Gehölzstrukturen zum Schutz vor Wind- und Wassererosion.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.

⁵ Satzungsbeschluss vom 03.04.2014

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 Flurstück 358

Abb. 01 (unmößstäblicher Luftbildausschnitt⁷)

s. Originalgutachten

Lage:

Auf'm Großen Feld

Das Grundstück befindet sich von der Kreisstraße 2 kommend, nordöstlich der Ortschaft Blasberg, in Richtung Oberwietsche, etwa 50 m hinter der letzten Abzweigung nach Oberwietsche.

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

Bild 01

Abzweig Richtung Oberwietsche und
Lage des Grundstücks



Bild 02

Das Grundstück befindet sich auf der
nördlichen Straßenseite etwa 50 m
hinter dem Abzweig



Bild 03:

bewirtschaftete Ackerfläche





Pachtvertrag/ Pachtzins:	Gemäß Recherche wird das Grundstück von einem ortsansässigen Landwirt bewirtschaftet. Ob hierzu ein Pachtvertrag vorliegt und eine Pacht gezahlt wird, konnte nicht festgestellt werden.
Größe/ Abmessungen:	Fläche: 3.519 m ² , Nord-Südausdehnung ca. 94 m; West-Ostausdehnung i. M. ca. 37 m trapezförmige Grundstücksform
Topographie (vgl. Anlage 5):	Das Grundstück fällt von der Straße in nordöstliche Richtung leicht ab.
Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftsbuch:	3.519 m ² Landwirtschaft / Ackerland
Bodenschätzung gem. Liegenschaftsbuch:	2.830 m ² Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Verwitterung (LöV), Bodenzahl 54, Ackerzahl 50 , Ertragsmesszahl 1.415 689 m ² Ackerland (A), Bodenart stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Löß (Lö), Verwitterung (LöV), Bodenzahl 54, Ackerzahl 52 , Ertragsmesszahl 358 Gesamtertragsmesszahl 1.773

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 über einen asphaltierten, öffentlichen Weg.

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



4.3.3 Wertermittlung

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. Abschläge¹⁰.

Flur	Flurstück	Nutzung	Größe	BW €/m ²	Zu-/ Abschläge	Summe
8	358	Ackerland	3.519 m ²	2,85 €/m ²	+10%	11.032,00 €
						11.000,00 €

¹⁰ ↑ besser als Ø, ↓ schlechter als Ø, ↓↑ gleichwertig



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** des Ackerlandgrundstücks „Auf'm großen Feld“

Gemarkung Burscheid, Flur 8, Flurstück 358

zum Wertermittlungstichtag 03.04.2025 mit rd.

11.000,00 €

in Worten: elftausend Euro

geschätzt.

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

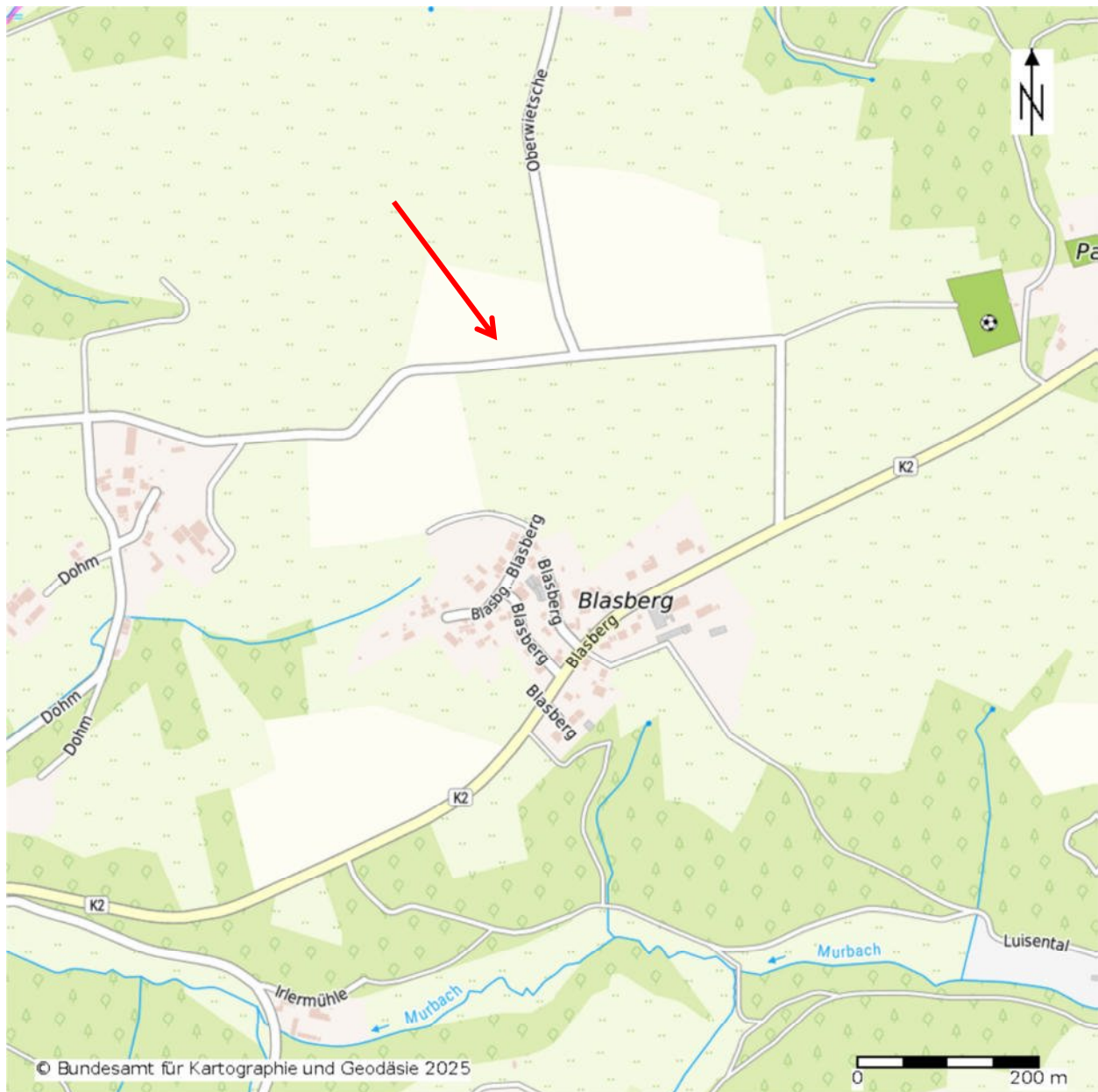
9 Anlage

Anlage 1 Übersichtskarte



*Lizenziert über www.sprengnetter.de/marktdatenshop

Anlage 2 Straßenkarte



*Lizenziert über www.sprengnetter.de/marktdatenshop

Anlage 3 Flurkarte



Rheinisch-Bergischer-Kreis
Katasteramt

Am Rübezahlwald 7
51469 Bergisch Gladbach

Flurstück: 358 u. a.
Flur: 8
Gemarkung: Burscheid
Auf'm großen Feld, Burscheid

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 06.02.2025
Zeichen: E1-0311/25



Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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

Anlage 4 Luftbildkarte, Flurstück 358¹¹

s. Originalgutachten

¹¹ Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>



Anlage 5 Topografie, Höhenlinien¹²

s. Originalgutachten

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