

**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](mailto:info@knaeuper.com)

Internet: [www.knaeuper.com](http://www.knaeuper.com)

Datum: 13.05.2025

Az.: **042 K 62/23**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert für das **land- und forstwirtschaftlichen Grundstück**  
**in 51399 Burscheid, Pulverwiese**  
Gemarkung Burscheid, Flur 10, Flurstücke 1032 u. 1033



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

**600,00 €.**

### Ausfertigung Nr. Internetversion

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

**Inhaltsverzeichnis**

| <b>Nr.</b> | <b>Abschnitt</b>                                                      | <b>Seite</b> |
|------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1</b>   | <b>Allgemeine Angaben</b> .....                                       | <b>3</b>     |
| 1.1        | Angaben zum Bewertungsobjekt.....                                     | 3            |
| 1.2        | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....                          | 3            |
| 1.3        | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....                  | 3            |
| <b>1.4</b> | <b>Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss</b> ..... | <b>4</b>     |
| <b>2</b>   | <b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....                             | <b>5</b>     |
| 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            |
| <b>3</b>   | <b>Beschreibung der Grundstücke</b> .....                             | <b>10</b>    |
| 3.1        | Vorbemerkung/ Allgemeine Erläuterung:.....                            | 10           |
| 3.2        | Flurstücke 1032, 1033.....                                            | 11           |
| <b>4</b>   | <b>Ermittlung der Verkehrswerte</b> .....                             | <b>15</b>    |
| 4.1        | Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung .....                     | 15           |
| 4.2        | Verfahrenswahl mit Begründung .....                                   | 15           |
| 4.3        | Wertermittlung Grünlandfläche (Flst. 1032) .....                      | 16           |
| 4.4        | Wertermittlung Waldfläche (Flst.1033) .....                           | 17           |
| <b>5</b>   | <b>Verkehrswert</b> .....                                             | <b>19</b>    |
| 5.1        | Verkehrswert unbelastet.....                                          | 19           |
| <b>6</b>   | <b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung</b> .....               | <b>20</b>    |
| <b>7</b>   | <b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b> .....                   | <b>21</b>    |
| 7.1        | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....                      | 21           |
| 7.2        | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....                | 21           |
| <b>8</b>   | <b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....                                  | <b>22</b>    |
| <b>9</b>   | <b>Anlage</b> .....                                                   | <b>23</b>    |

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: unbebautes Grundstück, Landwirtschaftsfläche (Feuchtwiese, Wald)

Lage: „Pulverwiese“  
Ortslage zwischen Blasberg und Luisental  
51399 Burscheid

Grundbuchangaben: Grundbuch von Burscheid, Blatt 833

Bestandsverzeichnis: lfd. Nr. 51) Gemarkung Burscheid, Flur 10,  
**Flurstück 1032**, Landwirtschaftsfläche, Pulverwiese, Größe 1.125 m<sup>2</sup>  
**Flurstück 1033**, Waldfläche, Pulverwiese, Größe 59 m<sup>2</sup>  
**Gesamtfläche 1.184 m<sup>2</sup>**

### 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.: unbebaute landwirtschaftliche Flächen 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 bzgl. Nutzer/ Pächter
- Luftbildaufnahme
- Topografische Karte
- Übersichts-/ Straßenkarte
- Auskünfte von Fachämtern (Planungsrecht, Altlasten, Landschaftsschutz)

#### 1.4 Beantwortung der Fragen im Zwangsversteigerungsbeschluss

a) Führung eines Gewerbebetriebes: Die Grundstücke sind an den landwirtschaftlichen Betrieb mit der Anschrift Blasberg 21 (Bergische Weidegründe) 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 Einwohner<sup>1</sup>)

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.

---

<sup>1</sup> 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 Luftlinie ca. 600 m in südöstlicher Richtung von der K2 entfernt, unmittelbar am Murbach, kurz vor dem im Luisental gelegenen Regenrückhaltebecken.

Art der Bebauung und Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung:

Flächen der Landwirtschaft, Wald, Unland, Feuchtwiese

Topografie:

s. Einzelbeschreibung

## 2.2 **Erschließung, Baugrund etc.**

Straßenart:

Das Flurstück 1032 ist über Wald-/ Wanderwege entweder von der K 2 oder vom Luisental (ab Haus Nr. 30 in westliche Richtung ca. 170 m) aus erreichbar.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.04.2025<sup>2</sup> sind die Flurstücke 1032 und 1033 nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen gem. § 8 LBodSchG erfasst. Es liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen i. S. des BBodSchG vor.

---

<sup>2</sup> 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 1032 und 1033 (lfd. Nr. 51 des Bestandsverzeichnisses) folgende Eintragung:

Lfd. Nr. 1) **Beschränkt persönliche Dienstbarkeit**, Recht zum Bau und Unterhaltung einer Abflussleitung verbunden mit einem beschränkten Bauverbot für den Wupperverband in Wuppertal-Barmen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden; mit Bezug auf die Bewilligung vom 12.01.1965, eingetragen am 06.08.1965 in Blatt 4179.

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. 34) **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:

##### Flurstück 1032

Der Bereich des Flurstücks befindet sich laut Planzeichen innerhalb einer Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**.<sup>3</sup>

##### *s. Originalgutachten*

Über das Flurstück 1032 verläuft laut FNP eine Abflussleitung (vgl. Pkt. 2.3).

##### Flurstück 1033

##### **Waldfläche**

Landschaftsschutz:

Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Der **Landschaftsplan „Burscheid-Leichlingen“**<sup>4</sup> 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. Die Flurstücke 1032 und 1033 sind dem **Entwicklungsteilziel 1.1** zugeordnet. Dieses Teilziel ist in Gebieten dargestellt, in denen schutzwürdige Biotop vorliegen. Hierbei geht es um die Erhaltung und Entwicklung von Gewässersystemen mit Auenlandschaft sowie von Landschaftsräumen mit Vorkommen seltener und gefährdeter naturtypischer Pflanzen und Tiere, deren Lebensräume, sowie von Gebieten mit seltenen Böden und als bedeutsamer Biotopverbundraum.<sup>5</sup>

Verbindliche Bauleitplanung:

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

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

<sup>4</sup> Satzungsbeschluss vom 03.04.2014

<sup>5</sup> Vgl. Landschaftsplan „Burscheid und Leichlingen“ <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

## 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 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 1032, 1033

Abb. 01 (unmaßstäblicher Luftbildausschnitt<sup>6</sup>)

#### *s. Originalgutachten*

Lage:

Pulverwiese

Das Grundstück befindet sich etwa 100 m westlich des Regenrückhaltebeckens im Luisental, unmittelbar am Murbach.

---

<sup>6</sup> Quelle: <https://www.rbk-direkt.de/Dienstleistung.aspx?dlid=294>

Bild 01

Weg oberhalb der Grundstücke in östliche Richtung



Bild 02

Flst. 1032, Feuchtwiese und Gestrüpp



Bild 03

vereinzelter Aufwuchs (Birken)



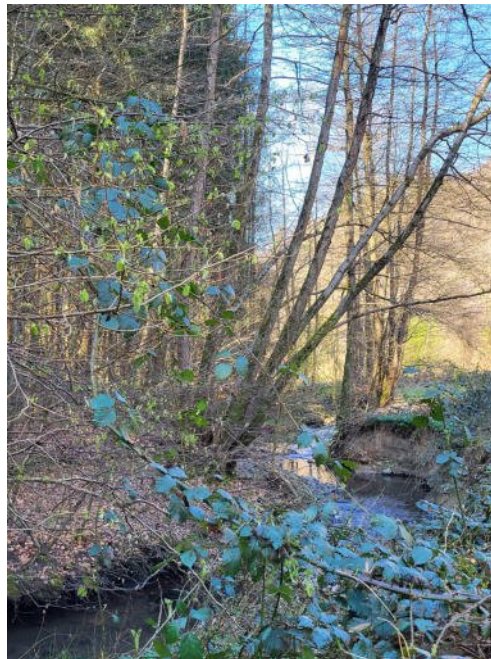
Bild 04

Blick Richtung Flurstück 1033, Wald auf der südlichen Seite des Murbachs, ansteigendes Gelände, geringe Aufwuchs



Bild 05

Flussbett des Murbachs, gelegen zwischen Flurstück 1032 (Feuchtwiese) und Flurstück 1033 (Wald)



Aufwuchs:

Gräser, wilde Sumpflumen, Gestrüpp, vereinzelt Birken, Waldstück soweit erkennbar ohne nennenswerten Aufwuchs

Größe/ Abmessungen:

Fläche insgesamt: 1.184 m<sup>2</sup>,  
 Nord-Südausdehnung ca. i. M. 70 m; West-Ostausdehnung i. M. ca. 20 m  
 trapezförmiges Grundstück

Topographie (vgl. Anlage 5):

nahezu ebenes Grundstück; Flurstück 1033 in südliche Richtung ansteigend

Tatsächliche Nutzung lt. Liegen- Flurstück 1032:  
schaftsbuch:

1.125 m<sup>2</sup> Landwirtschaft / Grünland

Flurstück 1033:

Wald/ Laubholz

Pachtverhältnis/ Pachtzins:

Die Grundstücke sind gemäß Recherchen im Zusammenhang mit weiteren landwirtschaftlichen Flächen an xxx verpachtet. Über die genaue Höhe der Pacht für diese Bewertungsrundstücke liegen keine Informationen vor.

Bodenschätzung gem. Liegenschafts- Flurstück 1032:  
buch:

1.125 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (III), Klimastufe 8 °C und darüber, Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 40, **Grünlandzahl 32**, Ertragsmesszahl 360

**Gesamtertragsmesszahl: 360**

## 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.

### 4.3 Wertermittlung Grünlandfläche (Flst. 1032)

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-/ Waldweg (Notwegerecht wird unterstellt).

#### 4.3.1 Bodenrichtwert, Flächen für die Landwirtschaft

Der zonale **Bodenrichtwert** für landwirtschaftliche Flächen (Nr. 3117) beträgt **2,85 €/m<sup>2</sup>** 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 Bodenrichtwerten<sup>7</sup>:

*Bei den Richtwerten für landwirtschaftliche Flächen wurden aufgrund der geringen Anzahl von Ackerlandflächen diese zusammen mit den Grünlandflächen ab 2.500 m<sup>2</sup> ausgewertet. Die ausgewerteten 34 Kauffälle stammen aus den Jahren 2023 und 2024*

Abb. 02<sup>8</sup>

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

Die Flächen sind auf 5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 %.

<sup>7</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Rheinisch-Bergischer Kreis

<sup>8</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Rheinisch-Bergischer Kreis

Bei dem hier vorgefundenen Grundstück handelt es sich um Flächen, die weder als klassisches Grünland noch als Ackerfläche zu bezeichnen sind. Aufgrund der Bodenverhältnisse (s. Bodenschätzung Liegenschaftsbuch), der Lage am Murbach und der starken Feuchtigkeit, handelt es sich hier eher um eine Auenlandschaft bzw. Feuchtwiese.

#### Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht:

*Für **landwirtschaftliche Flächen mit untergeordneten Nutzungen** (wie z. B. Feuchtwiesen, Hutungen etc.) liegen dem Gutachterausschuss die letzten Kauffälle aus dem Jahr 2018 vor. Aus den neun auswertbaren Kauffällen der Jahre 2009 bis 2018 von privaten Käufern wurde der durchschnittliche Preis von 0,40 €/m<sup>2</sup> ermittelt, wobei die Preise zwischen **0,20 €/m<sup>2</sup>** und **0,50 €/m<sup>2</sup>** lagen.*

#### 4.3.3 Wertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstücke mit untergeordneten Nutzungen unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Beschaffenheit nach sachverständiger Einschätzung mit **0,50 €/m<sup>2</sup>** in Ansatz gebracht.

| Flur | Flurstück | Nutzung               | Größe                | BW                    | Summe           |
|------|-----------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|
| 10   | 1032      | Grünland/ Feuchtwiese | 1.125 m <sup>2</sup> | 0,50 €/m <sup>2</sup> | 562,50 €        |
|      |           |                       |                      |                       | <b>560,00 €</b> |

#### 4.4 Wertermittlung Waldfläche (Flst.1033)

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), die Darstellung im Flächennutzungsplan und der Lage im Landschaftsschutzgebiet zum Stichtag nicht bebaubar. Eine unmittelbare Zuwegung zu der kleinen am Murbach gelegenen Waldfläche ist nicht vorhanden.

#### 4.4.1 Bodenrichtwert

Der zonale **Bodenrichtwert** für forstwirtschaftliche Flächen (Nr. 1129) beträgt **0,50 €/m<sup>2</sup>** 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 Bodenrichtwerten<sup>9</sup>:

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

Der Preis inklusive Aufwuchs für Flächen ab 2.500 m<sup>2</sup> ergibt sich in Abhängigkeit von Art des Aufwuchses aus folgender Tabelle:

Abb. 03<sup>10</sup>

| Art des Aufwuchses | Durchschnittspreis in €/m <sup>2</sup> | Spanne (Min.-Max.) in €/m <sup>2</sup> | 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.

Der Waldfläche Flurstück 1033 mit einer Fläche von lediglich 59 m<sup>2</sup> wird aufgrund der schwierigen Topografie, der nur schwer zugänglichen Lage und des vorhandenen geringen Aufwuchses keinen nennenswerten forstwirtschaftlichen Wert beigemessen. Insofern erfolgt hier lediglich ein Wertansatz im unteren Spannenbereich für Laubwald i. H. von **0,70 €/m<sup>2</sup>**.

#### 4.4.3 Wertermittlung

Der Bodenwert der forstwirtschaftlich genutzten Fläche ergibt sich in Anlehnung an die Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses (Abb. 03) aufgrund der Lage, der schwierigen Topografie und des geringen Aufwuchses wie folgt:

| Flur      | Flurstück   | Nutzung  | Größe             | geschätzter Wert/m <sup>2</sup> | Summe              |
|-----------|-------------|----------|-------------------|---------------------------------|--------------------|
| <b>10</b> | <b>1033</b> | Laubwald | 59 m <sup>2</sup> | 0,70 €/m <sup>2</sup>           | 41,30 €            |
|           |             |          |                   |                                 | rd. <b>40,00 €</b> |

<sup>9</sup> Quelle: Grundstücksmarktbericht Rheinisch-Bergischer Kreis 2025

<sup>10</sup> Quelle: Auszug aus dem GMB Rheinisch-Bergischer Kreis 2025

## 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 des Grundstücks ergibt sich aus der Summe der Einzelwerte für Grünland- und Waldflächen mit

| Art der Nutzung      | Fläche               | Wert                   |
|----------------------|----------------------|------------------------|
| Grünland             | 1.125 m <sup>2</sup> | 560,00 €               |
| Waldfläche/ Laubwald | 59 m <sup>2</sup>    | 40,00 €                |
|                      | 1.184 m <sup>2</sup> | <b>600,00 €</b>        |
|                      |                      | Ø0,51 €/m <sup>2</sup> |

### 5.1 Verkehrswert unbelastet

Entsprechend dem vorgenannten Ergebnis wird der **Verkehrswert** des forst- und landwirtschaftlichen Grundstücks „Pulverwiese“

#### **Gemarkung Burscheid, Flur 10, Flurstücke 1032 und 1033**

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

**600,00 €**

in Worten: sechshundert 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 Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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

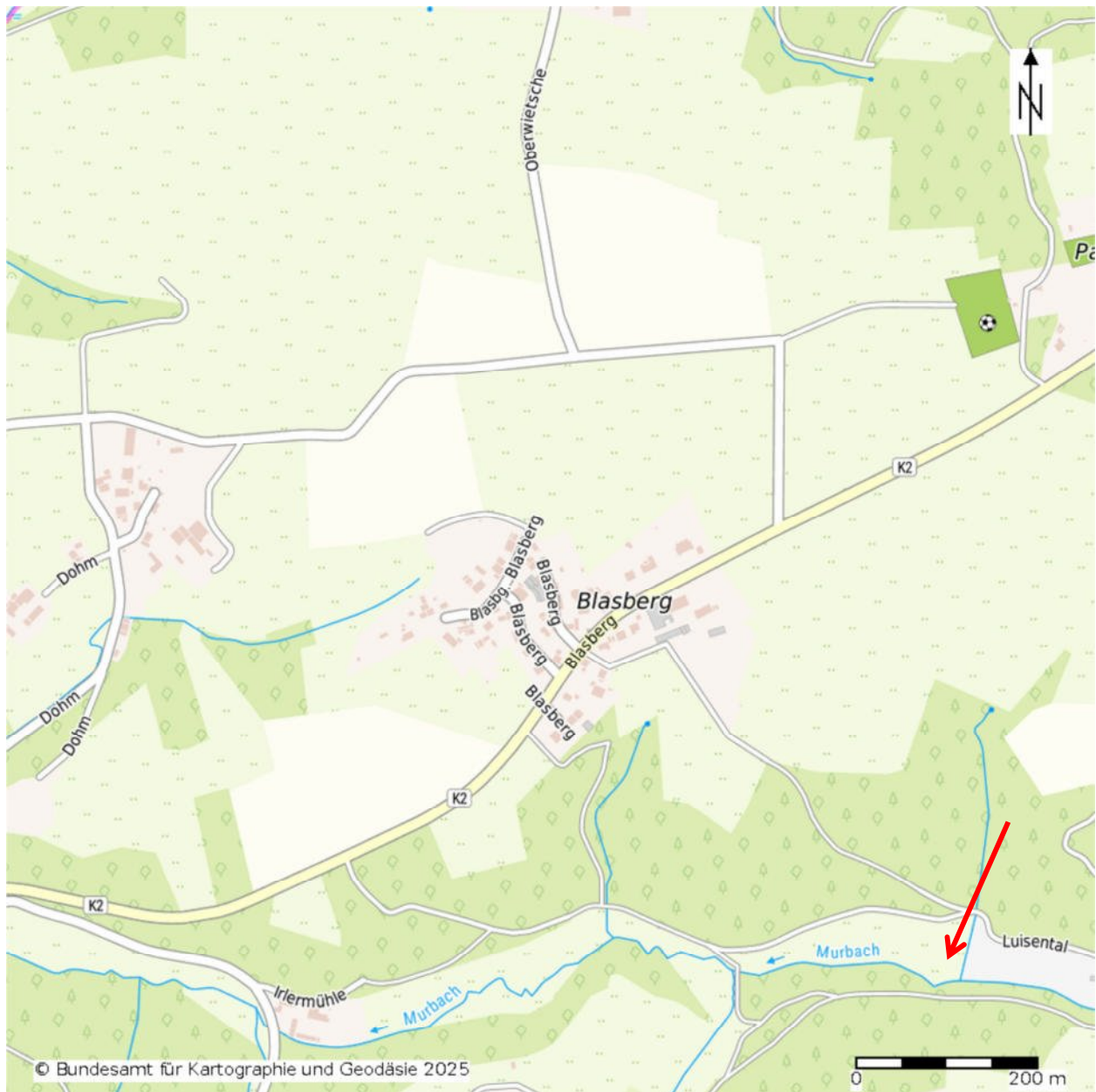
## 9 Anlage

### Anlage 1 Übersichtskarte



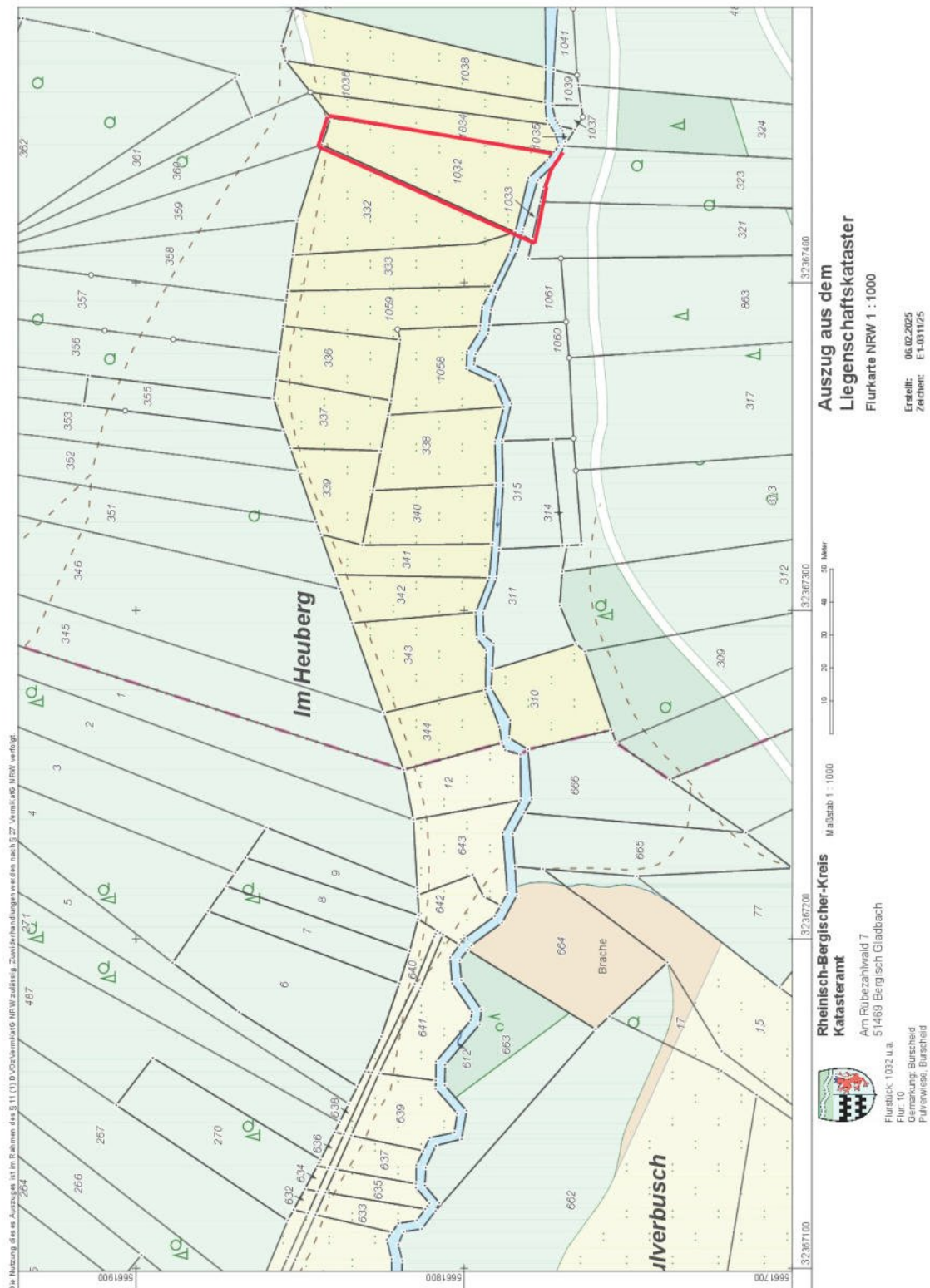
\*Lizenziert über [www.sprengnetter.de/marktdatenshop](http://www.sprengnetter.de/marktdatenshop)

## Anlage 2 Straßenkarte



\*Lizenziert über [www.sprengnetter.de/marktdatenshop](http://www.sprengnetter.de/marktdatenshop)

## Anlage 3 Flurkarte



## **Anlage 4    Luftbildkarte<sup>11</sup>**

***s. Originalgutachten***

---

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

## Anlage 5    Topografie, Höhenlinien<sup>12</sup>

*s. Originalgutachten*

---

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