

- 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
Friedrich-Ebert-Straße 6
48653 Coesfeld
008 K 006/21

Datum: 25.10.2022

Az.: 22/2022

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 von Abteilung II des Grundbuchs „unbelastete“ **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum **Stichtag 20.09.2022 ermittelt mit:**

960.000,00 €.

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 66 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftrag/Auftraggeber	4
1.2	Sachverhaltsdarstellung.....	6
2	Beschreibung des Grundstücks.....	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks	7
2.2	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.2.1	Privatrechtliche Situation	9
2.2.2	Öffentlich - rechtliche Situation.....	10
2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.4	Nutzung	12
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	14
3.1	Vorbemerkungen.....	14
3.2	Allgemeines	15
3.3	Gebäudebeschreibungen.....	15
3.3.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	15
3.4	Beschreibung der Gebäude und der Nutzung der Hofstelle	16
3.4.1	Wohngebäude	16
3.4.1.1	Gebäudebeschreibung „Wohnhaus“, Nr. 1 mit „Zwischentrakt“ Nr. 2	16
3.4.1.1.1	Ausführung und Ausstattung	17
3.4.2	Wirtschaftsgebäude	18
3.4.2.1	Gebäudebeschreibung „Wirtschafts- und Stallgebäude“, Nr. 3.....	19
3.4.2.1.1	Gebäudekonzeption und -zustand	19
3.4.2.2	Gebäudebeschreibung „Schuppen“, Nr. 4	20
3.4.2.2.1	Gebäudekonzeption und -zustand	20
3.4.2.3	Gebäudebeschreibung „Gerätehalle“, Nr. 5.....	21
3.4.2.3.1	Gebäudekonzeption und -zustand	21
3.4.2.4	Gebäudebeschreibung „Maschinenhalle (Stall)“, Nr. 6	22
3.4.2.4.1	Gebäudekonzeption und -zustand	22
3.4.2.5	Gebäudebeschreibung „Schuppen“, Nr. 7	23
3.4.2.5.1	Gebäudekonzeption und -zustand	23
3.4.2.6	Gebäudebeschreibung „Strohlagerhalle“ Nr. 8.....	23
3.4.2.6.1	Gebäudekonzeption und -zustand	24
3.5	Beurteilung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag.....	24
3.6	Beschreibung der den Gebäuden zugehörigen Außenanlagen	26
3.7	Grundflächen der Gebäude.....	27
4	Weitere Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	27

5	Ermittlung des Verkehrswertes	30
5.1	Einflussfaktoren für die Preisbildung im Außenbereich	30
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	32
5.2.1	Allgemeine Kriterien zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	32
5.2.2	Bodenwertermittlung.....	34
5.2.2.1	Entwicklungszustände des Grundstücks.....	34
5.2.2.2	Wertermittlung des Grund und Bodens.....	36
5.2.2.3	Agrarbeihilfen	37
5.2.3	Gebäudewertermittlung	38
5.3	Ermittlung der Bodenwerte	39
5.3.1	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland/Acker).....	39
5.3.1.1	Bodenwertermittlung über Vergleichspreise	40
5.3.1.2	Bodenrichtwertermittlung.....	41
5.3.1.3	Zusammenfassende Wertfeststellung/Bodengrundwert	42
5.3.2	Weitere Einzelwerte der Bewertungsgrundstücksteilflächen	43
5.3.2.1	Baureifes Wohnbauland	43
5.3.2.2	Bereich der Wirtschaftsgebäude und angrenzende Flächen	44
5.3.2.3	Sonstige Flächen außerhalb der Hofstelle	46
5.3.3	Zusammenfassende Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück.....	47
5.4	Ermittlung der Gebäudewerte.....	48
5.4.1	Das Modell der ImmoWertV zur Ermittlung des Sachwertes	48
5.4.1.1	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze bei der Sachwertberechnung	49
5.4.1.2	Sachwertberechnung	59
5.5	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	62
6	Stellungnahme zu den weiteren Fragen des Gerichts	63
7	Abschließende Stellungnahme und Verkehrswert.....	65
8	Literaturverzeichnis	66
8.1	Rechtsgrundlagen.....	66
8.2	Fachliteratur.....	66
9	Verzeichnis der Anlagen..... Fehler! Textmarke nicht definiert.	

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag/Auftraggeber

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

Auftrag vom: 01.03.2022

Eigentümer gem. Grundbuch: Herr XX XX, XX XX, XX XX

Adresse des Bewertungsobjektes: XX 16, XX XX

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Coesfeld in dem Zwangsversteigerungsverfahren gegen Herrn XX XX soll ein Verkehrswertgutachten für den im Grundbuch von XX, Blatt 305 eingetragenen Grundbesitz mit der laufenden Nummer 16 des Bestandsverzeichnisses angefertigt werden.

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen sind in diesem Gutachten nicht zu berücksichtigen.

Es wird gebeten:

- soweit erkennbare Zubehörteile im Sinne des §§ 97, 98 BGB auf dem Versteigerungsobjekt vorhanden sind, diese getrennt aufzulisten und zu bewerten.
- Abweichungen in der Bauausführung von den vorliegenden Bauplänen deutlich zu kennzeichnen
- Angaben zu geben, ob Verdacht auf Hausschwamm oder Hausbock besteht
- Angaben zu geben, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Angaben zu geben, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis zu Lasten oder zugunsten des Objektes bestehen
- Angaben zu geben, von wem das Objekt zurzeit genutzt wird.

Weiterhin sollen einige aussagekräftige Innen- und Außen-
aufnahmen angefertigt werden.

Ortsbesichtigung:

Von dem Unterzeichner wurden zwei Ortstermine für die
Besichtigung und örtliche Aufnahme des Bewertungs-
grundstücks ausgerichtet. Der Eigentümer war zu den
Terminen jeweils nicht anwesend/ist nicht erschienen und
war auch telefonisch nicht erreichbar.

Der Zutritt zu der Hofstelle mit Gebäudebesichtigung war
daher nicht möglich. Auch ist die Hofstelle eingezäunt.

Im zweiten Ortstermin ist das Bewertungsgrundstück ein-
schließlich der aufstehenden Gebäude in Absprache mit
dem Auftraggeber augenscheinlich von öffentlichem
Grund- und Boden aufgenommen worden.

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

Teilnehmer an den Ortsterminen: 31.08.2022 – abgebrochen; Der Unterzeichner mit Gehilfin
20.09.2022; Der Unterzeichner mit Gehilfin

Wertermittlungstichtag: 20.09.2022 (entspricht dem Qualitätstichtag)

Besonderheiten: Gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (§ 74a Abs. 5) ist als
Wert der Grundstücke und ggf. grundstücksgleicher Rech-
te grundsätzlich immer der Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch zu ermitteln.
Für die mögliche Bewertung einer auf dem Dach aufge-
bauten Photovoltaikanlage liegen dem Unterzeichner kei-
ne Angaben vor.

1.2 Sachverhaltsdarstellung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, mit wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzten Gebäuden sowie umliegender Ackerlandfläche. Im Grundbuch ist ein Hofvermerk mit 'Hof gemäß der Höfeordnung' eingetragen.

Gemäß Kleiber wird unter einer Hofstelle eine Einheit eines Grundstücks verstanden, das mindestens mit einem Wohnhaus und einem oder mehreren im ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut ist. Es handelt sich hierbei lediglich um eine katasterrechtlich festgestellte Nutzungsart, die keinerlei Bedeutung für die baurechtliche Einordnung der Hofstelle hat.¹

Im Baurecht stellen die Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes nur dann eine Hofstelle dar, wenn zumindest eines dieser Gebäude ein landwirtschaftliches Wohngebäude ist.²

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

² BVerwG; Beschluss vom 14.03.2006

2 Beschreibung des Grundstücks

2.1 Tatsächliche Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Coesfeld
Stadt/Ort und Einwohnerzahl:	<p>XX, ca. 10.900 Einwohner;</p> <p>Das Bewertungsgrundstück mit der Hofstelle liegt westlich von XX im Ortsteil XX im Außenbereich in der Bauerschaft XX.</p> <p>Die Gemeinde XX verfügt über Grundschulen und die Sekundarschule XX-XX. In dem Ort befinden sich alle Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen finden sich in XX (ca. 11 km entfernt), XX (ca. 15 km entfernt) und Münster (ca. 40 km entfernt).</p>
Autobahn/Bundesstraßen:	Die Autobahnauffahrt XX/XX der A 31 ist etwa 10 km entfernt. Die Bundesstraße B XX liegt in etwa 2,5 km Entfernung.
Sonstige Straßen:	Die Landstraße XX verläuft nördlich der Hofstelle.
Öffentliche Verkehrsmittel:	
- Bus	Bushaltestelle in der Nähe
- Bahn	Bahnhöfe in XX und XX
Innerörtliche Lage der Hofstelle:	Die Entfernung des Bewertungsgrundstücks zum Ortszentrum von XX beträgt ca. 4,1 km. Das Ortszentrum von XX-XX liegt etwa 2,5 km westlich entfernt.

Art der Bebauung und Nutzung im Bewertungsbereich: Land- und forstwirtschaftliche Nutzung; aufgelockerte Bebauung mit einzelnen Bauernhöfen sowie Wohnen im Außenbereich

Topographische Grundstückslage: Etwa ebene Lage des Bewertungsgrundstücks

Grundstücksform des Bewertungsgrundstücks: Etwa quadratisch

Bestandteile und ausgeübte Nutzung der Hofstelle: Hofraum mit Wohn- und Wirtschaftsbebauung sowie umliegender landwirtschaftlich genutzter Fläche (Ackerland)

Erschließungszustand der Hofstelle: Die Hofstelle ist verkehrlich durch eine östlich angrenzende Gemeindestraße erschlossen.
Gemäß der Auskunft der Gemeinde XX betreibt der Eigentümer eine Abwasserbeseitigungsanlage in Form einer Kläranlage. Gemäß den Angaben der Gemeinde ist das Grundstück voraussichtlich nicht an die örtliche öffentlichen Wasserversorger angeschlossen. Daher wird von einer Brauchwasserversorgung für die Hofstelle ausgegangen. Für die weitere Bewertung wird dieser Zustand unterstellt. Über den Zustand der Brauchwasserversorgung kann keine Angabe gemacht werden. Strom und Telefon sind für die Hofstelle vorhanden. Für den Fernsehempfang besteht eine Satellitenanlage. Ein Glasfaseranschlussmöglichkeit ist gemäß der Mitteilung der Gemeinde voraussichtlich vorhanden. Es wird eine ordnungsgemäße Internetverbindung in der weiteren Bewertung unterstellt. Diese Erschließungen werden der weiteren Bewertung zugrunde gelegt.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Bodengrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Gemäß der Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit wird für die bebauten und unbebauten Flächen überwiegend gewachsener, normal tragfähiger Grund unterstellt. Weiterhin wird Bergschadensfreiheit unterstellt. Diese Zustände werden für das Bewertungsgrundstück bei der weiteren Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Besonderheiten der Hofstelle: Es bestehen Grenzeinrichtungen der Hofstelle zum angrenzenden Ackerland u.a. durch Bäume und Sträucher.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bodengrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

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

2.2.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Es lag ein aktueller Auszug des Grundbuchs zur Einsicht vor. Danach sind zum Wertermittlungsstichtag in Abteilung II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen, die nur nachrichtlich benannt werden:

- lfd. Nr. 3: Reallast – wertgesichert

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

- Bodenordnungsverfahren:** Gemäß den vorliegenden Unterlagen ist das Bewertungsgrundstück in keinem Bodenordnungsverfahren.
- Pacht/Miete/Nutzung:** Keine konkrete Angabe möglich; Voraussichtlich ist das Obergeschoss des Wohnhauses vermietet.
- Gewerbebetrieb (Art und Inhaber):** Gemäß der Auskunft der Gemeinde XX ist für das Bewertungsgrundstück kein Gewerbe angemeldet.
Die auf dem Dach aufstehende Photovoltaikanlage konnte nicht bewertet werden, da der Eigentümer zu den Ortsterminen nicht erschienen ist und auch keine notwendigen Bewertungsunterlagen hierfür zur Verfügung gestellt hat.
- Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:** Bei der weiteren Bewertung wird unterstellt, dass keine sonstigen, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende), Rechte, sowie besondere Pacht- und Mietbindungen vorhanden sind.

2.2.2 Öffentlich - rechtliche Situation

- Eintragungen im Baulastenverzeichnis:** Gemäß der Auskunft des Kreises Coesfeld liegen zu Lasten bzw. zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks keine Baulasten vor.
- Denkmalschutz:** Gemäß der Auskunft der Gemeindeverwaltung von XX-XX besteht für das Bewertungsgrundstück kein Denkmalschutz.
- Wohnungsbindung:** Ein Hinweis zur Wohnungsbindung liegt der Gemeindeverwaltung von XX nicht vor.
- Darstellung im Regionalplan:** Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist als 'Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich' dargestellt.

- XX
Auszug aus dem Regionalplan
- Darstellung im Flächennutzungsplan: Das Bewertungsgrundstück ist als 'Fläche für die Landwirtschaft' im Außenbereich dargestellt.
- XX
Auszug aus dem Flächennutzungsplan
- 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.
- Beitrags- und Abgabensituation: Es stehen keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz aus (gemäß den Angaben der Gemeindeverwaltung von XX).
- Altlasten: Entsprechend der Auskunft durch die Kreisverwaltung von Coesfeld liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen des Bewertungsobjektes vor. Die Flächen sind

im Altlasten- und Bodenbelastungskataster des Kreises
Coesfeld nicht erfasst.

Dieser Zustand wird für den Bereich bei der weiteren Be-
wertung zu Grunde gelegt.

Betriebsprämie: Keine Angabe möglich; entfällt für die Hofstelle

Sonstiges: Voraussichtlich sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von
Bäumen für den Bau landwirtschaftlicher Wirtschaftsge-
bäude auf der Hofstelle vorhanden.

Anmerkung: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Aus-
künften, den Bauakten und der (Orts)Besichtigung von öf-
fentlichem Grund- und Boden durchgeführt. Es wird bei
der weiteren Bewertung unterstellt, dass bei der Bau-
durchführung die wesentlichen Bestimmungen des Brand-
schutzes eingehalten wurden.

2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern
nicht anders angegeben, von dem Unterzeichner schriftlich und mündlich eingeholt.

2.4 Nutzung

Nutzung des Bewertungsgrundstücks gemäß Bauakte/ augenscheinliche Nutzung gemäß der
Besichtigung von öffentlichem Grund- und Boden: siehe nachfolgende Nutzungsskizze

XX
Auszug aus Tim-online mit Überarbeitung zur Nutzungsdarstellung

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Die Definition der 'baulichen Anlagen' und den hierunter fallenden 'Gebäuden' ergibt sich aus dem Bundesrecht in Verbindung mit den Landesbauordnungen.

Das Wertermittlungsobjekt ist für die Bewertung möglichst genau zu beschreiben. Der Aufwand hierfür richtet sich nach dem Anlass und dem Ziel der Wertermittlung.

Die Baubeschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Erhebungen 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. 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.

Die Aufnahme von Bauschäden und -mängeln erfolgte, soweit sie von außerhalb erkennbar waren. Weitergehende Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Es erfolgt noch einmal der Hinweis, dass eine örtliche Aufnahme und (Innen) Besichtigung der Gebäude(teile) nicht möglich war und die Gebäude nur von außen von öffentlichem Grund- und Boden augenscheinlich aufgenommen werden konnten. Insbesondere kann daher zu den Innern der Gebäude(teile) keine Angabe vorgenommen werden. Es wird daher fiktiv abgestellt auf vergleichbare Gebäude bzw. auf Annahmen.

Auch konnten die Nutzungen der Gebäude(teile) nicht aufgenommen, bzw. geprüft werden.

3.2 Allgemeines

Die Gebäude wurden für die Nutzung zum Wohnen und für die Landwirtschaft erstellt und wurden und werden augenscheinlich entsprechend bewirtschaftet.

Soweit keine Baugenehmigungen vorliegen, wird unterstellt, dass diese Gebäudeteile für die Zeit der Restnutzung bestehen bleiben können, bzw. eine Baugenehmigung für diese Bauteile im Rahmen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit (Haupt- und Nebenerwerb) herbeigeführt werden kann. Auch ist anzumerken, dass für aufgeführte Gebäudenutzungen keine Hinweise aus der Bauakte für eine evtl. vorhandene Umnutzung vorliegen.

3.3 Gebäudebeschreibungen

3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Die Nummerierung bezieht sich auf die Gebäudeskizze der Nr. 2.4 dieses Gutachtens. Die einzelnen Gebäude(teile) wurden zu unterschiedlichen Baujahren wie folgt erstellt:

Wohngebäude:

Gebäude Nr.	Wohnhaus	1970 errichtet; massiv;
1 und 2	mit Zwi- schentrakt:	Etwa im Jahr 2000 wurde nach einem Brand der Dachgeschossbereich des Wohnhauses neu errichtet. Weiterhin wurde zu dem Zeitpunkt der Zwischenbau überdacht.

Wirtschaftsgebäude:

Gebäude Nr. 3:	Wirtschafts-: gebäude Stall:	Ursprüngliches Baujahr unbekannt; massiv; Das Gebäude wurde zu unterschiedlichen Jahren u.a. in den Jahren 1981 und 1985 erweitert sowie an- und umgebaut.
Gebäude Nr. 4:	Schuppen:	Baujahr unbekannt; massiv; Das Gebäude wurde nördlich an das Gebäude Nr. 3 ange- schleppt. Hierfür liegt in der Bauakte keine Genehmigung vor.

- Keller: Das Wohnhaus ist unterkellert; vier Kellerräume und Kriechkeller
- Erdgeschoss: Diele mit Haupteingang, Treppenhaus, Flur, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Flur, Abstellraum
- Obergeschoss: Flur, Küche, Wohnzimmer, Bad, vier Zimmer; Balkon gemäß Bauakte, der von außerhalb nicht erkennbar war

Dachgeschoss (Spitz-: Nicht ausgebaut
boden):

3.4.1.1.1 Ausführung und Ausstattung

- Konstruktionsart: Massiv
- Fundamente: Massiv
- Umfassungswände: Zweischaliges Mauerwerk; außen: gefugter Verblender
- Treppen: Massiv; Einschubtreppe zum Spitzboden
- Geschossdecken: Stahlbeton; Massiv
- Dach: Satteldach mit Ziegeln
- Dachrinnen: Vorhängerinnen mit Fallrohr
- Innenwandflächen: Überwiegend Putz mit Tapete
- Deckenflächen: Holz und Raufaser bzw. Anstrich
- Fußböden: Überwiegend Fliesen, sowie Parkett, Laminat u. a.
- Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Rollläden:	Kunststoff
Türen:	Holzfüllungstüren
San. Installation:	Im üblichen Umfang
Elektroinstallation:	Dem Baujahr und Umbaumaßnahmen entsprechende Elektroinstallation wird unterstellt
Heizung:	Zentralheizung wird unterstellt
• Brennstoff:	Gemäß der Bauakte Ölheizung
• Tankinhalt:	Gemäß der Bauakte 6.000 l
Kamin(e):	Einer
Bauliche Einrichtungen:	Kücheneinrichtung
Besondere Bauteile:	Dachausbau nach Norden, Osten und Westen, evtl. Balkon (unbewertet)
Gebäudeeingangsbereich:	Nach Norden; Zusätzlicher Eingang im Bereich des Zwischentraktes

3.4.2 Wirtschaftsgebäude

Es handelt sich um für die landwirtschaftliche Nutzung errichtete Gebäude, die im Laufe der Jahre an- und umgebaut wurden und tlw. ineinander verbaut sind. Auch bestehen Gesamtgebäude aus unterschiedlichen Nutzungen. Ob zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Tiere in den Bereichen der Ställe gehalten wurden, ist wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle nicht bekannt, bzw. konnte nicht geprüft werden.

3.4.2.1 Gebäudebeschreibung „Wirtschafts- und Stallgebäude“, Nr. 3

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Stallgebäude; über den Zwischentrakt mit dem Wohnhaus verbunden.

Das südliche Wirtschaftsgebäude wurde ca. im Jahr 1981 nach Norden mit einem Stall erweitert. Etwa im Jahr 1985 ist das südliche Gebäude als Einstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen nach Westen erweitert worden. Weithin ist das nördlich angebaute Gebäude nach Westen erweitert worden. Für diese weitere Erweiterung liegt in der Bauakte keine Baugenehmigung vor.

3.4.2.1.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart: Massiv

Fassade: Mit Klinkern und unbekannte Fassade

Giebel: Gemauert mit Verblender und unbekannte Materialien

Dach: Satteldach mit Dachziegeln; vorgehängte Dachrinnen;
Der nach Norden angebaute Stallteil ist als Pultdach angeschleppt. Dessen Dacheindeckung ist unbekannt (evtl. asbesthaltig). Auf dem Dachteil steht ein Abluftkamin.

Fußboden: Beton mit Estrich; Beton-Spaltenböden; Evtl. unterirdische Gülle-/Fäkalienruben

Decke: Soweit vorhanden unbekanntes Material

Innenwände: Mauerwerk und unbekanntes Material

Fenster: Vorhanden

Tore: Aus Holz

Elektroinstallation: Vorhanden

Wasseranschluss: Vorhanden

Nutzung: Ursprünglich ist der südliche Gebäudebereich überwiegend für die Rinderhaltung gebaut worden. Der nördliche Bereich war für die Schweineaufzucht in Nutzung.
1983 ist eine Baugenehmigung für den Einbau einer Korntrocknungsanlagen in das südöstliche Wirtschaftsgebäude erteilt worden. Ob die Anlage noch vorhanden oder nutzungsfähig ist, kann nicht beurteilt werden.

Besonderheiten: Der Zustand etwaiger baukonstruktiver Einbauten, Aufstallungen und Fütterungseinrichtungen für die Tierhaltung sind unbekannt. Auch ist unbekannt, ob Stallungsbereiche ordnungsgemäß unterhalten und für den zukünftigen Anforderungen an die Tierhaltung angepasst wurden. Weiterhin ist der Zustand und die Form der evtl. Güllelagerung im Tierhaltungsbereich unbekannt.

Zustand: Es wird ein einfacher Zustand unterstellt.

3.4.2.2 Gebäudebeschreibung „Schuppen“, Nr. 4

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Bauwerk; In der Bauakte ist keine Baugenehmigung ersichtlich.

3.4.2.2.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart: Massiv

Fassade: Nach Süden an das Gebäude Nr. 3 angebaut; Die Fassade nach Norden besteht voraussichtlich aus Mauerwerk mit aufstehender unbekannter Verkleidung. Nach Osten besteht ein Metalltor.

Dach: An das Gebäude Nr. 3 angeschlepptes Pultdach mit unbekannter

Dacheindeckung

Boden:	Unbekannt
Nutzung:	Unbekannt
Zustand:	Sehr einfache Ausführung

3.4.2.3 Gebäudebeschreibung „Gerätehalle“, Nr. 5

Art des Gebäudes:	Eingeschossiges Bauwerk; Das ursprüngliche Gebäude wurde tlw. an einen westlich stehenden Schuppen angebaut und nach Südosten erweitert. Für diesen Anbau liegt in der Bauakte keine Baugenehmigung vor. Nach Norden wurde an das ursprüngliche Gebäude ein weiterer Gebäudebereich (Nr. 6) angeschleppt.
-------------------	--

3.4.2.3.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart:	Massiv
Fassade:	Unterschiedlich, verklindert; Nach Süden sind auf den aufstehendem Verblender in ca. 2 m Höhe Lichtbahnen aus Kunststoff gebaut.
Dach:	Satteldach; Dacheindeckung mit Eterniteindeckung; vorgehängte Dachrinnen
Fenster:	Unbekannt
Außentüren/-tore:	Aus Metall und Holz
Innenwände:	Gemäß Bauakte vorhanden
Boden:	Unbekannt bzw. voraussichtlich Betonfußboden

Decke:	Unbekannt
Nutzung:	Als landwirtschaftliche Gerätehalle genehmigt. Die derzeitige Nutzung ist unbekannt.
Besonderheiten:	Ob baukonstruktiven Einbauten bestehen, kann nicht beurteilt werden.
Besondere Bauteile/ Einbauten:	Auf dem südlichen Dachbereich ist eine Photovoltaikanlage aufgebaut.
Zustand:	Das Gebäudeteil macht äußerlich einen bautechnisch guten Eindruck.

3.4.2.4 Gebäudebeschreibung „Maschinenhalle (Stall)“, Nr. 6

Art des Gebäudes: Eingeschossiges an das Gebäude Nr. 5 angebautes Gebäude, das augenscheinlich voraussichtlich als Stallgebäude in Nutzung ist oder war. Das Gebäude ist als Maschinenhalle in der Bauakte aufgeführt.

3.4.2.4.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart:	Massiv
Fassade:	Mit roten Klinkern verblendet
Dach:	Pultdach mit Eterniteindeckung; an das Gebäude Nr. 5 angeschleppt; vorgehängte Dachrinnen
Fenster:	Vorhanden
Tore:	Aus Holz
Boden:	Unbekannt; Im Stallbereich voraussichtlich Betonspaltenböden sowie Beton mit Estrich; voraussichtlich unterirdische Gülle-Fäkaliengruben

Besonderheiten: Ob baukonstruktiven Einbauten, Aufstallungen oder Fütterungseinrichtungen für die Tierhaltung bestehen und, soweit vorhanden, deren Zustand, ist nicht bekannt. Abluftkamine über Dach

Nutzung: Unbekannt bzw. evtl. als Schweinestall genutzt.

Zustand: Äußerlich macht das Gebäude einen soliden Eindruck

3.4.2.5 Gebäudebeschreibung „Schuppen“, Nr. 7

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Gebäude; An den Schuppen wurden die Gebäude Nr. 5 tlw. und 6 nach Osten angebaut.

3.4.2.5.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart: Massiv

Fassade: Verklindert, voraussichtlich nach allen Seiten geschlossen

Dach: Satteldach mit Dachziegeln

Fußboden: Unbekannt; voraussichtlich Betonfußboden

Zustand: Einfache Ausführung

Nutzung: Der südliche Bereich ist als Garage für PKW in Nutzung; Der übrige Bereich ist unbekannt.

3.4.2.6 Gebäudebeschreibung „Strohlagerhalle“ Nr. 8

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Gebäude; nach Süden als offenes Gebäude genehmigt

3.4.2.6.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart:	Massiv
Fassade:	Nach drei Seien mit Trapezblechen verblendet
Dach:	Pultdach mit Trapezblechen
Fußboden:	Unbekannt
Zustand:	Einfache Ausführung
Nutzung:	Voraussichtlich Unterstand für Maschinen, Geräte und Lagerraum

3.5 Beurteilung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag

Wohnhaus

Seit der Erstellung und den Wohnwertverbesserungen nach einem Brand im Jahr 2005 haben gemäß den Angaben in der Bauakte und der Inaugenscheinnahme kaum Veränderungen stattgefunden. Äußerlich weist das Wohnhaus einen unterhaltenen Zustand auf, mit einem dem Alter entsprechenden Standard.

Wirtschaftsgebäude

Die Gebäude wurden für landwirtschaftliche Verwendungen unter den damals aktuellen Verhältnissen des landwirtschaftlichen Betriebes errichtet.

Die derzeitige Verwendung der Gebäude ist nicht bekannt, bzw. wird auf der Grundlage der Bauakte und der Inaugenscheinnahme zugrunde gelegt.

Unter den Stallungen (und im Hofbereich) befinden sich voraussichtlich partiell Jauche- und Fäkalienlagerräume. Für die Dacheindeckung eines Gebäudeteils liegt evtl. Asbesthaltigkeit vor.

Bei der Haltung von Schweinen sind die Haltungsbedingungen durch die Tierschutz Nutztierhaltungsverordnung vom 09.02.2021 mit entsprechenden Übergangsfristen geändert worden. Insbesondere für die Sauenhaltung sind erhebliche Änderungen in Kraft getreten (Stich-

wort Tierwohl), die gegenüber früheren und hier genehmigten Haltungsbedingungen erhebliche bauliche Änderungen zur Folge haben.

Aufgrund der Verwendung und seiner Aufteilung kommt ohne größere Umbauten eine anderweitige Nutzung/Vermietung/Verpachtung der Gebäude kaum in Betracht. Aufwendungen für größere Umbauten/Umnutzungen werden daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Insgesamt wird die weitere Verwendung als Abstell- und Lagerraum im bisherigen Umfang und für die Landwirtschaft im Haupt-, Neben- und Zuerwerb sowie für die Hobbytierhaltung unterstellt. In der Bauakte fehlen Baugenehmigungen und Umnutzungen.

Der Restwert von Gebäuden(teilen), die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, wird deren Abbruchkosten gleichgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Maßnahmen aus brandschutz- oder versicherungstechnischen Gründen zusätzlich erforderlich werden können.

Hinweis zur Energieeinsparverordnung (EnEV):

Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung und Nutzungsmöglichkeit der Wirtschaftsgebäude erfolgen keine Hinweise zur Energieeinsparverordnung. Für das Wohngebäude liegt kein Energieausweis vor.

3.6 Beschreibung der den Gebäuden zugehörigen Außenanlagen

Die Verwendung der bebauten Teilflächen der Hofstelle ist im Kataster als Gebäude und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft dargelegt.

Die Außenanlagen wurden für die Nutzung zum Wohnen (Garten, Rasen, Zufahrt, Parkflächen) sowie für den landwirtschaftlichen Gebrauch (befestigte Flächen, Lagerflächen) hergestellt. Die unterschiedlichen Bereiche sind durch Anpassungen den verschiedenen Anwendungen Landwirtschaft mit Wohnen sowie Freizeit und Tierhaltung angepasst worden.

Die Außenanlagen sind überwiegend in einem einfachen, aufgeräumten Zustand.

Zuschnitt: Der Zuschnitt der Hofstelle ist regelmäßig.

Oberflächenwasser: Versickerung auf dem Hofgrundstück und Abfluss über Gräben

Abwasserbehandlung: Kleinkläranlage

Wasserversorgung: Voraussichtlich Hausbrunnen

Hofbefestigung: Teilweise befestigt mit unterschiedlichen Materialien, wie Betonpflasterung und Beton Die Zufahrt zum Hof von der östlichen Erschließungsstraße ist bituminiert.

Gartenanlagen: Rasen bzw. Wiese, Obstbäume, Aufwuchs

Wohnbereich: Terrasse

Weitere Außenanlagen: Eventuell sind noch Baustoffreste mit alten Fäkaliengruben im Boden vorhanden.

Sonstiges: Auf dem Hof stehen augenscheinlich Futterhochsilos; Über deren Nutzungsmöglichkeit, evtl. Restnutzungsdauer und Wert kann keine Angabe gemacht werden. Die Hofstelle ist eingezäunt.

Weitere Details sind den Anlagen mit der Fotodokumentation zu entnehmen.

3.7 Grundflächen der Gebäude

Auf der Grundlage der Bauakten und Außenbesichtigung werden die wirtschaftlich nutzbaren Grundflächen festgelegt.

Gebäudeteil	Bruttogrundfläche [m ²]
Wohngebäude	
Wohnhaus Nr. 1 mit Zwischentrakt Nr. 2	ca. 390
Wirtschaftsgebäude	
Wirtschafts- und Stallgebäude Nr. 3	ca. 800
Schuppen Nr. 4	ca. 100
Gerätehalle Nr. 5	ca. 445
Maschinenhalle (Stall) Nr. 6	ca. 455
Schuppen Nr. 7	ca. 140
Strohlagerhalle Nr. 8	ca. 240

Die Photovoltaikanlage kann wegen fehlender Angaben weder beschrieben noch bewertet werden.

4 Weitere Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Katasterangaben: Gemarkung XX, Flur 11, Flurstück 19

Größe [m ²]	Teilfläche [m ²]	Nutzung	Bodenschätzung [Bodenzahl/Ackerzahl]
24.001	• 5.976	Gebäude- u. Freifläche Land- u. Forstwirtschaft	
	• 16.376	Ackerland	- Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), [47/46] - Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), [47/46] - Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Verwitterung (V), [40/39] - Bodenart Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (5) Entstehungsart Diluvium (D), [48/47]
	- 5.376		
	- 6.718		
	- 3.414		
	- 1.455		
	• 587	Streuobstwiese	
• 1.062	Garten		

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Nutzungsgrößen entsprechend den Katasterangaben und der Örtlichkeit zugrunde gelegt.

Die mit dem Wohngebäude bebaute Teilfläche der Hofstelle beträgt ca. 165 m². Dem Wohngebäude wird die mit dem Wohnhaus bebaute Fläche und ein Teil des Gartenlandes zugeordnet.

Gesamtnutzung gemäß Örtlichkeit und Darstellung in den Unterlagen:

Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft- Wohnen (fiktiv):	ca. 1.000 m ²
Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (ohne Wohnen):	ca. 5.811 m ²
Garten:	ca. 227 m ²
Streuobstwiese:	ca. 587 m ²
Ackerland:	<u>ca. 16.376 m²</u>
Gesamtfläche:	ca. 24.001 m ²

Grundstücksbeschreibungen

Die Hofstelle mit den landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden ist abgezaunt. Das Wohngebäude des Grundstücks liegt im südlichen Bereich der Hofstelle. Die Umgebung ist überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Nachfolgend erfolgt eine Einzelbeschreibung des Bewertungsgrundstücks mit Ausnahme der Hofstelle, die schon unter der Nr. 2 und 3 dieses Gutachtens beschrieben wurde.

• Hofraum

Der Bereich zwischen den Hofgebäuden ist unbebauter befestigter Hof- und Bewegungsraum und auch als Lager- und Abstellplatz in Nutzung. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Strohballen und Ballen mit voraussichtlich Silage gelagert.

• Streuobstwiese

Die mit Bäumen bestandene Wiese liegt im südöstlichen Bereich der Hofstelle. Auf dieser etwa quadratischen, ebenen Fläche wurden zum Zeitpunkt der Besichtigung Gänse gehalten. Für die Tiere besteht eine kleine Schutzhütte.

• Gartenland

Dieser Bereich befindet sich im südlichen Teil der Hofstelle und umringt das Wohngebäude.

Augenscheinlich stehen Bäume und Sträucher in dem Bereich. Die ebene Fläche hat eine unregelmäßige Form.

• **Ackerland**

Die als Ackerland genutzte Teilfläche liegt südlich, westlich und nördlich um die Hofstelle, hat eine unregelmäßige Form und ist nahezu eben. Der Lehmboden hat eine Bonität von etwa 45 Bodenpunkten. Bei entsprechender Bewirtschaftung und Düngung verspricht die Fläche gute Erträge.

Die Fläche kann unmittelbar von der Hofstelle angefahren und beackert werden. Ob eine Drainage für die Fläche vorliegt, ist nicht bekannt.

Durch die Lage unmittelbar angrenzend zu den Hofgebäuden ist die die Tierhaltung (z.B. Weiden als Auslaufplatz für Rinder, Schweine, Pferde etc.) innerhalb und außerhalb von Ställen auf dem Grundstück möglich. Auch kann die Teilfläche in Verbindung mit anderweitigen landwirtschaftlichen und Freizeitaktivitäten genutzt werden.

Die Fläche bildet örtlich mit weiteren umliegenden Ackerlandflächen eine Nutzungseinheit.

5 Ermittlung des Verkehrswertes

Grundbuchangaben: Grundbuch von XX, Blatt 305

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flst.	Größe	Wirtschaftsart
16	XX	11	XX	24.001	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaft, Waldfläche

In diesem Gutachten ist nur der Gebäudebestandswert mit dem vor genannten Grundstück zu bewerten. Bei der nachfolgenden Bewertung wird aber davon ausgegangen, dass über die Restnutzungsdauer der Wirtschaftsgebäude hinaus, weiterhin Flächen für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung stehen.

5.1 Einflussfaktoren für die Preisbildung im Außenbereich

Bebaute und bebaubare Grundstücke im Außenbereich werden durch eine Reihe von Eigenschaften, durch Merkmale und sonstige Umstände gekennzeichnet und geprägt, die deren Wert und Preis beeinflussen.

a) Der Wert der zu bewertenden Gebäude wird wesentlich durch ihre zukünftige Nutzungsmöglichkeit bestimmt. Hierbei ist die derzeitige unterschiedliche Gebäudenutznießung zu beachten.

Grundsätzliche Nutzungsmöglichkeiten für das Bewertungsgrundstück und für die darauf stehenden Gebäude bestehen:³

- durch die bisherige weitere landwirtschaftliche Nutzung
- durch Verpachtung an andere landwirtschaftliche Betriebe
- durch Vermietung an nichtlandwirtschaftliche Betriebe
- durch eigene Umwidmung für außerlandwirtschaftliche Zwecke
- in der Umwidmung für andere betriebliche Zwecke
- durch Freilegung und Nutzung als landwirtschaftliche Fläche
- durch Verkauf an Landwirte oder Nicht-Landwirte.

Die Durchführung dieser Nutzungsmöglichkeiten ist im Wesentlichen von folgenden Faktoren abhängig:

- Ökonomische Faktoren:
 - konjunkturelle Gesamtlage
 - Lage zu Ballungszentren/Marktlage

³ Köhne: Landwirtschaftliche Taxationslehre

- **Technischer Fortschritt:** Dieser führt zur Spezialisierung mit den entsprechend spezialisierten Gebäuden (z.B. Boxenlaufstall) und zu immer größeren Produktionseinheiten. Kleinere Gebäude verlieren an Wert.

- **Rechtliche Faktoren:** Darunter sind Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zu verstehen, die Auswirkungen auf die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude haben (z.B. Gesetze zur Regelung von Immissionen, Wasserhaushalt; Baugesetzbuch und Bauverordnungen der Länder).
Ihnen ist gemein, dass sie die Produktion verteuern oder Umnutzungen sowie Neu- und Umbaumaßnahmen ganz verhindern und so die Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstelle bzw. landwirtschaftlicher Betriebe be- oder sogar verhindern können. Hierbei beeinflusst die Baugesetzgebung im Wesentlichen die außerlandwirtschaftliche Nutzung.

Die Nutzungsumwandlung (oder Erweiterung) der Gebäude ist nur dann nachhaltig wirtschaftlich, wenn der Wert der baulichen Anlage(n) nach der Umwandlung beträchtlich höher ist als der Umnutzungsaufwand mit einem Risikozuschlag.

Die Gebäude sind überwiegend für den landwirtschaftlichen Gebrauch hergestellt worden.

Die Wertermittlung wird daher im Wesentlichen auf die heutige weitere Nutzung der Gebäude abgestellt. Dabei werden die rechtlichen Besonderheiten beachtet. Die vom Üblichen abweichenden wertbeeinflussenden Eigenschaften (Unterhaltungstau, Baumängel, Bauschäden etc.) des Bewertungsobjektes werden, soweit erkennbar, auch durch Modifizierung der erforderlichen Verfahrensdaten berücksichtigt.

b) Auch bei den unbebauten Grundstücken im Außenbereich können sich die Einflussfaktoren

• **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 § 13a; Nitrat belastetes Gebiet
- Schutzstreifen entlang von Gräben; z.B. 5 m Streifen für Düngung

- konkrete Aussicht auf Flurneuordnung
- langfristige Pachtverträge

- Lagefaktoren
 - Zugehörigkeit zu einer Region (Wirtschafts- oder Siedlungsregion)
 - Entfernung von der Hofstelle, von der Ortslage, vom nächsten Baugebiet
 - Besondere Nebenliegereigenschaften
 - Bodenrichtwertzone

- 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; Vernässungen

auf den Wert und Preis zeitlich und örtlich sehr verschieden auswirken.⁴

5.2 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.

5.2.1 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.

⁴ DVW: Verkehrswertermittlung von Grundstücken in ländlichen Bereichen

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.⁵

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 entschädigenden Vermögegenstände 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.“⁶

Der 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 Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) 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),

⁵ ImmoWertV, § 6

⁶ Baugesetzbuch, § 194

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. 3 BauGB i.V.m. § 12 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Bodenwertermittlung

5.2.2.1 Entwicklungszustände des Grundstücks

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).⁷ Die Entwicklungsstufen von Grund und Boden (Grundstücksqualität) werden in fünf Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen.⁸

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.⁹

⁷ ImmoWertV § 2 (2)

⁸ ImmoWertV § 3

⁹ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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.¹⁰

„Landwirtschaft i.S.d. Baugesetzbuchs, das die Ermächtigungsvorschrift zum Erlass der ImmoWertV enthält, ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“¹¹

Gemäß Kleiber zählen Flächen, die eine bauliche Nutzung aufweisen oder erwarten lassen, nicht zu den land- oder forstwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Flächen. Hierbei müssen die baulichen Anlagen zulässigerweise vorhanden sein oder errichtet werden dürfen bzw. es muss zu erwarten sein, dass eine bauliche Anlage errichtet werden darf.¹² Auch muss eine wirtschaftliche Nutzung möglich sein.

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde XX als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich dargestellt.

Für Grundstücke im Außenbereich, bebaut mit landwirtschaftlichen Gebäuden ist deren spezieller Verkehrswert als Bauland für landwirtschaftliche Nutzungen bzw. nach § 35 BauGB maßgebend. Hierbei ist auch zu beachten, dass das Bewertungsgrundstück noch über einen Flächenumfang verfügt. Die mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke im Außenbereich sind aufgrund des Bestandschutzes und der Regelungen in § 35 BauGB sogenanntes „De-facto-Bauland“.¹³

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

„Flächen der Land- oder Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbau-

¹⁰ Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Grundsatzurteil vom 08.11.1962-III ZR 86/61

¹¹ Baugesetzbuch § 201

¹² Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

¹³ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

land oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind“.¹⁴

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

Baureifes Land

Gemäß der ImmoWertV sind baureifes Land „Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind“.

Für das hier aufgeführte Grundstück hat der Unterzeichner den weiteren Entwicklungszustand untersucht. Er ist der Auffassung, dass aufgrund der Lage und Erschließung, der Plandarstellungen, der daraus resultierenden Erwartungen und der vorhandenen und umgebenden Nutzungen die Fläche(n)

- des Bewertungsgrundstücks, die bebaut sind, als baureifes Land gemäß § 35 BauGB und
- die übrigen Flächen als Flächen der Land- und Forstwirtschaft im Sinne des § 5 Abs.1 ImmoWertV bzw. als sonstige Flächen einzustufen sind.

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

5.2.2.2 Wertermittlung des Grund und Bodens

Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 zu ermitteln.¹⁵

Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.¹⁶

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.¹⁷

¹⁴ ImmoWertV § 5 (1)

¹⁵ ImmoWertV § 40 (1)

¹⁶ ImmoWertV § 40 (2)

¹⁷ ImmoWertV § 15

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.¹⁸ 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.¹⁹

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten 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 Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Hinsichtlich einer Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gilt § 9 Absatz 2 entsprechend.²⁰

Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung.²¹ 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.²²

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.²³

5.2.2.3 Agrarbeihilfen

Die nachfolgend aufgeführten Hinweise erfolgen rein nachrichtlich, da sich die Agrarbeihilfen wertmäßig auf den Verkehrswert von Grundstücken in XX nicht signifikant auswirken.

¹⁸ ImmoWertV § 13

¹⁹ ImmoWertV § 13

²⁰ ImmoWertV § 12

²¹ ImmoWertV § 9

²² ImmoWertV § 9

²³ ImmoWertV § 40 (3)

Aufgrund der Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP-Reform) wurden Ende 2014 die bestehenden Zahlungsansprüche eingezogen und im Jahr 2015 neu zugeteilt. Betriebsinhaber, die am 15.05.2015 Flächen bewirtschafteten, hatten die Möglichkeit, neue Zahlungsansprüche entsprechend der Größe ihrer Flächen zu beantragen. Einen Antrag konnte jeder Betriebsinhaber stellen, der bereits 2013 zum Empfang von Zahlungsansprüchen berechtigt war. Weiterhin kann das Recht zum Erhalt von Zahlungsansprüchen vertraglich von einem Betriebsinhaber auf einen anderen übertragen werden. Zur Umsetzung des für den Zeitraum ab 2015 geschaffenen neuen Systems der Direktzahlungen existieren folgende Zahlungen:

- Eine Basisprämie
- Eine Zahlung für den Klima- und Umweltschutz förderlicher Landbewirtschaftungsmethoden (so genannte "Greeningprämie")
- Eine Umverteilungsprämie
- Eine Zahlung für Junglandwirte
- Eine vereinfachte Zahlung für Kleinerzeuger.

Der Erhalt der Betriebsprämie ist an den antragstellenden Betriebsinhaber (Bewirtschafter) gebunden. Hierzu wird auf die Nr. 2.2.2 dieses Gutachtens hingewiesen.

5.2.3 Gebäudewertermittlung

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zur Bewertung der bebauten Grundstücke sind die Verfahren 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.²⁴ Bei der Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.²⁵

Anwendbares Verfahren für das Wertermittlungsobjekt

Für das vorliegende Bewertungsobjekt liegt keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne der ImmoWertV vor. Auch bestehen bei einer Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren für die vorliegenden Vergleichspreise keine hinreichenden übereinstimmenden Grundstücksmerkmale.

²⁴ ImmoWertV § 6 (1)

²⁵ ImmoWertV § 6 (4)

Bei dem Wohngebäude der bebauten Fläche der Bewertungsgrunds handelt es sich überwiegend um ein individuell gestaltetes selbstgenutztes Einfamilienwohnhaus mit Zwischentrakt, das zum Wohnen mit Einliegerwohnung und für zwei Familien umgebaut wurde. Hierbei sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend, sondern der Sachwert.

Die individuell gestalteten Wirtschaftsgebäude für die Landwirtschaft wurden überwiegend zur Eigennutzung errichtet und sind derzeit voraussichtlich von Herrn XX XX in Nutzung. Bei bebauten Grundstücken dieser Art sind in erster Linie die Herstellungskosten für die Werstein-schätzung am Markt wertbestimmend.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Verkehrswert an dem Wert zu orientieren, der sich vorrangig nach dem **Sachwertverfahren** ergibt. Dies ist darin begründet, dass Wertermittlungsobjekte der vorliegenden Art mehr nach Sachwertgesichtspunkten (Eigennutzung etc.) gehandelt werden. Auch stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) für die zu bewertenden Grundstücke grundsätzlich zur Verfügung.

Gegen die evtl. Anwendung eines Ertragswertverfahrens spricht auch die Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle und dass von dem Eigentümer keinerlei Angaben für evtl. (Gebäude) Nutzungen gemacht worden sind.

5.3 Ermittlung der Bodenwerte

Das Bewertungsflurstück weist verschiedene Nutzungen und Entwicklungszustände auf. Daher erfolgt die Bewertung getrennt.

5.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland/Acker)

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren 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 geeignete Vergleichskaufpreise und Bodenrichtwerte im Sinne der ImmoWertV vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf diesen

Grundlagen. Dabei werden die Vergleichskaufpreise und die Bodenrichtwert bei Erfordernis auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst und um wertbeeinflussende Abweichungen bereinigt.

5.3.1.1 Bodenwertermittlung über Vergleichspreise

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren 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, aufgrund derer sich Unterschiede zu den Vergleichspreisen ergeben, sind durch angemessene Zu- oder Abschläge 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 XX der Jahre 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag in die Auswertung mit einbezogen.

Die Bodenwertveränderungen der Jahre 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag werden anhand der mittleren Kaufpreise für landwirtschaftliche Nutzflächen analysiert, berücksichtigt und die Werte auf den Wertermittlungsstichtag indiziert.

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

Vergleichspreise für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Kaufpreis	Kaufpreise indiziert auf den Wertermittlungsstichtag
			[ha]	[€/m ²]	[€/m ²]
	2019				
1	Dez 19	XX	0,50	10,00	12,10
2	Dez 19	XX	4,72	13,00	15,73
	2020				
3	Mrz 20	XX	1,20	8,31	9,97
4	Mai 20	XX	1,36	10,00	11,90
5	Dez 20	XX	0,50	10,00	11,60
	2021				
6	Sep 21	XX	1,64	14,98	16,03
7	Nov 21	XX	1,41	10,00	10,40
	2022				
8	Feb 22	XX	1,32	10,46	10,56
9	Feb 22	XX	0,69	10,35	10,45

Der Durchschnittswert der Vergleichskaufpreise bezogen auf den Wertermittlungsstichtag beträgt rund 12,10 €/m² für eine ca. 1,5 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 'XX' der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte. Der Bodenrichtwert beträgt im Durchschnitt für die in XX gelegenen und als Ackerland genutzten Grundstücke 10,20 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 und für Flächen ab 2.500 m² und liegt am Wertermittlungsstichtag 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.

Im Bereich der südlich angrenzenden Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel der Gemeinde Coesfeld beträgt der Bodenrichtwert für Ackerland 12,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 für Flächen ab 2.500 m² und liegt am Wertermittlungstichtag unverändert bei dem Wert.

Für die nördlich angrenzende Gemeinde Legden ist der Bodenrichtwert für Ackerland mit 12,50 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Hierbei bezieht sich der Richtwert auf einer Fläche von 10.000 m². Die normierten Kaufpreise liegen i.d.R. in einer Bandbreite von ± 30 Cent um den ausgewiesenen Richtwert.

Der Bodenrichtwert für Dauergrünland im Bewertungsbereich beträgt gemäß dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Coesfeld für deren Kreisgebiet 68 % des Ackerlandwertes der jeweiligen Zone zum Stichtag 01.01.2022 und liegt am Bewertungstichtag unverändert bei dem Wert.

Im Bereich der nördlich angrenzende Gemeinde XX beträgt der Bodenrichtwert für Grünland etwa 79 % des Ackerlandwertes.

5.3.1.3 Zusammenfassende Wertfeststellung/Bodengrundwert

Der Grundstücksmarkt in XX-XX ist u.a. beeinflusst von der Nachfrage nach landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Investoren aus dem angrenzenden Kreis Borken, wo ein höherer Kaufpreis für Ackerland bezahlt wird als im Kreis Coesfeld.

Zusammenfassend wird der durchschnittliche Bodengrundwert für Ackerland im Bewertungsbereich zum Wertermittlungstichtag unter Beachtung der v.g. Grundstücksmerkmale mit rd. **12,00 €/m²** bewertet.²⁶

²⁶ ImmoWertV § 3

Gemäß der Reichsbodenschätzung umfasst das Grünland die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht und geweidet werden. Hierbei wird nicht von der tatsächlichen Nutzung zum Zeitpunkt der Schätzung, sondern von der naturgemäßen Nutzung aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen ausgegangen.

Flächen, die naturgemäß sowohl als Acker oder Grünland gleich genutzt werden können werden als Wechselland oder je nach der vorherrschenden Kulturart als Acker-Grünland oder Grünland-Acker bezeichnet.

5.3.2 Weitere Einzelwerte der Bewertungsgrundstücksteilflächen

Die vorhandene Bebauung und Nutzungsmöglichkeit weisen Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf. Die an die Gebäude angrenzenden Flächen können für die Tierhaltung (Weide/Auslauf) sowie für andere Verwendungen und Hobbys genutzt werden.

Bei bebauten Grundstücken sind Gebäude und Außenanlagen grundsätzlich wesentliche Bestandteile des Grundstücks. Sie können nur gemeinsam mit dem Grund und Boden den Eigentümer wechseln.

Bei der Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke wird dabei fiktiv unterstellt, dass das Grundstück unbebaut sei, bzw. ermittelt, welcher Bodenwert sich am Wertermittlungstichtag ergibt, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

5.3.2.1 Baureifes Wohnbauland

Der Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich wird gemäß den Mitteilungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld mit 50 % des mittleren Bodenrichtwertes für Wohnen im Innenbereich der Gemeinde bzw. des Ortsteils für eine Grundstücksgröße von etwa 1.000 m² angesetzt. Für über das Normgrundstück hinausgehende Flächenanteile, die im Zusammenhang von Wohnen im Außenbereich zu bewerten sind, wird ein Anwendungsmodell sachverständig empfohlen.²⁷

Für XX-XX ist der Wohnbauland im Außenbereich mit 50,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen. Für die Nachbargemeinden

- XX ist der Wohnbaulandwert im Außenbereich ebenfalls mit 50,00 €/m²
- Coesfeld Gemarkung XX-XX ist der Wohnbaulandwert im Außenbereich mit 80,00 €/m²

²⁷ Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld

jeweils zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen.

Der Bereich des Wohnbaulandes wird unter sorgfältiger Abwägung aller Gesichtspunkte und unter Beachtung der Lage und Größe mit **50,00 €/m²** bemessen:

5.3.2.2 Bereich der Wirtschaftsgebäude und angrenzende Flächen

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

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.²⁸

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.

Für gewerbliche Bauflächen für baureifes Land (Gewerbe/Industrie und Sondergebiet), das nach dem Beitragszustand erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanchlussbeitragsfrei ist, beträgt der Bodenrichtwert bei Verkäufen auf dem kommunalen Markt vergleichsweise zum Stichtag 01.01.2022:

- in der Gemeinde XX 20,00 €/m²
- in der benachbarten Gemeinde XX für Gewerbe im Außenbereich 23,00 €/m² und
- Coesfeld in der Gemarkung Coesfeld-XX 20,00 €/m².

²⁸ BGH v. 23.05.1985, III ZR 10/84 u. v. 18.04.1991, III ZR 79/90

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 XX des Kreises XX und XX des Kreises XX 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.

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. 1,6 bis 1,7-fachen des landwirtschaftlichen Wertes für Ackerland und einer Höhe von rd. **20,00 €/m²** für die bebauten und unbebauten Hofraumflächen des Grundstücks für angemessen.

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

Hierunter fallen Flächen, die für die bauliche Ausnutzung des Grundstücks nicht benötigt werden, allerdings im räumlichen Zusammenhang mit der bebauten Fläche stehen und von untergeordneter Bedeutung sind. Sie werden nach allgemeiner Auffassung als Gartenland eingestuft. Bei dem hier zu bewertenden Grundstück fallen die Nutzungen Streuobstwiese und Garten in diese Kategorie.

• Garten

Im Grundstücksmarktbericht des Kreises Coesfeld sind keine Werte für Flächen dieser Qualität ausgewiesen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht des benachbarten Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt beträgt der Wert für Gartenland im Innenbereich 5 bis 60 % des anliegenden Wohnbaulandrichtwertes.

Vergleichsweise beträgt der Bodenwert für begünstigtes Agrarland im Kreis Coesfeld rund 12,20 €/m² ± 2,90 €/m² und im Kreis Borken 25,45 €/m² zum Bewertungsstichtag.

Der Wert für diese Teilfläche wird unter Beachtung der Werte für landwirtschaftliche Nutzflächen und der v.g. Ausführungen mit **15,00 €/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.

• **Streuobstwiese**

Bei der Streuobstwiese handelt es sich um eine Fläche, deren extensive Nutzung allein aufgrund der Größe nicht unter erwerbsmäßigen Gesichtspunkten betrachtet werden kann. Daher hält der Unterzeichner für diesen Flächenteil - auch unter Beachtung eines evtl. Schutzstatus - den Bodenrichtwert für Gartenland mit einem Zuschlag für die aufstehenden Obstbäume für angemessen. Der Wert dieser Fläche wird mit **20,00 €/m²** bemessen.

5.3.2.3 Sonstige Flächen außerhalb der Hofstelle

An die Gebäude angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche

Der Grundstücksmarkt in ländlichen Regionen misst allgemein hofnah gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen einen erhöhten Wert zu. Durch die arrondierte Lage besteht der unmittelbare Zusammenhang zu den Hofgebäuden. Weiterhin ist die hofnahe Lage der Fläche mit betriebswirtschaftlichen Vorteilen verbunden.

Der Gutachterausschuss des Kreises Coesfeld sowie benachbarte Gutachterausschüsse haben in ihren Grundstücksmarktberichten keine Bodenrichtwerte für Hofanschlussflächen festgelegt.

Vorliegend ist zu beachten, dass es sich um ein Grundstück mit für die Landwirtschaft errichteten Gebäuden im Außenbereich und angrenzend liegender landwirtschaftlicher Nutzfläche handelt. Dieser Vorteil für die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche und unter Beachtung des Abschlags für die Form der Teilfläche wird insgesamt mit einem Faktor von **1,10** bewertet.

Grundstücksgrößenzuschlag

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Borken haben Untersuchungen landwirtschaftlicher Verträge gezeigt, dass das Preisniveau von Ackerlandflächen von der Flächengröße abhängig ist.²⁹ Die Kaufpreise steigen mit der Grundstücksgröße wegen der Mechanisierung und dem Strukturwandel in der Landwirtschaft an. Auch mit zunehmender Größe zusammenhängender Vertragsflächen nimmt die Höhe des Kaufpreises je m² zu. Hierzu wird auf die kostensparenden Auswirkungen der Bewirtschaftung bei der Zu-

²⁹ Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Borken

sammenlegung von Grundstücken im Rahmen der Flurbereinigung hingewiesen. Auch gemäß den Untersuchungen verschiedener Gutachterausschüsse ist der Kaufpreis landwirtschaftlicher Flächen von der Grundstücksgröße abhängig.

Wäre das Bewertungsgrundstück einschließlich weiterer umliegender Grundstücke des Eigentümers zu bewerten, käme ein Zuschlag für die Flächengröße zum Tragen. Daher vorliegend aber nur das Grundstück XX zu bewerten ist, ist hier kein Grundstücksgrößenzuschlag zu bemessen.

5.3.3 Zusammenfassende Bodenwertermittlung für das Bewertungsgrundstück

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der Werte 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.

Flurstück 19; Nutzung, Eigenschaften	Größe	Vorläufiger Bodenwert	Nutzung/ Zu- und Abschläge	Bodenwert	Gesamtwert/ Einzelwert
	[m ²]	[€/m ²]		[€/m ²]	[€]
Wohnen	1.000	50,00		50,00	50000,00
Garten	227	15,00		15,00	3405,00
Streuobstwiese	587	20,00		20,00	11740,00
Hofraum	5.811	20,00		20,00	116220,00
Ackerland	16.376	12,00	Hofanschluss +, Form -; 1,10	13,20	216163,20
Gesamt	24.001				397528,20

5.4 Ermittlung der Gebäudewerte

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten erfolgt die Ermittlung der Gebäudewerte wie bereits ausgeführt mit Hilfe des Sachwertverfahrens.

5.4.1 Das Modell der ImmoWertV zur Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen wie Gebäuden, baulichen Außenanlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.³⁰

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten, um die Alterswertminderung zu verringern.³¹

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweise ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.³²

³⁰ ImmoWertV § 35

³¹ ImmoWertV § 36

³² ImmoWertV § 36

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.³³

Die Zusammenfassung der Werte der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit-)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale den „vorläufigen Sachwert“ (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.³⁴ Dies erfolgt mit Hilfe von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch Zu- oder Abschläge. Hierzu ist wegen der notwendigen Modellkonformität auch auf das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses zur Ableitung der Marktanpassung abzustellen.

Der ermittelte Sachwert stellt somit einen Zwischenschritt zur Verkehrswertableitung dar. Werden vom Gutachterausschuss keine abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt, so kann sich der Sachverständige entsprechende Erfahrungswerte durch vergleichbare Marktbeobachtungen verschaffen.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.³⁵

5.4.1.1 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze bei der Sachwertberechnung

Nachfolgend werden die wesentlichen Modellparameter des Sachwertmodells einzeln beschrieben.

Berechnungsbasis

Im vorliegenden Fall erfolgte die Berechnung der Gebäudeflächen bzw. des Gebäuderauminhaltes auf der Grundlage der Daten der Bauakte, der augenscheinlichen Erhebungen während des Ortstermins und der grafischen Prüfung.

³³ ImmoWertV § 36

³⁴ ImmoWertV § 35

³⁵ ImmoWertV § 35

Die Berechnung der Bruttogrundflächen der Gebäude (BGF) beziehungsweise der Gebäuderauminhalte (BRI) wurde vom Unterzeichner durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 bzw. WoFIV) und der ImmoWertV abweichen. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen. So sind wegen der Berücksichtigung der zukünftigen wirtschaftlichen Verwendbarkeit bei der Bruttogrundfläche/Bruttorauminhalt nur die wirtschaftlich zu nutzenden Flächen bei der Ableitung der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt worden.

Unter den Nr. 3.7 dieses Gutachtens sind die Flächengrößen aufgeführt.

Herstellungskosten³⁶

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei wird der Gebäuderauminhalt oder die Gebäudefläche des Gebäudes (Normgebäude) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude multipliziert. Dem so ermittelten Herstellungswert sind noch die nicht erfassten werthaltigen einzelne Bauteile hinzuzurechnen, soweit diese nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind.

Normalherstellungskosten, Herstellungswert der baulichen Anlagen

Allgemein gilt:

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe.

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind die gewöhnlichen, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogenen Herstellungskosten für einen Neubau. Sie werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Sie besitzen die Dimension „€/m² Grundfläche des Gebäudes“ bzw. „€/m³ Gebäuderauminhalt“ und verstehen sich inklusive der Mehrwertsteuer und einschließlich der Baunebenkosten.

Die Bemessung des Gebäudestandards erfolgte auf der Grundlage der ImmoWertV, der AGVGA und den Darstellungen gemäß den beschreibenden Teil für die Gebäude dieses Gutachtens.³⁷

³⁶ ImmoWertV § 36

³⁷ AGVGA: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 (Bauwerk-Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk-Technische Anlagen) der DIN-Norm 276 im Bauwesen.

Aufgrund der nur augenscheinlichen Aufnahme von öffentlichem Grund und Boden zum Zustand und der Weiternutzungsmöglichkeit wird bei einigen Gebäuden nur die Kostengruppe 300 – Baukonstruktion bemessen. Korrekturfaktoren für den Unterbau für Güllelagerung (ungenutzt) und Gebäudegröße (ineinander gebaut) werden mangels Kontrollmöglichkeit nicht zugrunde gelegt. Teilweise wurden die Wirtschaftsgebäude zu verschiedenen Zeiten an- und umgebaut.

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.³⁸

Baunebenkosten (BNK):

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Bei den Normalherstellungskosten sind die Baunebenkosten enthalten und werden entsprechend der ImmoWertV, dem örtlichen Modell zur Ableitung der Marktanpassung und unter Beachtung des Sachwertmodells der AGVGA-NRW zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten:

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden

³⁸ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17

Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile:

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

An besonderen Bauteilen ist der Wert der Dachausbauten zu bemessen. Ob ein Balkon vorhanden ist, konnte nicht kontrolliert werden.

Besondere (Betriebs)Einrichtungen:

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- sowie landwirtschaftlichen Gebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Ohne Inaugenscheinnahme der Gebäudeinnern kann hier keine Beurteilung erfolgen.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard. Sie ist wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird auf der Grundlage der ImmoWertV, der AGVGA-NRW und insbesondere dem Modell der örtlichen Gutachterausschüsse für die Ermittlung der Sachwertfaktoren bestimmt. Nach der ImmoWertV wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 80 Jahre, von Garagen auf 60 Jahre und von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden auf 30 Jahre begrenzt.

Auch entsprechend dem Modell zur Ableitung der Marktanpassung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohngebäude zugrunde gelegt. Bezüglich der Wirtschaftsgebäude wird auf die Sachwertberechnung verwiesen.

Alterswertminderung / Restnutzungsdauer (RND) ³⁹

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entsprechend der ImmoWertV bzw. der AGVGA zu ermitteln.⁴⁰

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei der Restnutzungs- und Gesamtnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann.

Ausgehend vom Herstellungswert wird durch die Alterswertminderung berücksichtigt, dass die Bewertungsgebäude vom Neubau bis zum Bewertungsstichtag einen Wertverzehr erlitten haben. Sowohl durch Alterung und Abnutzung als auch durch wirtschaftlichen Wandel an die Ansprüche von Gebäuden schwindet dessen Nutzungsfähigkeit.

Bei umgebauten und modernisierten Gebäuden sind die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer das Alter und der Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades beim Wohnhaus werden die Angaben der ImmoWertV und der AGVGA-NRW zugrunde gelegt.⁴¹

Durch die Verbesserungen an den Gebäuden stellen sich diese jünger dar, als es ihrem tatsächlichen Baujahr entspricht. So ist beispielsweise keine über 80 Jahre alte Bausubstanz zu bewerten, wenn sie modernisiert wurde, sondern ein Gebäude mit einem fiktiven Baujahr entsprechend dem Verhältnis der älteren und jüngeren Bauteile zueinander. Weiterhin wird die

³⁹ ImmoWertV § 23

⁴⁰ ImmoWertV § 38 und Anlagen zur ImmoWertV

⁴¹ Anlage zum Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, AGVGA-NRW

wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Gesamteindruck sachverständig gewürdigt und angesetzt. Formel für die Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$.⁴²

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der ImmoWertV Tabelle 3 zu verwenden.

Das relative Alter wird nach der Formel: $\text{Alter} / \text{GND} \times 100 \%$ ermittelt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer und des (fiktiven) Baujahrs für das Einfamilienwohnhaus, das umgebaut und modernisiert wurde.

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre bei mittlerer Ausstattung

Modifizierte Restnutzungsdauer auf Grund des Modernisierungsstandards – Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung - und unter Beachtung der Umbaumaßnahmen: mittlerer Modernisierungsgrad

38 Jahre

Das (fiktive) Baujahr des Wohngebäudes wird mit 1980 zugrunde gelegt. Die Alterswertminderungen des Gebäudes erfolgen linear.⁴³

Die entsprechenden Werte für die Wirtschaftsgebäude sind der nachfolgenden Sachwertberechnung zu entnehmen.

Vorläufiger Sachwert⁴⁴

Zu Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Regionalfaktor:⁴⁵

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat den Regionalfaktor mit dem Wert 1,0 für den Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsgebiet festgelegt.⁴⁶

⁴² ImmoWertV Anlage 2

⁴³ ImmoWertV § 38

⁴⁴ ImmoWertV § 36

⁴⁵ ImmoWertV § 36 (3)

⁴⁶ Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Außenanlagen⁴⁷

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

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

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Grundlage sind die in der Wertermittlungsfachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Der Werteinfluss der Gartenanlagen, Terrassen, Hofbefestigungen, Einfriedigungen und der sonstigen Anlagen wird pauschal mit einem Prozentsatz der Gebäudesachwerte bemessen. Hierbei wird das Modell der örtlichen Gutachterausschüsse für die Ableitung der Marktanpassung beachtet.

Sonstige Anlagen (soweit nicht bei den Außenanlagen berücksichtigt): Hierunter fallen aufwendige z.B. parkähnliche Bepflanzungen, die hier nicht vorliegen.

Sachwertfaktor⁴⁸

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. So sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.⁴⁹

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Diese sind insbesondere Faktoren, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Betriebsgrundstücke), Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Weiterhin sind etwaige Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen.

⁴⁷ ImmoWertV § 37

⁴⁸ ImmoWertV §§ 21, 39

⁴⁹ ImmoWertV § 35 (3)

Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte weisen in ihren Grundstücksmarktberichten nur Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Grundstücke mit der Nutzung Wohnen im Innenbereich (eigen-/fremdgenutzt) aus. Hierbei sind insbesondere die wesentlichen zugrunde gelegten Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors zu berücksichtigen. Auf die entsprechende Modellkonformität wurde in dieser Wertermittlung geachtet. Der normierte Sachwertfaktor ist für das gesamte Gebiet des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld abgeleitet und beträgt 1,13. Anschließend sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für das Bewertungsobjekt zu wählen und schrittweise miteinander zu kombinieren. Das bedeutet, die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für den individuellen vorläufigen Sachwert, die Gebäudeart (sowie eventuell der Gebietsgliederung) sind zu berücksichtigen.⁵⁰ Vergleichsweise beträgt gemäß deren Grundstücksmarktbericht die Marktanpassung für Wohnhäuser im Innenbereich von XX bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von über 400.000 € ca. 0,98.⁵¹

In den angrenzend gelegenen Gemeinden XX und XX liegt die Marktanpassung bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von über 400.000 € im Bereich von 1,05 bis 1,20.

Der Gutachterausschuss des Kreises Coesfeld weist in seinem Grundstücksmarktbericht keine Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit der Nutzung Landwirtschaft/Hofstellen /Resthof/Wohnen im Außenbereich (eigen-/fremdgenutzt) aus.

Dem Unterzeichner liegen überregionale Marktuntersuchungen für landwirtschaftliche (Rest)Hofstellen im Außenbereich vor. Diese werden vorrangig als Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hobby- und Freizeitnutzung weiterverwendet. Dabei wird von zukünftigen Erwerbern nach der Wichtigkeit - wie dem Zustand der Wohngebäude, dem Zustand der Wirtschaftsgebäude für die Folgenutzung, vorhandenen landwirtschaftlichen (arrondierten) Nutzflächen und der Lage der Hofstelle - ein hoher Wert beigemessen. Hierfür abgeleitete Marktanpassungsfaktoren zeigen eine Ähnlichkeit zu den ermittelten Werten für Ein- und/oder Zweifamilienhäuser auf. Auch steht die Marktanpassung in Abhängigkeit zur Höhe des Sachwerts.

Ein Erwerber solcher Objekte (Gesamtobjekt) wird überprüfen, ob und inwieweit es seinen Vorstellungen und Erfordernissen entspricht und welche Investitionen erforderlich werden, um die Objekte (Gesamtobjekt) nach seinen Vorstellungen abzuändern.

Die Art der hier überwiegenden Wirtschaftsgebäude und deren Bauweise sind durch die nahezu ausschließliche Nutzungsmöglichkeit im Rahmen der Landwirtschaft, in der Führung eines

⁵⁰ Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

⁵¹ Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld

Nebenerwerbsbetriebes bzw. der Hobbytierhaltung und Freizeitnutzung für die Restnutzungsdauer gekennzeichnet. Für die alternativen Verwendungsmöglichkeiten ist insbesondere die rechtliche Qualität der Flächen (Außenbereich, bauplanerische Vorgaben) entscheidend.

Unter Beachtung der vorliegenden gemischten Gebäude- und Grundstücksnutzung, dem Alter und dem Zustand der Gebäude, den überregionalen Marktfaktoren für landwirtschaftliche Resthofstellen, eigener Marktbeobachtungen und -auswertungen und insbesondere der Nichtbesichtigungsmöglichkeit des Wohnhauses hält der Unterzeichner hier eine Marktanpassung in Höhe von 15 % für die bebaute Grundstücksteilfläche des Wohnhauses für sach- und marktgerecht.

Bei den Wirtschaftsgebäuden ist außer der Nichtbesichtigungsmöglichkeit zu beachten, dass für einige Gebäude(teile) und Gebäudeumnutzungen keine Genehmigung in der Bauakte enthalten ist. Daher hält der Unterzeichner auch für den Bereich der Hofstelle außerhalb des Wohngebäudes eine Marktanpassung in Höhe von - 15 % für sach- und marktgerecht.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale⁵²

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Diese können insbesondere vorliegen bei besonderen Vertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Baumängel und Bauschäden:

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, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Liegen Baumängel/-schäden vor, kann die hierdurch bedingte Wertminderung berücksichtigt werden durch

- einen entsprechend verminderten Ansatz der Herstellungskosten
- eine entsprechend verminderte Restnutzungsdauer

⁵² ImmoWertV § 8 ff

- einen entsprechenden Abschlag auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten.⁵³

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene 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 und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Beim Wertermittlungsansatz für die Bauschäden/Baumängel ist zu beachten, ob und inwieweit ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer in das zu bewertende Objekt tatsächlich erhebliche Modernisierungs- u.ä. Aufwendungen investieren würde bzw. welche Wertminderung der allgemeine Grundstücksmarkt diesen beimisst.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Abschlag um die anteilige Wertminderung der Gebäude für ausstehende Verbesserungen des Substanzwertes und nicht um die Kosten für die notwendigen Maßnahmen handelt.

Soweit behebbare und erkennbare Baumängel (z.B. Risse im Außenmauerwerk der Gebäude) vorliegen, werden sie durch die Wertansätze und durch die Restnutzungsdauer berücksichtigt. Das Wohngebäude war nicht besichtbar. Für evtl. Wertbeeinflussungen aufgrund von Baumängeln und Bauschäden wird eine Wertminderung in Höhe von 10 % des Gebäudewertes bemessen.

Damit die Wirtschaftsgebäude mit Außenanlagen insgesamt für weitere Jahre (Rest)genutzt werden können, müssen evtl. Umbau-/Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen etwaiger Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag vergleichbarer Gebäude offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Der Wert für evtl. notwendige Arbeiten wird mit rd. 10 % der Gebäudeherstellungskosten und Sachwert der Außenanlagen, bemessen.

⁵³ ImmoWertV § 36 (2)

5.4.1.2 Sachwertberechnung

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität beachtet.

Sachwertermittlung Wohngebäude mit Zwischentrakt	Wohnhaus
	Gebäude Nr. 1 und 2
Berechnungsbasis: Fläche	
- Bruttogrundfläche (BGF) [m ²]	390
- Wohn-/Nutzfläche	
Normalherstellungskosten (NHK 2010) [€/m²]	977,00
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (2010 = 100)	1,68
NHK am Wertermittlungstichtag (inkl. BNK) [€/m²]	1638,43
Herstellungskosten [€]	638987,31
Zu-/Abschläge (Übergröße) [€]	
besondere Bauteile [€]	55000,00
besondere Einrichtungen [€]	
Gebäudeherstellungskosten [€]	693987,31
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,53
- Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80
- Restnutzungsdauer [Jahre]	38
Wertminderung wegen Alters [€]	364343,34
Gebäudewert [€]	329643,97
besondere Bauteile [€]	
besondere Einrichtungen [€]	
Gebäudewert am Wertermittlungstichtag [€]	329643,97

Gebäudewert insgesamt [€]	=	329643,97
Wert der Außenanlagen [€] (5 %)	+	16482,20
Wert der Gebäude und Außenanlagen [€]	=	346.126,17
Bodenwert [€]	+	50.000,00
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	396126,17
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	316900,94
Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche [€]		/
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	316900,94
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]	-	32.964,40
Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	283.936,54
Sonstiger Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]	+	15.145,00
Sachwert des Grundstücks(teils) Wohngebäude [€]	=	299.081,54

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 Wertermittlungstichtag [BPI]	1,68	1,68	1,68
Herstellungswert am Wertermittlungstichtag [€/m ²]	430,15	368,94	557,60
Wirtschaftliche Wertminderung [€]			
Zuschläge für besondere Bauteile [€]			
Zuschläge für Betriebseinrichtungen [€]			
Gebäudeherstellungswert [€]	344120,40	36894,00	248133,11
Alterswertminderungsfaktor, linear	0,67	0,83	0,50
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	30	30	30
Restnutzungsdauer [Jahre]	10	5	15
Wertminderung wegen Alters [€]	229413,60	30745,00	124066,56
Gebäudewert	114706,80	6149,00	124066,56
Zuschläge für besondere Bauteile [€]			
Zuschläge für besondere Einrichtungen [€]			
Gebäudewert am Wertermittlungstichtag [€]	114706,80	6149,00	124066,56

Sachwertermittlung Wirtschaftsgebäude Seite 2	Maschinen- halle (Stall) 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]	1,68	1,68	1,68
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag [€/m²]	501,84	419,25	302,70
Wirtschaftliche Wertminderung [€]			
Zuschläge für besondere Bauteile [€]			
Zuschläge für Betriebseinrichtungen [€]			
Gebäudeherstellungswert [€]	228338,22	58695,00	72647,64
Alterswertminderungsfaktor, linear	0,50	0,67	0,43
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	30	30	30
Restnutzungsdauer [Jahre]	15	10	17
Wertminderung wegen Alters [€]	114169,11	39130,00	31480,64
Gebäudewert	114169,11	19565,00	41167,00
Zuschläge für besondere Bauteile [€]			
Zuschläge für besondere Einrichtungen [€]			
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag [€]	114169,11	19565,00	41167,00

Wert der Wirtschaftsgebäude Seite 2 [€]		174901,11
Wert der Wirtschaftsgebäude Seite 1 [€]		244922,36
Gebäudewerte Wirtschaftsgebäude insgesamt [€]	=	419823,46
Sachwert der Außenanlagen [€] (10 %)	+	41982,35
Wert der Gebäude und der Außenanlagen	=	461805,81
Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]	+	116.220,00
Vorläufiger Sachwert der Grundstücks(teils) [€]	=	578025,81
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert der bebauten Grundstücks(teils) [€]	=	491321,94
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]	-	46.180,58
Sonstiger Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]	+	0,00
Sachwert des Grundstücks(teils) Wirtschaftsgebäude[€]	=	445141,36

5.5 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der „Verkehrswert“ ist aus dem Verfahrenswert des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.⁵⁴

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich vorrangig um ein Sachwertobjekt. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung (Bodenwert, Sachwertfaktor) in angepasster Form und Qualität zur Verfügung.

Der Sachwert des Grundstücks zuzüglich des übrigen Bodenwertes entspricht dem Verkehrswert, da die Werte marktkonform ermittelt wurden

Gesamter Sachwert des bebauten Bewertungsgrundstücks(teils) mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden [€]	744.222,90
Übriger Bodenwert des Grundstücks [€]	216.163,20

Gesamter Wert des Bewertungsgrundstücks [€]	960.386,10

⁵⁴ ImmoWertV § 6(4)

6 Stellungnahme zu den weiteren Fragen des Gerichts⁵⁵

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.

Der Unterzeichner wurde weiterhin vom Gericht gebeten:

- soweit erkennbare Zubehörteile im Sinne des §§ 97, 98 BGB auf dem Versteigerungsobjekt vorhanden sind, diese getrennt aufzulisten und zu bewerten.

Gemäß der Aufnahme von öffentlichem Grund und Boden sind augenscheinlich landwirtschaftliches Inventar wie landwirtschaftliche Maschinen, Hochsilos etc. auf der Hofstelle vorhanden. Auch kann in den Bewertungsgebäuden Vieh untergebracht sein.

Wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle und dem Nichtvorliegen von Angaben zu diesen Zubehörteilen können keine Angaben zu Inventar, gebrauchsfähiges Zubehör der Landwirtschaft sowie (landwirtschaftlich) intakte Maschinen und verwertbare Betriebseinrichtungen gemäß §§ 97, 98 BGB gegeben und daher auch keine Bewertung hierfür vorgenommen werden.

Auf der als Ackerland genutzten Teilfläche war augenscheinlich kein landwirtschaftliches Erzeugnis/keine landwirtschaftliche Frucht vorhanden. Das Eigentum der auf der Hofstelle gelagerten Stroh- und Silageballen ist unbekannt.

- Abweichungen in der Bauausführung von den vorliegenden Bauplänen deutlich zu kennzeichnen.

Wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle kann zu der Anfrage nur der Bezug der grafischen Katasterangaben zu der Bauakte vorgenommen werden und eine ungefähre Angabe gemacht werden.

Danach sind bei einigen Gebäuden die Grundrisse nicht mit den Angaben aus der Bauakte identisch. Hierzu wird auf die Beschreibungen unter der Nr. 3 dieses Gutachtens verwiesen.

- Angaben zu geben, ob Verdacht auf Hausschwamm oder Hausbock besteht.

Wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle kann zu der Frage keine Angabe gemacht werden

- Angaben zu geben, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen.

⁵⁵ Die Antworten sind auf den Wertermittlungstichtag bezogen

Wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle und dem Nichterscheinen des Eigentümers kann zu der Frage nur bedingt nachfolgende Angabe gemacht werden. Der Gemeinde XX liegen hierzu keine Informationen vor.

- Angaben zu geben, ob Eintragungen im Baulastenverzeichnis zu Lasten oder zugunsten des Objektes bestehen.

Hierzu wird auf die Nr. 2.2.2 dieses Gutachtens verwiesen, wonach gemäß der Mitteilung des Kreises Coesfeld keine Baulasten bestehen.

- Angaben zu geben, von wem das Objekt zur Zeit genutzt wird.

Wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle und dem Nichterscheinen des Eigentümers kann zu der Anfrage nur bedingt Angabe gemacht werden.

Bei der örtlichen Gemeindeverwaltung sind neben Herrn XX drei weitere Personen unter der Adresse XX XX in XX XX-XX gemeldet.

- 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

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und umliegender Fläche im Außenbereich von XX. Das Grundstück ist durch den Gebäude- und Grundstückszustand geprägt. Insbesondere wurde die Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle beachtet und gewürdigt. 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 wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten der Baulichkeiten. Der Verkehrswert ist aus den Einzelergebnissen unter Würdigung insbesondere des Risikos und des Marktpotenzials der jeweiligen Nutzung abzuleiten (Drittverwendungsfähigkeit).

Das im Grundbuch von XX Blatt 305 eingetragene Bewertungsgrundstück wird ohne die Belastung in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag bewertet mit einem Verkehrswert in Höhe von rd. **960.000,00 €.**

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 25.10.2022

Dipl. Ing. G. Essing

8 Literaturverzeichnis

(jeweils in der aktuellen Fassung)

8.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Landpachtneuordnungsgesetz (LPachtNeuOG) und Landpachtverkehrsgesetz (LPachtVG)
- Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR)

8.2 Fachliteratur

- Köhne: Landwirtschaftliche Bewertungslehre
- Fischer u. Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum
- ALB Hessen: Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser
- Schriftenreihe des DVW: Grundstücksbewertung in ländlichen Gebieten
- Sprengnetter:
 - Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien
 - Grundstücksbewertung, Lehrbuch
- Gerady/Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung
- Rössler, Langner, Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- Piltz: Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe
- Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld und des Kreises Borken
- Drees, Hüsing, Linder: Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich