

- 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

Amtsgericht Coesfeld

Datum: 17.03.2026

Friedrich-Ebert-Straße 6

Az.: 28/2026

48653 Coesfeld

Aktenzeichen Amtsgericht: 8 K 19/25

Sachverständige Stellungnahme

im Zwangsversteigerungsverfahren

zum Gutachten [REDACTED], Bleck 16 in 48720 Rosendahl; altes Az. AG: 008 K 006/21



Mit Schreiben vom 19.08.2025 und 03.09.2025 hat das Gericht um Stellungnahme gebeten, ob die im Verfahren 8 K 6/21 ermittelte Verkehrswerteinschätzung in Höhe von 960.000 € zum erneuten Wertermittlungstichtag weiterhin aktuell ist.

Der von Abteilung II des Grundbuchs „unbelastete“ Verkehrswert des Grundstücks bei „ausschließlicher Besichtigungsmöglichkeit des Grundstücks von öffentlichem Grund und Boden“ wird zum Wertermittlungstichtag 17.03.2026 ermittelt mit

970.000 €.

Es wird auftragsgemäß Bezug genommen auf das Gutachten des Unterzeichners GA 22/2022 vom 25.10.2022, nachfolgend auch GA 22 genannt. Der beschreibende und bewertende Teil des Gutachtens wurde mit den derzeitigen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen verglichen und Abweichungen nachfolgend aufgeführt soweit es für die Wertermittlung von Bedeutung bzw. Belang ist.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Von der Auftraggeberin wurden für diese Stellungnahme nachfolgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Auftragsschreiben

Von dem Eigentümer wurden keine Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

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

GA 22:

- Planungsrechtliche Auskünfte der Gemeinde Rosendahl
- Auskünfte zur Erschließungssituation der Grundstücke
- Bauakte
- Mitteilungen zu etwaigen baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen
- Mitteilungen zum etwaigen Denkmalschutz
- Mitteilungen zur etwaigen Wohnungsbindung
- Mitteilungen zu Bodenordnungsverfahren
- Aktualisierte Grundbuchauszüge
- Mitteilungen aus dem Liegenschaftskataster
- Vergleichskaufpreise der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld
- Auskünfte der Kreisverwaltung Coesfeld zur Grundstückssituation
- Grundstücksmarktberichte für den Kreis Coesfeld

- Immobilienmarktentwicklung im Kreis Coesfeld
- Mitteilungen aus dem Baulastenverzeichnis
- Mitteilungen aus zu etwaigen Altlasten
- Internetanwendungen aus frei zugänglichen Internetportalen, wie unter der Nr. 8.3 dieses Gutachtens aufgeführt
- Sonstige Bewertungsdaten aus der aufgeführten Fachliteratur.

Die Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Erhebungen sowie im Rahmen des Ortstermins mit Inaugenscheinnahme von öffentlichem Grund und Boden, der vorliegenden Bauakte, den Katasterplänen und weiteren Beschreibungen. Sie beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden und langlebigen Bauteile und werden beschrieben, soweit sie von den Angaben im GA 22 abweichen. Dabei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen insoweit beschrieben, wie es möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die einzelnen Bauteile und Anlagen konnten hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit und technischen Ausstattungen/Installationen nicht geprüft werden. In der Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Katasterangaben: unverändert gegenüber dem GA 22:

Gemarkung: Holtwick
 Flur: 11
 Flurstück: 19
 Größe: 24.001 m².

Zu 1. Vorbemerkungen des GA 22

1.1, Auftrag/Auftraggeber

Überwiegend unverändert gegenüber dem GA 22;

Ortsbesichtigung: Von dem Unterzeichner wurden zwei Ortstermine für die notwendige erneute Besichtigung und örtliche Aufnahme des Bewertungsgrundstücks ausgerichtet. Der erste Termin

musste wegen eines von [REDACTED] kurzfristig mitgeteiltem Krankenhausaufenthalt verlegt werden. Der Eigentümer war auch an dem zweiten Termin nicht anwesend. Die Abwesenheit wurde dem Unterzeichner wiederum unmittelbar vor dem Ortstermin mitgeteilt. Die vom Eigentümer genannten Gründe wurden dem Auftraggeber mitgeteilt. Im zweiten Ortstermin ist das Bewertungsgrundstück einschließlich der aufstehenden Gebäude augenscheinlich von öffentlichem Grund- und Boden aufgenommen worden. Diese Vorgehensweise ist im Benehmen mit dem Auftraggeber erfolgt. Der Zutritt zu der eingezäunten Hofstelle mit Gebäudebesichtigung war daher wiederum nicht möglich.

Auf die Auswirkungen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit des Wertermittlungsobjektes hat der Unterzeichner den Eigentümer schriftlich hingewiesen.

Teilnehmer an den Ortsterminen: 20.01.2026 – abgebrochen
13.02.2026 – Der Unterzeichner mit Gehilfin

Wertermittlungsstichtag: 17.03.2026 (entspricht dem Qualitätsstichtag)

1.2 Sachverhaltsdarstellung

Unverändert gegenüber dem GA 22

Zu 2. Beschreibung des Grundstücks des GA 22/2022

2.1 Tatsächliche Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Unverändert gegenüber dem GA 22/2022

2.2.1 Privatrechtliche Situation

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

2.2.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

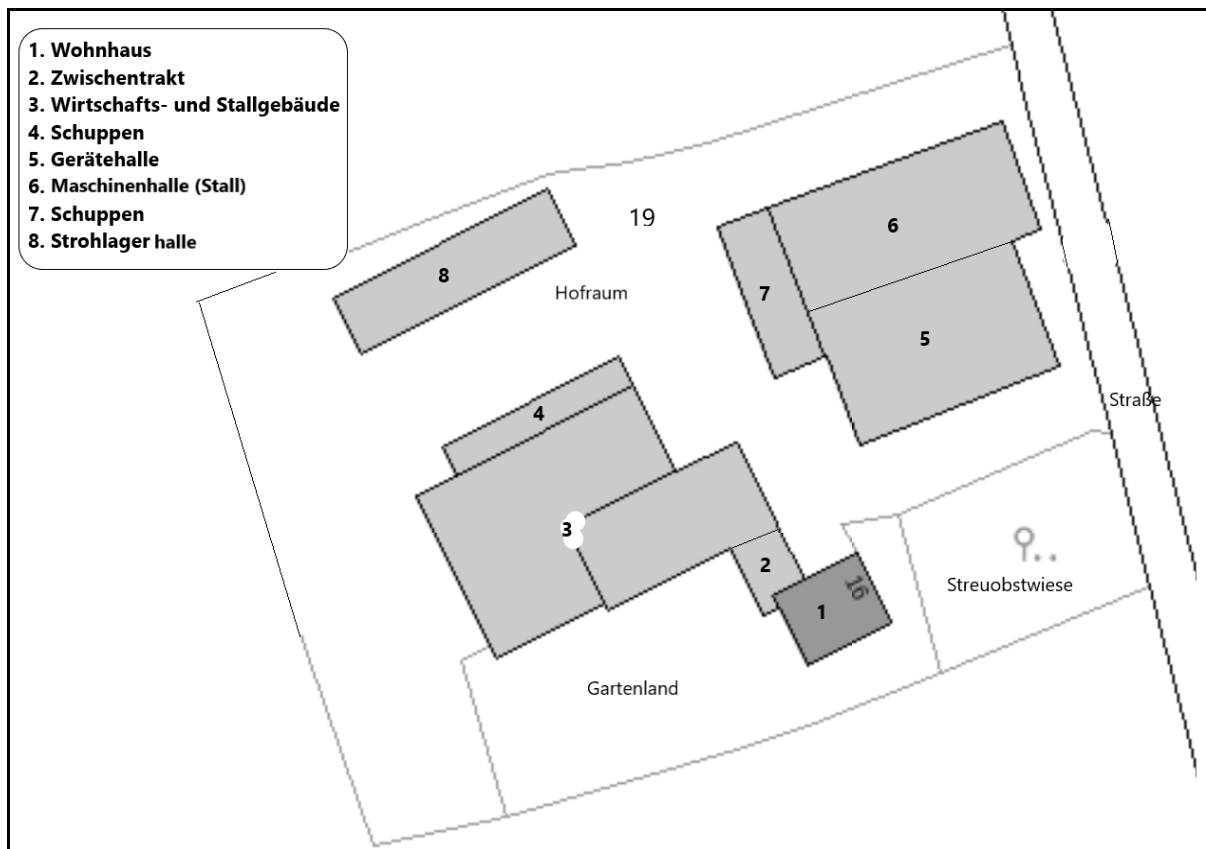
2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Unverändert gegenüber dem GA 22/2022

2.4 Nutzung

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022;

Nachfolgend ist eine Skizze zur Gebäudenutzung aus dem Gutachten GA 22/2022 aufgeführt.



Auszug aus Tim-online mit Überarbeitung zur Nutzungsdarstellung

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.1.1 Gebäudekonstruktion und -zustand

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.1.1 Gebäudekonzeption und Zustand

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.2 Gebäudebeschreibung „Schuppen“ Nr. 4

Unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.2.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.3 Gebäudebeschreibung „Gerätehalle“ Nr. 5

Unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.3.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.4 Gebäudebeschreibung „Maschinenhalle (Stall)“ Nr. 6

Unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.4.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.5 Gebäudebeschreibung „Schuppen“ Nr. 7

Unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.5.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.6 Gebäudebeschreibung „Strohhalle“ Nr. 8

Unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.4.2.6.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.5 Beurteilung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.6 Beschreibung der den Gebäuden zugehörigen Außenanlagen

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

3.7 Grundflächen der Gebäude

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

4. Weitere Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

5. Ermittlung des Verkehrswertes

Die allgemeinen Ausführungen hierzu sind unverändert gegenüber GA 22/2022. Der Verkehrswert hat sich geändert. Das Grundstück konnte unverändert nur von öffentlichem Grund- und Boden aufgenommen werden.

Gemäß der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist der Verkehrswert der Wert, der 'bei einem Verkauf von einem Landwirt an einem anderen Landwirt durchschnittlich erzielt wird'.¹

Der so zu ermittelnde Verkehrswert kann nicht gleich sein mit dem besterzielbaren Preis, wie er evtl. in Höchstangeboten zum Ausdruck kommt. Dieser Rechtsprechung zufolge bieten die Höchstangebote keine Evidenz für den Verkehrswert.

Zur Ableitung des Verkehrswerts als Marktwert dienen Wertermittlungsverfahren, deren Eignung sich nach dem Bewertungsgegenstand und den verfügbaren Marktdaten richtet. Der Verkehrswert selbst ist zweck- und verfahrensunabhängig.²

¹ BGH- Beschluss v. 27. 04.2001-BLw14/00

² Freise in Kohlhammer, Kommentar zum Baugesetzbuch; 85. Lfg., Mai 2013

5.1 Einflussfaktoren für die Preisbildung im Außenbereich

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

5.2 Allgemeine Kriterien zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022;

Zusätzlich zur ImmoWertV dient die ImmoWertA als bundeseinheitliche Grundlage für Sachverständige.³

5.2.2 Bodenwertermittlung

5.2.2.1 Entwicklungszustände des Grundstücks

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

5.2.2.2 Wertermittlung des Grund und Bodens

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

5.2.2.3 Agrarbeihilfen

Die Agrarbeihilfen haben seit 2022 grundlegende Änderungen erfahren. Diese sind maßgeblich durch die neue Gemeinsame Agrarpolitik (GAP) der EU ab 2023 geprägt. Die wichtigsten etwaigen Änderungen zum Bodenwert betreffen die Umstellung von Direktzahlungen auf flächenbezogene Prämien und neue Umweltauflagen. Diese Hinweise erfolgen rein nachrichtlich, da sich die Agrarbeihilfen wertmäßig auf den Verkehrswert von Grundstücken in Rosendahl nicht signifikant auswirken.

Wegen der notwendigen Umbaumaßnahmen zur Tierhaltung wird auf die Nr. 5.2.3 ff. dieser Stellungnahme verwiesen.

5.2.3 Gebäudewertermittlung

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022; Zusätzlich wurden die Ausführungen der ImmoWertA beachtet.

5.3 Ermittlung der Bodenwerte

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

³ - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV)
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)

5.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland/Acker)

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

5.3.1.1 Bodenwertermittlung über Vergleichspreise

Der Verkehrswert [...] zu berücksichtigen.

Für landwirtschaftliche Grundstücke mit der Nutzungsart Ackerland liegen aus der Nachbarschaft des Bewertungsobjektes nicht genügend aktuelle Vergleichskaufpreise vor. Daher werden Preise für Ackerland aus dem weiteren Außenbereich von Rosendahl der Jahre 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag in die Auswertung mit einbezogen.

Die Bodenwertveränderungen der Jahre 2021 bis zum Wertermittlungsstichtag werden anhand der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen im Kreis Coesfeld analysiert, berücksichtigt und die Werte auf den Wertermittlungsstichtag indiziert.

Die unterschiedlichen Flächengrößen der Vergleichskaufpreise werden anhand von Umrechnungskoeffizienten angepasst. Gemäß Untersuchungen nimmt die Höhe des Kaufpreises von landwirtschaftlichen Nutzflächen je m² zu.⁴ Daher wurden die unterschiedlichen Flächengrößen der Vergleichskaufpreise untersucht und über Umrechnungskoeffizienten (Flächenanpassungsfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen) berücksichtigt.

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

Die weitere fiktive Preisentwicklung der Daten vom Wertermittlungsstichtag GA 22 bis zum Wertermittlungsstichtag dieser Stellungnahme wurde grundsätzlich auf der Basis der Preisentwicklung für landwirtschaftliche Flächen im Kreisgebiet von Coesfeld bemessen.

Vergleichskaufpreise für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Kaufpreis	Umgerechnet auf ca. 1,4 ha und indiziert auf den Wertermittlungsstichtag
			[ha]	[€/m ²]	[€/m ²]
	2021				
1	Sep 21	Holtwick	1,64	14,98	20,35
2	Nov 21	Darfeld	1,41	10,00	13,59
	2022				
3	Feb 22	Osterwick	1,32	10,46	12,23
4	Feb 22	Osterwick	0,69	10,35	12,02
5	Jun 22	Osterwick	0,91	15,20	17,69

⁴ U.a. Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse der Kreise Borken und Warendorf

6	Jun 22	Darfeld	2,10	12,00	14,11
7	Aug 22	Osterwick	0,82	12,00	13,95
8	Nov 22	Holtwick	0,48	10,75	12,45
9	Dez 22	Osterwick	3,02	14,88	17,67
	2023				
10	Jan 23	Holtwick	1,46	16,81	19,10
11	Sep 23	Holtwick	1,70	11,76	13,36
	2025				
12	Feb 25	Osterwick	2,21	13,00	14,10
13	Jul 25	Darfeld	0,49	13,00	13,89
14	Sep 25	Holtwick	2,33	14,05	15,25
15	Okt 25	Holtwick	1,34	14,00	15,11

Wenn Vergleichskaufpreise nach Anpassung (Indexierung auf den Wertermittlungsstichtag und Umrechnung) um mehr als 30 % vom arithmetischen Mittelwert abweichen, sind diese in der Regel als Ausreißer zu betrachten und nicht mehr geeignet für die direkte Herleitung.⁵ Unter Beachtung dieser Abweichung der Vergleichskaufpreise beträgt der Mittelwert bezogen auf den Wertermittlungsstichtag rund 14,60 €/m² für eine ca. 1,4 ha große Ackerlandfläche.

5.3.1.2 Bodenrichtwertermittlung

Ermittlung des Bodenwertes der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Grundlage des für die umliegende Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Werte werden kreisweit durch Einteilung in Richtwertzonen dargestellt.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe = Fläche der Land- und Forstwirtschaft

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Richtwertzone 'Rosendahl- Billerbeck' (Nr. 90001) der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte. Der Bodenrichtwert beträgt im Durchschnitt für die in Rosendahl gelegenen und als Ackerland genutzten Grundstücke 12,90 €/m² zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026 für Flächen ab 2.500 m² und liegt am Wertermittlungsstichtag unverändert bei dem Wert.

In der westlich angrenzenden Bodenrichtwertzone Rosendahl/Coesfeld (Nr. 9002) beträgt der entsprechende Bodenrichtwert 13,20 €/m² zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2026.

⁵ Kleiber, Kommentierung, ImmoWertV, § 15

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
- Nähe zu Siedlungsgebieten: keine
- Wohnbebauung: kein Zusammenhang
- Hofnähe: kein räumlicher Zusammenhang zur Hofstelle
- Funktion: keine Eignung für außerlandwirtschaftliche Nutzungen

Abweichungen der Eigenschaften des Grundstücks von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die normierten Kaufpreise liegen i.d.R. in einer Bandbreite von $\pm 30\%$ um den ausgewiesenen Richtwert. Die Bodenrichtwerte umliegender Bodenrichtwertzonen werden beachtet.

Der Bodenrichtwert für Dauergrünland im Bewertungsbereich beträgt gemäß dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Coesfeld für deren Kreisgebiet 62 % des Ackerlandwertes der jeweiligen Zone zum Stichtag 01.01.2025. Für den 1.01.2026 liegt noch kein entsprechender Grundstücksmarktbericht vor.

5.3.1.3 Zusammenfassende Wertfeststellung/Bodengrundwert

Der über einen längeren Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag angepasste Bodenwert über Vergleichskaufpreise des Kreises Coesfeld ist für den Bewertungsbereich mit Unsicherheiten verbunden und wird daher bei der Zusammenfassung leicht abgerundet betrachtet.

Zusammenfassend wird der durchschnittliche marktangepasste vorläufige Vergleichswert für Ackerland im Bewertungsbereich zum Wertermittlungsstichtag unter Beachtung der vg. Grundstücksmerkmale mit rd. **14,00 €/m²** bewertet.⁶

5.3.2 Weitere Einzelwerte der Bewertungsgrundstücksteilflächen

Ausführungen im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

⁶ ImmoWertV § 3

5.3.2.1 Baureifes Wohnbauland

Wohnen im Außenbereich:

Bodenrichtwerte für „Wohnen im Außenbereich“ bezeichnen Grundstücke in der Entwicklungsstufe des baureifen Landes, die nach den Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches im Außenbereich zu Wohnbauzwecken eingeschränkt nutzbar sind. [...] Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 1.000 m² großes Wohnbaugrundstück im Außenbereich (W-ASB) mit I-II Vollgeschossen und ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG. [...] Über die Größe des Richtwertgrundstückes hinausgehende erforderlichen Wohnbauflächen sind als „Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ einzustufen.⁷ Wohnbauflächen landwirtschaftlicher Hofstellen sind in die Ableitung nicht eingeflossen. Gleichwohl wird das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses für den Wohnbaulandanteil des Bewertungsobjektes grundsätzlich zugrunde gelegt und zu den Bodenwerten der übrigen Gebäude differenziert.

Für Rosendahl-Osterwick ist der Wert für Wohnbauland im Außenbereich mit 65,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026 ausgewiesen.⁸

Die beschreibenden Merkmale sind:

Entwicklungszustand:	baureifes Land
Beitragszustand:	beitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung:	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II

Es ergeben sich keine Abweichungen des Wohnbaulandanteil des Bewertungsgrundstücks von den beschreibenden Merkmalen des Richtwertgrundstücks.

Der Bereich des Wohnbaulandes wird unter sorgfältiger Abwägung aller Gesichtspunkte und unter Beachtung der Lage und Größe ohne weitere Zu- oder Abschläge übernommen und mit **65,00 €/m²** für 1.000 m² bemessen.

Weiterhin werden die umliegenden Bodenrichtwerte für Wohnen im Außenbereich beachtet.

5.3.2.2 Bereich der Wirtschaftsgebäude und angrenzende Flächen

Teilweise Zitierung aus dem GA 22:

„Eine landwirtschaftliche (Rest)Hofstelle ist [...], wenn zu dieser auch noch landwirtschaftliche Nutzflächen im für einen landwirtschaftlichen (Haupt-, Neben-, Zuerwerbs-, Hobby-) Be-

⁷ Fachinformation des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

⁸ Boris NRW: Bodenrichtwert 01.01.2026

trieb hinreichenden Umfang mitzubewerten sind, anders zu bemessen, als wenn ausschließlich die landwirtschaftliche Hofstelle Gegenstand der Bewertung ist.

Da der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebes privilegiert ist und deshalb grundsätzlich solche Gebäude auch auf bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen (neu) errichten darf, ist der Bodenwert des Hofraumes aus dem Bodenwert der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen abzuleiten.

Landwirtschaftlicher Hofraum aktiver landwirtschaftlicher Betriebe wird gemäß Grundstücksmarktberichten umliegender Gutachterausschüsse mit dem anderthalbfachen bis zweifachen des nächstliegenden Bodenrichtwertes für Ackerland bemessen. Hierbei werden begrenzte Flächenanteile zugrunde gelegt. Die darüberhinausgehenden Flächengrößen sind mit dem Richtwert für Ackerland zu bemessen. Entsprechende Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl und Qualität liegen dem örtlichen Gutachterausschuss nicht vor.

Gemäß dem Urteil des Bundesgerichtshofes handelt es sich bei Hofstellen um Sonderflächen, die einen Teilmarkt auf sich beziehen können, unabhängig von den Bodenwerten für übliche Wohnbauflächen.⁹

Auch sind die Grundstücke so zu bewerten, wie sie auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt verwendet werden können. Dies könnte wegen den vorhandenen baulichen Anlagen und den Regelungen des § 35 BauGB eine außenbereichsverträgliche Gewerbebetriebsnutzung sein. Auch hierauf sind die Bewertungsansätze abzustellen.¹⁰

Für gewerbliche Bauflächen für baureifes Land (Gewerbe/Industrie und Sondergebiet), das nach dem Beitragszustand beitragsfrei ist, beträgt der Bodenrichtwert vergleichsweise in der Gemarkung Osterwick der Gemeinde Rosendahl 25,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2026.

„Dabei ist zu bedenken, dass Nutzungsänderungen im Außenbereich grundsätzlich schwieriger durchzuführen sind als in den Bereichen gemäß der §§ 30, 33 und 34 BauGB. Weiterhin ist zu beachten, dass für die Bebauung im Außenbereich entsprechende Auflagen und Verbote vorliegen und dass das Bewertungsgrundstück im Bereich der Nachbargemeinden Coesfeld des Kreises Coesfeld und Legden des Kreises Borken liegt.

Aber es ist auch zu beachten, dass auf dem privaten Immobilienmarkt für Gewerbebauland häufig höhere Werte als auf dem kommunalen Markt bezahlt werden, sofern der kommunale Markt nicht ausreichend Fläche für Gewerbe und Industrie anbieten kann.

⁹ BGH v. 23.05.1985, III ZR 10/84 u. v. 18.04.1991, III ZR 79/90

¹⁰ GA 22

Auch die Gewerbebauandpreise im Außenbereich umliegender Kommunen werden beachtet.“¹¹

Für die bebaute Grundstücksfläche der Wirtschaftsgebäude halte ich nach sorgfältiger Abwägung aller Gesichtspunkte und unter Beachtung der Nutzungsintensität und Lage einen Faktor in Höhe des rd. 1,5 - 1,6-fachen des landwirtschaftlichen vorläufigen Vergleichswertes für Ackerland und einer Höhe von rd. **21,50 €/m²** für die bebauten und unbebauten Hofraumflächen des Grundstücks für angemessen. Hierbei ist zu beachten, dass über eine bestimmte Umringungsflächengröße hinaus, diese Flächen gesondert zu betrachten und mit dem Ackerlandwert zu bewerten sind.

Hierbei ist das Baurecht, die Größe der bebauten Fläche und sind die Aufwendungen für die Erschließung berücksichtigt. Weiterhin sind sowohl die Lage als auch die Infrastruktur beachtet.

Sonstige um die Gebäude liegende Flächen innerhalb der Hofstelle

Unverändert gegenüber dem GA22/2022

• Garten

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Coesfeld sind keine Werte für Flächen dieser Qualität ausgewiesen. [...]. Entsprechende Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl und Qualität liegen dem örtlichen Gutachterausschuss nicht vor.

Vergleichsweise beträgt der Mittelwert der 'Besonderen Flächen der Landwirtschaft' 18,40 €/m² zum 01.01.2026 mit einer Standardabweichung von 6,20 €/m².¹²

Der Wert für diese Teilfläche wird unter Beachtung der Werte für landwirtschaftliche Nutzflächen und der v.g. Ausführungen mit **18,40 €/m²** bemessen. Hierbei sind aufstehende Bäume im Wert enthalten. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der sehr eingeschränkten Inaugenscheinnahme aufgrund der Besichtigung von öffentlichem Grund und Boden keine Angaben zu evtl. Aufwuchs gemacht werden kann.

Bodenwerte für begünstigtes Agrarland von umliegenden Gutachterausschüssen wurde beachtet.

• Streuobstwiese

Bei der Streuobstwiese handelt es sich um eine Fläche, deren extensive Nutzung allein aufgrund der Größe nicht unter erwerbsmäßigen Gesichtspunkten betrachtet werden kann.

¹¹ GA 22

¹² Mitteilung des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld vom 05.02.2026

Hierbei ist zwischen dem Wert des Grundstücks selbst und dem Wert des Aufwuchses (Bäume) zu unterscheiden. Bei den Bäumen ist zu beachten, dass sie gealtert sind und dass deren Wert u.a. von deren Vitalität abhängig ist. Entsprechende Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl und Qualität liegen dem örtlichen Gutachterausschuss nicht vor.

Der Wert dieses Flächenanteils – auch unter Beachtung eines eventuellen Schutzstatus - wird unverändert mit **20,00 €/m²** bemessen.

5.3.2.3 Sonstige Flächen außerhalb der Hofstelle

- **An die Gebäude angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche**

Unverändert gegenüber dem GA 22/2022; Entsprechende Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl und Qualität liegen dem örtlichen Gutachterausschuss nicht vor.

- **Grundstücksgrößenzuschlag**

Unverändert gegenüber dem GA 22/2022; Entsprechende Vergleichskaufpreise in ausreichender Anzahl und Qualität liegen dem örtlichen Gutachterausschuss nicht vor.

5.3.3 Zusammenfassende Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der Bodenwerte des Grundstücks entsprechend der wirtschaftlichen, örtlichen und rechtlichen Einheit mit Berücksichtigung der Bewertungsbesonderheiten. Die Abweichungen der einzelnen Vergleichspreise in ihren regelmäßigen Grundstückseigenschaften von der Bewertungsfläche und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert wurden aufbereitet und beurteilt. Wegen der Zu- und Abschläge sind die Grundstücksbeschreibungen im GA 22 zu beachten.

Flurstück 19; Nutzung, Eigenschaften	Größe	Vorläufiger Bodenwert	Nutzung/ Zu- und Abschläge	Bodenwert	Gesamtwert/ Einzelwert
	[m ²]	[€/m ²]		[€/m ²]	[€]
Wohnen	1.000	65,00		65,00	65.000,00
Garten	227	18,40		18,40	4.176,80
Streuobstwiese	587	20,00		20,00	11.740,00
Hofraum	5.811	21,50		21,50	124.936,50
Ackerland	16.376	14,00	Hofanschluss +, Form -; 1,10	15,40	252.190,40
Gesamt	24.001				458.043,70

5.4 Ermittlung der Gebäudewerte

Vorbemerkungen:

Die rechtlichen Anforderungen an die Schweinehaltung in Deutschland sind streng geregelt und basieren vorwiegend auf dem Tierschutzgesetz sowie der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung. So mussten Schweinehalter aufgrund der Bestimmungen der Tierschutz-Nutztierhaltungsverordnung bereits zum 09.02.2024 ein verbindliches Betriebs- und Umbaukonzept für ihre Ställe vorlegen.

Insbesondere Ställe mit konventioneller Spaltenbodenhaltung ohne Strukturierung haben in Deutschland kaum noch eine wirtschaftliche und rechtliche Zukunft ohne tiefgreifende Umbauten. Die Investitionskosten für den Umbau sind oft sehr teuer und können nur nach Aufnahme des derzeitigen Zustandes (Innenbesichtigung) beurteilt und kalkuliert werden.

Fazit: Die Kombination aus strengeren Tierschutzvorgaben, gesunkenen Tierbeständen und hohem Investitionsdruck führt dazu, dass viele alte Anlagen nicht mehr zukunftsfähig sind.

Schweine­ställe der „alten Form“ dürfen in Deutschland ohne entsprechende Umbaumöglichkeiten ab 2029 nicht mehr in der bisherigen Form genutzt werden. Viele Betriebe stellen den Betrieb jedoch schon früher ein, da der Umbau oft wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Weiterhin im Wesentlichen unverändert gegenüber GA 22/2022

Nur durch Investitionen in Tierwohl-Ställe ist die Fortführung für die meisten traditionellen Betriebe langfristig möglich. Ein Weiterbetrieb ist oft nur noch für eine begrenzte Übergangszeit oder in absoluten Nischenmärkten möglich. Mangels Innenbesichtigung konnten der tatsächliche Zustand und eine Umbaufähigkeit nicht verlässlich beurteilt werden; die angesetzten Restnutzungsdauern berücksichtigen daher einen erheblichen wirtschaftlichen Nutzungsrisikoabschlag. Mögliche Reinerträge sind wegen der Bewertung der Bausubstanz von öffentlichem Grund und Boden sowie der Nichtbewertungsmöglichkeit der technischen Anlagen und des Tierwohlniveaus, nicht bemessbar.

5.4.1 Das Modell der ImmoWertV zur Ermittlung des Sachwertes

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022; Weiterhin wurden die Ausführungen zur ImmoWertA beachtet.

5.4.1.1 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze bei der Sachwertberechnung

Bis auf die nachfolgend aufgeführten Änderungen im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022. Es sind aber Anpassungen zum aktuellen Wertermittlungstichtag erfolgt:

Der Baupreisindex wurde aktualisiert.

Wegen des Balkons mit Treppe wird auf die Nr. 1.4.1.1 verwiesen. Bei den besonderen Bauteilen ist daher eine Modifizierung erfolgt.

Bei dem Wohngebäude wird unterstellt, dass kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden. Die modifizierte Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wird aufgrund der Alterung mit 34 Jahren bewertet.

Für evtl. Wertbeeinflussungen aufgrund von Baumängeln und Bauschäden wird die Wertminderung aufgrund der Alterung und der gestiegenen Baukosten auf 15 % des Gebäudewertes angepasst.

Die Restnutzungsdauern der Ställe werden aufgrund der bereits aufgeführten verschärften rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst. Bei der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird bei den Wirtschaftsgebäuden auch aufgrund angepasster Restnutzungsdauern, der Wert für notwendige Arbeiten weiterhin sachverständig mit 10 % bemessen. Der aktuelle Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld liegt noch nicht vor. Hierzu ist aber eine schriftliche Mitteilung erfolgt.¹³

Auch die aktuellen Marktberichte umliegender Gutachterausschüsse liegen noch nicht vor. Daher kann zu deren Marktanpassungen für Wohngebäude im Innenbereich keine Mitteilung gegeben werden.

Bezüglich des normierten Sachwertfaktors und der Marktanpassung für Wohnhäuser im Bewertungsbereich wurden, wie voraufgeführt, die schriftlichen Mitteilungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld vom 05.03.2026 zugrunde gelegt.

Weiteres hierzu ist der Sachwertberechnung unter der Nr. 5.4.1.2 dieser Stellungnahme zu entnehmen.

Alle übrigen wertbeeinflussenden Merkmale wurden mangels gegenteiliger Erkenntnisse, als unverändert gegenüber GA 22/2022 unterstellt.

Weiterhin werden die Ausführungen der ImmoWertA beachtet.

¹³ Mitteilung des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld vom 05.03.2026

5.4.1.2 Sachwertberechnung

Sachwertermittlung Wohngebäude mit Geruchsschleuse	Wohnhaus
	Gebäude Nr. 1 und 2
Berechnungsbasis: Fläche	
- Bruttogrundfläche (BGF) [m ²]	390
- Wohn-/Nutzfläche	
Normalherstellungskosten (NHK 2010) [€/m ²]	977,00
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)	1,91
NHK am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) [€/m ²]	1863,14
Herstellungskosten [€]	726624,21
Zu-/Abschläge (Übergroße) [€]	
besondere Bauteile [€]	25000,00
besondere Einrichtungen [€]	
Gebäudeherstellungskosten [€]	751624,21
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,58
- Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80
- Restnutzungsdauer [Jahre]	34
Wertminderung wegen Alters [€]	432183,92
Gebäudewert [€]	319440,29
besondere Bauteile [€]	
besondere Einrichtungen [€]	
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag [€]	319440,29

Gebäudewert insgesamt [€]	=	319440,29
Wert der Außenanlagen [€] (5 %)	+	15972,01
Wert der Gebäude und Außenanlagen [€]	=	335.412,30
Bodenwert [€]	+	65.000,00
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	400412,30
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	380391,69
Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche [€]	/	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	380391,69
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]	-	47.916,04
Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	332.475,65
Sonstiger Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]	+	15.916,80
Sachwert des Grundstücks(teils) Wohngebäude [€]	=	348.392,45

Sachwertermittlung Wirtschaftsgebäude Seite 1	Wirtschafts-/ Stallgebäude Nr.3	Schuppen Nr. 4	Geräte- halle Nr. 5
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche [m ²]	800	100	445
Normalherstellungskosten (NHK 2010) [€/m ²]	270,00	220,00	350,00
300 Nur Bauwerk - Baukonstruktion	0,95	1,00	0,95
Normalherstellungskosten [€/m ²]	256,50	220,00	332,50
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag [BPI]	1,91	1,91	1,91
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	489,15	419,54	634,08
Wirtschaftliche Wertminderung [€]			
Zuschläge für besondere Bauteile [€]			
Zuschläge für Betriebseinrichtungen [€]			
Gebäudeherstellungswert [€]	391.316,40	41.954,00	282.164,49
Alterswertminderungsfaktor, linear	0,83	0,83	0,50
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	30	30	30
Restnutzungsdauer [Jahre]	5	5	15
Wertminderung wegen Alters [€]	326.097,00	34.961,67	141.082,24
Gebäudewert	65.219,40	6.992,33	141.082,24
Zuschläge für besondere Bauteile [€]			
Zuschläge für besondere Einrichtungen [€]			
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag [€]	65.219,40	6.992,33	141.082,24

Sachwertermittlung Wirtschaftsgebäude Seite 2	Stall/Ma- schinenhalle Nr. 6	Schuppen Nr. 7	Stroh- lagerhalle Nr. 8
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche [m²]	455	140	240
Normalherstellungskosten (NHK 2010) [€/m²]	315,00	250,00	190
300 Nur Bauwerk - Baukonstruktion	0,95	1,00	0,95
Normalherstellungskosten [€/m²]	299,25	250,00	180,50
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag [BPI]	1,91	1,91	1,91
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag [€/m²]	570,67	476,75	344,21
Wirtschaftliche Wertminderung [€]			
Zuschläge für besondere Bauteile [€]			
Zuschläge für Betriebseinrichtungen [€]			
Gebäudeherstellungswert [€]	259.654,74	66.745,00	82.611,24
Alterswertminderungsfaktor, linear	0,83	0,67	0,50
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	30	30	30
Restnutzungsdauer [Jahre]	5	10	15
Wertminderung wegen Alters [€]	216.378,95	44.496,67	41.305,62
Gebäudewert	43.275,79	22.248,33	41.305,62
Zuschläge für besondere Bauteile [€]			
Zuschläge für besondere Einrichtungen [€]			
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag [€]	43.275,79	22.248,33	41.305,62
Wert der Wirtschaftsgebäude Nr. 3. 4. 5 [€]			106.829,74
Wert der Wirtschaftsgebäude Nr. 6, 7, 8 [€]			213.293,98
Gebäudewerte Wirtschaftsgebäude insgesamt [€]		=	320.123,72
Sachwert der Außenanlagen [€] (10 %)		+	32.012,37
Wert der Gebäude und der Außenanlagen		=	352.136,09
Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]		+	124.936,50
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks(teils) [€]		=	477.072,59
Sachwertfaktor (Marktanpassung)		*	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks(teils) [€]		=	405.511,70
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		-	35.213,61
Sonstiger Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]		+	0,00
Sachwert des Grundstücks(teils) Wirtschaftsgebäude[€]		=	370.298,09

5.5 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Gesamter Sachwert des bebauten Bewertungsgrundstücks(teils) mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden [€]	718.690,54
Übriger Bodenwert des Grundstücks [€]	252190,40
Gesamter Wert des Bewertungsgrundstücks [€]	970.880,94

6. Stellungnahme zu den weiteren Fragen des Gerichts

Vorab erfolgt noch einmal der Hinweis, dass eine Besichtigung des Wertermittlungsobjektes nur von außen und von öffentlichem Grund und Boden möglich war. Hierzu wird auf die Nr. 1 dieses Gutachtens verwiesen.

- Ansonsten sind die Ausführungen im Wesentlichen unverändert gegenüber dem Gutachten des Unterzeichners Nr. 22/2022
- Sichere Angaben zu geben, von wem das Objekt zurzeit genutzt wird, ist aufgrund auch in dieser Stellungnahme gemachten Angaben nicht möglich.
- Weiterhin sollen einige aussagekräftige Innen- und Außenaufnahmen angefertigt werden. Wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle und der Nur Aufnahmemöglichkeit von öffentlichem Grund- und Boden können nur bedingt Außenaufnahmen angefertigt werden.

7. Abschließende Stellungnahme und Verkehrswert

Auftragsgemäß ist eine Stellungnahme zum Gutachten des Unterzeichners 22/2022 zu stellen. Auch die Stellungnahme musste nach dem äußeren Eindruck erstellt werden.

Es ist Aufgabe des Sachverständigen, auf der Grundlage des Beschlusses zum Wertermittlungsauftrag die maßgeblichen Zustandsmerkmale durch Aktenstudium, Auswertung von Unterlagen, Berechnungen, örtlichen Erhebungen und Befragungen als Tatsachen festzustellen. Bei der Bewertung zum Wertermittlungstichtag sind ggf. Anpassungen an die allgemeinen Preisverhältnisse vorzunehmen, da die Vergleichspreise und Bodenrichtwerte i.d. R. in der Vergangenheit liegen und die Preise sich mit der Zeit ändern.

Von dem Eigentümer Hülsmann wurden keine Daten wie z.B. ein Nutzungsverzeichnis für die Bewertung der Gebäude zur Verfügung gestellt. Auch musste der Ortstermin ohne seine Beteiligung durchgeführt werden, indem betriebliche Daten hätten abgefragt werden können und insbesondere die Bewertungsmerkmale der Gebäude aufgenommen worden wären.

Die Wertermittlung ist daher aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung mit erhöhten Unsicherheiten behaftet; die inneren Zustandsmerkmale und technischen Anlagen konnten nur anhand der Aktenlage und typisierender Annahmen berücksichtigt werden.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und umliegender Fläche im Außenbereich von Rosendahl in der Gemarkung Holtwick. Das Grundstück ist durch den Gebäude- und Grundstückszustand geprägt.

Für Tierhalter steigen die Herausforderungen an Haltungsbedingungen. Hierzu musste insbesondere die Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle beachtet und gewürdigt werden. Eine auf dem Dach aufgebaute Photovoltaikanlage konnte wegen fehlender Unterlagen und Auskünfte nicht bewertet werden.

Verkehrsmäßig ist die Hofstelle gut erschlossen. Straßen mit überörtlicher Bedeutung (Autobahn, Landstraße) sind in geringer Entfernung zu erreichen. Es ist zu beachten, dass die Bewertung auftragsgemäß ohne die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs durchzuführen war. Die Bewertung der Gebäude erfolgte in starker Anlehnung an die Angaben der Bauakte und erkennbaren zukünftigen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten der Baulichkeiten. Hierbei wurde beachtet, dass insbesondere die Schweinhaltung in Nordrhein-Westfalen sich in einem tiefgreifenden Strukturwandel befindet.

Der Verkehrswert ist aus den Einzelergebnissen unter Würdigung insbesondere des Risikos und des Marktpotenzials der jeweiligen Nutzung abzuleiten (Drittverwendungsfähigkeit).

Das im Grundbuch von Holtwick Blatt 305 eingetragene Bewertungsgrundstück wird auftragsgemäß ohne die Belastung in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag bewertet mit einem Verkehrswert in Höhe von rund **970.000,00 €**.

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.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Wettringen, den 17.03.2026

Dipl. Ing. G. Essing

8. Literaturverzeichnis

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022;

8.1 Rechtsgrundlagen

Im Wesentlichen unverändert gegenüber dem GA 22/2022

Weiterhin werden die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) beachtet.

8.2 Fachliteratur

Im Wesentlichen unverändert gegenüber GA 22/2022

8.3 Internet- Anwendungen

- Tim-Online NRW
- Geoportal Kreis Coesfeld
- Geoportal. NRW
- Lanuv NRW
- Bodenrichtwerte (Boris. NRW) u.a.

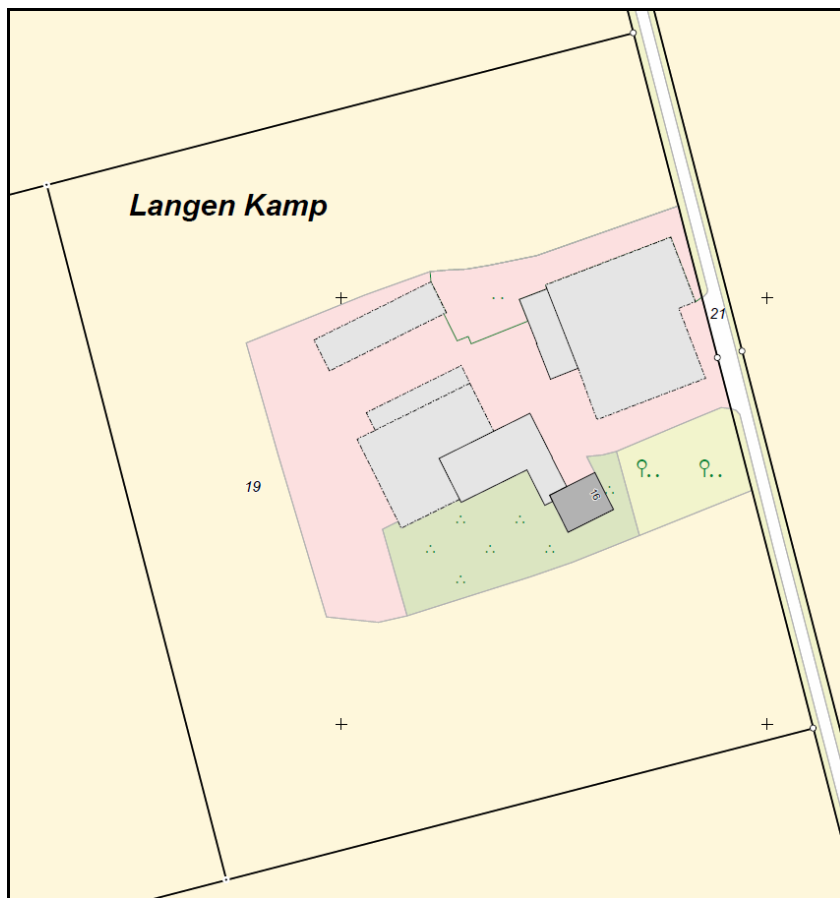
Stellvertretend für die anderen frei zugänglichen Internet-Portale wird hier 'Tim-online' benannt.: Internet-Anwendung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Darstellung der Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW.

9. Verzeichnis der Anlagen

Anlage I: Auszug aus der aktuellen Katasterkarte

Anlage II: Aktuelle Fotos des Bewertungsobjektes

Anlage I: Auszug aus der Katasterkarte



Anlage II: Fotos

Hofstelle mit landwirtschaftlicher Nutzfläche



Ansicht von Süden

Wohngebäude Nr. 1



Ansicht von Süden

Wohngebäude Nr. 1 mit Anbau Nr. 2



Ansicht von Osten

Hofzufahrt



Ansicht von Osten

Hofzufahrt



Ansicht von Osten

Wirtschafts- und Stallgebäude Nr. 3



Ansicht von Süden

Wirtschafts- und Stallgebäude Nr. 3



Ansicht von Süden

Hofstelle von Nordosten mit Schuppen Nr. 4



Ansicht von Nordosten

Schuppen Nr. 4



Ansicht von Nordosten

Gerätehalle Nr. 5



Ansicht von Südosten

Gerätehalle Nr. 5



Ansicht von Nordosten

Maschinenhalle (Stall) Nr. 6



Ansicht von Nordosten

Maschinenhalle (Stalle) Nr. 6



Ansicht von Nordosten

Schuppen Nr. 7 und Strohlager bei Nr. 8



Ansicht von Nordosten

Schuppen Nr. 7



Ansicht von Nordosten

Strohlagerhalle Nr. 8



Ansicht von Nordosten

Strohlagerhalle Nr. 8



Ansicht von Südwesten

Streuobstwiese



Ansicht von Südosten

Streuobstwiese



Ansicht von Süden

Landwirtschaftliche Nutzfläche-Acker



Ansicht von Osten

Landwirtschaftliche Nutzfläche-Acker



Ansicht von Nordosten

Hofstelle mit landwirtschaftlicher Nutzfläche



Ansicht von Südwesten

Hofstelle mit landwirtschaftlicher Nutzfläche



Ansicht von Norden