

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Landwirtschaftskammer NRW für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke Landwirtschaft
- Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung der DIA-Zert für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten



Dipl.-Ing. Gregor Essing

Haddorf 46

48493 Wettringen

Tel.: 0162/9696625

E-Mail: gregor.essing@osnanet.de

Norbert XX
Schmiedestraße 9
48727 Billerbeck
8 K 35/25

Datum: 28.05.2026

Az.: 20/2026

Internetversion des

GUTACHTENS

über den 'Verkehrswert' (Marktwert) eines bebauten und unbebauten Grundstücks mit landwirtschaftlicher Nutzung im Außenbereich von XX-XX

Gemarkung:	XX
Flur:	XX
Flurstück:	X

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird zum **Wertermittlungstichtag 04.05.2026** ermittelt mit:

122.000 €.

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, da es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Skizzen oder Pläne pp.) enthält.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02541/731-411) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen.

Die Internetversion umfasst 30 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Auftrag/Auftraggeber	3
2	Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsmerkmale	5
2.1	Tatsächliche Eigenschaften des Bewertungsobjektes	5
2.2	Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1	Öffentlich - rechtliche Situation	7
2.2.2	Privatrechtliche Situation	9
2.3	Weitere Nutzungsbeschreibung/Sonstige Grundstücksmerkmale	10
2.4	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
3	Ermittlung des Verkehrswertes	12
3.1	Einflussfaktoren für die Preisbildung im Außenbereich	12
3.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	13
3.2.1	Allgemeine Kriterien zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
3.2.2	Bodenwertermittlung	15
3.2.2.1	Grundstücksmerkmal 'Entwicklungszustände' des Grundstücks	15
3.2.2.2	Grundstücksqualität am Qualitätsstichtag	17
3.2.2.3	Grundsätze zur Wertermittlung des Grund und Bodens	18
3.3	Ermittlung der Bodenwerte	19
3.3.1	Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)	19
3.3.1.1	Bodenwertermittlung über Vergleichspreise	20
3.3.1.2	Bodenwertermittlung über den Bodenrichtwert	21
3.3.1.3	Vorläufige zusammenfassende Wertfeststellung/Bodengrundwert	22
3.3.1.4	Weitere Anpassungen aufgrund der Flurstücksmerkmale	23
3.3.2	Zusammenfassende Bodenwertermittlung für die Ackerfläche	25
3.4	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	26
4	Stellungnahme zu den weiteren Fragen des Gerichts	27
5	Abschließende Stellungnahme und Verkehrswert	29
6	Literaturverzeichnis	30
6.1	Rechtsgrundlagen	30
6.2	Fachliteratur	30

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag/Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Coesfeld, Friedrich-Ebert-Straße 6, 48653 Coesfeld

Auftrag vom: 12.12.2025

Eigentümer gemäß Grundbuch a) XX
zum Wertermittlungstichtag: b) XX
zu je ½ Anteil

Adresse des Bewertungsobjektes: Lage an zwei Straßen

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Coesfeld in dem Zwangsversteigerungsverfahren XX soll ein Verkehrswertgutachten für den im Grundbuch von XX, Blatt XX eingetragenen Grundbesitz mit der laufenden Nummer XX des Bestandsverzeichnisses angefertigt werden.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird,
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen,
- Sind etwaige Zubehörstücke vorhanden, die vom Unterzeichner nicht geschätzt sind,
 - Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen,
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis,
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen,
- einfacher Lage- und Gebäudeplan,
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit.

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Wertermittlungstichtag: 04.05.2026 (entspricht dem Qualitätstichtag)

Tag der Ortsbesichtigung: 04.05.2026

Teilnehmer an dem Ortstermin: Der Unterzeichner;
geladen und nicht erschienen: XX

Erhaltene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Der Unterzeichner hat von dem Auftraggeber folgende Unterlagen für die Bewertung erhalten:

- Analoger Auftrag mit Beschluss, Grundbuch vom 13.11.2025, Angaben zum Versteigerungsobjekt für Internetveröffentlichung;

Von dem Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Planungsrechtliche Auskünfte der Gemeinde XX,
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Coesfeld,
- Mitteilungen aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Coesfeld,
- Mitteilungen aus dem Altlastenkataster des Kreises Coesfeld,
- Vergleichskaufpreise der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld für landwirtschaftliche Nutzungen,
- Bodenrichtwerte 2026 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld,
- Grundstücksmarktberichte für den Kreis Coesfeld und Marktberichte umliegender Gutachterausschüsse,
- Sonstige Bewertungsdaten aus der aufgeführten Fachliteratur.

2 Beschreibung des Grundstücks/Bewertungsmerkmale

2.1 Tatsächliche Eigenschaften des Bewertungsobjektes

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Coesfeld
Stadt/Ort und Einwohnerzahl:	XX, ca. 11.250 Einwohner; Die Gemeinde besteht aus den XX Ortsteilen XX, XX und XX. Die zu bewertende Grundbesitzung liegt südlich des Ortskerns XX im Außenbereich. Die Gemeinde verfügt über Grundschulen. In dem Ort befinden sich Geschäfte für den täglichen Bedarf. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen finden sich in XX (ca. 11 km entfernt), XX (ca. 20 km entfernt) und XX (ca. 18 km entfernt).
Autobahn/Bundesstraßen:	Die Autobahnauffahrt XX/XX der A 30 liegt etwa 25 km entfernt.
Sonstige Straßen:	Die Landstraße XX grenzt östlich an das Bewertungsgrundstück.
Öffentliche Verkehrsmittel:	
- Bus	Bushaltestelle in der Nähe des Bewertungsobjektes
Umgebende Lage des Bewertungsobjektes:	Das Bewertungsgrundstück wird östlich von einer Straße sowie südlich und westlich von einer Straße mit angrenzendem Graben umschlossen.
Innerörtliche Lage des Bewertungsobjektes:	Die Entfernung des Bewertungsobjektes zum Ortszentrum von XX-XX beträgt ca. 1 km. Die nächstge-

legene geschlossene Wohnbebauung liegt etwa 150 m nördlich entfernt. In naher, nordwestlicher Entfernung beginnt eine gewerbliche Nutzung.

Art der Bebauung und Nutzung
im Bewertungsbereich: Überwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzung;
Wohn- und gewerbliche Bebauung in naher Entfernung

Topographische Grundstückslage: Ebene Lage des Bewertungsgrundstücks

Grundstücksform des Bewertungsobjektes: Unregelmäßig

Bestandteile und ausgeübte Nutzung des Bewertungsgrundstücks: Landwirtschaftliche Fläche mit Ackernutzung

Erschließungszustand des Flurstücks: Das Bewertungsgrundstück ist verkehrlich in Norden durch die Gemeindestraße 'XX' erschlossen.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Bodengrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Gemäß der Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit wird für die unbebaute Fläche überwiegend gewachsener, normal tragfähiger Grund unterstellt. Weiterhin wird auf Bergschadensfreiheit abgestellt.
Diese Zustände werden für das Bewertungsobjekt bei der weiteren Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Besonderheiten des Grundstücks: Es bestehen Grenzeinrichtungen des Flurstücks zu angrenzenden Grundstücken durch einen Graben. Augenscheinlich ist das Grundstück mit einer nördlich angrenzenden Ackerfläche in gemeinsamer Nutzung.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bodengrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Die rechtlichen Gegebenheiten beinhalten die öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Situation des Bewertungsgrundstücks.

2.2.1 Öffentlich - rechtliche Situation

Eintragung(en) im Baulastenverzeichnis:	Gemäß der Auskunft der Kreisverwaltung von XX liegt für das Bewertungsobjekt keine Baulast vor.
Darstellung im Regionalplan:	Der Bereich des Bewertungsflurstücks ist maßgeblich als 'Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich' dargestellt. XX Auszug aus https://www.bezreg-muenster.de mit Objektkennzeichnung
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Gemäß der Auskunft der Gemeinde XX ist das Bewertungsflurstück als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt und liegt im planungsrechtlichen Außenbereich.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Ein Bebauungsplan ist für den Bereich des Bewertungsgrundstücks gemäß der Auskunft der Gemeindeverwaltung von XX nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben für das Grundstück ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Entwicklungszustand:	Gemäß der Auskunft der Gemeinde XX liegen für das Grundstück aktuell keine Entwicklungen in der Bauleitplanung vor oder sind vorgesehen.
Beitrags- und Abgabensituation:	Es stehen keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz aus, da es sich um eine

Ackerlandfläche im Außenbereich handelt, die nicht im Sinne des KAG NRW bzw. des BauGB erschlossen ist (gemäß den Angaben der Gemeindeverwaltung von XX).

Denkmalschutz: Gemäß der Auskunft der Gemeindeverwaltung von XX besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz.

Altlasten: Entsprechend der Auskunft durch die Kreisverwaltung von XX liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen des Bewertungsobjektes vor. Die Fläche ist im Altlasten- und Bodenbelastungskataster des Kreises XX nicht erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.
Dieser Zustand wird für den Bereich bei der weiteren Bewertung zu Grunde gelegt.

Lage an einer Landstraße: Das zu bewertende Grundstück liegt angrenzend an der Landstraße XX.
„(1) Außerhalb der Ortsdurchfahrten bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen jeder Art
1. längs der Landstraßen, Radschnellverbindungen des Landes und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr, bei einer Radschnellverbindung des Landes der für den Fahrradverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen;
[...]“¹

Ackerstatus/Zahlungsansprüche: Aufgrund des Nichterscheinsens des Herrn XX konnte hierzu im Ortstermin keine abschließende Klärung herbeigeführt werden. Gemäß der Ausweisung im Geodatenatlas

¹ Straßen- und Wegegesetz NRW, § 25, Bauliche Anlagen an Straßen

unterliegt das Bewertungsgrundstück zum Wertermittlungsstichtag der Zahlungsanspruchsregelung.² Der weiteren Bewertung wird dieser Zustand zugrunde gelegt.

Bodenordnungsverfahren: Gemäß den vorliegenden Unterlagen liegt das Bewertungsobjekt in keinem Bodenordnungsverfahren.

2.2.2 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Zusammen mit dem Auftrag wurde ein Auszug aus dem Grundbuch von XX, Blatt XX dem Unterzeichner zugesandt. Danach sind zum Wertermittlungsstichtag in Abteilung II keine Lasten und Beschränkungen eingetragen, bzw. es wurden dem Unterzeichner keine Lasten und Beschränkungen mitgeteilt.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Miete/Pacht: Aufgrund des Nichterscheinens des Herr XX im Ortstermin konnte hierzu keine Auskunft eingeholt werden. Augenscheinlich wird das Bewertungsgrundstück zusammen mit dem nördlich angrenzend liegendem Nachbargrundstück bewirtschaftet. In der weiteren Bewertung wird unterstellt, dass ein evtl. bestehender Pachtvertrag jederzeit bei einem evtl. Verkauf gelöscht, aufgelöst, bzw. gekündigt werden kann.

Gewerbebetrieb (Art und Inhaber): Gemäß der Auskunft der Gemeinde XX befindet sich auf dem Bewertungsobjekt kein Gewerbebetrieb.

Nicht eingetragene Rechte und Bei der weiteren Bewertung wird unterstellt, dass keine

² <https://www.tim-online.nrw.de>; Landwirtschaftskammer NRW, EU-Förderung

Belastungen: sonstigen, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende), Rechte, sowie besondere Pacht- und Mietbindungen vorhanden sind.

2.3 Weitere Nutzungsbeschreibung/Sonstige Grundstücksmerkmale

Katasterangaben: Gemarkung XX, Flur XX; Flurstück = Flst.

Flst.	Größe	Nutzungsart	Bodenschätzung	Bemerkungen
	[m ²]		[Bodenzahl/Ackerzahl]	
XX	6.168	Ackerland	Konnte nicht mitgeteilt werden	Umliegende landwirtschaftliche Ackerlandflächen haben die Bodenart Sandiger Lehm und zwischen 40 und 60 Bodempunkte

Auszug aus <https://www.tim-online.nrw.de> mit Bodenschätzung - Alkis (= kommunale Geodateninfrastruktur)

Ob Drainagen vorhanden sind, kann aufgrund der Nichtteilnahme des Herrn XX am Ortstermin nicht mitgeteilt werden.

Ausgeübte Nutzung: Entsprechend der Nutzungsart

Bodenart und Bonität:³ Wie in der vor aufgeführte Tabelle beschrieben

Kulturzustand: Normal und entsprechend der Umgebung

Bewirtschaftung: Gemäß der Inaugenscheinnahme im Ortstermin war die Ackerlandfläche zum Wertermittlungstichtag in normaler, ordnungsgemäßer Nutzung mit Getreide als Aufwuchs.

Gebiet nach Düngeverordnung: Ortsüblich

Sonstiges: Das Ackerland im nordöstlichen Flurstücksbereich wird

³ Bodenschätzungsgesetz

durch die angrenzende Hecke zeitweise geringfügig beschattet.

2.4 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und mitgeteilten Daten, der Lagepläne und weiteren Beschreibungen. Sie beschränken sich auf den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstückszustand. Dabei wird die offensichtliche und vorherrschende Nutzung insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist bzw. augenscheinlich zum Bewertungsstichtag erkennbar war.

Die Informationen zur Flurstücksituation und den Grundstücksmerkmalen wurden, sofern nicht anders angegeben, von dem Unterzeichner schriftlich, (fern)mündlich und über das Internet eingeholt.

3 Ermittlung des Verkehrswertes

Eine Durchführungsverordnung des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 01.01.2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag diese Verordnung anzuwenden.⁴ Hierzu wird von der ImmoWertA klargestellt, dass es für die zeitliche Anwendung der ImmoWertV nicht auf den Wertermittlungstichtag, sondern auf den Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ankommt.⁵

Die vorgenannten Grundsätze zur Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB werden grundsätzlich auch für dieses Gutachten zugrunde gelegt, soweit nicht die für diese Entschädigungsermittlung zugrunde zu legenden Marktdaten in einem anderen Modell ermittelt wurden und der Grundsatz der Modellkonformität beachtet werden muss.⁶

3.1 Einflussfaktoren für die Preisbildung im Außenbereich

Bei den unbebauten Grundstücken im Außenbereich können sich die Einflussfaktoren

- Lagefaktoren
 - Zugehörigkeit zu einer Region (Wirtschafts- oder Siedlungsregion)
 - Entfernung von der Hofstelle, von der Ortslage, vom nächsten Baugebiet
 - Besondere Nebenliegereigenschaften
 - Bodenrichtwertzone
- Nutzbarkeitsfaktoren
 - Nutzungsart, wie Acker, Grünland, Sonderkultur; Hauptflächen und untergeordnete Teilflächen
 - Umfang und Zustand der Erschließung durch Wege/Zuwegungen
 - Öffentlich-rechtliche Bewirtschaftungseinschränkungen; z.B. Schutzgebiete
 - Düngeverordnung, z.B. § 13a DüV für Nitrat-belastete Gebiete
 - Schutzstreifen entlang von Gewässern; z.B. 5 m Pufferstreifen für Düngung
 - Konkrete Aussicht auf Flurneuordnung

⁴ ImmoWertV, § 53

⁵ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA, 53.(2)

⁶ ImmoWertV, § 10

- Langfristige Pachtverträge

- Beschaffenheitsfaktoren

- Topographische Verhältnisse, Höhenlage, Klima
- Bodenart und Bodentyp
- Bodengüte/Natürliche Ertragsverhältnisse; Acker- und Grünlandzahl
- Flurstücksstruktur nach Form und Größe; Einsetzbarkeit landwirtschaftlicher Maschinen
- Bodenverbesserungen z.B. Drainung; Vernässungen⁷

nach Ausprägung und Ausmaß naturgemäß sehr unterschiedlich auf den Preis und Wert von Grundstücken auswirken.⁸

Gemäß der ImmoWertV können bei unbebauten Grundstücken zu den Grundstücksmerkmalen insbesondere zählen:⁹

- der Entwicklungszustand
- die Art und das Maß der baulichen und sonstigen Nutzung
- die tatsächliche Nutzung
- der beitragsrechtliche Zustand
- die Lagemerkmale
- die Ertragsverhältnisse
- die Grundstücksgröße
- der Grundstückszuschnitt
- die Bodenbeschaffenheit
- die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahrenswahl erfolgt auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten des Grundstücks.

⁷ Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (DVW): Verkehrswertermittlung von Grundstücken in ländlichen Bereichen

⁸ Verkehrswertermittlung von Grundstücken in ländlichen Bereichen, Schriftenreihe des DVW

⁹ ImmoWertV, § 2

3.2.1 Allgemeine Kriterien zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Als Bewertungsmethode für die Bestimmung des Wertes des Grundstücks bieten die Wertermittlungsvorschriften und hier insbesondere die ImmoWertV sowie die einschlägige Literatur mehrere Verfahren an. Die dafür bestehenden Möglichkeiten sind insbesondere:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.¹⁰

Die Aufgabe des Sachverständigen besteht darin, das/die für die vorliegende Bewertung geeignetste(n) Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Die Anwendung der/des Verfahren(s) ist von den vorliegenden Ausgangsdaten abhängig und richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Ziel der Bewertung ist die Bestimmung des marktkonformen Wertes des Grundstücks. Hierbei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten und es ist auf die künftigen Verwendungsmöglichkeiten abzustellen.

Als Grundlage der Wertermittlung ist der Verkehrswert (Marktwert) der zu bewertenden Vermögensgegenstände zu ermitteln.

Hierbei wird der Verkehrswert „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹¹

Der Bundesgerichtshof (BGH) bezeichnet den Verkehrswert als den reichlich bemessenen, objektiven Wert, den das Grundstück nach all seinen Eigenschaften, Beziehungen und Verhältnissen betrachtet für jeden hat, als den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gutes in einer freien Veräußerung zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grund-

¹⁰ ImmoWertV, § 6

¹¹ Baugesetzbuch, § 194

stücks zu bestimmen.

• **Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Aufgabe dieser Wertermittlung ist die Bestimmung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 12 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung von eventuell vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln.

3.2.2.1 Grundstücksmerkmal 'Entwicklungszustände' des Grundstücks

Der Bewertungsobjektzustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).¹² Hierzu zählt insbesondere der Entwicklungszustand. Die Entwicklungsstufen von Grund und Boden (Grundstücksqualität) werden in fünf Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen.¹³

¹² ImmoWertV, § 2 (2)

¹³ ImmoWertV, § 3

Der Zustand des Grund und Bodens kann sich dementsprechend ausgehend von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung bis zum baureifen Land entwickeln. Dabei soll die Qualifizierung einer Fläche grundsätzlich nach objektiven Gegebenheiten erfolgen.

In der Begründung zur ImmoWertV wird deshalb herausgestellt, dass sich der Entwicklungszustand „grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben richte“. Die Klassifizierung einer Fläche nach den Maßstäben der ImmoWertV begründet im Übrigen keine rechtliche Qualität i.S. einer Aussicht oder gar eines Anspruchs auf Zulassung eines Vorhabens. [...] Auch bleibt darauf hinzuweisen, dass die Klassifizierung eines Grundstücks nach den Maßstäben der ImmoWertV keine wertmäßige, sondern lediglich eine qualitative Einordnung des Grundstücks darstellt.¹⁴

Zur Frage der Qualitätsbestimmung hat der BGH ausgeführt, dass die Frage der zukünftigen Bebaubarkeit eines Grundstückes im gesunden Grundstücksverkehr - unabhängig von der Stadtplanung - auch nach der örtlichen Lage und der sonstigen Beschaffenheit des Grundstückes (Lage zu den bereits bebauten Stadtgebieten, Verkehrsverhältnisse durch gegebene Straßenanbindungen und öffentliche Verkehrsmittel, in der Nachbarschaft evtl. bereits erteilte Baugenehmigungen) aber auch von anderen, allgemein wirtschaftlichen Gegebenheiten beurteilt werden muss.¹⁵

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde XX als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich dargestellt, wird örtlich entsprechend genutzt und ist unbebaut.

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Diese Flächen sind in der ImmoWertV definiert als Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.¹⁶

Allgemein gilt, dass es sich sowohl bei den reinen als auch bei den besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft um entsprechend genutzter oder nutzbarer Flächen handelt. Mithin kommt es auf eine tatsächlich ausgeübte land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht an.

„Landwirtschaft i.S.d. Baugesetzbuchs, das die Ermächtigungsvorschrift zum Erlass der ImmoWertV enthält, ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung so weit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Be-

¹⁴ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

¹⁵ Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Grundsatzurteil vom 08.11.1962-III ZR 86/61

¹⁶ ImmoWertV, § 3

trieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“¹⁷

Entwicklungszustand des Grundstücks

Für das hier aufgeführte Flurstück hat der Unterzeichner den weiteren Entwicklungszustand untersucht. Er ist der Auffassung, dass aufgrund der Lage und Erschließung, der Planzeichnungen, der daraus resultierenden Erwartungen und der vorhandenen und umgebenden Nutzungen die Fläche(n) im Sinne des § 3 ImmoWertV als Fläche der Land- und Forstwirtschaft einzustufen ist.

Bei der weiteren Bewertung wird unterstellt, dass eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der guten fachlichen Praxis für das Bewertungsflurstück weiterhin möglich ist.

3.2.2.2 Grundstücksqualität am Qualitätsstichtag

Der Grundstückszustand (Grundstücksqualität) ergibt sich aus der Gesamtheit der Grundstücksmerkmale. Der Qualitätsstichtag für das Bewertungsgrundstück ist maßgeblich für die zugrunde zulegende planungsrechtliche Grundstücksqualität. Die Frage der Bodenqualität beurteilt sich rechtlich nach der aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen ImmoWertV.

Nach Lage, Beschaffenheit und den rechtlichen Umständen kommt eine andersartige Verwendung als für Land- und Forstwirtschaftszwecke nicht in Frage. Auch ist keine entsprechende Weiterentwicklung absehbar. Die Qualitätseinstufung der Flächen erfolgt daher als Fläche der Land- und Forstwirtschaft.¹⁸

Aufgrund der besonderen Lage mit der Nähe zum Siedlungsgebiet XX-XX, der verkehrlichen Lage und einer möglichen Funktion ist das Grundstück auch für außerlandwirtschaftliche Nutzungen geeignet. Es handelt sich bei dieser Fläche, die unter dem Begriff „besondere Flächen der Landwirtschaft“ oder auch „begünstigtes Agrarland“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um eine Einzelfläche, die einen Wert aufweisen, der vom Wert für landwirtschaftliche Flächen, die sich nicht für außerlandwirtschaftliche Nutzungen eignen, abweicht, jedoch noch nicht unter dem Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden kann.¹⁹

¹⁷ Baugesetzbuch, § 201

¹⁸ ImmoWertV, § 3

¹⁹ ImmoWertA, zu § 3

3.2.2.3 Grundsätze zur Wertermittlung des Grund und Bodens

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 zu ermitteln.²⁰ Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung.²¹

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens (unmittelbarer Preisvergleich) sind die vorliegenden Bodenwerte daraufhin zu prüfen, ob sie

- unmittelbar verwendet werden dürfen
- unter Anwendung von Zu- und/oder Abschlägen, wie zuvor aufgeführt, verwendet werden können oder
- ganz verworfen werden müssen.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten für den zu ermittelnden Verkehrswert werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl ausreichender Kaufpreise ermittelt. Geeignet sind Kaufpreise, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustandes hinreichend übereinstimmen.

Eine hinreichende Übereinstimmung liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen

- bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder
- in entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigen lassen.

Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Hinsichtlich einer Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gilt § 9 Absatz 2 entsprechend.²²

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen über objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte im Vergleichswertverfahren ermittelt werden.²³

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.²⁴

²⁰ ImmoWertV, § 40

²¹ ImmoWertV, § 9

²² ImmoWertV, § 12

²³ ImmoWertV, §§ 14, 24

²⁴ ImmoWertV, § 15

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.²⁵ Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.²⁶

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.²⁷

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlage der Schätzung sind zu dokumentieren.²⁸

3.3 Ermittlung der Bodenwerte

Das Bewertungsgrundstück weist eine einheitliche Nutzung auf.

3.3.1 Landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker)

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird grundsätzlich nach dem Vergleichsverfahren ermittelt. Dabei wird der Wert nach Preisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren wertbestimmenden Faktoren erzielt worden sind. Objekt- und zeitnahe Vergleichspreise sind bevorzugt heranzuziehen.

Wertbeeinflussende Umstände, auf Grund derer sich Unterschiede zu den Vergleichsflächen ergeben, sind durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Für die durchzuführende Bewertung liegen grundsätzlich Vergleichskaufpreise und Bodenrichtwerte im Sinne der ImmoWertV vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf diesen Grundlagen. Dabei werden die Vergleichskaufpreise und der Bodenrichtwert bei Erfordernis

²⁵ ImmoWertV, § 13

²⁶ ImmoWertV, § 13

²⁷ ImmoWertV, § 40 (3)

²⁸ ImmoWertV, § 9

auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst und um wertbeeinflussende Abweichungen bereinigt.

3.3.1.1 Bodenwertermittlung über Vergleichspreise

Für landwirtschaftliche Grundstücke mit der Nutzungsart Ackerland liegen aus der Nachbarschaft des Bewertungsobjektes Vergleichskaufpreise zum Wertermittlungsstichtag vor. Hierbei wurden vom Gutachterausschuss geeignete Preise für Ackerland aus dem weiteren Außenbereich der Gemeinde XX der Jahre 2022 bis zum Wertermittlungsstichtag in die Auswertung mit einbezogen.

Die Bodenwertveränderungen der Auswertungsjahre bis zum Wertermittlungsstichtag werden anhand der mittleren Kaufpreise der letzten fünf Jahre für landwirtschaftliche Ackerlandflächen in der Gemeinde XX und im Kreis XX analysiert, berücksichtigt und die Werte auf den Wertermittlungsstichtag indiziert. Hierzu ist die angefügte Grafik zu beachten, die den Kreisdurchschnitt der Bodenrichtwerte für Ackerland darstellt.

XX

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht²⁹; Kreisdurchschnitt Bodenrichtwerte für Ackerland

Auch wurden die mitgeteilten bereinigten Vergleichspreise auf ihre Eignung geprüft und bei Notwendigkeit normiert, beziehungsweise für die weitere Anwendung ausgeschlossen.³⁰ So sind, um hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale zu gewährleisten, u.a. Verkäufe von Ackerlandflächen unter 2.500 m² bei den Vergleichspreisen außer Betracht geblieben. Auswertungen bezüglich Flächengrößenanpassungsfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen werden vom Gutachterausschuss des Kreises XX nicht vorgenommen.

Aus Datenschutzgründen werden die Vergleichsgrundstücke nur mit der lfd. Nr., der Gemarkung und der Flächengröße aufgeführt.

Vergleichspreise für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Kaufpreis	Indiziert auf den Wertermittlungsstichtag
			[ha]	[€/m ²]	[€/m ²]
	2022				
1	Feb 22	XX	1,32	10,46	15,59
2	Feb 22	XX	0,69	10,35	15,42

²⁹ Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses (GAA) im Kreis XX

³⁰ ImmoWertV, § 25

3	Jun 22	XX	0,91	15,20	
4	Aug 22	XX	0,82	12,00	17,21
5	Dez 22	XX	3,02	14,88	20,50
	2023				
6	Jan 23	XX	1,46	16,81	
7	Sep 23	XX	1,70	11,76	15,05
	2025				
8	Feb 25	XX	2,21	13,00	15,55
9	Jul 25	XX	0,49	13,00	14,82
10	Sep 25	XX	2,33	14,05	15,62
11	Okt 25	XX	1,34	14,00	15,37

Die aufgeführten Vergleichspreise reflektieren den allgemeinen Verkehrswert für landwirtschaftlich nutzbare Flächen (Ackerland) der Gemeinde XX in den Jahren 2022 bis zum Wertermittlungstichtag. Hierin sind keine Lagevorteile, Schutzgebietsausweisungen und auch kein Hofanschluss enthalten. Nach Identifizierung von evtl. Ausreißern, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittelwert abweichen (sogenannte 2-Sigma-Regel) mit sachverständiger Prüfung und deren Ausschluss bei den Vergleichskaufpreisen (Werte Nr. 3 u. 6) sowie Indizierung auf den Wertermittlungstichtag beträgt der Median 15,59 €/m². Die durchschnittliche Flächengröße der Vergleichsgrundstücke beträgt rund 1,5 ha.

3.3.1.2 Bodenwertermittlung über den Bodenrichtwert

Vergleichend und zur Stützung erfolgt die grundsätzliche Ermittlung des Bodenwertes der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf der Grundlage des für die umliegende Lage veröffentlichten amtlichen zonalen Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- bzw. Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt.

Ermittlung des Bodenwertes der landwirtschaftlich genutzten Fläche auf der Grundlage des für die umliegende Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Nutzflächen mit der Nutzungsart als Ackerland.

Die Werte werden kreisweit durch Einteilung in Richtwertzonen dargestellt.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Nutzungsart: Ackerland

Das Bewertungsflurstück liegt in der Richtwertzone 'XX' der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte. Der Bodenrichtwert beträgt im Durchschnitt für die in XX gelegenen und als Ackerland genutzten Grundstücke 12,90 €/m² zum Stichtag 01.01.2026 und liegt am Wertermittlungstichtag unverändert bei dem Wert.

Die Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen im normalen Kulturzustand. An weiteren Daten wird in Anlehnung an Angaben aus früheren landwirtschaftlichen Bodenrichtwertkarten bzw. fiktiv unterstellt:

- Zuwegung: gut und direkt befahrbar,
- Bodenverhältnisse: ortsüblich,
- Bodengüte: ortsüblich,
- Ortsrandlage: keine,
- Wohnbebauung: kein Zusammenhang,
- Hofnähe: kein räumlicher Zusammenhang zur Hofstelle.

Abweichungen der Eigenschaften des Grundstücks von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Sowohl hinsichtlich der Ackerzahl als auch hinsichtlich der weiteren voraufgeführten Grundstücksmerkmale sind für das Bewertungsobjekt keine Anpassungen des Bodenrichtwerts vorzunehmen.

3.3.1.3 Vorläufige zusammenfassende Wertfeststellung/Bodengrundwert

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Vergleichskaufpreise aus dem unmittelbaren Bewertungsbereich und der Marktentwicklung hält der Unterzeichner einen Bodengrundwert (vorläufiger Vergleichswert) in Höhe von **14,70 €/m²** für eine etwa 1,5 ha große Fläche für Ackerland für angemessen. Hierbei wurde nachfolgende Gewichtung gemäß der Nr. 3.2.2.3 dieses Gutachtens (vorrangig Vergleichswertverfahren) bemessen:

$(15,59 \text{ €/m}^2 \times \text{Gewichtung } 2/3) + (12,90 \text{ €/m}^2 \times \text{Gewichtung } 1/3) = 14,69 \text{ €/m}^2, \text{ rd. } 14,70 \text{ €/m}^2.$

3.3.1.4 Weitere Anpassungen aufgrund der Flurstücksmerkmale

• Grundstücksgößenanpassung

Weicht die Flächengröße der zu bewertende landwirtschaftliche Nutzfläche von der Flächengröße des Bodengrundwertes (vorläufiger Vergleichswert) ab, so ist der Flurstückswert auf Anpassung zu prüfen.

Die Kaufpreise steigen mit der Grundstücksgröße wegen der Mechanisierung und dem Strukturwandel in der Landwirtschaft an. Bei zunehmender Größe zusammenhängender Vertragsflächen nimmt die Höhe des Kaufpreises je m² zu. Hierzu wird auf die kostensparenden Auswirkungen der Bewirtschaftung bei der Zusammenlegung von Grundstücken im Rahmen der Flurbereinigung hingewiesen. Auch gemäß den Untersuchungen verschiedener Gutachterausschüsse ist der Kaufpreis landwirtschaftlicher Flächen von der Grundstücksgröße abhängig. Für das Kreisgebiet XX liegen keine Auswertungen des Gutachterausschusses für Abhängigkeiten des Preisniveaus von Ackerland zur Flächengröße im Jahr 2026 vor.

In früheren Jahren und bis zum Grundstücksmarktbericht im Jahr 2018 wurden Untersuchungen landwirtschaftlicher Verträge über Flächen von mehr als einem Hektar Größe vorgenommen. Dieser haben gezeigt, dass die Flächengröße einen signifikanten Einfluss auf den Kaufpreis hat.

„Generell ist festzustellen, dass im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes die Kaufpreise mit der Grundstücksgröße ansteigen und demzufolge der Marktwert bei freihändiger Veräußerung landwirtschaftlicher Flächen von der jeweils gehandelten Grundstücksgröße (Fläche) abhängig ist. Mit zunehmender Größe zusammenhängender Vertragsflächen nimmt die Höhe des Kaufpreises je m² zu.“³¹

Eine 1:1 Übertragung dieser Differenz gemäß früheren Untersuchungen (0,6 ha des Bewertungsgrundstücks gegenüber 1,5 ha des vorläufigen Vergleichswerts) auf die Gemeinde XX im Kreis XX hält der Unterzeichner für überhöht.

Da das Bewertungsgrundstück mit rd. 0,62 ha landwirtschaftliche Nutzfläche - Ackerland - deutlich kleiner ist als die durchschnittliche Größe der Vergleichsgrundstücke von rd. 1,5 ha, ist ein Abschlag vorzunehmen.

• Unregelmäßiger Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks

Die Fläche des Bewertungsflurstücks ist unregelmäßig zugeschnitten.

Dies führt zu erhöhten Arbeitserledigungskosten gegenüber einem rechteckigen Zuschnitt.

³¹ Grundstücksmarktbericht 2018 des Gutachterausschusses des Kreises XX

Gleichwohl ist zu beachten, dass in den Vergleichskaufpreisen Flächen und damit Vergleichskaufpreise für unförmige Zuschnitte teilweise enthalten sind.

• **Beschattung durch Hecke**

Die Beeinträchtigung durch Licht- und Nährstoffentzug infolge von Schatten- und Wurzelwirkung sowie Laubfall ist durch entsprechende Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei ist der Einfluss der Beschattung im Tagesverlauf von der Himmelsrichtung abhängig. Bei der Beschattung wird der vorhandene Heckenbestand und deren Qualität berücksichtigt. Ein Minderwert wird aber aufgrund der nur zeitweisen geringen Beschattung nicht bemessen.

Auch ist zu beachten, dass in den Vergleichskaufpreisen Flächen und damit Vergleichskaufpreise mit Ertragseinbußen durch Beschattungen durch Bäume enthalten sind.

• **Öffentliche Zuwendungen/Agrarbeihilfen**

Auf dieses Grundstücksmerkmal wird rein nachrichtlich hingewiesen, da sich die Agrarbeihilfen wertmäßig auf den Verkehrswert von Grundstücken in XX nicht signifikant auswirken. Hierzu sind die Ausführungen unter der Nr. 2.2.1 dieses Gutachtens zu beachten.

• **Besondere Fläche der Landwirtschaft/begünstigtes Agrarland**

Für diese Flächen liegen dem örtlichen Gutachterausschuss keine geeigneten und ausreichenden Vergleichskaufpreise im Bereich des Bewertungsobjektes vor.

Die besondere Lagegunst ergibt sich insbesondere aus:

- der unmittelbaren Nähe zum Siedlungs- und Gewerberand von XX-XX,
- der verkehrsgünstigen Ecklage an zwei öffentlichen Straßen,
- der gegenüber typischen Ackerflächen erhöhten Drittverwendungsmöglichkeit,
- der potentiellen Eignung für außerlandwirtschaftliche Nutzungen (Freizeitnutzungen, Ausgleichsmaßnahmen, betriebsnahe Erweiterungsinteressen etc.,
- sowie der erfahrungsgemäß erhöhten Nachfrage nach ortsrandnahen Flächen.

Gemäß dessen Untersuchungen im Zuständigkeitsbereich des Kreises XX mit der Auswertung und Darstellung im Grundstücksmarktbericht beträgt der Mittelwert der Auswertungen für sogenannte begünstigte oder besondere Flächen der Landwirtschaft 18,40 €/m².³²

Hierbei beträgt der Zuschlag gegenüber landwirtschaftlichen Flächen im Jahr 2025 rund 50 %.

³² Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses des Kreises XX; besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

3.3.2 Zusammenfassende Bodenwertermittlung für die Ackerfläche

Der Werteinfluss einiger Grundstücksmerkmale kann aus den vor genannten Gründen nur geschätzt werden. Teilweise sind die Grundstücksmerkmale kaum signifikant und im Grundwert gemäß der Nr. 3.3.1.3 - zumindest teilweise - enthalten, wie z. B. Beschattung des Grundstücks. Auch ist bei der Bemessung der v.g. Grundstücksmerkmale beachtet, dass die Abschläge sich nicht aufaddieren.

Der Bodengrundwert für die Ackerlandteilfläche bemisst sich gemäß der Auswertung der Nr. 3.3.1.3 dieses Gutachtens.

Vorläufiger Verfahrenswert

(Beitragsfreier) relativer Bodengrundwert [€/m ²]		14,70	Erl.
Anpassung an die allgem. Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	±	0,00	
Bodenwert für Ackerland zum Stichtag [€/m ²]		14,70	
Anpassung wegen anderem Maß der Nutzung [€/m ²]	±	0,00	
Anpassung hinsichtlich Entwicklungszustandes [€/m ²]	±	0,00	
Anpassung wegen Flächengröße, Zuschnitt [€/m ²]	-	10 %	1
Anpassung wegen Abweichung von der Lage [€/m ²]	±	0,00	
Anpassung wegen Abweichung von der Nutzbarkeit [€/m ²]	±	0,00	
Anpassung wegen Abweichung von der Beschaffenheit/Zustand [€/m ²]	±	0,00	
Anpassung wegen besonderer Umstände, wie rechtl. Gegebenheiten [€/m ²]	±	0,00	
Sonstige Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen [€/m ²]	-	0,00	
Vorläufiger Verfahrenswert zum Stichtag [€/m ²]	=	13,23	

Bodenwert/Verfahrenswert		Erl.
Vorläufiger Verfahrenswert [€/m ²]	13,23	
Berücksichtig. sonstig. allgm. u. besond. objektspezif. Grundstücksmerkmale [€/m ²]	+ 50 %	2
Angepasster relativer Bodenwert [€/m ²]	19,85	
Fläche [m ²]	6.168	
Beitragsfreier Bodenwert/Verfahrenswert [€]	122.434,80	

Erläuterungen:

1. Bezüglich der sachverständigen Anpassung der Flächengröße und Form wird auf die Nr. 3.3.1.4 dieses Gutachtens verwiesen.
2. Wegen der Begünstigung mit der Lage zum Ortsrand (Ausstrahlungsbereich) mit guten Verkehrsanbindungen wird insgesamt sachverständig eine Anpassung von + 50 % vorgenommen. Hierzu wird insbesondere auf die Nr. 3.3.1.4 dieses Gutachtens hingewiesen.

3.4 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Die Abweichungen der Bewertungsmerkmale des Ackerlandes in Bezug zu dem Bodengrundwert sowie dem vorläufigen Verfahrenswert und deren Auswirkungen auf den Verfahrenswert wurden aufbereitet und beurteilt. Der „Verkehrswert“ ist aus dem Verfahrenswert des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.³³ Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Vergleichswertobjekt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Wertermittlung in angepasster Form und Qualität zur Verfügung. Der Wert des Grundstücks entspricht dem Verkehrswert, da die Werte marktkonform ermittelt wurden.

Der Verkehrswert des Grundstücks wird zum Wertermittlungsstichtag ermittelt mit:

Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Ackerland	Bemerkungen
1	XX	XX	XX	6.168 m ²	122.434,80 €	

Eine landwirtschaftliche Nutzfläche ist für die Landwirtschaft multifunktional. Es wird sowohl für verschiedene landwirtschaftliche Anbauarten und Nutzungen wie Ackerland, Grünland, Biobetrieb, gartenbauliche Erzeugung, Obstbau, Wald als auch für die Haltung von Nutztieren, für das Baurecht, Steuerrecht, Düngerrecht, Energieträger (erneuerbare Energien), Erholung (touristische Zwecke), Umwelt und Naturschutz (Biodiversität), Ausgleichsmaßnahmen, Beihilfen etc. benötigt.

„Der Einfluss der natürlichen Ertragsbedingungen auf die landwirtschaftliche Produktion ist langfristig gesehen durch zahlreiche technische und wissenschaftliche Fortschritte verringert worden. Insofern reichen Acker- und Grünlandzahl heute nicht mehr aus, um das Preisgefüge für sich genommen zu erklären. Im Kreis XX, wo Veredelungsbetriebe mit hohem Anteil vorliegen, werden durchschnittlich hohe Preise gezahlt, obwohl die vorhandenen Böden durch vergleichsweise geringe Qualität gekennzeichnet sind.“³⁴

³³ ImmoWertV, § 6(4)

³⁴ Grundstücksmarktbericht des Kreises XX

4 Stellungnahme zu den weiteren Fragen des Gerichts

Der Unterzeichner wurde weiterhin vom Gericht gebeten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich unbebautes Grundstück, dass in Ackernutzung ist. Hierzu wird weiterhin auf die Nr. 2.3 dieses Gutachtens verwiesen. Auf dem Grundstück befindet sich kein Gewerbebetrieb.

- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich unbebautes Grundstück, dass in Ackerlandnutzung ist. Gemäß der Inaugenscheinnahme im Ortstermin war auf dem Bewertungsgrundstück kein Zubehör vorhanden. Hierzu wird auch auf die Anlage 2 - Fotos dieses Gutachtens verwiesen.

- Sind etwaige Zubehörstücke vorhanden, die vom Unterzeichner nicht geschätzt sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich unbebautes Grundstück, dass in Ackerlandnutzung ist. Gemäß der Inaugenscheinnahme im Ortstermin war auf dem Bewertungsgrundstück kein Zubehör vorhanden. Hierzu wird auch auf die Anlage 2 - Fotos dieses Gutachtens verwiesen.

- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich unbebautes Grundstück, dass in Ackerlandnutzung ist. Gemäß der Inaugenscheinnahme im Ortstermin waren auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulichkeiten vorhanden. Hierzu wird auch auf die Anlage 2 - Fotos dieses Gutachtens verwiesen.

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich unbebautes Grundstück, dass in Ackerlandnutzung ist. Hierzu wird auch auf die Nr. 2.2.1 dieses Gutachtens verwiesen.

- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich unbebautes Grundstück, dass in Ackerlandnutzung ist.

- einfacher Lage- und Gebäudeplan.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich unbebautes Grundstück, dass in Ackerlandnutzung ist. Zum Lageplan wird auch auf die Anlage 1 - Katasterkarte dieses Gutachtens verwiesen.

- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich unbebautes Grundstück, dass in Ackerlandnutzung ist. Wegen der Lichtbilder wird auch auf die Anlage 2 - Fotos dieses Gutachtens verwiesen.

Weiterhin:

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein? Die Objektangaben im Liegenschaftskataster stimmen mit den Grundbuchangaben überein. Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung hat das Bewertungsobjekt keine Objektanschrift.

5 Abschließende Stellungnahme und Verkehrswert

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück im Außenbereich von XX-XX.

Der „Verkehrswert“ wurde aus dem Verfahrenswert des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt.³⁵

Bei dem Gesamtwert ist die Lage am Ortstrand und die besondere Funktionsmöglichkeit beachtet. Hierbei sind die Grundstücksmerkmale bemessen worden, die nachweislich quantifizierbar und wertbeeinflussend für den Verkehrswert sind.

Der Verkehrswert ist aus dem Einzelergebnis unter Würdigung insbesondere des Risikos und des Marktpotenzials der Nutzung sowie seiner Aussagefähigkeit abzuleiten (Drittverwendungsfähigkeit) und wird gerundet.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m²]	Verkehrswert [€]
XX	XX	XX	6.168	122.000

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Berechnungen in dem Gutachten erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogrammes, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen geringfügige Abweichungen gegenüber herkömmlicher Berechnung ergeben können.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen. Das verwendete Kartenmaterial ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens bestimmt und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Wettringen, den 28.05.2026

Dipl. Ing. G. Essing

³⁵ ImmoWertV, § 6(4)

6 Literaturverzeichnis

(jeweils in der aktuellen Fassung und Kommentierung)

6.1 Rechtsgrundlagen

- Grundgesetz (GG)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Weiterhin sind die 'Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)' beachtet.

6.2 Fachliteratur

- Fischer u. Biederbick: Bewertung im ländlichen Raum
- Köhne: Landwirtschaftliche Bewertungslehre
- Piltz: Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe
- Schriftenreihe der Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (DVW): Grundstücksbewertung in ländlichen Gebieten
- Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (KTBL)
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
- Gerady/Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung
- Sprengnetter:
 - Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien
 - Grundstücksbewertung, Lehrbuch
- Rössler, Langner, Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- Grundstücksmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises XX, umliegender Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses NRW