

Dr. Heinz Peter Jennissen

Dr. Heinz Peter Jennissen * Auf dem Heidgen 68 * 53127 Bonn

Amtsgericht Gummersbach

51601 Gummersbach

Bonn, 12.09.2023

Gutachten

2022 – 23

über den Verkehrswert (Marktwert)
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

**bebauter und unbebauter Grundstücke im Außenbereich
in 51702 Bergneustadt OT Neuenothe**

Grundbuch

Wiedenest

Gemarkung

Wiedenest

Eigentümer

(lt. Grundbuch):

Blatt

diverse

Flur

diverse

Flurstücke

diverse

Es handelt sich um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es um Anlagen, Erklärungen und Personenangaben gekürzt wurde. Das Originalgutachten liegt zur Einsicht in der Geschäftsstelle.

Aktenzeichen des Amtsgerichts: 068 K 048/21

Ausfertigung Internet

Das Originalgutachten besteht aus 80 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 45 Seiten. Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen und eine anonymisierte Fassung zur Auslage in der Geschäftsstelle, erstellt.



(Professional Member MRICS)



Dipl.-Ing. Agrar
Dipl.-Ing.

Von der Landwirtschaftskammer
NRW öffentlich bestellter und ver-
eidigter Sachverständiger für

- ▶ Bewertungs- und Entschädigungsfragen in:
Landwirtschaftl. Betrieben
Gartenbaubetrieben
- ▶ Ökonomie von
Biogasanlagen
- ▶ Landw. Rechnungswesen
- ▶ Acker- und Pflanzenbau
- ▶ Pflanzenschutz
- ▶ Landw. Sonderkulturen
- ▶ Gemüsebau
- ▶ Bewertung von Aufwuchs und
Aufwuchsschäden
- ▶ Bewertung von lebendem und
totem Inventar
- ▶ Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
- ▶ Von der Industrie- und Handelskammer Bonn / Rhein-Sieg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für:
- ▶ Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Büroanschrift

Auf dem Heidgen 68
53127 Bonn
Tel.: +49 (0) 228 9102515
Fax: +49 (0) 228 9102511

Mobiltelefon

+49 (0) 162 2171615

eMail

svbuero@jennissen.org

Internet

www.jennissen.org

Bankverbindung

Commerzbank
DE17 3804 0007 0126 5511 00
SWIFT BIC: COBADEFFXXX

Ust-IdNr. DE 169828190

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Allgemeine Angaben	5
1.3	Auftragsabwicklung	6
1.4	Begriffserläuterung / -klärung	7
1.4.1	Grundstück	7
1.4.2	Flurstück	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.2	Grundbuch- und Katasterangaben	12
2.3	Beschaffenheit	13
2.4	Erschließungszustand	14
2.5	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	15
2.5.1	Privatrechtliche Situation	15
2.5.2	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3	Methodische Erläuterungen	17
3.1	Ermittlung der Bodenwerte	19
3.1.1	Qualität des Bewertungsgrundstückes	19
3.1.2	Zuschläge für hofnahe Flächen	21
3.1.3	Zuschläge für die Eigenschaft der Arrondierung	23
3.1.4	Zu- und Abschläge für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes oder beeinträchtigtes Agrarland)	24
3.2	Werteinflüsse durch Rechte und Belastungen im Grundbuch	27
3.3	Verfahrenswahl mit Begründung	28
3.3.1	Bestandsbewertung - Wald	28
3.3.2	Gebäudebewertung - Sachwertverfahren	28
3.3.3	Bodenbewertung - Vergleichswertverfahren	33
4	Der Immobilienmarkt	35
4.1	Der Immobilienmarkt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35
4.2	In NRW und dem Oberbergischen Kreis	37
4.3	Im Oberbergischen Kreis	39
5	Datenableitung zur Verkehrswertermittlung	41
5.1	Bodenrichtwerte	41
5.1.1	Bodenrichtwert Wohnbauland Außenbereich	41
5.1.2	Bodenrichtwert Landwirtschaft	42
5.1.3	Bodenrichtwert Forstwirtschaft	42
5.2	Waldwertgutachten	43
5.2.1	Lagebeschreibung, Erschließung, Abmarkung	43
5.2.2	Standortverhältnisse	43
5.2.3	Bewertungsverfahren	44

5.2.4	Bewertungshilfsmittel	44
5.2.5	Ermittlung des Waldbodenwertes	44
5.2.6	Ermittlung des Bestandwertes	45
5.3	Baubeschreibung	49
6	Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 129	51
6.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	51
6.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A = Wohnbaufläche	52
6.2.1	Bodenwertermittlung	52
6.2.2	Sachwertermittlung	53
6.2.3	Wert des Teilgrundstücks A = Wohnbaufläche	58
6.3	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B = Gartenland	58
6.3.1	Bodenwertermittlung	58
6.3.2	Wert Bewertungsteilbereich B = Gartenland	59
6.4	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich C = Restfläche	60
6.4.1	Bodenwertermittlung	60
6.4.2	Wert des Bewertungsteilbereichs C = Restfläche	60
6.5	Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 129	61
7	Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 132	61
7.1	Bodenwertermittlung	61
7.2	Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 132	62
8	Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 133	63
8.1	Bodenwertermittlung	63
8.2	Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 133	63
9	Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 148	64
9.1	Bodenwertermittlung	64
9.2	Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 148	64
10	Verkehrswert arrondierter Grundbesitz	65
11	Verzeichnis der Anlagen	66

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 200.000	10
Abbildung 2:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 25.000	10
Abbildung 3:	timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 5.000	10
Abbildung 4:	timOnline.nrw.de Liegenschaftskarte M: ca. 1 : 250.....	11
Abbildung 5:	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	25
Abbildung 6:	Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum „reinen“ Agrarland im Oberbergischen Kreis	27
Abbildung 7:	Entwicklung der Kaufpreise 2014, 2017 und 2020 in ausgewählten Regionen	36
Abbildung 8:	Entwicklung der Kaufpreise 2018, 2019 und 2020 in Deutschland	37
Abbildung 9:	Häufigkeitsverteilung der Umsätze landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen.....	37

Abbildung 10:	Preisniveau Ackerland NRW 2021 und Veränderung zum Vorjahr	37
Abbildung 11:	Preisniveau Grünland NRW 2021 und Veränderung zum Vorjahr	38
Abbildung 12:	Landwirtschaftliche Kauffälle < 3,5 ha	39
Abbildung 13:	Ableitung Werte Fortwirtschaft	40
Abbildung 14:	Entwicklung der Flächenumsätze	41
Abbildung 15:	BRW Wohnbauland Außenbereich.....	41
Abbildung 16:	BRW Landwirtschaft	42
Abbildung 17:	BRW Forstwirtschaft.....	43
Abbildung 18:	Übersichtsplan / Skizze	43
Abbildung 19:	Bestandskarte / Skizze	45
Abbildung 20:	Arrondierungstypen	58

Tabellenübersicht

Tabelle 1:	Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches	5
Tabelle 2:	Bewertungsgrundstück mit Angaben des Grundbuches	12
Tabelle 3:	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches	13
Tabelle 4:	Ableitung Bodenwert Bewertungsteil B = Gartenland	59
Tabelle 5:	Ableitung Bodenwert Bewertungsteil C = Restfläche	60
Tabelle 6:	Ableitung Verkehrswert Wiedenest Flur 15 Flurstück 132.....	62
Tabelle 7:	Ableitung Verkehrswert Wiedenest Flur 15 Flurstück 133.....	63
Tabelle 8:	Ableitung Verkehrswert Wiedenest Flur 15 Flurstück 148.....	64
Tabelle 9:	Verkehrswert arrondierter Grundbesitz	65

1 Auftrag, Sachverhalt, Aufgabenstellung und Unterlagen

1.1 Auftrag

Auftraggeber:

Amtsgericht Gummersbach
Postfach 10 01 53
51601 Gummersbach

Az.: 068 K 048/21

Auftrag vom 03.05.2022

1.2 Allgemeine Angaben

Eigentümer laut Grundbuch: siehe Originalgutachten

Pächter / Mieter: nicht bekannt

Amtsgericht: Gummersbach

Grundbuch: siehe Tabelle 1

Tabelle 1: Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches

lfd. Nr.	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flur- stück	Nutzung und Lage	Fläche in m ²
1	Wiedenest	10248	1	Wiedenest	15	129	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Am Heshahn 14	20.270
2	Wiedenest	10248	2	Wiedenest	15	132	Waldfläche, Gerschlade	3.052
3	Wiedenest	10248	3	Wiedenest	15	133	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Gerschlade	23.170
4	Wiedenest	10248	4	Wiedenest	15	148	Waldfläche, Gerschlade	2.108
							Fläche insgesamt	48.600

Die Bewertung der Grundstücke ist abzustellen auf den

Qualitätsstichtag: 30.07.2023

Wertermittlungsstichtag: 30.07.2023
Tag der Ortsbesichtigung Forstsachverständiger

Ortstermin: 10.10.2022

Teilnehmer am Ortstermin: Ein Mitarbeiter des Sachverständigen und der unterzeichnende Sachverständige

Ortstermin: 30.07.2023

Teilnehmer am Ortstermin: Ein Forstsachverständiger

Ortstermin: 03.09.2023

Teilnehmer am Ortstermin: der unterzeichnende Sachverständige

Gutachtenerstellung: Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt. Für die Waldbewertung wurde ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Dipl.-Forstwirt in Absprache mit dem Gericht hinzugezogen.

Besonderheiten: keine

1.3 Auftragsabwicklung

Bei den folgenden Behörden wurden schriftliche Auskünfte eingeholt:

- Stadtverwaltung Bergneustadt zu Fragen der
 - Grundstücksqualität
 - Bauleitplanung
 - Flächennutzungsplan
 - Erschließungskosten
 - Bauunterlagen
- Kreisverwaltung im Oberbergischen Kreis
 - Bauunterlagen
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
 - Belastung mit Altlasten
 - Auskunft aus dem Liegenschaftskataster
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis
 - Bodenrichtwerte
 - Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Folgende Unterlagen wurden dem Unterzeichner für die Erstellung des Gutachtens zur Verfügung gestellt bzw. von ihm beschafft und verwendet:

- Flurkarten in verschiedenen Maßstäben
- Luftbilder mit unterlegter Flurkarte in verschiedenen Maßstäben
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
 - Flurstücks- und Eigentüternachweis
- Einordnung in Natur-, Landschafts- und Wasserschutz

Anmerkung zur Bewertung: Das Bewertungsobjekt wird nur insoweit beschrieben, wie dies für die Herleitung der Wertermittlung von Bedeutung ist. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Gutachter keine Untersuchungen auf Altlasten oder Bodenbelastungen durchgeführt wurden.

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der aufgeführten Unterlagen, Mitteilungen der Auftraggeber und der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin, ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Die Berechnungen in diesem Gutachten werden mit Hilfe der EDV durchgeführt und weisen meist einige Stellen hinter dem Komma aus. Das dient allein der Nachvollziehbarkeit durch den Leser und soll nicht etwa eine übertriebene Genauigkeit vortäuschen, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann. Auch gerundete Zahlen werden u. U. mit mehreren Stellen hinter dem Komma weitergerechnet, so dass beim Nachrechnen leichte Abweichungen auftreten können.

1.4 Begriffserläuterung / -klärung

1.4.1 Grundstück

Als „Grundstück“ wird ein räumlich abgegrenzter Teil der Grundstücksoberfläche bezeichnet, welcher in einem Grundbuch unter eben dieser Bezeichnung geführt wird.

Zu beachten ist, dass in Deutschland keine Legaldefinition für den Begriff an sich besteht, so dass dieser in der Umgangssprache häufig genutzt wird. Im juristischen Bereich hingegen wird dieser Begriff als bekannt vorausgesetzt und deswegen auch nicht näher im BGB definiert. Die oben angegebene inhaltliche Bestimmung des Begriffes „Grundstück“ ergibt sich vielmehr aus der Grundbuchordnung und dem BGB. Zudem hat der Grundstücksinhaber bestimmte Grundstücksrechte.

Allgemeines

Ein Grundstück ist demzufolge nicht gleichzusetzen mit einem Flurstück: während ein Flurstück als die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters anzusehen ist, besteht ein Grundstück aus einem solchen Flurstück beziehungsweise mehreren zusammengesetzten Flurstücken. Dabei müssen die zusammengesetzten Flurstücke nicht zwangsläufig nebeneinander liegen.

1.4.1.1 Wesentliche Bestandteile

Zu einem Grundstück gehören die wesentlichen Bestandteile eines Grundstücks sowie das Zubehör eines Grundstücks. Gemäß § 93 BGB sind wesentliche Bestandteile einer Sache jene Teile, die „nicht voneinander getrennt werden können, ohne dass der eine Teil oder aber andere Teile zerstört, in seinem Wesen geändert oder in seinem Wert gemindert wird“. Wesentliche Bestandteile haben keine eigenen Rechte; man spricht hierbei von der „Rechtsunfähigkeit wesentlicher Bestandteile“.

So zählen zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gemäß § 94 BGB

Sachen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind, insbesondere Gebäude und Erzeugnisse des Grundstücks, z. B. Pflanzen, solange sie mit dem Boden zusammenhängen.

Die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen können beispielsweise Zäune oder Fertiggaragen aus Beton sein.

Auch die zur Herstellung eines Gebäudes eingefügten Sachen, wie beispielsweise eine Heizungsanlage, zählen zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks.

Ausnahmen bestehen bei jenen Sachen, die nur vorübergehend mit dem Grundstück verbunden gewesen sind. Bringt ein Mieter beispielsweise im Sommer seine Zimmerpflanzen in den Garten und trägt sie im Herbst wieder ins Haus, so können diese nicht als wesentlicher Bestandteil eines Grundstücks bezeichnet werden und bleiben somit Eigentum des Mieters.

Ebenfalls differenziert zu betrachten sind sogenannte „Scheinbestandteile“, die nur vorübergehend mit der Hauptsache verbunden sind. Jene Sachen behalten ihre rechtliche Selbständigkeit bei, wie beispielsweise eine Pergola, die vom Mieter zwar mit der Hauptsache verbunden worden ist, aber dennoch nicht den Sachverhalt eines wesentlichen Bestandteiles erfüllt. Solche Sachen, auch „Scheinbestandteile“ genannt, dienen nur dem vorübergehenden Zweck und werden gemäß § 95 BGB wie folgt definiert:

„Zu den Bestandteilen eines Grundstücks gehören solche Sachen nicht, die nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden sind. Das Gleiche gilt von einem Gebäude oder anderen Werk, das in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück von dem Berechtigten mit dem Grundstück verbunden worden ist.

Sachen, die nur zu einem vorübergehenden Zweck in ein Gebäude eingefügt sind, gehören nicht zu den Bestandteilen des Gebäudes.“

Zu jenen, nur einem vorübergehenden Zweck dienenden Sachen, zählen beispielsweise Baugerüste, die sich nur für eine bestimmte Zeit und einen bestimmten Zweck auf dem Grundstück befinden, oder auch Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien wie Photovoltaikanlagen als Aufdachanlage, wenn sie nicht gleichzeitig die Funktion der Dachhaut übernehmen.

Bei einer Verbindung einer beweglichen Sache mit einem Grundstück in der Form, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, erstreckt sich gemäß § 946 BGB das Eigentum auch auf die verbundene Sache: „Wird eine bewegliche Sache mit einem Grundstück dergestalt verbunden, dass sie wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird, so erstreckt sich das Eigentum an dem Grundstück auf diese Sache.“

Erwirbt ein Eigentümer ein Grundstück, so erwirbt er damit kraft Gesetzes auch das Eigentum an der eingefügten Sache.

1.4.1.2 Zubehör eines Grundstücks

Gemäß § 97 BGB werden als Zubehör eines Grundstücks bewegliche Sachen angesehen, welche dauernd dem wirtschaftlichen Zweck eines Grundstücks dienen und in einem bestimmten räumlichen Verhältnis zu diesem stehen. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn auf einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Geräte wie Trecker oder Mähdrescher, aber auch Nutzvieh stehen. Diese „Sachen“ müssen allerdings auch im Verkehr als „Zubehör“ angesehen werden. Zu beachten ist hierbei, dass gemäß § 97 Abs. 2 BGB „die vorübergehende Benutzung einer Sache für den wirtschaftlichen Zweck einer anderen nicht die Zubehöreigenschaft begründet. Die vorübergehende Trennung eines Zubehörstücks von der Hauptsache hebt die Zubehöreigenschaft nicht auf.“ Dies bedeutet, dass, wenn beispielsweise der Trecker von dem Grundstück vorübergehend entfernt wird, dieser immer noch als Zubehör des betreffenden Grundstücks anzusehen ist.

1.4.2 Flurstück

Der Begriff Flurstück (auch als Katasterparzelle oder früher als Parzelle bekannt) stammt aus dem Baurecht. Er beschreibt die kleinste Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters und bezeichnet damit einen amtlich vermessenen und in der Regel örtlich vermerkten Teil der Erdoberfläche, der in Flurkarten, Liegenschaftskarten und Katasterbüchern nachgewiesen wird.

Der Begriff Flurstück findet insbesondere in den entsprechenden Landesgesetzen Anwendung, eine allgemeine Legaldefinition besteht deshalb nicht. Einige Landesgesetze haben den Begriff jedoch definiert; eine entsprechende landesübergreifende Anwendung ist somit also dennoch möglich. So sind Flurstücke zum Beispiel nach § 11 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz - VermKatG NRW) „ein begrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Liegenschaftskataster unter einer besonderen Bezeichnung geführt wird.“

Durch die Flurstücksangabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs wird ein Grundstück also einem geometrisch festgelegten Teil der Erdoberfläche zugeordnet. Ein Grundstück besteht aus einem oder mehreren Flurstücken, wobei Grundstücksgrenzen (Eigentumsgrenzen) immer auch Flurstücksgrenzen sind. Deshalb definieren Teile der Rechtsprechung und Literatur ergänzend, dass das Flurstück des Liegenschaftskatasters eine zusammenhängende, abgegrenzte Bodenfläche darstellt, die in der Regel einem Eigentümer zuzuordnen ist (vgl. nur BayObLGZ 1954, 258, 262).

Nach allgemeiner Ansicht soll ein räumlicher Zusammenhang eines Flurstücks auch dann noch gegeben sein, wenn dieses durch natürliche oder künstliche Hindernisse wie Straßen, Bahnlinien und Wasserläufe durchschnitten wird.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass ein Flurstück auch noch im Kataster in Abschnitte verschiedener Nutzungsarten unterteilt sein kann.

Aufgrund des oben Gesagten werden die Flurstücke innerhalb des jeweiligen Nummerierungsbezirks, also der Flur oder der Gemarkung, auch mit sog. Flurstücksnummern bezeichnet, die entweder aus einer Zahl, aus einer Kombination von Zahl und Buchstabe (z. B. 234 a) oder aus einer Kombination von zwei Zahlen besteht (z. B. 234/34 - gesprochen: 234 aus 34; z. B. bei Herausmessung eines Flurstücks aus einem anderen).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Landkreis:	Oberbergischer Kreis
Stadt:	Bergneustadt
Ortsteil:	Neuenothe
Postleitzahl:	51702
Fläche:	ca. 37,89 km ²
Einwohner (Bergneustadt gesamt):	ca. 18.633 (Stand 31. Dez. 2022)
Einwohner (OT Neuenothe):	ca. 545 (Stand: 31. Mai 2017)
Höhe:	ca. 240 m ü NHN

Abbildung 1: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 200.000

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 2: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 25.000

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 3: timOnline.nrw.de WebAtlas M: ca. 1 : 5.000

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abbildung 4: timOnline.nrw.de Liegenschaftskarte M: ca. 1 : 250

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Innerörtliche Lage:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen außerhalb der geschlossenen Ortslage im Außenbereich, so dass keine innerörtliche Lage vorliegt.

Die genaue Lage ist den vorstehenden Abbildungen zu entnehmen.

Außerörtliche Lage:

Die Bewertungsobjekte befinden sich im Oberbergischen Kreis in der Stadt Bergneustadt in der Ortschaft Neuenothe unmittelbar westlich der bebauten Ortslage.

Bergneustadt liegt im östlichen Teil des Oberbergischen Landes und grenzt an die Stadt Gummersbach, die Gemeinde Reichshof und den Kreis Olpe (Stadt Drolshagen). In Bergneustadt – rd. 700 Jahre alt, in der heutigen Abgrenzung seit der kommunalen Neugliederung im Jahre 1969 – mit heute rd. 18.600 Einwohner auf einer Fläche von rd. 38 km² in 23 Stadtteilen bzw. Ortschaften (davon leben rd. 11.000 Einwohner in der Kernstadt) sind sämtliche Einrichtungen der öffentlichen und privaten Infrastruktur vorhanden: Kindergärten, Jugendzentren, Schulen inkl. Gymnasium und Realschule, Altenheime, Freizeit-, Kultur- und Sporteinrichtungen (u. a. Sportplätze, Sporthallen, Reiterhöfe, Tennisplätze, Wanderwege, beheiztes Freibad, Aggertalsperre, Segel- und Motorflugplatz „Auf dem Dümpel“, Skilanglaufloipen) sowie ein leistungsfähiger Einzelhandel mit einem großen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Die Industrie ist recht vielseitig mit Schwerpunkten im Fahrzeugbau, in der Kunststoffverarbeitung und im Maschinenbau. Bergneustadt liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B55 Köln – Olpe und in der Nähe der Autobahnen A4 und A45.

In der Ortschaft Neuenothe, rd. 5 km östlich von Bergneustadt im Tal des Baches Othe gelegen, leben rd. 550 Einwohner. Hier gibt es außer einem Bürger-

haus keine öffentlichen oder privaten Infrastruktureinrichtungen. Kindergärten, Schulen, Geschäfte etc. befinden sich im rd. 2 km entfernten Stadtteil Wiedenest oder in der rd. 5 km entfernten Kernstadt von Bergneustadt.

In der unmittelbaren Nachbarschaft der Bewertungsobjekte befinden sich einige Wohnhäuser in offener Bauweise sowie Waldflächen. Die nächste Anschlussstelle der A4 Köln – Olpe ist über einen autobahnähnlichen ausgebauten Zubringer in rd. 9 km zu erreichen. Eine Busanbindung ist in Neuenothe gegeben.

Die Verkehrslage der Bewertungsobjekte zur öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtung ist als schlecht zu bezeichnen; das zu bewertende Wohnhaus liegt in einer sehr ruhigen Wohnlage im Außenbereich. Es bestehen keine Lärmbeeinträchtigungen durch Straßen-, Schienen- oder Luftverkehr.

Internet:

<https://www.bergneustadt.de>

2.2 Grundbuch- und Katasterangaben

Dem Unterzeichner lag eine unbeglaubigte auszugsweise Ablichtung des Grundbuchs von Wiedenest Blatt 10248 vom 21.12.2021 vor. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Grundbuchbestand sich zum Wertermittlungstichtag 30.07.2023 nicht durch nachträgliche Eintragungen verändert hat.

Tabelle 2: Bewertungsgrundstücke mit Angaben des Grundbuches

lfd. Nr.	Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung und Lage	Fläche in m ²
1	Wiedenest	10248	1	Wiedenest	15	129	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Am Heshahn 14	20.270
2	Wiedenest	10248	2	Wiedenest	15	132	Waldfläche, Gerschlade	3.052
3	Wiedenest	10248	3	Wiedenest	15	133	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Gerschlade	23.170
4	Wiedenest	10248	4	Wiedenest	15	148	Waldfläche, Gerschlade	2.108
Fläche insgesamt								48.600

Im Grundbuch sind für die zu bewertenden Grundstücke folgende Eintragungen enthalten:

Tabelle 3: Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
		Gemarkung: Wiedenest
1	1, 2, 3, 4	Flur: 15 Flurstücke: 129, 132, 133, 148 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Gummersbach, 68 K 48/21) eingetragen am 21.12.2021

2.3 Beschaffenheit

Nutzungsart:	teilweise Wohnbaufläche, Wald und Grünland; konkrete Aufteilung nachfolgend
Arrondierung:	vorhanden
Hanglage:	hängig
Zuschnitt:	unregelmäßig, siehe Kartenmaterial und Fotos in der Anlage sowie der folgenden Einzelbeschreibung.
Umwelteinflüsse:	Bei den Ortsterminen machten die Bereiche um das Wohnhaus einen ungepflegten und verwahrlosten Eindruck mit der Ablagerung unterschiedlichster Abfälle und Materialien. Dieser Zustand rührt mutmaßlich bereits aus der Vornutzung und der im Jahre 2016 durchgeführten Zwangsversteigerung der Vorbesitzer her. Offensichtlich fanden seit dieser Zeit keine Maßnahmen zur Pflege und Entsorgung der vorhandenen Abfälle im Wohnhaus und auf dem Grundstück statt.
Bewirtschaftungszustand:	ungepflegt
Grundstücke:	Der Zuschnitt der zu bewertenden Grundstücke, die Stellung der Bausubstanz auf dem Flurstück 129 und die Lage zu den anliegenden Straßen können den beigefügten Kartenausschnitten (Übersichtskarten, Luftbildkarte, Liegenschaftskarte) entnommen werden.
Flurstück 129:	Auf dem nach Süden abfallenden, etwa rechteckig geschnittenen Grundstück steht im nordwestlichen Grundstücksbereich das Wohnhaus Am Heshahn 14 mit einer geschotterten bzw. mit Betonverbundsteinpflaster befestigten Zuwegung (mit Metallschiebetor) und mit einer Terrasse. Ein Teil der Freifläche um das Wohnhaus wird als Schrottplatz genutzt. In der Nähe des Wohnhauses befinden sich ein Hühnerstall, für

den kein gesonderter Wertansatz erfolgt, und ein Biotop. Der restliche Grundstücksbereich wird als Waldfläche mit unbefestigten Wirtschaftswegen genutzt (überwiegend Laubwald), im südwestlichen Bereich befindet sich eine Grünlandfläche. Auf dem Grundstück lagern an mehreren Stellen Schrottgegenstände.

Flurstück 132:

Das nach Süden abfallende, unregelmäßig geschnittene Grundstück wird als Waldfläche genutzt (überwiegend Laubwald). Im westlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Anschüttung.

Flurstück 133:

Das nach Süden abfallende, unregelmäßig geschnittene Grundstück wird zum größeren Teil als Waldfläche mit tlw. befestigten Wirtschaftswegen genutzt (überwiegend Laubwald). Eine Teilfläche im mittleren und östlichen Grundstücksbereich, die an die bebaute Ortslage von Neuenothe angrenzt, wird als Grünland (in der Vergangenheit tlw. als Pferdekoppel) mit einem kleinen Wasserlauf (Rinnsal) genutzt. Im straßenseitigen Bereich ist eine Teilfläche von rd. 100 m² geschottert; diese Teilfläche wurde früher vom Eigentümer dem benachbarten Grundstückseigentümer als Parkplatzfläche gegen eine monatliche Zahlung von 50 € zur Verfügung gestellt. Am Rand der Parkplatzfläche befindet sich der Brunnen, der die Wasserversorgung für das Bewertungsobjekt sicherstellt. Die heutige Nutzung des Parkplatzes und ob weiterhin eine Miete gezahlt wird, ist nicht bekannt.

Flurstück 148:

Das nach Süden abfallende, etwa trapezförmig geschnittene Grundstück wird als Waldfläche genutzt (Laubwald).

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

2.4 Erschließungszustand

Straßenart:

asphaltierter Waldweg

Straßenausbau:

einfache Schwarzdecke

Erschließung:

Die Grundstücksentwässerung erfolgt in einer grundstückseigenen vollbiologischen Kleinkläranlage auf dem Flurstück 129 mit Versickerung (Übertragung der

Abwasserbeseitigungsverpflichtung auf den jeweiligen Nutzungsberechtigten, Gebrauchsabnahme 07.04.2006).

Mit Bescheid vom 02.03.2005 hatte der Oberbergische Kreis die Erlaubnis (bis 31.12.2025) erteilt, das gereinigte häusliche Abwasser von zwei Wohneinheiten in das Grundwasser abzuleiten.

Ob diese Genehmigung trotz fehlender Instandhaltung noch gültig ist und erneut erteilt bzw. verlängert werden würde, konnte durch die Unterwasserbehörde ohne Folgeantrag und Besichtigung der Anlage nicht bestätigt werden.

Die Wasserversorgung erfolgte durch einen grundstückeigenen Brunnen, der sich nach Angaben eines Vorgutachtens im östlichen Bereich des Flurstücks 133 befunden haben soll. Nach den Angaben des Vorgutachtens wurde das Wasser zum wesentlich höher gelegenen Haus hochgepumpt (Pufferspeicher mit 1.500 Liter Fassungsvermögen).

Bei den Ortsterminen konnte die Funktion der Wasserversorgung in der Örtlichkeit nicht lokalisiert und geprüft werden.

Die Stromversorgung war zu den Ortsterminen unterbrochen. Eine entsprechende Zuleitung aus dem öffentlichen Netz ist vorhanden.

Abgaben / Beiträge:

Nach Auskunft der Fachbehörde liegt keine Beitragspflicht gemäß BauGB und KAG vor.

Anmerkung:

keine

2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchauszug:

Dem Unterzeichner liegt eine unbeglaubigte auszugsweise Ablichtung des Grundbuchs von Wiedener Blatt 10248 vom 21. Dezember 2021 vor. Bei der Wertermittlung wird unterstellt, dass der Grundbuchbestand sich zum Wertermittlungstichtag nicht durch nachträgliche Eintragungen verändert hat.

Abteilung I:

Abteilung II:

siehe Aufstellung in Tabelle 3

Anmerkung

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Rechte und Lasten:	Sonstige nicht grundbuchlich eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Pacht- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
Dienstbarkeiten:	siehe Aufstellung in Tabelle 3
Miet- und Pachtbindung:	nicht bekannt
Baulastenkataster:	Nach schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung sind keine Eintragungen vorhanden.

2.5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Flächennutzungsplan:	Darstellung als Wald / Landwirtschaft
Bauplanungsrecht:	Die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung, sondern im Außenbereich.
Baugenehmigung:	Das Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahre 1957 als „Belegschaftshütte“ (Ferienhaus) in konventioneller, massiver Bauweise mit Bauscheinnummer xxx/1957 errichtet. Mit Bauscheinnummer xxxx/62 wurde die Genehmigung zum Um- und Ausbau des Ferienhauses erteilt. Für die zwischenzeitlich durchgeführten Umbaumaßnahmen mit Ausbau einer zweiten Wohnung im Obergeschoss liegt keine Baugenehmigung vor.
Naturschutz:	nicht vorhanden
Landschaftsschutz:	vorhanden – LSG-Bergneustadt, Eckenhagen
Wasserschutz:	nicht vorhanden
Altlasten:	Auf den zu bewertenden Grundstücken liegen dem Umweltamt der Kreisverwaltung <u>keine</u> Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Die Fläche ist nicht im Altlastenkataster erfasst. Dennoch kann das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.
Denkmalschutz:	nicht vorhanden
Flurbereinigung:	nicht vorhanden

3 Methodische Erläuterungen

Zu den allgemeinen Methoden der Bewertung wird auf die einschlägige Bewertungsliteratur verwiesen, eine Aufstellung der Bewertungsliteratur ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Bei der Ermittlung von Grundstückswerten wird entsprechend der einhelligen Auffassung in Literatur und Judikatur grundsätzlich von dem gemeinen Wert oder Verkehrswert ausgegangen. Definiert ist der Begriff Verkehrswert in § 194 BauGB. Darin heißt es:

„Der Verkehrswert wird 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Die Begriffsbestimmung des Verkehrswertes lässt erkennen, dass dieser zwar prinzipiell an tatsächlichen Verhältnissen – nämlich an der Preisbildung des Marktes – orientiert ist. Doch gilt dies nicht schlechthin und ohne jede Einschränkung. Die Definition enthält nämlich u. a. Fiktionen und Abstraktionen, die schon durch die Anwendung des Konjunktivs in den Worten „zu erzielen wäre“ hervorgehoben werden. Es handelt sich also beim Verkehrswert um einen fiktiven, normativen Begriff.

Zu den Fiktionen gehören:

- Zu berücksichtigende oder nicht zu berücksichtigende Umstände;
- Ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse.

Als gewöhnlicher Geschäftsverkehr ist eine Marktsituation zu verstehen, bei der die Käufer in den Preisen den wahren inneren Wert des Wirtschaftsgutes ausdrücken.

Gewöhnlicher Geschäftsverkehr setzt also voraus:

- Anbieter und Nachfrager müssen frei in ihrer Entscheidung sein.
- Sie dürfen nicht gezwungen sein, unter Zeitdruck zu handeln.
- Die ausgehandelten Preise müssen repräsentativ für eine Grundstückskategorie mit gleichartigen tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Nutzbarkeiten sein.

Nähere Vorschriften zur Ermittlung des Verkehrswertes hat die Bundesregierung aufgrund der Ermächtigung des BauGB mit Zustimmung des Bundesrates in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) erlassen. Diese Verordnung stellt eine Zusammenfassung anerkannter Grundsätze und Methoden für die Ermittlung von Grundstückswerten dar, so dass ihre Allgemeingültigkeit auch über den Bereich des BauGB hinaus anerkannt ist.

Die ImmoWertV bezweckt eine Wertermittlung auf sachlich fundierten und theoretisch begründeten Verfahren, und damit eine bestmögliche Ermittlung des Verkehrswertes. Hierbei muss allerdings beachtet werden, dass die Wertermittlung kein rein mathematisches Verfahren ist – wie wiederholt in der Rechtsprechung zum Ausdruck gebracht wurde –, und dass es zu den

wesentlichen Aufgaben der sachverständigen Gutachter gehört, verbleibende Restunsicherheiten durch fach- und sachkundige Beurteilung auszugleichen und so zu dem plausibelsten Ansatz für den Verkehrswert zu kommen.

- Grundsätzlich stehen zur Wertermittlung drei Hauptverfahren zur Verfügung:
- Die Bewertung durch Preisvergleich → Vergleichswertverfahren,
- Die Bewertung nach dem Ertrag → Ertragswertverfahren,
- Die Bewertung nach den Herstellungskosten bzw. Wiederherstellungskosten am Bewertungsstichtag → Sachwertverfahren.

Für die Ableitung von Bodenwerten kommt in der Regel und insbesondere bei den hier vorliegenden Gegebenheiten nur das Vergleichswertverfahren in Frage. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind möglichst zeit- und ortsnahe Kaufpreise von Grundstücken gleicher Qualität heranzuziehen. Bestehen bei den Vergleichsgrundstücken wertbestimmende Unterschiede gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Zeitpunkt, Nutzungsart, Zustand des Grundstückes, Gestalt und Lage, so müssen sie durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden. Um die Abweichungen zu erkennen bzw. zu quantifizieren, ist es erforderlich, die Bestimmungsgründe bei der Preisbildung auf dem Bodenmarkt herauszustellen.

In einer wissenschaftlichen Untersuchung hat Wentrup den Versuch unternommen, anhand von land- und forstwirtschaftlichen Bodenverkäufen in 14 repräsentativ ausgewählten Landkreisen in NRW die wichtigsten Bestimmungsgründe für die Preise von land- und forstwirtschaftlich genutzten Einzelgrundstücken zu erforschen und daraus Folgerungen für die Bodenwertermittlung abzuleiten. Ausgehend von einer Vielzahl von Einflussfaktoren zur Bodenpreisbildung (= Hypothesenformulierung) wurden zunächst die verschiedenen Einflussfaktoren gesondert getestet. Mit den sich als brauchbar erwiesenen Einflussfaktoren wurde weitergearbeitet. Anhand der multiplen Regressionsanalyse konnten abschließend die den Bodenpreis beeinflussenden Indikatoren gleichzeitig erfasst und geprüft werden.

Als besonders geeignete Bestimmungsgründe (= Indikatoren mit dem höchsten Bestimmtheitsmaß) stellte Wentrup¹ folgende Determinanten für die Preisbildung auf dem land- und forstwirtschaftlichen Bodenmarkt heraus:

- Natürliche Fruchtbarkeit des Bodens (= Bodengüte),
- Betriebliche Besonderheiten (= Höhe des Deckungsbeitrages),
- Entfernung zum nächstliegenden baureifen Land,
- Örtliches Baulandpreisniveau.

Analog zu Wentrup kommt Lossau² aufgrund einer Erhebung in Münster zu dem Ergebnis, dass Preise für landwirtschaftlich genutzte Flächen mit zunehmender Nähe zu Baugebieten ansteigen. Obwohl eine Bauerwartung für diesen Boden in absehbarer Zeit nicht realistisch ist, wird dieses Agrarland zu einem höheren Preis gehandelt, als es aus landwirtschaftlicher Sicht zu rechtfertigen ist. Hier werden folglich Einschätzungen zur langfristigen Entwicklung vorgenommen. Die Determinanten von Wentrup (= Entfernung zum nächstliegenden baureifen

¹ Wentrup, C., Bestimmungsgründe für Bodenpreise, in: Bonner Hefte für Agrarpolitik und Agrarsoziologie, H. 5, Verlag E. Ulmer, 1978, S. 48 ff.

² Lossau, H., Modell zur Klärung der Preisstruktur am Bodenmarkt, in: Beiträge zum Siedlungs- und Wohnungswesen und zur Raumplanung, Bd. 34, Münster 1976, Diss., S. 52 f.

Land, örtliches Baulandpreisniveau) ersetzt Lossau durch den Begriff der „Standortqualität“; vgl. hierzu auch Blänker³, der zu den Problemen der Preisermittlung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aus der Sicht der statistischen Erfassung schreibt.

3.1 Ermittlung der Bodenwerte

3.1.1 Qualität des Bewertungsgrundstückes

Bei der Qualitätsbestimmung der Bewertungsflächen ist zu unterscheiden, ob es sich um Unland ohne Bauerwartung, um land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ohne Bauerwartung, um Bauerwartungsland oder um Grundstücke handelt, die Bauland (Rohbauland oder erschlossenes Bauland) sind.

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft⁴ sind Flächen, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

In der Wertermittlungsverordnung, die bis zum 30. Juni 2010 gültig war, kam als Zwischenstufe noch der Begriff des begünstigten Agrarlandes vor. Dieser Begriff wurde in die ab dem 1. Juli 2010 gültige ImmoWertV 2010 und der ab 1. Januar 2020 gültigen ImmoWertV 2021 nicht übernommen.

In § 2 Satz 2 der ImmoWertV 2010 wurde bestimmt, dass künftige Entwicklungen, wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen bei der Wertermittlung zu berücksichtigen sind, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. In diesen Fällen ist auch die voraussichtliche Dauer bis zum Eintritt der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für die Realisierbarkeit einer baulichen oder sonstigen Nutzung eines Grundstückes (Wartezeit) zu berücksichtigen. Mit dieser Regelung wird betont, dass eine Wertermittlung nach deutschem Recht nicht vergangenheits-, sondern zukunftsorientiert ist. Dieser Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen wurde dem Fortfall des Begriffs „*begünstigtes Agrarland*“ Rechnung getragen und die Wertfindung ortsnaher Randflächen, Ausgleichsflächen oder anderer Nutzungen, die nicht eindeutig der Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen sind, ermöglicht.

Dass diese Bezeichnung oder Einstufung nach wie vor von Relevanz ist, zeigt ein Urteil des OLG Dresden⁵ vom 28.06.2021. Dort heißt es:

"Die Kritik der Genehmigungsbehörde, der Sachverständige habe grundlos eine „individualisierte Kategorie des 'besonderen Agrarlandes' geschaffen“, trifft nicht zu.

³ Blänker, J., Die Probleme der Preisermittlung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aus der Sicht der statistischen Erfassung und Auswertung, in: SVK-Verlag, Bonn 1996, Diss.

⁴ Begriff wird in der ImmoWertV 2010 und 2021 nicht mehr verwendet, siehe deshalb Beitrag von Prof. Dietrich in GuG 2010, S. 86 und das Urteil des OLG Dresden Beschluss vom 28.06.2021 - W XV 272/19 – auf Seite 30

⁵ OLG Dresden, Beschluss vom 28.06.2021 - W XV 272/19 -

Wie der Sachverständige sowohl in seinem Ausgangsgutachten vom 16. September 2020 (dort unter Ziffer 5.1., Rz. 3 ff., S. 12 und 15) als auch in der Stellungnahme auf das Schreiben der Genehmigungsbehörde vom 20. November 2020 erläutert hat (vgl. die Stellungnahme des Sachverständigen M... vom 7. April 2021, S. 3), hat er bei der Beurteilung der konkreten Flurstücke auf die Unterscheidung zurückgegriffen, welche sich ursprünglich in § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 1988 einerseits und § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 1988 andererseits fand und welche durch die - an ihre Stelle getretene - ImmoWertV nicht obsolet geworden ist (vgl. die BR-Drs. 296/09, S. 39: „Eine differenzierte Behandlung des Agrarlandes entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig.“). Sowohl in der Rechtsprechung (vgl. etwa VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. September 2018 - VGHMANNHEIM Aktenzeichen 7S187515 7 S 1875/15 - RdL 2019, S. RDL Jahr 2019 Seite 142 ff., Rn. RDL Jahr 2019 Seite 142 Randnummer 51, zitiert nach juris) als auch in der Literatur (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, § IMMOWERTV § 5 ImmoWertV Rn. 117 ff., S. 640 ff; Dipold, Begünstigtes Agrarland im Wertermittlungsrecht von Grundstücken, RdL 2013, S. RDL Jahr 2013 Seite 116/7) ist anerkannt, dass es ungeachtet der Aufhebung von § WERTV einen Grundstücksteilmarkt für landwirtschaftliche Flächen gibt, die - ohne Bauerwartungsland zu sein - eine Eignung für außeragrarisches Zwecke besitzen und die deshalb einen höheren Verkehrswert haben als reine Agrarflächen. Unerheblich ist insoweit, ob diese Flächen nun als „besonderes“, „höherwertiges“, „stadtnahes“ oder „begünstigtes Agrarland“ bezeichnet werden (vgl. Kleiber, a.a.O., § IMMOWERTV § 5 ImmoWertV, Rn. 118, S. 640 mit Fußnote 81)."

In dem Entwurf zur ImmoWertA⁶ wird an diese Sichtweise angeknüpft und zu § 3 „Entwicklungszustand; sonstige Flächen“ wie folgt ausgeführt:

„Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entfällt nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch

- *ihre besondere landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage,*
- *durch ihre Funktion oder*
- *durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten*

*auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „**begünstigtes Agrarland**“, „**beeinträchtigt Agrarland**“ oder auch „**besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall*

⁶ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Fünfter Entwurf vom 27.09.2022

des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können.“

Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Diese Erwartung kann insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen. Nach der ImmoWertV, § 5, besteht nach der materiellen Definition eine Bauerwartung nur dann, wenn eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist.

Nach Aust/Jacobs⁷ werden Flächen als Bauerwartungsland bezeichnet, „die in einem Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, oder deren Bebauung nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Auf eine zeitlich abgegrenzte Frist – 4,5 oder 6 Jahre – kommt es dabei nicht an. Je kürzer der Zeitraum ist, innerhalb dessen die Bebauung erwartet werden kann, umso stärker ist die Bauerwartung.“

Die Definitionen des Begriffes Bauerwartung lassen erkennen, dass nicht allein formale Gesichtspunkte entscheidend sind. Als Anhalt für die Bauerwartung eines Grundstückes kommen neben dem Stand der öffentlichen Bauplanung vor allem in Betracht:

- Eine günstige Lage des Grundstückes noch innerhalb des Stadtgebietes;
- Geringe Entfernung zur vorhandenen Bebauung;
- Günstige Verkehrsverhältnisse;
- Nachweisbarer zusätzlicher Bedarf an Bauland aufgrund der konjunkturellen Entwicklung im Stadtgebiet;
- Erkennbare Ausdehnungstendenzen der Bebauung in Richtung auf die betroffene Fläche.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des BauGB für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist, oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

3.1.2 Zuschläge für hofnahe Flächen

Bei der Bewertung von hofnahen Flächen ist eine Aufteilung vorzunehmen, da es hofnahe Flächen mit und ohne Hofanschluss gibt.

Unter Hofanschluss versteht man Parzellen, die mit der Hofstelle verbunden sind, ohne dass öffentliche Straßen befahren bzw. überquert werden müssen. Bei hofnahen Flurstücken ohne Hofanschluss ist die direkte Verbindung zur Hofstelle nicht vorhanden, wenngleich auch diese Flächen in unmittelbarer Nähe der Wirtschaftsgebäude liegen.

⁷ Friedrich, in Aust/Jacobs/Pasternak/Friedrich, Enteignungsentschädigung, 8. Auflage, 2021, Rn. 153

Hofanschlussflächen haben für einen landwirtschaftlichen Betrieb einen über den allgemeinen Verkehrswert hinausgehenden Wert, der sich durch betriebswirtschaftliche Vorteile ausdrücken lässt. Hinsichtlich der Rechtsposition des Eigentümers heißt es juristisch hierzu, dass immer dann Zuschläge zu den landwirtschaftlichen Bodenwerten zu erteilen sind, wenn rechtlich gesicherte Vorteile des Eigentümers vorliegen und der gesunde Grundstücksmarkt darauf reagiert.

In seinem Urteil vom 6.03.1986 befasste sich der BGH erneut mit dem Problemkreis. Der BGH führte aus,

„dass bei einem Flurstück, das von der Hofstelle durch einen öffentlichen Wirtschaftsweg getrennt wird, kein Lagevorteil werterhöhend zu berücksichtigen ist. Bei der Frage, ob einem Flurstück ein besonderer Lagevorteil zukommt, ist nach Auffassung des BGH zu beachten, dass der zwischen dem Hofgrundstück und der Bewertungsfläche verlaufende Weg nicht im Eigentum des Klägers steht und die durch ihn derzeit gewährte günstige Verbindung zwischen beiden Grundstücken nicht zur vom Schutz des Art. 14 GG umfassten Rechtsposition des Klägers gehört“.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass hofnahe Flächen ohne Hofanschluss zwar nach Urteil des BGH keinen Lagevorteil besitzen, der Grundstücksmarkt aber dennoch mit Zuschlägen reagiert.

Der Sonderwert für hofnahe Grundstücke mit Hofanschluss kann mit Hilfe der Vergleichswertmethode (Vergleich der Verkehrswerte von Flächen mit Hofanschluss mit den Verkehrswerten von Flächen ohne Hofanschluss) oder aber mit Hilfe von Ertragswerten erfasst werden. Sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes Vergleichspreise mit Zuschlägen für die Hofnähe eingeflossen, so kann die Entschädigungsposition Hofnähe oder Hofanschluss nicht zusätzlich ermittelt werden (Doppelentschädigung).

Durch die Auswertung von Kaufverträgen konnte festgestellt werden, dass für Ackerflächen im Rheinland (ohne Berücksichtigung von Extremwerten) Hofnähezuschläge von 0,40 €/m² bis 1,25 €/m² gezahlt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Organisation des jeweiligen Betriebes für die Höhe des Zuschlags maßgebend ist. Es ist selbstverständlich, dass intensiv betriebene Flächen einen höheren Zuschlag verdienen als Flächen mit extensiver Nutzung.

Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die vielfach zu findenden prozentualen Zuschläge zu den ermittelten Verkehrswerten für die Position Hofanschluss weder erklärbar noch vertretbar sind. Sie unterstellen, dass mit steigendem Verkehrswert der Zuschlag für den Sonderwert Hofanschluss sich ebenfalls anhebt. Diese Annahme ist falsch. Betriebliche Sonderwerte hängen nicht von der Höhe des Verkehrswertes, sondern von der Bewirtschaftungsintensität und Organisation des Betriebes ab. Gleichgelagerte landwirtschaftliche Betriebe mit unterschiedlichen Verkehrswerten können keine abweichenden betrieblichen Sonderwerte besitzen.

Da in den meisten Bewertungsfällen keine ausreichenden Vergleichspreise für den in Rede stehenden Sonderwert vorliegen, wird in der Regel der Lagevorteil mit Hilfe von Ertragswerten berechnet. Der Sonderwert Hofanschluss lässt sich anhand des zusätzlichen Aufwandes beim Benutzen von öffentlichen Straßen ermitteln. Ferner sind die Mehrkosten und Mindererträge bei einer entfernteren Lage einer Parzelle von der Hofstelle zu quantifizieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen hat in den Jahren 1989 bis 2009 Untersuchungen zu den Ankaufpreisen für landwirtschaftliche Flächen mit Hofanschluss bzw. unmittelbarer Hofnähe durchgeführt. Die Auswertungen aus den Jahren 1989 bis 2009 haben ergeben, dass der durchschnittliche Kaufpreis dieser Flächen etwa dem 1,5- bis 2,1-fachen landwirtschaftlichen Bodenwert entspricht. In diesen gezahlten Kaufpreisen ist zum einen die Vergütung für die unmittelbare Hofnähe, aber u. U. auch eine Vergütung für eine Arrondierung enthalten.

3.1.3 Zuschläge für die Eigenschaft der Arrondierung

Unter Arrondierung versteht man allgemein eine abgerundete Flächeneinheit mit zusammenliegenden Flurstücken. Dabei soll die Erschließung der Flächen hauptsächlich über eigenen Grund führen. Ferner sollen keine Splitterparzellen außerhalb des Hauptflächenkomplexes vorhanden sein und auch keine extrem einspringenden Fremdparzellen, die einen ungünstigen Grenzverlauf bewirken⁸.

Es ist eine bekannte und unbestrittene Tatsache, dass der gesunde Grundstücksverkehr die Eigenschaft der Arrondierung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke als bedeutsamen und werterhöhenden Faktor anerkennt und entsprechend honoriert.

Während einerseits Kaufinteressenten bei ihrer Suche häufig nach größeren Höfen und Betrieben in ihren Suchanzeigen beim gesuchten Objekt ausdrücklich die Eigenschaft „arrondiert“ fordern, findet man andererseits in den Anzeigen von Verkäufern und Maklern den Hinweis „arrondiert“ oder auch „fast arrondiert“ als positives Beschreibungsmerkmal hervorgehoben.

In mehreren vorliegenden landwirtschaftlichen Fachzeitschriften des Jahrgangs 2018 bis 2021 erschienen Sammelanzeigen verschiedener Grundstücksmaklerfirmen mit insgesamt 67 angebotenen Betrieben, davon 18-mal (= 27 %) und in einer weiteren Auswertung bei 36 Anzeigen 9-mal (= 25 %) unter den beschreibenden Daten der Vermerk „arrondiert“ oder „fast arrondiert“.

Auch eine Auswertung verschiedener Fachzeitschriften des Jahrgangs 2022 weist in insgesamt 183 angebotenen Betrieben 49-mal den Vermerk „arrondiert“ oder „fast arrondiert“ (= 26,8 %) unter den Beschreibungsmerkmalen aus.

Die häufige Hervorhebung der Begrifflichkeit „arrondiert“ zeigt zum einen die Bedeutung, die im gesunden Grundstücksverkehr der Arrondierungseigenschaft aus verschiedenen Gründen beigemessen wird, zum anderen aber auch, dass die Zahl der in dieser Weise bevorzugten Betriebe mit 25 bis 27 % des Gesamtangebotes doch sehr begrenzt ist.

Am Grundstücksmarkt werden arrondierte Höfe und Güter ständig sehr gesucht und preismäßig durch oft erstaunlich hohe Preisangebote ausgezeichnet und auch zu erstaunlich hohen Preisen gekauft.

Nach langjährigen Erfahrungen kann als obere Preisgrenze bei gut arrondierten Betrieben 150 bis 160 % des für Einzelgrundstücke und Betriebe in Streulage ortsüblichen Hektarpreises festgestellt werden. Arrondierungseffekt und Arrondierungswerte sind die Funktionen zweier Faktoren – der Arrondierungsgröße und der Arrondierungsqualität. Daher sinken in der Regel

⁸ (vgl. Beckmann, Th., Die Berechnung des Arrondierungsschadens – eine Alternative zur synthetischen Methode, in: Agrarrecht, Jg. 10, 1980, H. 4, S. 96 ff.)

die Zuschlagsprozente der oberen Preisgrenze mit abnehmender Arrondierungsgröße und abnehmender Arrondierungsqualität. Da die das Kaufprojekt beschreibenden Angaben in den behördlichen Kaufpreissammlungen und ähnlichen Unterlagen anderer Stellen nur sehr knapp gehalten, vielfach nur dürftig bzw. auch nichtssagend sind, und die Auskunftsbereitschaft der in Frage kommenden behördlichen Stellen im Hinblick auf die Verschwiegenheitspflicht begreiflicherweise begrenzt und gering ist, ist es in aller Regel nicht möglich, aus ihnen hinreichend zuverlässige Daten für Vergleichszwecke der hier in Frage stehenden Art zu entnehmen, aus denen sich mit Anspruch auf einigen Aussagewert rechnerisch die Preisdifferenz zwischen arrondierten und nicht arrondierten Betrieben auf der Grundlage tatsächlich erfolgter Verkäufe ableiten lässt.

Bruns⁹ ermittelt in einer umfangreichen Untersuchung in den 70er Jahren das Verhältnis der Kaufpreise von arrondierten zu nicht arrondierten landwirtschaftlichen Betrieben. Nach seinen Auswertungen beträgt der Zuschlag für die Arrondierung im Mittel 60 % und ist abhängig von den Flächengrößen und der unterschiedlichen Kultur- und Nutzungsart und der Stadtnähe. In Stadtnähe gelegene arrundierte Betriebe erreichen teilweise Zuschläge von 100 % und mehr zum Vergleichspreis für nicht arrundierte Betriebe.

In den Gutachterausschüssen der Kreise Borken und Kleve wurden Untersuchungen über die Abhängigkeit der Kaufpreise landwirtschaftlicher Nutzflächen in Abhängigkeit zur Flurstücksgröße durchgeführt. Hierbei zeigte sich, dass bereits ab einer Flächengröße von einem Hektar Zuschläge gezahlt werden. Bei einer Grundstücksgröße von 8 ha und mehr wurde bis zum Dreifachen des Richtpreises gezahlt. Dies ist neben der bereits im vorherigen Kapitel beschriebenen Vorzüglichkeit von Hofanschluss bzw. Flächen mit Hofnähe ein Effekt der Arrondierung, nämlich die bessere Nutzung größerer Flächeneinheiten.

3.1.4 Zu- und Abschläge für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft (begünstigtes oder beeinträchtigt Agrarland)

§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21 definiert die Flächen der Land- oder Forstwirtschaft als land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, die nicht bereits Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land sind. Materiell sind damit auch Flächen erfasst, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden. In jedem Fall sind jedoch Flächen ausgeschlossen, die bereits Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land sind, denn grundsätzlich sind auch derartige Flächen land- und forstwirtschaftlich nutzbar.

Mit § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist die bislang vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne überzeugende Begründung aufgegeben worden. § 4 Abs. 1 WertV 88 in der bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV 2010 geltenden Fassung definierte land- und forstwirtschaftliche Flächen wie folgt:

„(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,

- 1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,*

⁹ Bruns, Heft b 39 HLBS-Verlag

2. *die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.*“

Die Nachfolgeregelung unterscheidet im Unterschied zu § 4 Abs. 1 der bisherigen Fassung der WertV nicht mehr zwischen

- a. den **reinen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 88) ohne anderweitige Eignungen (sie entsprechen dem sog. innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert) und
- b. den **besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** (§ 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 883) mit einer Eignung für außerland- und außerforstwirtschaftliche Zwecke ohne Bauerwartung (sie entsprechen dem außerlandwirtschaftlichen Verkehrswert).

In der **Begründung**¹⁰ wird hierzu ausgeführt, dass die „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (begünstigtes Agrarland) in ihrer Bedeutung häufig missverstanden und einseitig als Beschreibung eines „begünstigten“, d. h. höherwertigen Agrarlandes, interpretiert werden. Dabei werde vielfach übersehen, dass diese Flächen „durch ihre besondere Situation auch nachteilig betroffen sein können“¹¹. Überdies bestünden auch inhaltliche Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen § 4 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 WertV 88, die damit im Zusammenhang stehen, dass das sog. „begünstigte“ Agrarland zutreffenderweise keine besondere Entwicklungsstufe des werdenden Baulands darstellt.

Abbildung 5: Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Der Verordnungsgeber hat es nicht vermocht, die angesprochenen Abgrenzungsschwierigkeiten zu lösen. In der Begründung wird gleichwohl die Existenz eines dualen Marktes für land- und forstwirtschaftliche Flächen mit dem Hinweis eingeräumt, dass „eine differenzierte Behandlung des Agrarlands entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht im Übrigen zulässig“ bleibe¹²; dies werde auch durch den neuen § 4 Abs. 3 der ImmoWertV 2010 verdeutlicht.

Dass die ImmoWertV die besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht mehr definiert, bedeutet nicht, dass dieser Grundstücksteilmarkt nicht existiert. Die Nachfolgeregelung schließt die besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ein, ohne sie ausdrücklich hervorzuheben. Von daher ist in den einschlägigen Fällen die ersatzlos gestrichene Definition der WertV 88/98 weiterhin von Bedeutung.

¹⁰ BR-Drucks. 171/10

¹¹ vgl. Nr. 2.2.1.1 WERTR 06 i. d. F. vom 1.3.2006, BAnz Nr. 108a ber. BAnz Nr. 121

¹² vgl. BR-Drucks. 171/10

Als **besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft kommen** – wie für die „reinen“ land- und forstwirtschaftliche Flächen – nur solche land- und forstwirtschaftlich nutzbaren **Flächen in Betracht, die** nach dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen Entwicklung des Gebietes **auf absehbare Zeit eine bauliche Nutzung nicht erwarten lassen.**

Das diese Bezeichnung oder Einstufung nach wie vor von Relevanz ist, zeigt ein Urteil des OLG Dresden¹³ vom 28.06.2021. Dort heißt es:

"Die Kritik der Genehmigungsbehörde, der Sachverständige habe grundlos eine „individualisierte Kategorie des 'besonderen Agrarlandes' geschaffen“, trifft nicht zu. Wie der Sachverständige sowohl in seinem Ausgangsgutachten vom 16. September 2020 (dort unter Ziffer 5.1., Rz. 3 ff., S. 12 und 15) als auch in der Stellungnahme auf das Schreiben der Genehmigungsbehörde vom 20. November 2020 erläutert hat (vgl. die Stellungnahme des Sachverständigen M... vom 7. April 2021, S. 3), hat er bei der Beurteilung der konkreten Flurstücke auf die Unterscheidung zurückgegriffen, welche sich ursprünglich in § 4 Abs. 1 Nr. 1 WertV 1988 einerseits und § 4 Abs. 1 Nr. 2 WertV 1988 andererseits fand und welche durch die - an ihre Stelle getretene - ImmoWertV nicht obsolet geworden ist (vgl. die BR-Drs. 296/09, S. 39: „Eine differenzierte Behandlung des Agrarlandes entsprechend seiner jeweiligen Wertigkeit wie nach geltendem Recht bleibt im Übrigen zulässig.“). Sowohl in der Rechtsprechung (vgl. etwa VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 27. September 2018 - VGHMANNHEIM Aktenzeichen 7S187515 7 S 1875/15 - RdL 2019, S. RDL Jahr 2019 Seite 142 ff., Rn. RDL Jahr 2019 Seite 142 Randnummer 51, zitiert nach juris) als auch in der Literatur (vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage 2020, § IMMOWERTV § 5 ImmoWertV Rn. 117 ff., S. 640 ff; Dipold, Begünstigtes Agrarland im Wertermittlungsrecht von Grundstücken, RdL 2013, S. RDL Jahr 2013 Seite 116/7) ist anerkannt, dass es ungeachtet der Aufhebung von § WERTV einen Grundstücksteilmarkt für landwirtschaftliche Flächen gibt, die - ohne Bauerwartungsland zu sein - eine Eignung für außeragrarisches Zwecke besitzen und die deshalb einen höheren Verkehrswert haben als reine Agrarflächen. Unerheblich ist insoweit, ob diese Flächen nun als „besonderes“, „höherwertiges“, „stadtnahes“ oder „begünstigtes Agrarland“ bezeichnet werden (vgl. Kleiber, a.a.O., § IMMOWERTV § 5 ImmoWertV, Rn. 118, S. 640 mit Fußnote 81)."

In dem Entwurf zur ImmoWertA¹⁴ wird an diese Sichtweise angeknüpft und zu § 3 „Entwicklungszustand; sonstige Flächen“ wie folgt ausgeführt:

„Zu den Flächen der Land- oder Forstwirtschaft gehören auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen. Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entfällt nicht dadurch, dass sich die entsprechenden Flächen insbesondere durch

- *ihre besondere landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage,*
- *durch ihre Funktion oder*

¹³ OLG Dresden, Beschluss vom 28.06.2021 - W XV 272/19 -

¹⁴ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Fünfter Entwurf vom 27.09.2022

- *durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten*

*auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Es handelt sich bei diesen Flächen, die unter den Begriffen „**begünstigtes Agrarland**“, „**beeinträchtigt Agrarland**“ oder auch „**besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für land- oder forstwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerland- oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch im Fall des begünstigten Agrarlandes noch nicht unter den Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können.“*

Zum **Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu den „reinen“ land- und forstwirtschaftlichen Flächen** vgl. die nachfolgende Veröffentlichung des Gutachterausschusses im Oberbergischen Kreis (Abbildung 6).

Abbildung 6: Wertverhältnis der besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zum „reinen“ Agrarland im Oberbergischen Kreis¹⁵

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Eignung für eine „außerland- und außerforstwirtschaftliche Nutzung“ allein reicht nicht aus, um ein Grundstück als besondere land- und forstwirtschaftliche Fläche zu qualifizieren. Es muss auch eine dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zurechenbare Nachfrage nach diesen Flächen im Belegenheitsgebiet bestehen.

Beide Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.¹⁶

3.2 Wertinflüsse durch Rechte und Belastungen im Grundbuch

Grundstücke können durch Rechte an einem anderen Grundstück aufgewertet und durch Belastungen abgewertet werden. Rechte können sehr vielfältig sein und sind in der Regel in der zweiten Abteilung des Grundbuches eingetragen. Sie zählen zu den beschränkt dinglichen Nutzungsrechten und können wie folgt gegliedert werden:

- Grunddienstbarkeiten,
- Nießbrauch,
- beschränkt persönliche Dienstbarkeiten,

¹⁵ Grundstücksmarktbericht 2023 Oberbergischer Kreis, Seite 47 und 48

¹⁶ Kleiber, Kleiber digital > Teil IV - ImmoWertV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 1 Allgemeines > Abschnitt 2 Begriffsbestimmungen zu einzelnen Grundstücksmerkmalen > § 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen > 2 Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV) > 2.3 Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft > 2.3.1 Allgemeines, RN. 120, (Abgerufen: 29. Januar 2023)

- Miet- und / oder Pachtrechte (schuldrechtliche Vereinbarung).

Zu den Grunddienstbarkeiten zählen z. B. Wege- und Fahrrechte, Leitungsrechte, Überbaurechte usw. Zu den beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten zählen Altenteilsrechte, Leitungsrechte, Sicherung des Erbbauzinses als Reallast und zum Abbau Rechte¹⁷.

Bei der nachfolgenden Bewertung wird auf die Rechte und Belastungen im Einzelnen bei dem zu bewertenden Grundstück eingegangen und diese in die Bewertung einbezogen.

Bei der Bearbeitung ist weiterhin unbedingt auf das Stichtagsprinzip zu achten. Der Sachverständige darf bei Wertermittlungen auf zeitlich zurückliegende Stichtage nur das verwenden, was am Stichtag bekannt war. Ist der Wert eines Rechtes beispielsweise auf den 01.03.2000 zu ermitteln, wäre zur Einschätzung der Lebenserwartung des Berechtigten zu diesem Zeitpunkt die letztveröffentlichte Sterbetafel heranzuziehen und nicht eventuell schon später herausgegebene.

Gleichfalls verhält es sich mit anderen Daten und Informationen zur Wertermittlung. Alle Begebenheiten, die nach dem Wertermittlungsstichtag eintreten, dürfen bei der Wertermittlung nach diesem Stichtagsprinzip nicht angewandt oder in anderer Form in die Wertermittlung einfließen.

3.3 Verfahrenswahl mit Begründung

3.3.1 Bestandsbewertung - Wald

Die Bewertung der Waldflächen bzw. des Waldbestandes erfolgt durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.- Forstwirt. Die Auswertungen und Verfahrensbeschreibung ist im Gutachtenteil Waldbewertung im Kapitel 5.2 ab Seite 43 beschrieben.

3.3.2 Gebäudebewertung - Sachwertverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert der bebauten Teilfläche mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

¹⁷ Beispielhafte Erläuterung, nähere Ausführungen hierzu z. B. Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Fallstudien, Fischer, Lorenz, Biederbeck u.a., Bundesanzeiger Verlag 2005, S. 377 ff.

- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

3.3.2.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miteingefasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

3.3.2.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objekt-spezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der

Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

3.3.3 Bodenbewertung - Vergleichswertverfahren

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage der Bodenrichtwerte für die jeweilige Nutzungsart. Abweichungen der Bewertungsgrundstücke von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage-merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner

wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.3.3.2 Erläuterungen Begriffe der Vergleichswertberechnung

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen in der Größe, Bonität, Zuschnitt, Hängigkeit, Erschließung, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Ebenfalls von Bedeutung ist der Pflegezustand und Bearbeitungszustand.

4 Der Immobilienmarkt

4.1 Der Immobilienmarkt für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Bodenmarkt für land- und forstwirtschaftliche Immobilien war um die Jahrtausendwende zweigeteilt. In den neuen Bundesländern zeigte sich eine enorme Dynamik, wo fast drei Viertel aller Verkäufe von Agrarland erfolgten. Zu diesem Zeitpunkt differierten die Kaufwerte für Acker- und Grünland zwischen den alten und neuen Ländern erheblich.

Im Schnitt der alten Länder wies das Statistische Bundesamt für 2003 einen Kaufwert von 16.489,00 €/ha aus. Der entsprechend durchschnittliche Kaufwert für die neuen Länder lag mit 3.831,00 €/ha lediglich bei knapp einem Viertel. Die enorme Dynamik am deutschen Bodenmarkt Ende der 1990er und Anfang der 2000er Jahre zeigte sich fast ausschließlich in Ostdeutschland; in Westdeutschland dagegen nur regional, und dort auch nur in Ansätzen.

Den zweigeteilten Bodenmarkt zwischen West und Ost macht folgender Vergleich besonders deutlich: Für 42 % des bundesweit ausgewiesenen verkauften Agrarlandes zum Verkehrswert

realisierten die westdeutschen Verkäufer 76 % der im Jahr 2003 insgesamt erzielten Verkaufssumme, nämlich rd. 664 Mio. Euro. Für Ostdeutschland wurde für die verbleibenden 58 % der Verkäufe zum Verkehrswert dagegen nur eine Kaufsumme von 210 Mio. Euro ausgewiesen.

Eine detaillierte Analyse der Statistiken des westdeutschen Bodenmarktes zeigt seit Ende der 1980er Jahre - abgesehen von einigen regionalen Bewegungen - kaum bzw. keine Dynamik. Diese Situation zeigte sich auch im Rhein-Sieg-Kreis und den angrenzenden Regionen in NRW.

Mit Beginn der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise, ausgelöst durch die Verwerfungen am amerikanischen Immobilienmarkt, änderte sich das Verhalten der Marktteilnehmer am landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt grundsätzlich.

Die Krise führte insgesamt zu einer erhöhten Nachfrage nach wertbeständigen Sachgütern, wozu auch unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke gehörten. Diese Entwicklung wurde verstärkt durch die gestiegene Rentabilität in der Land- und Forstwirtschaft, ausgelöst durch gestiegene Rohstoffpreise.

Die daraus resultierenden Aktivitäten nichtlandwirtschaftlicher Investoren veranlasste die Bundesregierung, eine Bund-Länder-Arbeitsgruppe einzurichten. Die Arbeitsgruppe hatte den Auftrag, ein Zielsystem für die Bodenmarktpolitik zu entwickeln und daraus abgeleitete Handlungsoptionen unter besonderer Berücksichtigung der bodenrechtlichen Instrumentarien zu erarbeiten.

Die Entwicklung der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in ausgewählten „Hochpreisregionen“ ist in der nachfolgenden Abbildung¹⁸ dargestellt und verdeutlicht die Entwicklung in dem Zeitraum ab 2014.

Abbildung 7: Entwicklung der Kaufpreise 2014, 2017 und 2020 in ausgewählten Regionen

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die erhöhte Nachfrage auf dem Bodenmarkt muss allerdings differenziert betrachtet werden.

Nachfrager sind stark wachsende Betriebe, die aufgrund hoher Gewinne in ihren Betrieben neben der Pachtung auch zunehmend den Kauf der Produktionsgrundlage Grund und Boden ins Auge fassen. Als weitere Nachfrager treten u. a. vermögende Privatpersonen zur Diversifizierung ihres Vermögensportfolios auf.

Beiden Nachfragern gemeinsam ist, dass sich die Nachfrage auf größere homogene Grundstücke der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung bezieht. Kleinere, ungünstig gelegene Grundstücke oder bebaute Grundstücke sind nicht von Interesse und haben deshalb auch nicht an der Preisentwicklung teilgenommen.

¹⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt, BVVG

Die Preisentwicklung am landwirtschaftlichen Bodenmarkt setzte sich auch in den Folgejahren fort, wie der Abbildung 8 zu entnehmen ist.

Abbildung 8: Entwicklung der Kaufpreise 2018, 2019 und 2020 in Deutschland

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

4.2 In NRW und dem Oberbergischen Kreis

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2022 wird dazu ausgeführt:

Der räumliche Schwerpunkt des Umsatzes von landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt in den Kreisen. Dabei ist zu beachten, dass unter dem Begriff Kreise nur die weiteren Städte und Gemeinden ohne die großen kreisangehörigen Städte zusammengefasst sind.

Abbildung 9: Häufigkeitsverteilung der Umsätze landwirtschaftlich genutzter Flächen in den Kreisen¹⁹

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Durchschnittspreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen und deren Veränderung zum Vorjahr lassen sich aus nachfolgender Abbildung ablesen.

Abbildung 10: Preisniveau Ackerland NRW 2021 und Veränderung zum Vorjahr²⁰

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

• Ackerland

Die Abbildung 10 stellt das Bodenwertniveau für Ackerflächen in den einzelnen Kreisen und Regionen sowie die Veränderungen zum Vorjahr dar. Die Grundstückspreise für Ackerland

¹⁹ Grundstücksmarktbericht 2022 Nordrhein-Westfalen, Seite 40

²⁰ Grundstücksmarktbericht 2022 Nordrhein-Westfalen, Seite 96

lagen im Mittel bei 7,02 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Ackerland wurden im Kreis Borken mit 12,91 €/m² gezahlt.

Bei den **reinen** Flächen der Landwirtschaft der Nutzungsart Ackerland sind u. a. die Bodenqualität und das Klima für die unterschiedlichen Bodenwerte verantwortlich. Wie die hohen Preise im Kreis Borken zeigen, werden diese natürlichen Eigenschaften durch Sondereffekte (Tierhaltung, Biogas) überlagert. In Rheinnähe mit vergleichsweise mildem Klima und guter Bodenqualität ist der Anbau von Sonderkulturen wie Spargel, Gemüse, Zuckerrüben und Obst möglich. Die dort festgestellten hohen landwirtschaftlichen Bodenwerte - insbesondere um die Ballungsräume von Köln, Düsseldorf und Bonn - haben aber überwiegend **urbane Ursachen**, die den innerlandwirtschaftlichen Bodenwert überlagern. Diese Effekte zeigen sich auch am Rande der Ruhrgrößstädte. Das hohe Preisniveau ist weitgehend auf Begünstigungen durch städtebauliche Ausstrahlungen zurückzuführen. Teilweise handelt es sich dabei um sogenannte **besondere** Flächen der Land- und Forstwirtschaft²¹. Die restliche Landesfläche weist weitgehend einheitliche Bodenwerte auf, wobei insbesondere die bergischen Regionen das niedrigste Bodenpreisniveau besitzen.

In fast allen Kreisen traten zum Teil erhebliche Steigerungen zum Vorjahr auf. Den höchsten Anstieg der Ackerlandpreise verzeichnete dabei der Rhein-Erft-Kreis mit über 3,00 €/m². In den Kreisen Oberbergischer Kreis und Viersen dagegen sanken die Preise geringfügig und in der Städtereion Aachen sogar um über 3,00 €/m².

Abbildung 11: Preisniveau Grünland NRW 2021 und Veränderung zum Vorjahr²²

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

• Grünland

Die Abbildung 11 stellt das Bodenwertniveau für Grünlandflächen in den einzelnen Kreisen und Regionen sowie die Veränderungen zum Vorjahr dar. Die Grundstückspreise für Grünland lagen im Mittel bei 3,70 €/m². Die höchsten Quadratmeterpreise für Grünland wurden auch hier im Kreis Borken mit 9,14 €/m² gezahlt.

Die Unterschiede zwischen den Kreisen sind wie beim Ackerland erheblich und betragen im Extrem mehr als das Fünffache (Borken/Siegen-Wittgenstein).

„Die Preise für landwirtschaftliche Flächen in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen stiegen im Jahr 2021 um 6 %. Im Berichtsjahr 2018 lag die Preissteigerung noch bei 12 %“²³.

²¹ Der Begriff ist zwar nicht mehr in § 5 der ImmoWertV [7] übernommen worden, der Entwicklungszustand ist aber nach wie vor existent (vgl. Begründung zu § 5 Abs. 1 ImmoWertV und Kapitel 3 des Landesgrundstücksmarktberichts 2011). Die Bodenrichtwertrichtlinie (Bundesanzeiger Nr. 24, vom 11. Februar 2011, S. 597) bezeichnet diesen „Entwicklungszustand“ mittlerweile als „sonstige Flächen“.

²² Grundstücksmarktbericht 2022 Nordrhein-Westfalen, Seite 96

²³ Grundstücksmarktbericht 2022 Nordrhein-Westfalen, Seite 97

• Waldflächen

Das Bodenwertniveau der nordrhein-westfälischen Waldflächen ist nahezu einheitlich und unterliegt nur geringen regionalen Schwankungen. Die Werte bewegen sich je nach Hängigkeit und Erschließung zwischen 0,96 €/m² und 2,88 €/m². Der niedrigste Preis mit 0,96 €/m² wurde im Oberbergischen Kreis gezahlt. Bei den relativ großen Preisschwankungen muss berücksichtigt werden, dass nicht bekannt ist, ob die genannten Preise für die bestockten forstwirtschaftlich genutzten Flächen oder für unbestockte forstwirtschaftliche Flächen gezahlt wurden.

„Die durchschnittlichen Preise für forstwirtschaftliche Flächen sind in den Kreisen in Nordrhein-Westfalen um 2 % gestiegen. Im Berichtsjahr 2020 waren die Preise dagegen noch um 8 % gesunken“²⁴.

4.3 Im Oberbergischen Kreis

Der Flächenumsatz landwirtschaftlicher Flächen betrug im Jahr 2022 rd. 127 ha. Dies entspricht 0,4 % der gesamtlandwirtschaftlichen Fläche des Kreises. Das Verhältnis von verkauften Ackerflächen zu Grünland- oder Weideflächen beträgt 1:11. Die als Acker eingestuftten Böden sind von ihrer Bonität (natürliche Ertragsbedingungen) her nicht wesentlich besser als entsprechende Grünlandböden. Zudem wird von den oberbergischen Landwirten eine intensive Milchwirtschaft betrieben. Für das Jahr 2022 standen insgesamt 199 Kauffälle zur Verfügung; für die Auswertung eigneten sich davon aber nur 83 Fälle. Berücksichtigt wurden nur Kaufverträge ohne besondere Verkaufsumstände und in der dargestellten Flächenspanne. Nachfolgende Grafik zeigt die Verteilung der landwirtschaftlichen Verkäufe für den gesamten Oberbergischen Kreis bis 3,5 ha Grundstücksgröße.

Abbildung 12: Landwirtschaftliche Kauffälle < 3,5 ha²⁵

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Der Wert bezog sich auf eine durchschnittliche Acker- / Grünlandzahl von 38,1. Eine Abhängigkeit des Wertes von der Flächengröße und der Nutzung (Acker / Grünland) konnte nicht nachgewiesen werden. Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 23.02.2023 einen Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2023 von 1,55 €/m² (bezogen auf eine Acker- / Grünlandzahl 38). In Abhängigkeit der natürlichen Ertragsbedingungen (Bonität) ist eine Preisspanne von max. +/- 10 % vom Ausgangswert zu berücksichtigen. Die Ertragsfähigkeit der Böden beträgt im Oberbergischen Kreis in der Regel zwischen 25 und 60 Bodenpunkten (Acker- / Grünlandzahlen). Weitergehende Aussagen zu Bodenwerten in Abhängigkeit zur Bo-

²⁴ Grundstücksmarktbericht 2022 Nordrhein-Westfalen, Seite 99

²⁵ Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis 2023, Seite 46

nität sind in den Marktberichten 1992 bis 2007 dargestellt. Für den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche sind nicht ausschließlich die obigen Ausgangswerte, sondern insbesondere auch die folgenden wertbestimmenden Merkmale maßgebend:

- wirtschaftliche Form
- Erschließung
- Tränkmöglichkeit
- Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung (z. B. Hängigkeit)
- Waldbeschattung

Anzumerken ist hier noch, dass im Berichtszeitraum 2022 ca. 47 % der ausgewerteten landwirtschaftlichen Kauffälle aus dem Südkreis (Flächenanteil 57 %), 31 % aus dem mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil 25 %) und 22 % aus dem Nordkreis (Flächenanteil 18 %) stammten.

Im Oberbergischen Kreis wurden im Jahr 2022 mit 328 Fällen rd. 10 % mehr forstwirtschaftliche Kaufverträge wie im Vorjahr abgeschlossen. Der Umsatz dieser Flächen betrug rd. 330 ha (-19 %), was rd. 0,9 % der Waldfläche des Kreises entspricht. Von den 328 Kauffällen wurden rd. 20 % im Nordkreis mit einem Flächenanteil von 19 %, 37 % im mittleren Kreisgebiet (Flächenanteil rd. 38 %) und 43 % im Südkreis (Flächenanteil 43 %) abgeschlossen. Für die weitere Auswertung wurden nur Kauffälle berücksichtigt, deren Gesamtfläche über 1.000 m² betrug. Von den verbliebenen 304 Kauffällen bezogen sich rd. 28 % auf Flächen, die größer als 1 ha waren.

Aus den Daten von 2022 wurden vom Gutachterausschuss die in der Abbildung 13 dargestellten Werte für die Forstwirtschaft abgeleitet.

Abbildung 13: Ableitung Werte Forstwirtschaft²⁶

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Auf dieser Grundlage beschloss der Gutachterausschuss in seiner Sitzung am 23.02.2023 einen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) für alle Gemeindegebiete des Oberbergischen Kreises zum Stichtag 01.01.2023 von 0,50 €/m². Der forstwirtschaftliche Bodenpreis für das Einzelgrundstück wird jedoch letztendlich von recht unterschiedlichen Faktoren (Lage, Bodenqualität, Rücke- und Abfuhrmöglichkeit etc.) bestimmt. Der Aufwuchs sollte im Einzelfall unter forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten (Holzart, Qualität, Alter, Bestockungsgrad, Pflege des Bestandes etc.) getrennt bewertet werden. Eine Untersuchung, ob regional unterschiedliche forstwirtschaftliche Bodenpreise gezahlt werden, zeigt auf der Basis der Werte von 2020 und 2021 keine signifikanten Unterschiede. Des Weiteren konnte keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße nachgewiesen werden. Die Kaufpreise für Nadelwald gegenüber dem Vorjahr sind unverändert, Laubwald wurde 9 % teurer und Mischwald 4 % günstiger gehandelt.

²⁶ Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis 2023, Seite 43

Nachfolgend ist in der Abbildung 14 die Preisentwicklung der durchschnittlichen forstwirtschaftlichen Preise für die unterschiedlichen Aufwuchsarten dargestellt.

Abbildung 14: Entwicklung der Flächenumsätze²⁷

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

5 Datenableitung zur Verkehrswertermittlung

Zur Ermittlung von angemessenen Bodenpreisen für die Bewertungsflächen wurde beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis angefragt, ob für die Eigenschaften der Bewertungsflächen Kaufpreise vorlägen und eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung eine statistisch auswertbare Anzahl entsprechender Kaufpreise ergeben würde. Diese Auskunft wurde verneint, da zu den besonderen Eigenschaften der Bewertungsflächen keine entsprechenden Vergleichskaufpreise vorliegen würden. Es wurde empfohlen, die Ableitung der Bodenwerte ausgehend von den differenziert zur Verfügung gestellten Bodenrichtwerten durchzuführen.

5.1 Bodenrichtwerte

Zunächst wurden im Bodenrichtwertinformationssystem (BORIS) die zum Wertermittlungstichtag geltenden Bodenrichtwerte für Flächen für die jeweiligen Flächenkategorien und Qualitäten ermittelt. Die Ergebnisse sind im folgenden Kapitel dargestellt.

5.1.1 Bodenrichtwert Wohnbauland Außenbereich

In der nachfolgenden Abbildung 15 ist der Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich für die Lage des Bewertungsteilgrundstücks dargestellt. Der Bereich des Bodenrichtwertes ist in der nachfolgenden Abbildung 15 in dem blau gekennzeichneten und rot umrandeten Bereich gültig.

Abbildung 15: BRW Wohnbauland Außenbereich²⁸

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

²⁷ Grundstücksmarktbericht für den Oberbergischen Kreis 2023, Seite 44

²⁸ Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2023, Abruf am 13.08.2023

Die Richtwertzone umfasst den bebauten Teil des Flurstücks 129. Die Richtwertzone umfasst den bebauten Teil mit Umgriffsfläche um das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 129 und ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
ergänzende Nutzung	bebaute Fläche im Außenbereich
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I – II
Fläche	600 m ²
Bemerkung	unbeplanter Außenbereich

5.1.2 Bodenrichtwert Landwirtschaft

Durch die Lage der Bewertungsgrundstücke im Außenbereich wird zur Ergänzung auch der Bodenrichtwert für landwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Richtwertzone in der folgenden Abbildung 16 dargestellt.

Abbildung 16: BRW Landwirtschaft²⁹

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

5.1.3 Bodenrichtwert Forstwirtschaft

Durch die Lage der Bewertungsgrundstücke im Außenbereich wird zusätzlich auch der Bodenrichtwert für forstwirtschaftlich nutzbare Flächen in der Richtwertzone in der folgenden Abbildung 17 dargestellt.

²⁹ Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2022, Abruf am 10.10.2022

Abbildung 17: BRW Forstwirtschaft³⁰

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

5.2 Waldwertgutachten**5.2.1 Lagebeschreibung, Erschließung, Abmarkung**

Die Waldparzellen liegen in der Gemeinde Bergneustadt nord-westlich der Ortslage Neuenothe. Im Süden und Südosten sowie im Westen grenzt das Objekt an eine öffentliche Straße - im Nordosten an Wald mit ähnlicher Waldaufbaustruktur (siehe Abbildung 18).

Abbildung 18: Übersichtsplan / Skizze³¹

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Die Groberschließung der Waldparzellen ist über die angrenzende Straße sowie über einen teilweise zugewucherten Waldweg im Osten gegeben. Feinerschließung über Rückegassen bzw. Rückewege ist nur teilweise vorhanden. Diese sind größtenteils zugewachsen. Potenzielle Holzeinbringung und Abfuhr über öffentliche Wege ist somit – wenn auch tlw. eingeschränkt – möglich und durchführbar.

5.2.2 Standortverhältnisse

Der forstliche Standort umfasst die Gesamtheit der auf einer gegebenen Fläche für das Wachstum der Waldbäume bedeutsamen Umweltbedingungen, wie sie im Gelände, durch Lage, Klima und Boden bedingt sind. Das Waldbewertungsobjekt liegt im:

Wuchsgebiet:	Bergisches Land
Wuchsbezirk:	Oberbergisches Land
Höhenstufe/Exposition:	kollin 325-375 m ü. NN / Süd-Ost
Potentiell natürliche Waldgesellschaft:	Hainsimsen-Buchenwald
Klima:	gemäßigt ozeanisch
Niederschlag:	1.000-1.250 mm im Jahr
Mittlere Jahrestemperatur:	9,0 bis 11 °C
Vegetationsdauer:	160-200 Tage
Boden:	frischer bis sehr frischer mäßig nährstoffhaltiger (sandiger) Lehm überwiegend Braunerden

³⁰ Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2022, Abruf am 10.10.2022

³¹ Maßstab durch Verkleinerung verzerrt

5.2.3 Bewertungsverfahren

Die vorliegende Waldbewertung erfolgte nach anerkannten Grundsätzen der Waldwertrechnung. Zur Bewertung des Objektes wurden im Wesentlichen die Waldwertermittlungsrichtlinien zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen (Stand: 2022) herangezogen. Aufgrund der kleinen Betriebsfläche und somit des Ausbleibens eines jährlich wiederkehrenden Ertrages, wurde von der Waldrentierungswertberechnung abgesehen.

Wegen hoher Hiebsunreife der Bestände wird der Abtriebswert nicht berechnet. Der Bestandserwartungswert wird gutachterlich als Aufwuchswert angesetzt.

Wichtiger Hinweis: Die Herleitung der potenziell wertmindernden Entsorgungskosten des sich in Teilbereichen befindlichen Unrates (Abb. 5,6) und Resten von maroden Bauwerken (insbesondere im Bereich bzw. Nachbarschaft des Wohnbau- und Gartenlandes) ist nicht Gegenstand dieses Gutachtenteils.

5.2.4 Bewertungshilfsmittel

- Hilfstabeln für die Forsteinrichtung für den Gebrauch im Land Nordrhein-Westfalen Ausgabe 1989
- Richtlinien zur Waldbewertung in Nordrhein-Westfalen, Stand: 2022
- MANTEL, W.; Waldbewertung. Ausgabe 1982
- BURSCHEL P., HUSS J. Grundriss des Waldbaus Verlag Paul Parey 1987
- Handbuch zur Dienstanweisung Standards für die Forstplanung in Nordrhein-Westfalen (STAFO 2005)
- Gerichtsunterlagen Amtsgericht Gummersbach und Grundbuchauszug
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Oberbergischen Kreises 2023
- Kartenmaterial Geobasis NRW Onlinedienst, Wald-Info.NRW

5.2.5 Ermittlung des Waldbodenwertes

5.2.5.1 Auswertung von Vergleichspreisen

Bei der Ermittlung des Waldbodenwertes orientiert man sich an Preisen aus Verkäufen vergleichbarer Waldflächen. Diese sollten insbesondere in Bezug auf ihre Lage, Funktion, Größe, Flächengestalt, Erschließungszustand und Ertragsfähigkeit dem zu bewertenden Objekt annähernd entsprechen.

Nach Angaben des Grundstücksmarktberichts 2023 für den Oberbergischen Kreis lag im Berichtszeitraum 2022 der durchschnittliche Bodenpreis für forstwirtschaftliche Flächen ohne Aufwuchs (Waldbodenpreis) bei 0,50 €/m². Der aktuelle Preissteigerungstrend am Immobilienmarkt ist auch auf den Waldboden bezogen in Relation erkennbar.

Der Durchschnittspreis für Waldflächen mit typischem (durchschnittlichen) Laubholz-Aufwuchs lag im Mittel der Waldverkäufe bei 1,25 €/m². Im Bewertungsobjekt ist dieser Wert aufgrund der Struktur der Bestockung (minderwertiger und minderbestockter Aufwuchs) nicht anwendbar.

Der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Flächen für alle Gemeinden des Oberbergischen Kreises wird zum Stichtag 01.01.2023 mit 1,55 €/m² beziffert (bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl 38). Dabei ist für den Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Fläche nicht ausschließlich die Ertragsmesszahl, sondern insbesondere auch folgende wertbestimmende Merkmale wie: wirtschaftliche Form, Erschließung, Tränkmöglichkeit, Möglichkeit der maschinellen Bewirtschaftung (z.B. Hängigkeit), Waldbeschattung maßgebend.

5.2.5.2 Begutachtung des Bodenpreises

Neben der regionalen Betrachtungsweise (vgl. Pkt. 5.2.5.1) fließen in die Beurteilung des Bodenpreises in erster Linie objektspezifische Merkmale mit ein. Wertbestimmend ist dabei insbesondere die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks.

Der augenblickliche Waldaufbau des zu bewertenden Waldgrundstückes entspricht weitgehend der potenziell möglichen Leistungskraft des Standortes. Unter normalen Bedingungen und Sicherstellung der Waldpflege wäre langfristig mit einer stetigen Wertsteigerung zu rechnen. Eine forstwirtschaftliche Nutzung der Grundstücke ist uneingeschränkt möglich.

Aufgrund der o.g. Aspekte und der die Nachfrage begünstigenden Siedlungsnähe wird ein **Waldbodenpreis von 0,50 €/m²** als erzielbar und angemessen angesehen.

Potenzielle Nutzung (Bewirtschaftung) als Grünland im Teilbereich der Parzelle 133 (Abb. 11,12) - in Verbindung mit Teilfläche im SW der Parzelle 129 - ist möglich. Eine direkte Anbindung an die öffentliche Straße, Tränkmöglichkeit (wasserführender Graben) und Waldbeschattung ist vorhanden. Auch für das **Grünland** wird aufgrund Siedlungsnähe und o.g. Merkmale ein Bodenpreis von **1,55 Euro/m²** gutachterlich veranschlagt.

5.2.6 Ermittlung des Bestandwertes

5.2.6.1 Bestandsbeschreibung

In der nachfolgenden Abbildung 19 ist in einer verkleinerten nicht maßstabgerechten Skizze der Bestand schematisch eingezeichnet und nachfolgend für die einzelnen Flurstücke in tabellarischer Form beschrieben.

Abbildung 19: Bestandskarte / Skizze³²

Diese Abbildung ist nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Parzelle	Gemarkung Wiedenest Flur 15 Fl.St. 129
Schlussgrad	geschlossen (bis lichtgeschlossen), auf Teilflächen lückig

³² Maßstab durch Verkleinerung verzerrt

Baumart	Eiche, Buche, Birke + sonstiges Weichholz
Altersrahmen	Weichholz 5-20/10; Buche 50-70/60; Eiche 40-90/70 (Abb. 1,2); Birke Baumholz 30-50/40
Wuchsklasse	Jungwuchs (Jw) Weichholz (Abb. 4) mit einzeln beigemischten älteren Bäumen, auf Teilfläche im SO starkes Baumholz bis Altholz (Abb. 1,2)
Entstehung	Naturverjüngung und Stockausschlag
Qualität	fehlerhaft, überwiegend Industrie/Brennholzqualität
Mischungsform	Trupp bis Einzelmischung, auf Teilfl. bestandsweise
s. Baumarten	Hainbuche, Aspe, späte Traubenkirsche, Bergahorn, Blutbuche, Hasel
Lage am Hang	Mittelhang; mäßig bis stark geneigt; Exposition: SO-O

Parzelle	Gemarkung Wiedenest Flur 15 Fl.St. 132
Schlussgrad	geschlossen (bis lichtgeschlossen), auf Teilflächen lückig
Baumart	Eiche, Buche (Abb. 14,15), Weichholz
Altersrahmen	Weichholz 5-20/10; Buche 50-70/60; Eiche 40-90/75
Wuchsklasse	starkes Baumholz bis Altholz; auf Teilfläche im SW Weichholz-Jungwuchs (Sukzession, sp. Traubenkirsche)
Entstehung	Naturverjüngung und Stockausschlag
Qualität	fehlerhaft, überwiegend Industrie/Brennholzqualität
Mischungsform	Einzelmischung
s. Baumarten	Hainbuche, Aspe, späte Traubenkirsche, Bergahorn, Kiefer; Hasel
Lage am Hang	Mittelhang; mäßig bis stark geneigt; Exposition: SO-O

Parzelle	Gemarkung Wiedenest Flur 15 Fl.St. 133
Schlussgrad	geschlossen (bis lichtgeschlossen), auf Teilflächen lückig
Baumart	Buche, Eiche im Oberstand; auf Teilflächen Bergahorn und Weichholz (Hasel, späte Traubenkirsche, Weide, HBu, Bi)
Altersrahmen	Weichholz 5-20/10; Buche 50-70/60; Eiche 50-80/70; Bergahorn 40-60/45 und 05-20j (Abb. 9,10).
Wuchsklasse	starkes Baumholz tlw. über Jungwuchs (Jw) (Abb. 7); auf Teilfläche im SW mittleres Baumholz (Ahorn) (Abb. 8), in Teilbereichen unbestockt Grünland (Abb. 12)
Entstehung	Naturverjüngung und Stockausschlag
Qualität	fehlerhaft überwiegend Industrie/Brennholzqualität, in Bergahornpartien 8) durchschnittl. bis gute Qualität
Mischungsform	Trupp bis Einzelmischung, tlw. Bestandsweise (Ahorn)
s. Baumarten	Hainbuche, Aspe, späte Traubenkirsche, Kirsche, Bergahorn, Kiefer; Hasel
Lage am Hang	Mittelhang; mäßig bis stark geneigt; Exposition: SO-O

Parzelle	Gemarkung Wiedenest Flur 15 Fl.St. 148
Schlussgrad	geschlossen bis lichtgeschlossen
Baumart	Eiche, Buche, Bergahorn
Altersrahmen	Buche 50-70/60; Eiche 40-90/75 (Abb. 13)

Wuchsklasse	mittleres bis starkes Baumholz
Entstehung	Naturverjüngung und Stockausschlag
Qualität	durchschnittlich bis fehlerhaft
Mischungsform	Einzelmischung
s. Baumarten	Eibe im Unterstand
Lage am Hang	Mittelhang; mäßig bis stark geneigt; Exposition: SO-O

Die Fotos in den Abbildungen „Abb.1 bis 15“ sind nur im Originalgutachten in der Geschäftsstelle vorhanden.

Abb.1 Buchen-Eichenbestand im NO der Parzelle Fl. 15 FIST. 129		Abb.2 NO der Parzelle Fl. 15 FIST. 129 Blick aus dem Westen
Abb.3 Starke Eiche - Einzelexemplar		
Abb.4 Jungwuchs minderer Qualität – Sukzession Fl. 15 FIST. 129		Abb.5 Müll, Unrat, nicht abgebaute Zäune
		Abb.6 Verschmutzung, Abfälle, Unrat Fl. 15 FIST. 129
Abb.7 Jungwuchs Fl. 15 FIST. 133	Abb.8 Wüchsiger Bergahornbestand im NW Fl. 15 FIST. 133	Abb.9 Bergahorn-Jungbestandstrupp Fl. 15 FIST. 133
Abb.10 Auf Teilflächen wüchsige Bergahorn-Naturverjüngung	Abb.11 Teilfläche - Dauergrünland im Sukzessionsprozess Fl. 15 FIST. 133	Abb.12 Sukzession (Bergahorn, späte Traubenkirsche)
Abb.13 Buchen-Eichen Bestand tlw. mehrstufig Fl. 15 FIST. 148	Abb.14 Buchen-Eichenbestand mit einzelnen Altkiefern Fl. 15 FIST. 132	Abb.15 Buchen-Eichenbestand Fl. 15 FIST. 132

5.2.6.2 Umtriebszeiten

Die Umtriebszeit umfasst den durchschnittlichen Zeitraum, in dem eine Baumart oder Baumartengruppe ihr Produktionsziel erreicht. Um die Nachvollziehbarkeit der Werte zu gewährleisten, wurden in Anlehnung an die WBR 2022 unter Berücksichtigung der objektbezogenen, standortbedingten Wuchsleistung der Bäume folgende Umtriebszeiten unterstellt:

Eiche	Buche	Birke	Bergahorn	s. Weichholz
180 Jahre	140 Jahre	80 Jahre	120 Jahre	80 Jahre

5.2.6.3 Vorratsermittlung

Der Holzvorrat wurde mit Hilfe der Winkelzählprobe und stichprobenweisen Vollkluppung sowie anhand der baumartenbezogenen Ertragstafeln ermittelt, im Gelände verifiziert und anschließend auf den Bewertungsstichtag projiziert.



5.2.6.4 Sortenaufteilung, Güteklassenverteilung, Erntekosten, Holzpreise

Die für das Errechnen der Bestandeswerte benötigten Holzerntekosten und Holzbruttoerlöse basieren auf Sorten- und Güteklassenvorgaben der Richtlinie zur Waldbewertung Nordrhein-Westfalen (Stand: 2022) unter besonderer Berücksichtigung der einschlägigen Objekteigenschaften.

Die veranschlagten Holzpreise orientieren sich an Durchschnittspreisen der letzten drei Forstwirtschaftsjahre, die in der Waldbewertungsrichtlinie NRW alljährlich veröffentlicht werden. Somit fließen holzmarktbedingte zeitliche und regionale Holzpreisschwankungen - aus Gründen der Objektivität - in die Bewertung nicht unmittelbar mit ein.

5.2.6.5 Bestandsbegründungskosten

Die Bestandesbegründungskosten (= Kulturkosten) beinhalten alle betriebsüblichen Sach- und Personalkosten (incl. Lohnnebenkosten), die dem Waldbesitzer bis zur Sicherung der Kultur entstehen.

In der vorliegenden Waldbewertung wurden die in der Waldbewertungsrichtlinie für die jeweilige Baumart bekannt gegebenen, durchschnittlichen Kulturkostenwerte unterstellt.

	Eiche	Buche	Birke	Bergahorn	s. Weichholz
Kulturkosten (Euro/ha)	3.100	2.800	1.100	1.900	1.100

*orientiert an Birke

Die einzeln beigemischten Hainbuchen, Aspen, auch Kirschen und Kiefern werden, wegen der geringfügigen Auswirkung auf das Ergebnis, kalkulatorisch der Baumart Buche zugeschlagen.

5.2.6.6 Bestandserwartungswert

Der Wert (Bestandeserwartungswert) des zu bewertenden Bestandes wurde nach dem Alterswertfaktorenverfahren ermittelt (= auf das Alter des Bestandes diskontierter Wert eines vergleichbaren Bestandes im Alter der Umtriebszeit, unter Annahme der Preis- und Kostenverhältnisse zum Zeitpunkt der Bewertung).

Verwendete Waldwertrechnungsformel: $Ha = [(Au-c) \times f + c] \times Bx$

Ha = Bestandeswert pro Hektar im Alter a

Au = Abtriebswert je ha eines Waldbestandes im Alter der Umtriebszeit U

c = Kulturkosten je ha

f = Alterswertfaktor für das Alter a

Bx = Bestockungs-Reduktionsfaktor (Wertrelation zu einem vollbestockten Bestand) im Alter a

Aufwuchswertherleitung:

Pos.	Flur	Fl.St.	Gemarkung	Fläche ha	Baumart	Alter	BG°	EK	WZ	UZ	BHD cm	Vorrat Efm	Erlös EUR/Efm	Holzernte EUR/Efm	Au-Wert EUR	Kulturk. EUR/ha	AWF (f)	R.Fak (Bx)	Erw.Wert EUR/ha	Aufwuchswert EUR	
1	15	129	Wiedenest	0,3500	Buche	60	0,8	II0	5	140	44	436	58,72	27,73	13.512	2.800	0,561	0,95	8.369	2.929	
				0,1500	Eiche	70	0,6	I5	5	180	60	348	150,83	27,38	42.961	3.100	0,500	0,67	15.430	2.315	
				0,2000	Birke	40	0,6	II0	4	80	27	123	45,23	32,79	1.530	1.100	0,644	0,92	1.267	253	
				0,8000	Weichholz	10	0,5	II0	5	80	27	123	42,75	34,86	966	1.100	0,140	0,84	908	727	
				0,2520	Büße																
				0,0600	Grünland unbestockt																
				1,8120	0,0000	Wohnbau/Garten															
2	15	132	Wiedenest	0,1400	Eiche	75	0,7	I5	5	180	60	348	150,83	27,38	42.961	3.100	0,537	0,77	18.869	2.642	
				0,0600	Buche	60	0,7	II0	5	140	44	436	58,72	27,73	13.512	2.800	0,561	0,93	8.193	492	
				0,0600	Weichholz	10	0,7	II0	5	80	27	123	62,39	26,01	15.862	1.100	0,140	0,97	3.072	184	
				0,3052	0,0452	Büße unbestockt															
3	15	133	Wiedenest	0,2000	Eiche	70	0,6	I5	5	180	60	348	150,83	27,38	42.961	3.100	0,500	0,67	15.430	3.086	
				0,3500	Buche	60	0,7	II0	5	140	44	436	58,72	27,73	13.512	2.800	0,561	0,93	8.193	2.867	
				0,4500	Ahorn	45	0,9	I5	4	120	39	421	50,11	26,89	9.776	1.900	0,491	0,97	5.594	2.517	
				0,0600	Ahorn	15	0,9	I5	4	120	39	421	50,11	26,89	9.776	1.900	0,140	0,99	2.973	178	
				0,1400	Ahorn	5	0,7	I5	4	120	39	421	50,11	26,89	9.776	1.900	0,045	0,97	2.187	306	
				0,3870	Weichholz	10	0,5	II0	5	80	27	123	42,75	34,86	966	1.100	0,140	0,84	908	351	
				0,2300	Büße																
				2,3170	0,5000	Grünland unbestockt															
4	15	148	Wiedenest	0,1250	Eiche	75	0,6	I5	5	180	60	348	150,83	27,38	42.961	3.100	0,537	0,67	16.419	2.052	
				0,2108	0,0858	Buche	50	0,6	II0	5	140	44	436	58,72	27,73	13.512	2.800	0,466	0,87	6.779	582
Gesamt:				4,6450	(Wald inkl. unbestockte Fläche, ohne Wohnbau- u. Gartenland)															21.481	

UZ = Untriebszeit	EK = Ertragsklasse	AWF = Alterswertfaktor	WZ = Wertziffer	BG° = Bestockungsgrad	R.Fak = Bestockungsgrad-Reduktionsfaktor
-------------------	--------------------	------------------------	-----------------	-----------------------	--

5.3 Baubeschreibung

Auf dem zu bewertenden Grundstück Flurstück 129 steht ein freistehendes, nicht unterkellertes, II-geschossiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Obergeschoss und mit einer eingebauten Pkw-Doppelgarage. Das Wohnhaus wurde ursprünglich im Jahre 1957 als „Belegschaftshütte“ (Ferienhaus) in konventioneller, massiver Bauweise erstellt (Baugenehmigung 25.09.1957, Gebrauchsabnahme 12.11.1957). Mit Bescheiden vom 25.10.1962 und 25.06.1963 wurde die Baugenehmigung für die Erweiterung (Um- und Ausbau) des Ferienhauses erteilt (Schlussabnahme 04.05.1964). Die Bauzeichnungen (s. Anlage 5) weisen im Erdgeschoss u.a. eine Halle und eine Sauna und im Obergeschoss eine Wohnung aus. Für die zwischenzeitlich durchgeführten Umbaumaßnahmen mit Ausbau einer zweiten Wohnung im Obergeschoss liegt keine Baugenehmigung vor. Der gegenwärtige Ausbau kann im Wesentlichen den beigefügten Bauzeichnungen, die dem Baugenehmigungsverfahren zur Errichtung der biologischen Kleinkläranlage im Jahr 2006 zugrunde gelegen haben, entnommen werden (s. Anlage 5).

Auf- und Ausbau des Wohnhauses sind als altersentsprechend zu bezeichnen; der Unterhaltungszustand ist schlecht. Am Gebäude bestanden / bestehen erhebliche Feuchtigkeitsschäden. Aus diesem Grund wurde durch den Eigentümer das Erdreich hinter der nördlichen Gebäudeseite abgetragen und die Außenwand freigelegt. Außerdem wurden Zwischendecken, in denen Leitungen für eine ehemals vorhanden gewesene Umluftheizung verlegt waren, entfernt. Die Arbeiten sind bisher nicht zum Abschluss gebracht worden. Es stehen noch weitere

Fertigstellungsarbeiten an, wie z.B.:

- Einbau des Gäste-WC's in der Hauptwohnung
- Ausbau der ehemaligen Küche in der Hauptwohnung
- Einbau des Bades in der Einliegerwohnung
- Verschließen des Durchbruchs zwischen Haupt- und Einliegerwohnung
- Außenputz im freigelegten Bereich
- Wiederherstellung des Stromanschlusses

Bei der Ortsbesichtigung wurden am Gebäude folgende Mängel bzw. Schäden festgestellt:

- erhebliche Schäden durch (ehemalige) Feuchtigkeit
- erheblicher Renovierungsbedarf: Putz, Tapeten, Anstrich, Bodenbeläge, Türen, Deckenuntersichten, Garagentore
- vollständig zu erneuernde Fenster
- Abplatzungen an den Balkonen
- tlw. fehlende Außenwandverkleidung

Aufgrund Berechnung nach dem örtlichen Aufmaß und der Wohnflächenverordnung ergibt sich die Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss zu insgesamt rd. 303 m² (Berechnung s. Anlage 4, Grundrisse s. Anlage 5).

a) Hauptwohnung

Erdgeschoss:

- | | |
|---------------------|-------------------|
| • Wohnzimmer | 52 m ² |
| • Wohnküche | 33 m ² |
| • Abstellraum / Bar | 11 m ² |
| • WC-Raum / Vorraum | 4 m ² |
| • Flur | 8 m ² |
| • Windfang | 4 m ² |

Obergeschoss:

- | | |
|-----------------|-------------------|
| • Wohnzimmer | 23 m ² |
| • Schlafzimmer | 17 m ² |
| • Kinderzimmer | 13 m ² |
| • Kinderzimmer | 8 m ² |
| • Kinderzimmer | 11 m ² |
| • Küche | 10 m ² |
| • Bad | 5 m ² |
| • Gäste-WC | 3 m ² |
| • Wintergarten | 12 m ² |
| • Diele | 16 m ² |
| • Flur | 2 m ² |
| • Balkon (zu ¼) | 6 m ² |

• Loggia (zu ½)	7 m ²

Summe	245 m²

b) Einliegerwohnung im Obergeschoss

• Wohnzimmer	19 m ²
• Schlafzimmer	15 m ²
• Bad	7 m ²
• Flur	10 m ²
• Abstellraum	2 m ²
• Balkon (zu ¼)	5 m ²

Summe	58 m²

Die Bruttogrundfläche ergibt sich aufgrund Berechnung nach der Bauakte und dem kontrollierenden örtlichen Aufmaß zu rd. 495 m² (Berechnung s. Anlage 4).

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen, insbesondere den fotografischen Aufnahmen (s. Anlage 6), zu entnehmen.

6 Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 129

Aus den zuvor abgeleiteten Daten zur Verkehrswertermittlung wird nun folgend der Verkehrswert des Grundstücks abgeleitet.

6.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage bebaute Grundstück in Bergneustadt Am Heshahn 14 zum Wertermittlungstichtag 30.07.2023 ermittelt. Durch die unterschiedliche Nutzung bzw. Nutzungsmöglichkeiten ist eine Aufteilung in Teilgrundstücke erforderlich.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wiedenest	10248	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wiedenest	15	129	20.270 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei diesen Bewertungsteilbereichen handelt es sich **nicht um selbstständig veräußerbare Teile** des Gesamtobjekts. Für jeden Bewertungsteilbereich wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener vorläufiger Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Abschließend wird der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A = Wohnbaufläche	Einfamilienhaus	600 m ²
B = Gartenland	unbebaut (Garten)	1.550 m ²
C = Restfläche Wald	unbebaut (Wald)	18.120 m ²
Summe der Bewertungsteilbereiche:		20.270 m ²

6.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A = Wohnbaufläche

6.2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **65,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²
Nutzungsart	=	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	=	Bebaute Fläche im Außenbereich
Bauweise	=	Offene Bauweise
Geschosszahl	=	I-II
Bemerkung	=	-unbeplanter Außenbereich- Dieser Bodenrichtwert ist nur in Verbindung mit den Hinweisen aus der örtlichen Fachinformation sachgerecht anwendbar.

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.07.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²
Übrige Merkmale	=	Wie beim BRW

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 65,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	30.07.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 65,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	600	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 65,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		= 65,00 €/m ²	
Fläche		× 600 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		= 39.000,00 € <u>rd. 39.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2023 insgesamt **39.000,00 €**.

6.2.2 Sachwertermittlung

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung **ohne** Mitteilung vom Auftraggeber, Mieter etc., sondern **allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin** ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technische, chemische o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

6.2.2.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.000,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	495,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	495.000,00 €
Baupreisindex (BPI) 30.07.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	880.605,00 €
Regionalfaktor	x	1,000
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre
• prozentual		70,00 %
• Faktor	x	0,3
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	264.181,50 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		264.181,50 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	nicht vorhanden
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	264.181,50 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	39.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	303.181,50 €
Sachwertfaktor	x	1,15
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	348.658,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	276.950,00 €
Sachwert	=	71.708,72 €
	rd.	71.700,00 €



6.2.2.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) erfolgte mit den Daten der Bauunterlagen und eines Vorgutachtens und wurde von mir überschlägig überprüft.

Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur, den Vorlagen der ImmoWertV 21 und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standard- stufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardan- teil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	785,00	0,0	0,00
2	870,00	0,0	0,00
3	1.000,00	100,0	1.000,00
4	1.205,00	0,0	0,00
5	1.510,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			1.000,00
gewogener Standard = 3,0			

Aufgrund der erheblichen Bauschäden und der teilweisen Demontage von Ausstattungsmerkmalen wird von einer mittleren Standardstufe in der Bewertung ausgegangen.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.000,00 €/m ² BG
	rd.	1.000,00 €/m ² BG

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen waren zum Ortstermin nicht vorhanden oder bereits zerstört und unbrauchbar.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Nicht vorhanden bzw. so stark geschädigt, daher ohne Wertansatz	0,00 €
Summe	0,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wert-

ermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses
- angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten geschätzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-196.950,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung Kosten -196.950,00 € 303 m² Wohnfläche x 650 €/m² Wohnfläche 	
Weitere Besonderheiten	-80.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Aufräumungs- und Entsorgungskosten -50.000,00 € • Herstellung Erschließungsanlagen -30.000,00 € 	
Summe	-276.950,00 €

6.2.3 Wert des Teilgrundstücks A = Wohnbaufläche

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **71.708,72 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A = Wohnbaufläche wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2023 mit rd.

71.700,00 €

geschätzt.

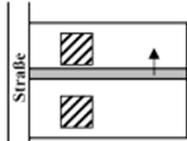
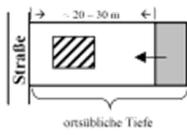
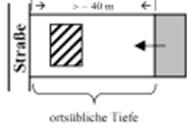
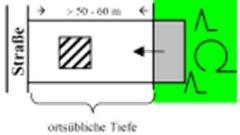
6.3 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich B = Gartenland

6.3.1 Bodenwertermittlung

Zur Ableitung des vorläufigen Vergleichswertes für die Umgriffs- und Gartenlandfläche des Bewertungsteilbereichs wird auf Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Neuss zurückgegriffen. Die umliegenden Gutachterausschüsse zum Bewertungsbereich haben diesbezüglich keine Auswertungen durchgeführt.

Im Grundstücksmarktbericht 2023 der Stadt Neuss wird auf Seite 35 für Arrondierungsflächen eine Unterteilung in vier Teilbereiche vorgenommen. Die Teilbereiche sind in der folgenden Abbildung 20 dargestellt.

Abbildung 20: Arrondierungstypen

Arrondierungstyp	N	Anteil am BRW in %			
		Mittel	Min	Max	s
Typ A 	37	83	43	115	21
Typ B 	11	49	47	54	2
Typ C 	27	29	17	42	8
Typ D 	(4)	(8)	(4)	(13)	(4)

Der Arrondierungstyp A beschreibt hierbei die Arrondierung aus einer seitlich gelegenen Bau- landfläche. Der Typ B beschreibt den Zustand von Garten- und Hinterland in Innenbereichsla- gen bei nur unwesentlich vorhandenem Garten- oder Hinterland (ortsübliche Tiefe). Beim Typ

C wird Garten- und Hinterland in Innenbereichslagen bei ausreichend vorhandenem Garten- oder Hinterland beschrieben und beim Typ D wird Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen typisiert.

In der Aufteilung der Grundstücksfläche in Bewertungsteilbereiche wurde dem bebauten Grundstücksteil entsprechend der Angabe im Bodenrichtwert ein Flächenanteil von 600 m² zugeordnet. Dies würde einer GRZ von ca. 0,4 entsprechen. Im Außenbereich sind die Grundstücksgrößen erheblich größer und haben häufig parkähnliche Ausmaße. Auch im vorliegenden Bewertungsfall war der ursprüngliche Gartenanteil erheblich größer und nur durch die fehlende Nutzung durch den einwachsenden Wald verringert worden.

Durch ein überschlägiges Aufmaß mittels der Anwendung tim-online wurde die zusätzliche Gartenfläche mit 1.550 m² abgesteckt. Diese Fläche ist nach den vorstehenden Arrondierungstypen dem Bereich D (Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen) zuzuordnen.

In den Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt Neuss wurde bei diesem Typ D in 4 Kauffällen ein Anteil am Bodenrichtwert von 8 % bei einer Standardabweichung von 4 % und im Minimum 4 % und im Maximum 13 % des Bodenrichtwertes ermittelt.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2023 wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit 65,00 €/m² angesetzt.

In der nachstehenden Tabelle 4 ist, ausgehend von diesem Bodenrichtwert, der Wert des Grund und Bodens für die Arrondierungsfläche auf Grundstück 129 abgeleitet.

Tabelle 4: Ableitung Bodenwert Bewertungsteil B = Gartenland

Wertermittlung Grund und Boden Gartenland			
Gemarkung: Wiedenest	Flur: 15	Flurstück: 129	
Ausgangswert/Richtwert für den Außenbereich			65,00 €/m ²
abzgl. Wertabschläge wegen			
- größerer Fläche gegenüber Richtwertgrundstück und dadurch bedingte geringere bauliche Ausnutzung		=	0,00 €/m ²
- eingeschränkter Nutzungsmöglichkeiten gem. § 35 BauGB		=	0,00 €/m ²
- Hinterland, nicht selbständig nutzbar	92%	=	-59,80 €/m ²
Insgesamt	92%	=	-59,80 €/m ²
Wert des Grund und Bodens			5,20 €/m²
Wert des Grund und Bodens insgesamt	1.550 m²	=	8.060,00 €

Nach einem Abschlag von 92 % für die Lage als Hinterlandarrondierungsfläche Typ D ergibt sich ein Wert des Grund und Bodens von 5,20 €/m², der als Bodenwert in die Grundstücksbewertung der bebauten Teilfläche einfließt.

6.3.2 Wert Bewertungsteilbereich B = Gartenland

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren und dem Typ Garten- und Hinterland aus land- und forstwirtschaftlichen Flächen entsprechen.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **8.060,00 €** ermittelt.

Der Wert für den Bewertungsteilbereich B = Gartenland wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2023 mit rd.

8.060,00 €

geschätzt.

6.4 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich C = Restfläche

6.4.1 Bodenwertermittlung

Die Restfläche des Grundstücks 129 besteht zum größten Teil aus einem lückigen bis lichtgeschlossenen Waldbestand, siehe detaillierte Beschreibung im Kapitel 5.2.6 auf Seite 45. Eine geringe Teilfläche ist unbestockt und der Nutzungsart Grünland zuzuordnen. Ausgehend vom Bodenrichtwert für Waldflächen erfolgt in der folgenden Tabelle die Bewertung.

Tabelle 5: Ableitung Bodenwert Bewertungsteil C = Restfläche

Bewertung Flurstück: Wiedenest Flur 15 Nr. 129 Wald			
Basiswert Waldfläche			0,50 €/m ²
Zuschläge			
wegen teilweise Grünland		10,0%	0,05 €/m ²
wegen			
wegen			
Abschläge			
wegen			
wegen			
wegen			
Vorläufiger Vergleichswert			0,55 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert Grundstück	18.120 m ²	0,55 €/m ²	9.966,00 €
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021			
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Aufwuchs Wald siehe Waldbewertung			6.224,00 €
Vergleichswert			16.190,00 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren rd.			16.200,00 €

6.4.2 Wert des Bewertungsteilbereichs C = Restfläche

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert und dem Bestandserwartungswert des Aufwuchses orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit **16.190,00 €** ermittelt.

Der Wert für den Bewertungsteilbereich C = Restfläche wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2023 mit rd.

16.200,00 €

geschätzt.

6.5 Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 129

In einzelne Bewertungsteilbereiche aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilbereiche orientieren.

Die Einzelwerte der Teilbereiche und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A = Wohnbaufläche	Einfamilienhaus	600 m ²	71.700,00 €
B = Gartenland	unbebaut (Garten)	1.550 m ²	8.060,00 €
C = Restfläche	unbebaut (Wald)	18.120 m ²	16.200,00 €
Summe		20.270 m ²	95.960,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Wiedenest

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiedenest	10248	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiedenest	15	129

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2023 mit rd.

95.960,00 €

in Worten gerundet: sechsendneunzigtausend Euro

geschätzt.

7 Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 132

7.1 Bodenwertermittlung

Das Grundstück 132 ist ein lückiger bis lichtgeschlossener Waldbestand, siehe detaillierte Beschreibung im Kapitel 5.2.6 auf Seite 45. Ausgehend vom Bodenrichtwert für Waldflächen erfolgt in der folgenden Tabelle die Bewertung.

Tabelle 6: Ableitung Verkehrswert Wiedenest Flur 15 Flurstück 132

Bewertung Flurstück: Wiedenest Flur 15 Nr. 132			
Basiswert Waldfläche			0,50 €/m ²
Zuschläge			
wegen			
wegen			
wegen			
Abschläge			
wegen			
wegen			
wegen			
Vorläufiger Vergleichswert			0,50 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert Grundstück	3.052 m ²	0,50 €/m ²	1.526,00 €
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021			
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Aufwuchs Wald siehe Waldbewertung			3.318,00 €
Vergleichswert			4.844,00 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren rd.			4.800,00 €

7.2 Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 132

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert und dem Bestandserwartungswert des Aufwuchses orientieren.

Der Verkehrswert für das Grundstück in Wiedenest

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiedenest	10248	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiedenest	15	132

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2023 mit

4.844,00 €

in Worten gerundet: viertausendachthundert Euro

geschätzt.

8 Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 133

8.1 Bodenwertermittlung

Das Grundstück 133 besteht zum größten Teil aus einem lückigen bis lichtgeschlossenen Waldbestand, siehe detaillierte Beschreibung im Kapitel 5.2.6 auf Seite 45. Eine größere Teilfläche ist unbestockt und der Nutzungsart Grünland zuzuordnen. Ausgehend vom Bodenrichtwert für Waldflächen erfolgt in der folgenden Tabelle die Bewertung. Für den unbestockten Grünlandanteil wird ein Zuschlag zum Bodenwert durchgeführt.

Tabelle 7: Ableitung Verkehrswert Wiedenest Flur 15 Flurstück 133

Bewertung Flurstück: Wiedenest Flur 15 Nr. 133			
Basiswert Waldfläche			0,50 €/m ²
Zuschläge			
wegen 5.000 m ² Grünland Differenz Bodenwert 1,55 €/m ² zu 0,50 €/m ²	44,0%		0,22 €/m ²
wegen			
wegen			
Abschläge			
wegen			
wegen			
wegen			
Vorläufiger Vergleichswert			0,72 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert Grundstück	23.170 m ²	0,72 €/m ²	16.682,40 €
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021			
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Aufwuchs Wald siehe Waldbewertung			9.305,00 €
Vergleichswert			25.987,40 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren rd.			26.000,00 €

8.2 Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 133

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert und dem Bestandserwartungswert des Aufwuchses orientieren.

Der Verkehrswert für das Grundstück in Wiedenest

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiedenest	10248	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiedenest	15	133

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2023 mit

25.987,40 €

in Worten gerundet: sechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

9 Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 148

9.1 Bodenwertermittlung

Das Grundstück 148 ist ein lückiger bis lichtgeschlossener Waldbestand, siehe detaillierte Beschreibung im Kapitel 5.2.6 auf Seite 45. Ausgehend vom Bodenrichtwert für Waldflächen erfolgt in der folgenden Tabelle die Bewertung.

Tabelle 8: Ableitung Verkehrswert Wiedenest Flur 15 Flurstück 148

Bewertung Flurstück: Wiedenest Flur 15 Nr. 148			
Basiswert Waldfläche			0,50 €/m ²
Zuschläge			
wegen			
wegen			
wegen			
Abschläge			
wegen			
wegen			
wegen			
Vorläufiger Vergleichswert			0,50 €/m ²
Vorläufiger Vergleichswert Grundstück	2.108 m ²	0,50 €/m ²	1.054,00 €
Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021			
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Aufwuchs Wald siehe Waldbewertung			2.634,00 €
Vergleichswert			3.688,00 €
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren rd.			3.700,00 €

9.2 Verkehrswert Gemarkung Wiedenest Flur 15 Flurstück 148

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert und dem Bestandserwartungswert des Aufwuchses orientieren.

Der Verkehrswert für das bebaute Grundstück in Wiedenest

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wiedenest	10248	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wiedenest	15	148

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.07.2023 mit

3.688,00 €

in Worten gerundet: dreitausendsiebenhundert Euro

geschätzt.

10 Verkehrswert arrondierter Grundbesitz

Die insgesamt vier zu bewertenden Grundstücke bilden zusammen einen 48.600 m² arrondierten Grundbesitz in der Außenbereichslage des Stadtteils Neuenothe in Bergneustadt.

Die Einzelwohnlage mit dem baurechtlich in Teilen genehmigten Wohnhaus spricht einen besonderen Käufermarkt an, der die Abgeschlossenheit in der Natur sucht und daher bereit ist, für den Gesamtbesitz einen Zuschlag zu den Einzelverkehrswerten zu zahlen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die ehemaligen Erschließungsanlagen den gesamten Grundbesitz betrafen und über die Grundstücksgrenzen hinweg verliefen. Eine Trennung der Grundstücke würde für das bebaute Grundstück 129 einen erhöhten Aufwand zur Herstellung neuer Erschließungsanlagen bedeuten.

Der Verkehrswert des arrondierten Grundbesitzes ist in der folgenden Tabelle abgeleitet.

Tabelle 9: Verkehrswert arrondierter Grundbesitz

Gemarkung	Flur	Nr.	Nutzung	Fläche in m ²	Preis in €/m ²	Bodenwert in €
Wiedenest	15	129	Wohnhaus mit Umland	20.270	4,73	95.960,00
Wiedenest	15	132	Wald	3.052	1,59	4.844,00
Wiedenest	15	133	Wald mit Grünland	23.170	1,12	25.987,40
Wiedenest	15	148	Wald	2.108	1,75	3.688,00
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert arrundierte Grundstücke				48.600	2,68	130.479,40
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Zuschlag wegen Arrondierung						32.619,85
Vergleichswert						163.099,25
Verkehrswert der Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren rd.						163.000,00

Der Verkehrswert des arrondierten Grundbesitzes wird zum Wertermittlungstichtag, abgeleitet aus den Einzelverkehrswerten unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, mit

163.099,25 €

gerundet in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Bonn, den 12. September 2023

Internetversion ohne Unterschrift

11 Verzeichnis der Anlagen

		Seiten
Anlage	1 Auszug aus der Flurkarte	1
Anlage	2 Luftbild mit Markierung der Bewertungsgrundstücke	1
Anlage	3 Baubeschreibung	2
Anlage	4 Aufmass	2
Anlage	5 Bauzeichnungen	2
Anlage	6 Fotodokumentation	40
	Summe	45

Die Anlagen sind in der anonymisierten Internetversion des Gutachtens nicht enthalten