

Gutachten

in Sachen

Zwangsversteigerungsverfahren i.S. 2 K 9/24

Auftraggeber:

Amtsgericht Lüdinghausen

Seppenrader Str. 3

59348 Lüdinghausen

Aktenzeichen:

2 K 9/24

Borken, 29.01.2026

Gutachten Nr. 516-25

*Das Gutachten wird in 3-facher Ausfertigung erstellt,
davon verbleibt eine Ausfertigung beim Unterzeichner.*



Wolbring & Feldmann
Agrarsachverständige
Partnerschaftsgesellschaft

Borkener Str. 169
D-46325 Borken
Tel. Wolbring 0 28 62 / 22 30
Tel. Feldmann 0 25 66 / 57 95 38 0
www.agrarsachverstaendige.de
www.gutachterrering.de
Steuer-Nr.: 307/5883/1816
USt-IdNr.: DE351167948
AG Essen PR 5134

VR-Bank Westmünsterland eG
IBAN DE14 4286 1387 0047 8100 00
BIC GENODEM1BOB

Nico Wolbring

E-Mail: wolbring@agrarsachverstaendige.de

Von der Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die
Fachgebiete

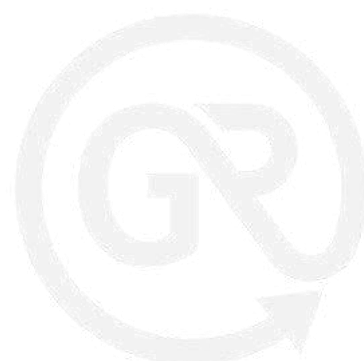
- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft
- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von lebendem und totem Inventar
- Landwirtschaftliches Rechnungswesen

Heinrich Feldmann

E-Mail: feldmann@agrarsachverstaendige.de

Von der Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Fachgebiete

- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft



Literaturverzeichnis

M. Köhne	Landwirtschaftliche Taxationslehre, 4. neu bearbeitete Aufl. 2007, Verlag Paul Parey, Berlin
Fischer, Biederbeck	Bewertung im ländlichen Raum, März 2019, HLBS Verlag
Kleiber	Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage, 2025, Bundesanzeiger Verlag, Köln
ALB Hessen	Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser, 48. Ausgabe 2025/2026, ALB Hessen
KTBL (Hrsg.)	Faustzahlen für die Landwirtschaft, 15. Auflage, 2018, KTBL Darmstadt
Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel	Baukosten 2014/15, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
M. Mayr	Schadensbeseitigung, Baukostenrichtwerte für Bestandspflege, Reparaturen, Wiederherstellung, 2008 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
HLBS Verlag	Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, 21. Ergänzung – Januar 2021
Ross, Brachmann, Holzner, Reuner	Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Aufl. 2005, Th. Oppermann Verlag, Isernhagen
Zeitschriften	Wertermittlungsforum, Agrarrecht, GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Kröll, Hausmann, Rolf	Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, 2015, Werner Verlag
Bundesministeriums der Justiz sowie des Bundesamts für Justiz	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen.	Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA)
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld	Grundstücksmarktberichte, verschiedene Jahrgänge

Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt und Aufgabenstellung	3
2. Besonderheiten	4
3. Unterlagen, Ortstermin, Recherche	5
4. Beschreibung des Objektes	6
4.1 Beschreibung der Hofstelle	10
4.2 Beschreibung der landwirtschaftlichen Fläche	13
5. Bewertung von Grund und Boden	14
5.1 Wertbestimmende Faktoren des Grund und Bodens	14
5.1.1 Entwicklungszustand	14
5.1.2 Bewirtschaftungsauflagen und Schutzgebiete	15
5.1.3 Rechte und Lasten	15
5.2. Richtwerte und erforderliche Daten zur Wertermittlung	16
5.3 Wertermittlung Grund und Boden	16
5.3.1 Wertermittlung Grund und Boden der Hofstelle	16
5.3.2 Wertermittlung Grund und Boden der landwirtschaftlichen Fläche	18
6. Wertermittlung der Hofstelle	20
6.1 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren	20
6.2 Wertermittlung des Wohnhauses	21
6.3 Wertermittlung der Wirtschaftsgebäude	25
6.4 Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag	27
6.5 Verkehrswert der Hofstelle	28
7. Zusammenfassung	29

Anlagen

- Anlage 1 – Lagepläne, Aufmaßskizzen, Grundrisse aus der Bauakte und Fotos
- Anlage 2 – Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auftrag des Amtsgerichts Lüdinghausen vom 21.03.2025

Gutachten

1. Sachverhalt und Aufgabenstellung

Das Amtsgericht Lüdinghausen betreibt über die Grundstücke Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 20, Flurstück 18, Flur 21, Flurstücke 13 und 305 verzeichnet im Grundbuch von Olfen, Blatt 1296 ein Zwangsversteigerungsverfahren unter dem Aktenzeichen 2 K 9/24. Bei den Flurstücken mit einer Gesamtgröße von 14.280 m² handelt es sich um eine Hofstelle samt dazugehörigem Acker- und Grünland. Der Unterzeichner wurde mit Schreiben vom 21.03.2025 vom Amtsgericht Lüdinghausen beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des der Zwangsversteigerung unterliegenden Grundbesitzes zu erstellen.

Entsprechend des vorliegenden Auftrages und nach § 74 a Abs. 5, Satz 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) ist der Verkehrswert der Immobilie zu ermitteln. Die Legaldefinition des Verkehrswertes ergibt sich aus § 194 BauGB. Folgend wird dieser Verkehrswert, entsprechend der Definition, unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung festgestellt. Das Amtsgericht hat keinen Wertermittlungstichtag festgelegt. Als Stichtag der Bewertung gilt nach Festsetzung des Unterzeichners daher der 01.01.2026. Der Stichtag gilt sowohl hinsichtlich der Qualität der Grundstücke als auch hinsichtlich der Wert- und Preisverhältnisse.

Die folgenden Ausführungen und Ermittlungen beschäftigen sich im Wesentlichen mit der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie. Das Ergebnis findet sich in der Zusammenfassung im Kapitel 7. Auf das eingangs des Gutachtens beigefügte Literaturverzeichnis wird verwiesen. Die Wertermittlung erfolgt ausschließlich zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Eine anderweitige Verwendung des Gutachtens ist ohne weiteres und ohne Zustimmung des Unterzeichners nicht gestattet. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt unabhängig, unparteilich, gewissenhaft, persönlich und weisungsfrei.

Die Berechnungen erfolgen mit einem Tabellenkalkulationsprogramm, ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgewiesenen Werten mit begrenzten Stellen hinter dem Komma geringfügige Differenzen ergeben können. Mit Ausweisungen von Werten hinter dem Komma soll auch keine Genauigkeit vorgegeben werden, die in Schätzungen nicht enthalten sein kann.

2. Besonderheiten

Mit Schreiben vom 09.10.2025 hat der Unterzeichner zur Vorbereitung des Gutachtens folgende, am Verfahren beteiligte Personen zu einem Ortstermin am Dienstag, den 07.11.2025 um 10.00 Uhr auf dem zu bewertenden Flurstück eingeladen:

- Rechtsanwalt eines Eigentümers
- Amtsgericht Lüdinghausen
- die Eigentümer

Der Ortstermin hat, wie geladen, am 07.11.2025 um 10.00 Uhr auf der Hofstelle stattgefunden. Teilgenommen am Ortstermin haben Kevin Hollmann (Mitarbeiter), der Rechtsanwalt eines Eigentümers und der Unterzeichner. Die Eigentümer sind zum Ortstermin nicht erschienen. Nach ausreichender Wartezeit hat der Unterzeichner den Ortstermin beendet und eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von der Grundstücksgrenze aus vollzogen, Farbfotos erstellt und den äußeren Zustand dokumentiert.

Dem Unterzeichner war eine Ortsbesichtigung (Inaugenscheinnahme) des Objektes somit nicht möglich. Mit Schreiben vom 10.11.2025 hat der Unterzeichner das Amtsgericht über diesen Sachverhalt informiert. Am 17.11.2025 hat das Amtsgericht dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Gutachten nunmehr nach äußerer Inaugenscheinnahme erstellt werden soll. Die folgende Wertermittlung erfolgt daher auf Basis der äußeren Inaugenscheinnahme und der zugänglichen Unterlagen.

Die zu bewertenden Grundstücke konnten nicht betreten werden und die landwirtschaftlich genutzten Flächen und insbesondere die aufstehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude konnten nur von der Grundstücksgrenze besichtigt werden. Der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Gebäude sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt. Die Bewertung nach „äußerem Anschein“ wurde ausdrücklich durch das Vollstreckungsgericht gewünscht. Der Unterzeichner nimmt dementsprechend die Bewertung auf Grundlage der fragmentarischen Informationen des äußeren Anscheins und der vorliegenden Unterlagen vor. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. Eine derartige Bewertung führt mit hoher Wahrscheinlichkeit dazu, dass der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert eine erhöhte Unsicherheit aufweist. Die wesentliche Grundlage der Bewertung – die Kenntnis des Objektes und die sich darauf zwingend aufbauende Objektanalyse – ist unsicher.

3. Unterlagen, Ortstermin, Recherche

Wie im vorherigen Kapitel ausgeführt, konnte nur eine Besichtigung von der Grundstücksgrenze aus erfolgen, Zugang zu den Gebäuden hatte der Unterzeichner nicht. Der anberaumte Ortstermin ist seitens der Eigentümer nicht wahrgenommen worden. Die Inaugenscheinnahme von der Grundstücksgrenze aus erfolgte am 07.11.2025.

Vom Unterzeichner wurden zur Gutachtenerstellung folgende Unterlagen beschafft bzw. verwendet, Recherchen durchgeführt und Auskünfte eingeholt:

- Anschreiben des Amtsgerichts Lüdinghausen vom 21.03.2025 (Aktenzeichen: 2 K 9/24) – Gutachterauftrag
- Anschreiben des Amtsgerichts Lüdinghausen vom 17.11.2025 (Aktenzeichen: 2 K 9/24) – Gutachten nach äußerer Inaugenscheinnahme
- Auszug aus dem Grundbuch von Olfen, Blatt 1296 vom 10.09.2024
- Internetrecherche v. 17.12.2025 unter www.tim-online.nrw.de zu Flurstücksinformationen
- Persönliche Einsicht in die Archivakte (Bauakte) des Bewertungsobjektes „Voßkamp 5“ bei der Stadt Olfen v. 20.11.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Coesfeld vom 02.12.2025 (Aktenzeichen: 63.1-03034/25)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Coesfeld, E-Mail vom 27.10.2025
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Olfen, E-Mail vom 30.10.2025
- Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Olfen, am 03.07.2000 in Kraft getreten
- Landschaftsplanerische Auskunft des Kreises Coesfeld, E-Mail vom 27.10.2025
- Auskunft der Stadt Olfen zur Bewilligung öffentlicher Mittel und Wohnungsbindung, E-Mail vom 29.10.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Olfen, E-Mail vom 29.10.2025
- Internetrecherche vom 17.12.2025 unter www.boris.nrw.de

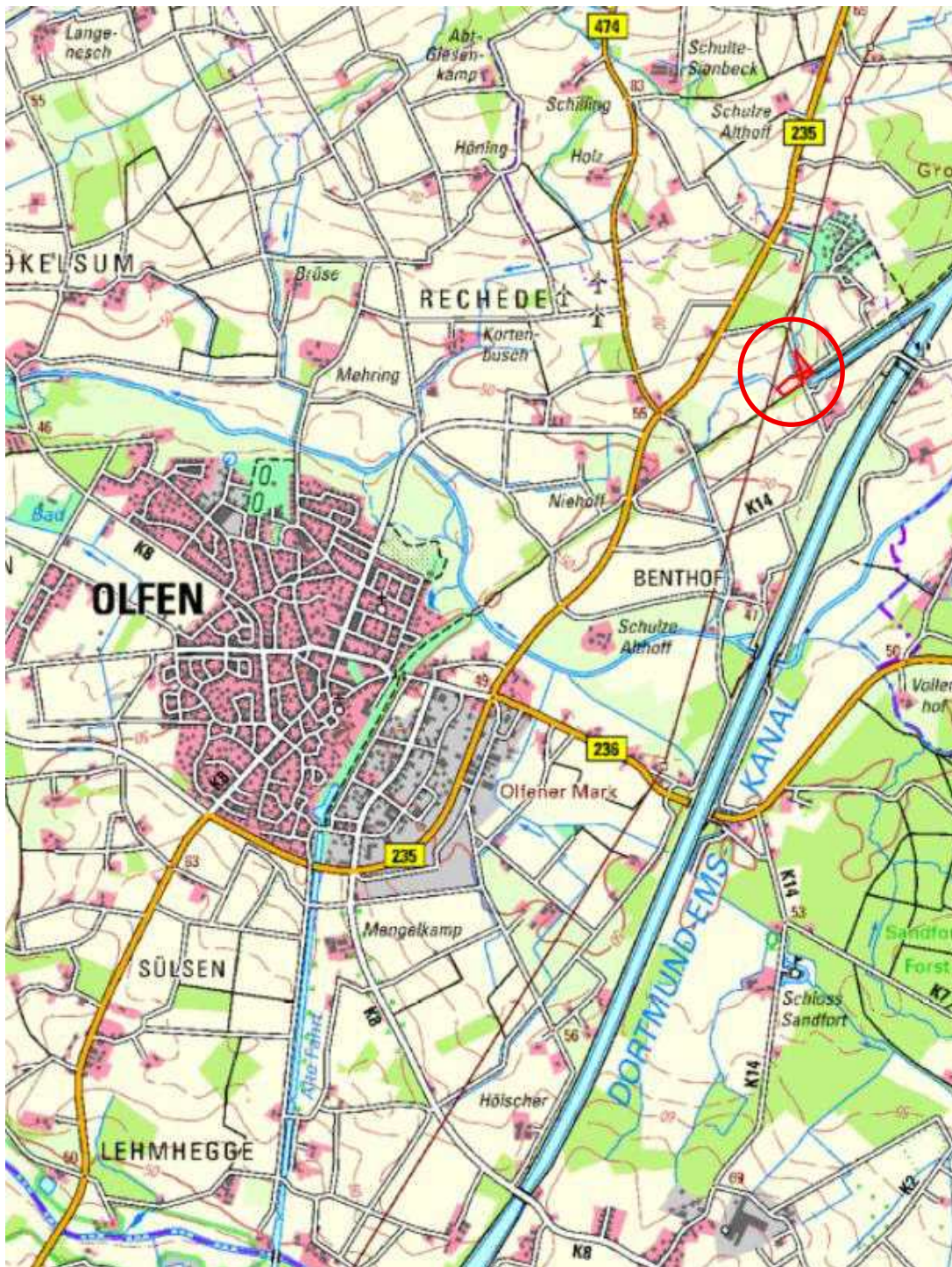
Auf die Inhalte der erhaltenen und vorliegenden Unterlagen sowie die Ergebnisse der Recherchen und persönlichen Auskünfte wird im weiteren Verlauf des Gutachtens näher eingegangen.

4. Beschreibung des Objektes

Wie eingangs des Gutachtens ausgeführt, konnte das zu bewertende Objekt nicht besichtigt werden. Auf die damit verbundenen Einschränkungen und die Unsicherheit der folgenden Ermittlungen wurde hingewiesen. Die folgende Beschreibung erfolgt allein auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und der Inaugenscheinnahme des Objektes von der Grundstücksgrenze aus.

Der zu bewertende landwirtschaftliche Grundbesitz mit der Hofstelle Voßkamp 5, 59399 Olfen liegt im Außenbereich, ca. 2,5 km nordöstlich der geschlossenen Bebauung von Olfen. Die Umgebung ist überwiegend ländlich geprägt und durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie vereinzelt angeordnete Wohn- und Hofstellen gekennzeichnet. Das dem Bewertungsobjekt zugehörige Grünland schließt unmittelbar an die Hofstelle an. Die Ackerflächen liegen westlich der Hofstelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die Erschließung der Hofstelle erfolgt über einen asphaltierten Wirtschaftsweg. Ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist nach Angaben in der Bauakte vorhanden. Angaben zur Wasserversorgung liegen nicht vor; es ist nicht bekannt, ob die Versorgung über eine grundstücksinterne Wasserversorgung oder über einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung erfolgt. Ein üblicher Hausstromanschluss ist vorhanden. Angaben zu einem Glasfaseranschluss liegen nicht vor. Die Anbindung an die Bundesstraße B 235 besteht in einer Entfernung von etwa 800 m. Hierüber ist eine verkehrliche Verbindung in Richtung Ortszentrum sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen, insbesondere den Autobahnen A1, A 2 und A 43 gegeben. Das Bewertungsobjekt grenzt unmittelbar an den Dortmund-Ems-Kanal an.

Der Grundbesitz ist verzeichnet im Grundbuch von Olfen, Blatt 1296. Die genaue Lage kann den folgenden Darstellungen oder auch der Anlage 1 entnommen werden.



Quelle: verändert nach www.tim-online.nrw.de (22.01.2026)



Nach Auskunft über die Sachdatenabfrage unter www.tim-online.nrw.de umfasst der zu bewertende Grundbesitz eine Größe von 14.280 m², wie der folgenden Tabelle zu entnehmen ist.



Grundstücksverzeichnis zum Betrieb			Voßkamp 5, Olfen					
Stichtag der Bewertung			01.01.2026					
Gemarkung			Olfen-Kirchspiel					
Grundbuch von			Olfen					
Blatt			1296					
Flur	Flurstück	Gesamtgröße	Nutzung					Bemerkungen
			Ackerland	Grünland	Hofffläche	Wald	Sonstiges	
21	13	4.935 m ²		3.900 m ²	455 m ²		580 m ²	Grünanlagen
21	305	1.587 m ²		1.355 m ²	114 m ²		118 m ²	Grünanlagen
20	18	7.758 m ²	7.758 m ²					
Insgesamt		14.280 m²	7.758 m²	5.255 m²	569 m²	0 m²	698 m²	
<i>Die Nutzung ist der Sachdatenabfrage unter www.tim-online.nrw.de entnommen.</i>								

Die tatsächliche Nutzung weicht in Teilen von der im Liegenschaftsbuch wiedergegebenen Nutzung ab. Der Unterzeichner hat dies zusätzlich in einem Luftbild kontrolliert. In der folgenden Darstellung sind die zu bewertenden Flurstücke mit den tatsächlichen Nutzungen wiedergegeben. Die folgende Tabelle bildet auch die Grundlage der späteren Wertermittlung.

Grundstücksverzeichnis zum Betrieb			Voßkamp 5, Olfen					
Stichtag der Bewertung			01.01.2026					
Gemarkung			Olfen-Kirchspiel					
Grundbuch von			Olfen					
Blatt			1296					
Flur	Flurstück	Gesamtgröße	Nutzung					Bemerkungen
			Ackerland	Grünland	Hofffläche	Wald	Sonstiges	
21	13	4.935 m ²		4.275 m ²	660 m ²			
21	305	1.587 m ²		1.340 m ²	247 m ²			
20	18	7.758 m ²	7.758 m ²					
Insgesamt		14.280 m²	7.758 m²	5.615 m²	907 m²			
<i>Nach tatsächlicher Nutzung</i>								

Die auf der Hofstelle befindlichen Wirtschaftsgebäude dienen nach dem äußeren Eindruck überwiegend als private Lager- und Stellflächen. Eine darüberhinausgehende oder spezialisierte Nutzung ist nicht erkennbar. Die dem Bewertungsobjekt zugehörige Grünlandfläche auf den Flurstücken, Flur 21, Nr. 13 und 305 wird derzeit ausschließlich zur Beweidung genutzt. Das zum Bewertungsobjekt gehörende Ackerland auf dem Flurstück, Flur 20, Nr. 18 wird ackerbaulich genutzt. Die tatsächlich als Hofstelle genutzte Teilfläche beträgt 907 m², der übrige Teil der Flurstücke, Flur 21, Nr. 13 und 305 wird als Grünland genutzt.

4.1 Beschreibung der Hofstelle

Die Hofstelle liegt im Gebiet der Stadt Olfen und grenzt überwiegend an andere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke. Die Hofstelle umfasst nach Aufmaß in einem Luftbild eine Größe von 907 m². Die folgende Abbildung verdeutlicht dies.



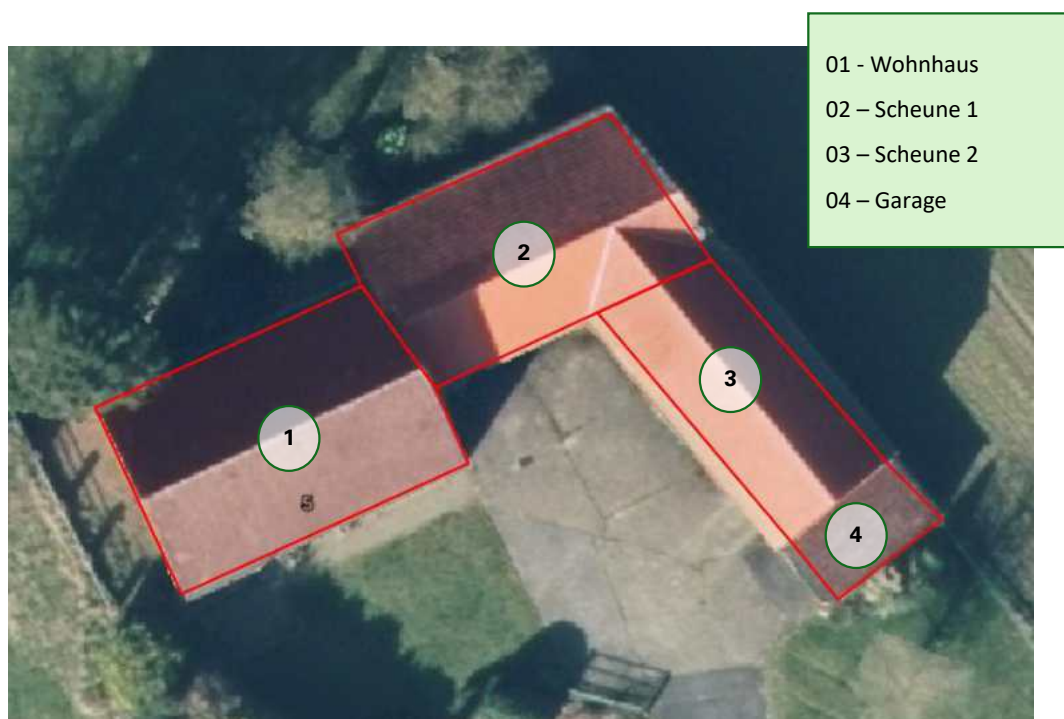
Quelle: verändert nach www.tim-online.nrw.de (22.01.2026)

Auf der Hofstelle befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins das Wohnhaus und verschiedene Wirtschaftsgebäude.

Die folgende Tabelle zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) enthält Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung auf der Hofstelle befanden. Entsprechend der Angaben aus der Bauakte weisen die Gebäude eine Bruttogrundfläche von insgesamt 443 m² auf. Eine entsprechende Skizze ist in der Anlage 1 enthalten.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche									
1. Wohnhaus	EG	8,9 m	x	13,7 m	x	1,00	=	121 m ²	
	OG	8,9 m	x	13,7 m	x	1,00	=	121 m ²	
								243 m²	
2. Scheune 1	EG	13,1 m	x	7,6 m	x	1,00	=	100 m ²	
	EG						=	4 m ²	
								103 m²	
3. Scheune 2	EG	8,4 m	x	6,3 m	x	1,00	=	53 m ²	
							=	23 m ²	
								76 m²	
4. Garage	EG	3,3 m	x	6,2 m	x	1,00	=	21 m²	
Brutto-Grundfläche insgesamt								443 m²	

Die folgende Skizze zeigt die Lage der Gebäude auf der Hofstelle. Dabei entsprechen die Zahlen den Angaben in der obenstehenden Tabelle zur Ermittlung der BGF.



Quelle: verändert nach www.tim-online.nrw.de (22.01.2026)

Bei dem Wohngebäude handelt es sich vermutlich um ein freistehendes, nicht unterkellertes, zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Die Angaben zum Baujahr sowie zum Ausbau des Obergeschosses beruhen auf den Informationen in der Bauakte. Danach

wurde das Gebäude vermutlich im Jahr 1971 errichtet; der Ausbau des Obergeschosses erfolgte im Jahr 1975. Angaben zu durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise errichtet. Es wird von einer zweischaligen Mauerwerkskonstruktion ohne Isolierung ausgegangen. Die Gründung erfolgt vermutlich über Betonpunkt- und Betonstreifenfundamente. Die Außenwände bestehen aus Klinkermauerwerk. Die Außenansicht ist durch Klinkermauerwerk mit Fugenglattstrich geprägt. Die Giebelseiten sind vollständig verklankert und entsprechen in Ausführung und Erscheinungsbild dem übrigen Fassadenmauerwerk. Das Gebäude ist mit einem Satteldach ausgestattet. Zur Dachkonstruktion liegen keine gesicherten Angaben aus den Bauakten vor; baujahrestypisch wird von einer Holzkonstruktion ausgegangen. Dachausbauten oder besondere Dachüberstände sind nicht vorhanden. Die Dacheindeckung besteht aus einfachen Zementpfannen, die nach äußerem Eindruck vermutlich aus dem ursprünglichen Baujahr stammen. Angaben zur Dachisolierung liegen nicht vor. Baujahrestypisch wird davon ausgegangen, dass keine Dachisolierung vorhanden ist. Die Dachentwässerung erfolgt über Zinkrinnen und Zinkfallrohre. Der Zustand der Dachflächen und der Dachentwässerung erscheint, soweit äußerlich erkennbar, ordnungsgemäß. Die Fenster des Wohnhauses bestehen nach äußerer Inaugenscheinnahme aus Kunststoffrahmen mit zweifacher Verglasung. Als Hauseingangstür ist eine einfache Stahlhaustür mit seitlichen Lichteinfassungen vorhanden. Insgesamt sind nach äußerlicher Inaugenscheinnahme keine größeren Mängel oder offensichtlichen Bauschäden erkennbar. Über die Art der Heizung und Wärmeverteilung ist dem Unterzeichner nichts bekannt. Die vom Unterzeichner angefertigten Farbaufnahmen sind dem Gutachten in der Anlage 1 beigelegt.

Angrenzend an das Wohnhaus befinden sich zwei Wirtschaftsgebäude (Scheune 1 und Scheune 2) in vergleichbarer Bauweise. Die Gebäude sind vermutlich auf Betonpunkt- und Betonstreifenfundamenten errichtet und nach äußerem Eindruck nicht unterkellert. Die Baujahre ergeben sich aus der Bauakte und liegen für Scheune 1 im Jahr 1933 sowie für Scheune 2 im Jahr 1950. Angaben zu Umbauten oder Erweiterungen liegen nicht vor. Die aufstehenden Außenwände bestehen aus vermutlich einschaligem Mauerwerk. Die Fassaden sind als Klinkermauerwerk mit Fugenglattstrich ausgeführt. Die Dachform ist jeweils als Satteldach ausgeführt. Zur Dachkonstruktion liegen keine Angaben vor. Die Dacheindeckung besteht aus Tonpfannen. Die Dachentwässerung erfolgt über Zinkrinnen und Zinkfallrohre. Der Zustand der Dachflächen und der Dachentwässerung ist, soweit ersichtlich, in Ordnung. Fensteröffnungen sind mit einfachen Betonstallfenstern versehen. Als Türen und Tore sind insgesamt drei einfache Garagenschwingtore, eine Holzschlupftür sowie ein Holzflügeltor vorhanden. Nach äußerer Inaugenscheinnahme handelt es sich um ehemals aktiv genutzte Wirtschaftsgebäude.

Südlich zur Straßenseite ist an der „Scheune 2“ eine Garage angebaut. Die Garage wurde gemäß Bauakte im Jahr 1968 errichtet. Sie ist in zweischaligem Mauerwerk ausgeführt und weist eine Außenansicht aus Klinkermauerwerk mit Fugenglattstrich auf. Die Überdachung erfolgt über ein Flachdach mit Wellfaserzementplatten, baujahresentsprechend vermutlich asbesthaltig. Rückwärtig ist eine einfache Dachentwässerung in Form von Zinkrinnen vorhanden.

Inwieweit die Ausführungen in der Bauakte auch den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entsprechen, konnte nicht festgestellt werden. Weitere Informationen zu den einzelnen Gebäuden können der beigelegten Fotoserie entnommen werden.

Die Außenanlagen der Hofstelle sind einfach gestaltet. Die Hoffläche ist im Wesentlichen mit einfachem, teils brüchigem Tagesbeton befestigt, die Hofzufahrt ist asphaltiert. Gärtnerische Anlagen

sind lediglich in einfacher Ausführung vorhanden. Insgesamt befinden sich die Außenanlagen in einem ordentlichen Zustand.

Rückwärtig ist die Hofstelle durch eine einfache Einfriedung aus Ziegelsteinen eingefasst. Die Einfriedung weist eine Höhe von etwa 1,50 m auf und ist in regelmäßigen Abständen durch gemauerte Pfeiler ergänzt.

4.2 Beschreibung der landwirtschaftlichen Fläche

Bei dem Grünland auf den Flurstücken Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 21, Nr. 13 und 305 handelt es sich um Dauergrünland, welches unmittelbar an der Hofstelle liegt und über einen Hofanschluss verfügt. Insgesamt umfasst das Grünland 5.615 m². Dieses wird zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung als Weidefläche für Rinder genutzt. Die Einfriedung des Dauergrünlandes erfolgt überwiegend durch eine einfache Elektrolitze. Die ursprüngliche Einfriedung, bestehend aus Bahnschwellen sowie zwei Stacheldrahtzäunen, ist teilweise noch vorhanden, befindet sich jedoch insgesamt in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Das Grünland ist gemäß Bodenschätzung überwiegend dem Klassenzeichen L II a 3 50/50 zuzuordnen. Es handelt sich um einen lehmigen Boden der Zustandsstufe II mit günstigen klimatischen Verhältnissen (Klimastufe a) und mittleren Wasserverhältnissen (Wasserstufe 3). Die Grünlandzahl beträgt 50 und weist damit auf eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit hin.

Bei der zu bewertenden Ackerfläche auf dem Flurstück Gemarkung Olfen Kirchspiel, Flur 20, Flurstück 18 handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Fläche, die südwestlich der Hofstelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt. Die Ackerfläche weist eine Größe von insgesamt 7.758 m² auf. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ist die Fläche mit einer Zwischenfrucht bestellt. Der Flächenzuschnitt ist rechteckig. Auffällige Vernässungen oder sonstige augenscheinliche Nutzungseinschränkungen sind nicht erkennbar. Gemäß Bodenschätzung ist die Fläche dem Klassenzeichen SL 4 D 49/51 zuzuordnen. Damit handelt es sich um einen stark lehmigen Sandboden der Zustandsstufe 4 mit diluvialer Entstehung und mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit.

5. Bewertung von Grund und Boden

Wie eingangs des Gutachtens ausgeführt, ist im vorliegenden Fall der Verkehrswert festzustellen. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt mit Hilfe der sogen. Zusammensetzungstaxe. Dabei werden Grund und Boden und alle einzelnen Gebäude getrennt bewertet und anschließend zu einem Wert „zusammengesetzt“. Im Folgenden erfolgt dazu zunächst die Wertermittlung des Grund und Bodens mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens. Grundlage der Verkehrswertermittlung bildet der Entwicklungszustand der Grundstücke zum Bewertungsstichtag. Dieser wird dazu vorab im folgenden Kapitel für die Grundstücke festgestellt. Anschließend wird das regionale Preisniveau anhand von Richtwerten abgebildet.

5.1 Wertbestimmende Faktoren des Grund und Bodens

Der Wert des Grund und Bodens wird maßgeblich durch den Entwicklungszustand, Bewirtschaftungsauflagen und Unterschutzstellungen sowie vorhandene Rechte und Lasten beeinflusst.

5.1.1 Entwicklungszustand

Der Entwicklungszustand eines Grundstückes richtet sich nach den planungsrechtlichen Vorgaben, also z. B. nach dem Flächennutzungsplan, nach dem Bebauungsplan oder nach den jeweiligen Regelungen der §§ 33 – 35 BauGB. Unter Entwicklungszustand ist also die vorliegende, rechtmäßige Nutzbarkeit des Grundstücks zu verstehen. Nach § 3 ImmoWertV ist zwischen den folgenden fünf Entwicklungszuständen zu unterscheiden:

1. Flächen der Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. baureifes Land
5. sonstige Flächen

Maßgeblich hinsichtlich des Entwicklungszustandes ist der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olfen. Im FNP der Stadt Olfen, welcher am 03.07.2000 in Kraft getreten ist und seitdem sechzehnmal geändert wurde, sind die betroffenen Grundstücke als „Fläche für die Landwirtschaft“ im Außenbereich dargestellt. Die Bebaubarkeit der Grundstücke richtet sich ausschließlich nach § 35 BauGB. Ein Bebauungsplan besteht für die zu bewertenden Grundstücke nicht.

§ 35 BauGB regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich. Danach können auf Flächen im Außenbereich nur sogen. privilegierte Bauvorhaben verwirklicht werden. Privilegiert sind z. B. landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude. Eine Bebaubarkeit nach § 35 BauGB ist möglich, wenn die Erschließung gesichert ist und dem Vorhaben keine anderen öffentlich-rechtlichen Interessen entgegenstehen.

Die Hofstelle einschließlich der zugehörigen landwirtschaftlichen Flächen liegt innerhalb eines ausgewiesenen Vorrangbereichs für Freizeiteinzelnutzungen. Der Bereich ist als Zone für intensive Freizeitnutzungen, insbesondere Spiel-, Sport- und Reitsportnutzungen, entlang der Freizeitachse „Alte Fahrt“ festgelegt. Einschränkungen für die aktuelle Nutzung ergeben sich dadurch nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die zu bewertenden Grundstücke den Entwicklungszustand von „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ im Außenbereich aufweisen. Die bebaute Teilfläche weist den Zustand von „baureifem Land“ (faktisches Bauland) im Außenbereich auf. Die gesamte zu bewertende Fläche befindet sich im Außenbereich und die Bebaubarkeit und zukünftige Nutzbarkeit der Fläche richtet sich ausschließlich nach § 35 BauGB.

5.1.2 Bewirtschaftungsauflagen und Schutzgebiete

Der zu bewertende Grundbesitz liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans Olfen-Seppenrade“ und hier innerhalb des „Landschaftsschutzgebiets LSG 2.2.05 „Rechede-Tüllinghoff“. Die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung ist weiterhin zulässig. Gebote oder Verbote, die die derzeitige Nutzung einschränken, bestehen nicht.

Eine weitere Recherche bei der Stadt Olfen hat ergeben, dass das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste der Stadt Olfen eingetragen ist.

5.1.3 Rechte und Lasten

Im Grundbuch von Olfen, Blatt 1296 ist in der Abteilung II ein Altenteilsrecht am 25.04.1978 eingetragen worden. Dieses bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da davon ausgegangen wird, dass die begünstigte Person zwischenzeitlich verstorben ist. Zudem ist in Abteilung II eine Pfändung eines Erbanteils an einem ungeteilten Nachlass eingetragen. Die Pfändung erfolgt zugunsten eines Dritten auf Grundlage eines Pfändungs- und Überweisungsbeschlusses vom 05.04.2024 und wird am 03.06.2024 im Grundbuch eingetragen. Auch dieses Recht bleibt bei der Wertermittlung unberücksichtigt, da es nicht wertrelevant ist. Weitere wertrelevante Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs liegen nicht vor. Die Eintragung der Pfändung hat auf den Verkehrswert keinen Einfluss und bleibt daher bei der späteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Recherche beim Kreis Coesfeld ergibt, dass für die Flurstücke der Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 21, Nr. 13 und 305, sowie für die Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 20, Flurstück 18 keine Baulasten eingetragen sind.

Gemäß Auskunft beim Kreis Coesfeld sind die zu bewertenden Flurstücke nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet. Dies bedeutet nicht, dass zwangsläufig keine Altlasten vorhanden sind, sondern nur dass hierhingehend kein Verdacht besteht und bisher keine Untersuchungen stattgefunden haben. Auch während des Ortstermins konnte der Unterzeichner keine offensichtlichen Hinweise auf mögliche Altlasten feststellen. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass bei Vorliegen eines Altlastenverdachtes bzw. bei Vorliegen einer Altlast der Wert der Flurstücke erheblich beeinträchtigt sein kann.

Für das Bewertungsobjekt „Voßkamp 5“ besteht keine Wohnungsbindung. Eine Förderung durch öffentliche Mittel liegt nicht vor. Dies ergibt sich aus der Auskunft der Stadt Olfen vom 29.10.2025.

5.2. Richtwerte und erforderliche Daten zur Wertermittlung

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundbesitzes ist im Vergleich zu denjenigen Preisen, die für gleichgelagerte oder ähnliche Grundstücke gezahlt wurden, zu ermitteln. Vergleichspreise für bebaute Grundstücke im Außenbereich liegen bei den Gutachterausschüssen in der Regel nicht in ausreichender Zahl vor bzw. sind untereinander nicht vergleichbar, da in den Kaufverträgen in der Regel nur ein Kaufpreis ohne die Trennung für Gebäude und Grund und Boden ausgewiesen wird. Der zu bewertende Grundbesitz liegt in der Stadt Olfen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld. Der zuständige Gutachterausschuss weist jährlich Richtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich aus. Der Richtwert zum 01.01.2025 liegt bei 90 €/m² und bezieht sich auf Wohnbauland im Außenbereich mit einer Größe von 1.000 m² in der Stadt Olfen.

Richtwerte für Wohnbauland im Außenbereich (erschließungsbeitragsfrei)						
Gemeinde	Gemarkung	Ortsteil	Nutzung Geschößzahl Tiefe	Bodenricht- wertnummer	Bodenrichtwert zum	
					01.01.2024	01.01.2025
Olfen	Olfen-Kirchspiel	Olfen	Wohnbaufläche, 1.000 m ² I-II	4001401	90,00 €/m ²	90,00 €/m ²

Für unbebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke werden ebenfalls vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld jährlich entsprechende Richtwerte festgesetzt und veröffentlicht. Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten landwirtschaftlichen Richtwerte für die Jahre 2024 und 2025 werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen						
Gemeinde	Gemarkung	Ortsteil	Bodenricht- wertnummer	Nutzung	Bodenrichtwert zum	
					01.01.2024	01.01.2025
Olfen	Olfen-Kirchspiel	Olfen	9001401	Ackerland	10,00 €/m ²	10,40 €/m ²
Olfen	Olfen-Kirchspiel	Olfen	3001401	Grünland	6,60 €/m ²	7,00 €/m ²

5.3 Wertermittlung Grund und Boden

Wie zu Beginn des Kapitels 5 erwähnt, erfolgt die Verkehrswertermittlung mithilfe der Zusammensetzungstaxe. Dazu erfolgt zunächst die Wertermittlung des Grund und Bodens und anschließend die Wertermittlung der einzelnen Gebäude.

5.3.1 Wertermittlung Grund und Boden der Hofstelle

Die Wertermittlung für den Grund und Boden der Hofstelle erfolgt nutzungsdifferenziert zum einen für den Grund und Boden des Wohnhauses und zum anderen für den Grund und Boden der Wirtschaftsgebäude. Beim Grund und Boden des Wohnhauses wird vom Richtwert für bebaute Flächen im Außenbereich der Stadt Olfen ausgegangen. Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich bezieht sich auf 1.000 m². Die dem Wohnhaus zuzuordnende Fläche beträgt 420 m² und ist durch Aufmaß in einem Luftbild kontrolliert worden. Diese, dem Wohnhaus zuzuordnende Fläche, ist deutlich kleiner als die, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Der Unterzeichner nimmt einen Zuschlag in Höhe von 20 % zum Ausgangswert vor, da kleinere Wohnbaugrundstücke i.d.R. zu höheren Preisen je m² gehandelt werden als größere. Der angegebene Bodenrichtwert bezieht sich nicht auf

landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke.

Insgesamt ergibt sich so ein Wert des Grund und Bodens des Wohnhauses in Höhe von rd. 45.000 €.

Wertermittlung Grund und Boden des Wohnhauses			
Ausgangswert/Richtwert für die Ortslage			90 €/m ²
abzgl. Wertabschlägen bzw. zzgl.-zuschlägen wegen			
- kleinerer Flächen gegenüber Richtwertgrundstück und dadurch bedingte höhere bauliche Ausnutzung	20%	=	18,00 €/m ²
- eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten gem. § 35 BauGB		=	0,00 €/m ²
- Zusammenhang Wirtschaftsgebäude		=	0,00 €/m ²
Insgesamt	20%	=	18,00 €/m ²
Wert des Grund und Bodens			108,00 €/m²
Wert des Grund und Bodens insgesamt	420 m²	=	45.360,00 €

Der Wert des Grund und Bodens von Wirtschaftsgebäuden kann vom Wert landwirtschaftlicher Flächen abgeleitet werden. Grundsätzlich hat der Grund und Boden von Wirtschaftsgebäuden keinen über den üblichen landwirtschaftlichen Bodenwert hinausgehenden Wert, da jeder Landwirt nach § 35 BauGB in der Lage ist auf seinen Flächen zu bauen, soweit keine anderen öffentlichen Belange dem entgegenstehen. Der Wert eines mit Wirtschaftsgebäuden bebauten Grundstücks erhöht sich also erst durch die Erschließung und das vorhandene Baurecht. Das vorhandene Baurecht bezieht sich auf landwirtschaftlich genutzte Wirtschaftsgebäude.

Als Ausgangswert wird der Bodenrichtwert für landwirtschaftliche Fläche des Gutachterausschusses in Höhe von 10,40 €/m² herangezogen. Der Wert für die Erschließung der Hofstelle ist im Wesentlichen im Wertansatz für den Grund und Boden des Wohnhauses enthalten, da die Ableitung vom Richtwert für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen im Außenbereich erfolgte. Für das vorhandene Baurecht nimmt der Unterzeichner einen Zuschlag in Höhe des 1,5-fachen Wertes für landwirtschaftliche Flächen vor. Entsprechend folgender Berechnungstabelle ergibt sich ein Wertansatz für den Grund und Boden der Wirtschaftsgebäude in Höhe von 26,00 €/m².

Wertermittlung Grund und Boden der Wirtschaftsgebäude	
Erschließungskosten des Grundstückes	
Abwasserentsorgung	- €
Wasserversorgung	
Anschluß an das öffentliche Stromnetz	
Sonstige Anschlüsse (Wege, Zufahrten, etc.)	
Erschließungskosten insgesamt	- €
Größe des zu bewertenden Grundstückes	487 m²
Erschließungskosten je m²	0,00 €/m²
Ausgangswert für die landw. Fläche	10,40 €/m²
Zuschlag für Baurecht (Marktanpassungszuschlag)	
1,5 -facher Wert für landwirtschaftliche Flächen	15,60 €/m²
Wert des Grund und Bodens	26,00 €/m²
gerundet	26,00 €/m²
Wert des Grund und Bodens insgesamt	12.662,00 €

Zusammengefasst ergibt sich für die 907 m² große Hofstelle ein Wert des Grund und Bodens in Höhe von rd. 58.000 €.

Verkehrswert des Grund und Boden der Hofstelle				
Grund und Boden des Wohngebäudes	108,00 €/m²	x	420 m²	= 45.360,00 €
Grund und Boden der Wirtschaftsgebäude	26,00 €/m²	x	487 m²	= 12.662,00 €
Wert des Grund und Bodens insgesamt	63,97 €/m²		907 m²	= 58.022,00 €

5.3.2 Wertermittlung Grund und Boden der landwirtschaftlichen Fläche

Zusätzlich zum Grund und Boden der Hofstelle ist der Wert der landwirtschaftlichen Flächen festzustellen. Hierbei handelt es sich, wie zuvor dargestellt, um das nordwestlich an die Hofstelle angrenzende Dauergrünland sowie um die in räumlicher Nähe gelegene Ackerfläche.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts des Ackerlands und des Dauergrünlands wird jeweils der veröffentlichte Bodenrichtwert als Basiswert herangezogen. Für das Ackerland wird der Bodenrichtwert in Höhe von 10,40 €/m², für das Dauergrünland der Bodenrichtwert in Höhe von 7,00 €/m² angesetzt. Für das Ackerland werden keine Zu- oder Abschläge zum Bodenrichtwert vorgenommen.

Für das Dauergrünland wird aufgrund des unmittelbaren Hofanschlusses ein Zuschlag in Höhe von 20 % auf den Basiswert berücksichtigt. Hofanschlussflächen eignen sich aufgrund der direkten Anbindung an die Hofstelle in besonderem Maße für die Weidehaltung. Zudem weisen sie eine erhöhte funktionale Bedeutung als potenzielle Hofstellenerweiterungsflächen auf.



Verkehrswert der landwirtschaftlichen Flächen								
Flur	Flur- stück	Größe	Basiswert in €/m ²	Zu-/Abschlag in %	€/m ²	wegen	Verkehrswert in €/m ²	€ insges.
21	13	4.935 m ²						
davon Grünland		4.275 m ²	7,00 €	20%	1,40 €	Hofanschluss	8,40 €	35.910,00 €
davon Hofffläche		660 m ²						gesonderte Bewertung
21	305	1.587 m ²						
davon Grünland		1.340 m ²	7,00 €	20%	1,40 €	Hofanschluss	8,40 €	11.256,00 €
davon Hofffläche		247 m ²						gesonderte Bewertung
20	18	7.758 m ²						
davon Ackerfläche		7.758 m ²	10,40 €		- €		10,40 €	80.683,20 €
Summe		14.280 m ²					8,95 €	127.849,20 €

Insgesamt ergibt sich ein Wert des Grund und Bodens der landwirtschaftlichen Fläche in Höhe von rd. 128.000 €.

6. Wertermittlung der Hofstelle

Gesondert zum Grund und Boden der Hofstelle ist der Wert der aufstehenden Gebäude zu ermitteln. Sie sind anschließend zum Wert des Grundstücks zusammenzusetzen und ggf. dem Markt anzupassen. Die Wertermittlung für den Grund und Boden fand im vorangegangenen Kapitel statt. Nun erfolgt eine Wertermittlung für die Gebäude nach dem Sachwertverfahren. Einschließlich des Wertes für den Grund und Boden wird daraus der Gesamtwert dieses Grundstücksteils abgeleitet. Eine ausführliche Beschreibung der Gebäude ist aus den beschriebenen Gründen nicht möglich. Die folgend getroffenen Ansätze für die Wertermittlung erfolgen, wie schon ausgeführt, auf Grundlage der äußeren Inaugenscheinnahme und der vorliegenden Unterlagen. Auf die damit verbundenen Unwägbarkeiten wird hiermit nochmals ausdrücklich hingewiesen. Des Weiteren finden sich in der Anlage 1 Farbaufnahmen der einzelnen Gebäude.

Die Hofstelle ist überwiegend zu Wohnzwecken nutzbar und eignet sich ergänzend für eine untergeordnete Hobbytierhaltung. Die bauliche und funktionale Ausgestaltung der Hofstelle lässt keine nachhaltige landwirtschaftliche Haupterwerbsnutzung erkennen. Die Nutzung ist vielmehr durch Wohnen mit ergänzender Neben- bzw. Freizeittierhaltung geprägt. Der Wert der Hofstelle wird daher im Wesentlichen durch die vorhandene bauliche Substanz und deren Nutzungsmöglichkeiten bestimmt. Vor diesem Hintergrund ist das Sachwertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts der Hofstelle sachgerecht anzuwenden. Es handelt sich nicht um ein klassisches Renditeobjekt, bei der das Ertragswertverfahren die geeignete Wertermittlungsmethode wäre.

6.1 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren

Die Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren erfolgt entsprechend der Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) mit Hilfe der Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Bei dieser Wertermittlung wird auf der Grundlage der Herstellungskosten der Gebäude abzüglich einer Alterswertminderung der Sachwert ermittelt. An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass der Unterzeichner keinen Zugang zu den Gebäuden hatte und sich die folgende Wertermittlung im Wesentlichen auf die Inaugenscheinnahme von der Grundstücksgrenze sowie den zugänglichen Unterlagen beruht.

Die Normalherstellungskosten für ein Gebäude nach NHK 2010 errechnen sich durch Multiplikation der Bruttogrundfläche (BGF) in m² mit einem Baukostenansatz in €/m² BGF. Der Baukostenansatz enthält die Umsatzsteuer und üblichen Baunebenkosten für z.B. Planung und Genehmigung. Die Herstellungskosten sind ggf. mit Korrekturfaktoren für die Größe und den Unterbau anzupassen. Anschließend multipliziert mit dem Baupreisindex und dem Regionalfaktor ergeben sich die Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag. Hiervon ist ein Abschlag für die Alterswertminderung in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer (RND) und der Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes in Abzug zu bringen. Die Alterswertminderung erfolgt linear. Die Höhe der Restnutzungsdauer ist abhängig vom Alter und vom Unterhaltungszustand des Gebäudes. Anschließend ist diesem vorläufigen Gebäudesachwert der Wert des Grund und Bodens des entsprechenden Bauteils hinzuzurechnen. Es ergibt sich dann der sog. vorläufige Sachwert einschließlich Grund und Boden. Um zum Verkehrswert zu gelangen, ist dieser vorläufige Sachwert mit Hilfe eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktor) anzupassen. Erst danach sind besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen. Diese können durch einen Zuschlag oder Abzüge vom vorläufigen Sachwert Berücksichtigung finden. Danach ergibt sich der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren.

Die Sachwertermittlung des Gebäudes erfolgt nach dem Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW). Dieses Modell basiert auf den NHK 2010 und gibt darüber hinaus Anweisungen zur Ermittlung des Modernisierungsgrades und daraus Ableitungen zur Restnutzungsdauer, Ableitung der Normalherstellungskosten nach Zuordnung zu Standardstufen und Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert für ausgebaute oder nicht ausgebaute Dachgeschosse bzw. vorhandene oder nicht vorhandene Drempele.

6.2 Wertermittlung des Wohnhauses

Nach den eingesehenen Bauunterlagen und der äußeren Inaugenscheinnahme handelt es sich bei dem Wohnhaus um ein freistehendes nicht unterkellertes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss. Es wird davon ausgegangen, dass das Gebäude etwa im Jahr 1971 errichtet wurde und der Ausbau des Obergeschosses im Jahr 1975 erfolgte, wodurch das Gebäude zum Bewertungsstichtag ein Alter von 54 Jahren aufweist. Ausgehend von einer üblichen Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude von 80 Jahren, ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 26 Jahren. Üblicherweise verlängert sich die Restnutzungsdauer derartiger Einfamilienwohnhäuser, wenn diese im Rahmen ihrer Nutzung stetig modernisiert und erhalten werden. Da über den Modernisierungs- und Erhaltungszustand nichts bekannt ist, wird davon ausgegangen, dass der Zustand dem ursprünglichen Errichtungszustand von 1971 bzw. 1975 für das Obergeschoss entspricht. Damit ergibt sich eine rein rechnerische Restnutzungsdauer von 26 Jahren. Da aus den Bauunterlagen keine ausreichenden Informationen zum Ausstattungsstandard hervorgehen, wird von einem einfachen Ausstattungsstandard ausgegangen. Aus der Einstufung der Standardstufen in den unterschiedlichen Kostengruppen ergeben sich Herstellungskosten in Höhe von rd. 691 €/m² BGF. Nach Indexierung mit dem Bundesbaupreisindex zum Bewertungsstichtag ergeben sich Herstellungskosten von rd. 1.317 €/m² BGF.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten**für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Basis der NHK 2010 gemäß der Sachwertrichtlinie (SW-RL)
in Verbindung mit den Leitlinien der AGVGA - NRW**Objektlage:** Voßkamp 5, 59399 Olfen**Stichtag:** 01.01.2026**Objektart:** freistehendes Einfamilienhaus**Baujahr:** 1971**Gebäude:** 1. Wohnhaus

Typ	Anteil	Beschreibung
1.32	100%	Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Ermittlung des Modernisierungsgrades:

	max. Punkte	tats. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	
Modernisierung von Bädern	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
	20	

→ nicht modernisiert

Berechnung der Normalherstellungskosten auf Basis der NHK 2010:

	Standardstufe					Wägung s- anteil in %	Kosten- kenn- werte, anteilig in €/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Kostenkennwerte in €/m ² einschl. Baunebenkosten (17%) für die Gebäudeart 1.32	620	690	790	955	1.190		
Außenwände		1,0				23	159,-
Dächer		1,0				15	104,-
Außentüren und Fenster		1,0				11	76,-
Innenwände und Türen		1,0				11	76,-
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11	76,-
Fußböden		1,0				5	35,-
Sanitäreinrichtungen		1,0				9	62,-
Heizung		1,0				9	62,-
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6	41,-

Zwischensumme

2,0 (Gebäudestandardkennzahl)

691 €/m² BGF**Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert**

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Berücksichtigung von Staffelgeschossen

Kostenkennwert**691 €/m² BGF**

Bundesbaupreisindex zum Bewertungsstichtag (2010=100):

190,6

Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag**1.317,- €/m² BGF**



Entsprechend der RND von 26 Jahren und der GND von 80 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,33. So ergibt sich ein vorläufiger Sachwert einschließlich Grund und Boden von rd. 149.000 €. Geeignete Sachwertfaktoren für landwirtschaftliche Wohngebäude im Außenbereich werden von den Gutachterausschüssen nicht ausgewiesen, da hierüber keine ausreichenden Erkenntnisse vorliegen. Überregionale Auswertungen haben gezeigt, dass der Sachwertfaktor mit der Höhe des Sachwertes steigt. Aufgrund des Zustandes, der vorwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit und der Größe des Gesamtobjektes wird der Sachwertfaktor in diesem Fall auf 1,0 festgelegt. Durch den Sachwertfaktor erhält der vorläufige Sachwert, der vornehmlich auf den Substanzwert der Immobilie beruht, einen Bezug zum Markt.

Insgesamt ergibt sich ein Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren von rd. 149.000 €.



Wertermittlung Wohngebäude Sachwertverfahren		
Objektlage:	Voßkamp 5, 59399 Olfen	
	Stichtag:	01.01.2026
Gebäude	1. Wohnhaus	
Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)	243 m ²	
€ pro m ² BGF einschl. Baunebenkosten	1.317,00 €	
Regionalfaktor	1,00	
Kosten der besonderen Bauteile		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	319.720,19 €	
<u>Alterswertminderung</u>		
Gesamtnutzungsdauer	80	
Alter (gegebenenfalls fiktiv)	54	
Restnutzungsdauer	26	
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,33	
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	103.909,06 €	
Summe Herstellungskosten	103.909,06 €	
<u>Außenanlagen</u>		
Zeitwert der baulichen Außenanlagen		
Zeitwert sonstige Anlagen		
<u>Bodenwert</u>	45.360,00 €	
Vorläufiger Sachwert einschl. Grund u. Boden	149.269,00 €	
<u>Marktanpassung</u>	1,00	- €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	149.269,00 €	
<u>Besond. objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden		
Sonstige Wertminderungen/-erhöhungen		
Wertansatz nach dem Sachwertverfahren	149.269,00 €	

6.3 Wertermittlung der Wirtschaftsgebäude

Hinsichtlich des Zustands der Gebäude wird nochmals auf Kapitel 4 und die als Anlage 1 beigefügte Fotoserie verwiesen.

Die Sachwertberechnung der Wirtschaftsgebäude erfolgt getrennt für Scheune 1, Scheune 2 und die Garage. Grundlage sind die ermittelten Bruttogrundflächen mit 103 m² für Scheune 1 und 76 m² für Scheune 2 sowie 21 m² für die Garage. Die Gebäude befinden sich nach äußerer Inaugenscheinnahme und den vorhandenen Unterlagen in einem recht einfachen, jedoch gepflegtem Unterhaltungszustand. Daher schätzt der Unterzeichner hier die RND für alle drei Gebäude auf 10 Jahre, woraus sich ein Alterswertminderungsfaktor für die beiden Scheunen von 0,33 und für die Garage von 0,17 ergibt. Zu den Herstellungskosten zum Wertermittlungstichtag wird der Wert des Grund und Bodens anteilig der einzelnen Gebäude hinzugerechnet. Ebenso wie bei dem Wohnhaus, wird der Sachwertfaktor auf 1,00 festgesetzt.

Die Einzelwerte der drei zu bewertenden Wirtschaftsgebäude einschließlich des Grund und Bodens ergeben sich aus der folgenden Tabelle.



Wertermittlung Wirtschaftsgebäude Sachwertverfahren			
		Stichtag:	01.01.2026
Objektlage:	Voßkamp 5, 59399 Olfen	Stichtag (nur Jahr):	2026
Gebäude	2. Scheune 1	3. Scheune 2	4. Garage
Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)	103 m ²	76 m ²	21 m ²
€ pro m ² BGF einschl. Baunebenkosten	245,00 €	245,00 €	245,00 €
Korrekturfaktor Gebäudegröße	1,20	1,20	1,00
Korrekturfaktor Unterbau	1,00	1,00	1,00
Summe Herstellungskosten	30.387,84 €	22.320,48 €	5.045,04 €
Kosten der besonderen Bauteile			
Baupreisindex (2010 = 100)	190,6	190,6	190,6
Regionalfaktor	1,0	1,0	1,0
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	57.919,22 €	42.542,83 €	9.615,85 €
<u>Alterswertminderung</u>			
Baujahr (ggf. fiktiv)	2006	2006	1976
Gesamtnutzungsdauer	30	30	60
Alter	20	20	50
Restnutzungsdauer	10	10	10
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,33	0,33	0,17
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	19.306,41 €	14.180,94 €	1.602,64 €
Anteil Grund und Boden	252 m ²	185 m ²	50 m ²
Bodenwert je m ²	26,00 €/m ²	26,00 €/m ²	26,00 €/m ²
Bodenwert gesamt	6.552,00 €	4.810,00 €	1.300,00 €
Vorläufiger Sachwert einschl. Grund u. Boden	25.858,41 €	18.990,94 €	2.902,64 €
<u>Marktanpassung</u>	1,00	- €	- €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	25.858,41 €	18.990,94 €	2.902,64 €
<u>Besond. objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden			
Sonstige Wertminderungen/-erhöhungen			
Wertansatz nach dem Sachwertverfahren	25.858,00 €	18.991,00 €	2.903,00 €

Für die einfachen Außenanlagen und die Hofbefestigung setzt der Unterzeichner einen pauschalen Wert in Höhe von 5.000 € an.

Zusammengefasst ergibt sich nach dem Sachwertverfahren ein Gesamtwertansatz für die Hofstelle in Höhe von rd. 202.000 €.

Zusammenfassung der Einzelwerte nach dem Sachwertverfahren				
	Bodenwert gesamt	Vorläufiger Sachwert einschl. Grund u. Boden	Marktanpassung	Wertansatz nach dem Sachwertverfahren
1. Wohnhaus	45.360,00 €	149.269,00 €	- €	149.269,00 €
2. Scheune 1	6.552,00 €	25.858,41 €	- €	25.858,00 €
3. Scheune 2	4.810,00 €	18.990,94 €	- €	18.991,00 €
4. Garage	1.300,00 €	2.902,64 €	- €	2.903,00 €
5. Außenanlagen				5.000,00 €
Gesamt	58.022,00 €	197.020,99 €	- €	202.021,00 €

6.4 Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag

Da das Bewertungsobjekt zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht zugänglich war und somit sowohl über den Ausbaugrad, die Ausstattung als auch über den Zustand der Wohn- und Wirtschaftsgebäude keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich sowohl am vorläufigen Sachwert der Gebäude als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus der Gebäude durch Mängel und Schäden. Der Unterzeichner nimmt aufgrund dieser Ausführungen für sämtliche Gebäude einen Sicherheitsabschlag in Höhe von 20 % der Gebäudesachwerte vor.

Insgesamt ergibt sich so ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 28.000 €.

Kalkulatorischer Sicherheitsabschlag wegen mangelnden Zugang zum Bewertungsobjekt			
	vorl. Sachwert ohne Grund u. Boden	Abschlag in %	
1. Wohnhaus	103.909,06 €	-20% -	20.781,81 €
2. Scheune 1	19.306,41 €	-20% -	3.861,28 €
3. Scheune 2	14.180,94 €	-20% -	2.836,19 €
4. Garage	1.602,64 €	-20% -	320,53 €
Summe Sicherheitsabschlag		-	27.799,81 €

6.5 Verkehrswert der Hofstelle

Der Verkehrswert der Hofstelle ergibt sich aus dem Wertansatz nach dem Sachwertverfahren abzüglich des kalkulatorischen Sicherheitsabschlags.

Der unbelastete Verkehrswert der Hofstelle beträgt rd. 174.000 €.

Verkehrstwert der Hofstelle (unbelastet)		
-	Wertansatz nach dem Sachwertverfahren	202.021,00 €
	Sicherheitsabschlag	- 27.799,81 €
=	Verkehrswert der Hofstelle	174.221,19 €



7. Zusammenfassung

Zusammenfassung Verkehrswert (unbelastet)	
Verkehrswert der Hofstelle	174.221,19 €
Verkehrswert der landwirtschaftlichen Fläche	127.849,20 €
Verkehrswert gesamt	302.070,39 €
rd.	300.000,00 €

Der Unterzeichner ermittelt entsprechend der zuvor gemachten Ausführungen, Einschränkungen und Berechnungen für den Grundbesitz Voßkamp 5 bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 21, Nr. 13 und 305 sowie Flur 20, Nr. 18, verzeichnet im Grundbuch von Olfen, Blatt 1296 mit einer Gesamtgröße von 14.280 m²

1. **einen Verkehrswert in Höhe von** **rd. 300.000 €**
in Worten: dreihunderttausend Euro-----

Heinrich Feldmann
(M. Sc.)

Anlage 1

Lagepläne, Aufmaßskizzen, Grundrisse aus der Bauakte und Fotos zum Gutachten

in Sachen

Zwangsversteigerungsverfahren i.S. 2 K 9/24

Auftraggeber:

Amtsgericht Lüdinghausen
Seppenrader Str. 3
59348 Lüdinghausen

Aktenzeichen:

2 K 9/24

Borken, 29.01.2026
Gutachten Nr. 516-25



Wolbring & Feldmann
Agrarsachverständige
Partnerschaftsgesellschaft

Borkener Str. 169
D-46325 Borken
Tel. Wolbring 0 28 62 / 22 30
Tel. Feldmann 0 25 66 / 57 95 38 0
www.agrarsachverstaendige.de
www.gutachtering.de
Steuer-Nr.: 307/5883/1816
USt-IdNr.: DE351167948
AG Essen PR 5134

VR-Bank Westmünsterland eG
IBAN DE14 4286 1387 0047 8100 00
BIC GENODEM1BOB

Nico Wolbring

E-Mail: wolbring@agrarsachverstaendige.de

Von der Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die
Fachgebiete

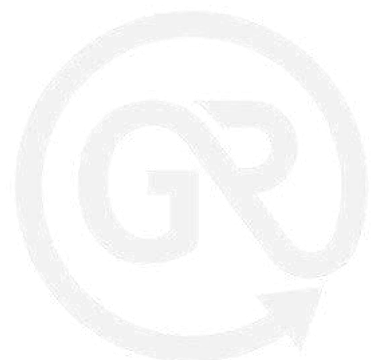
- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft
- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von lebendem und totem Inventar
- Landwirtschaftliches Rechnungswesen

Heinrich Feldmann

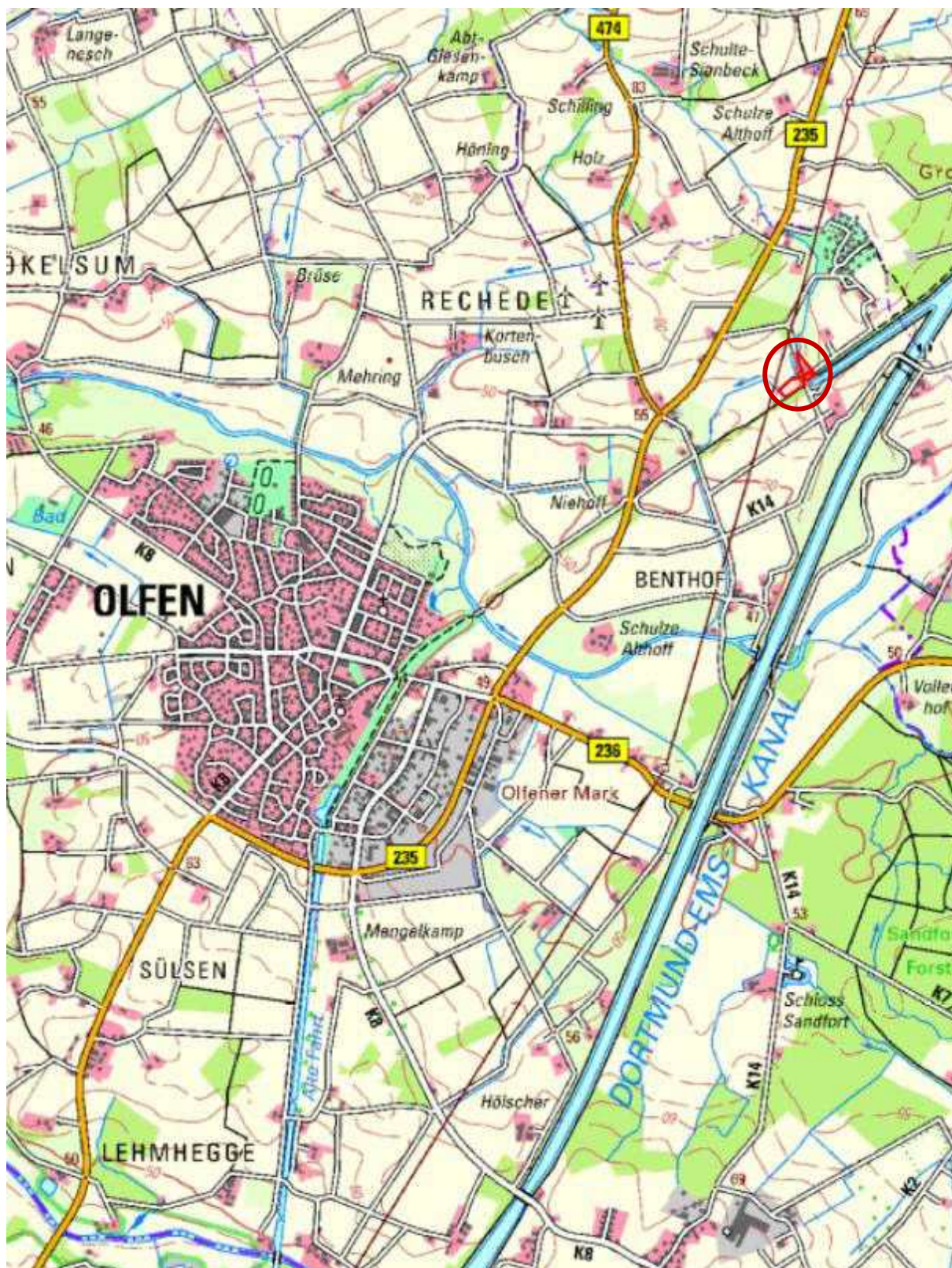
E-Mail: feldmann@agrarsachverstaendige.de

Von der Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Fachgebiete

- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft



Auszug Topographische Karte



Auszug Topographische Karte



Gebäudeübersicht

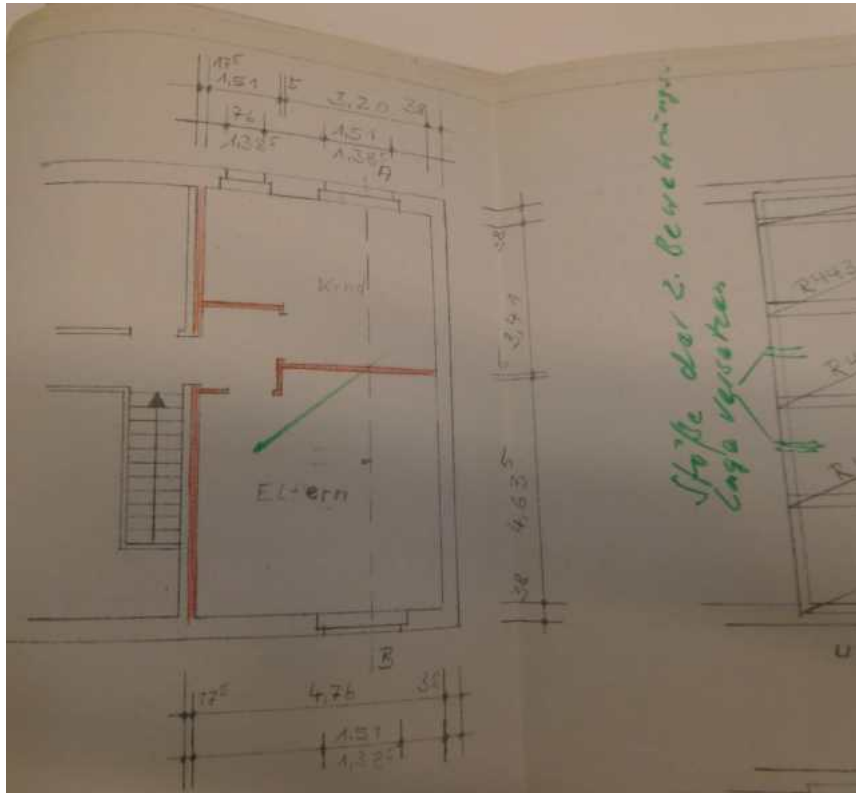


Gebäudeaufmaß

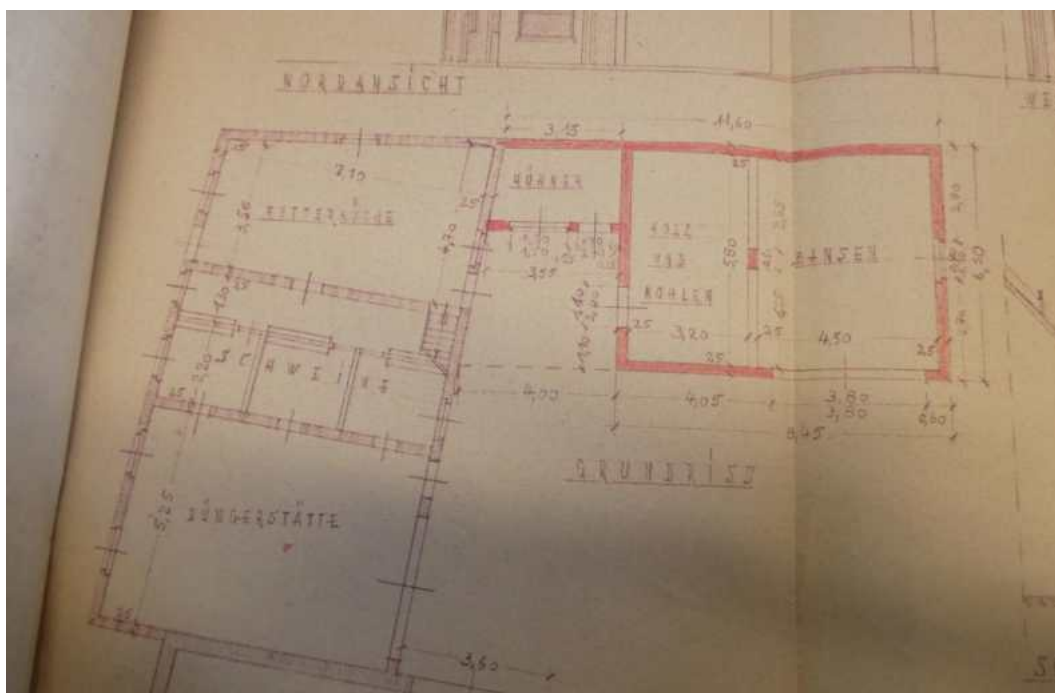


Grundrisse aus der Bauakte

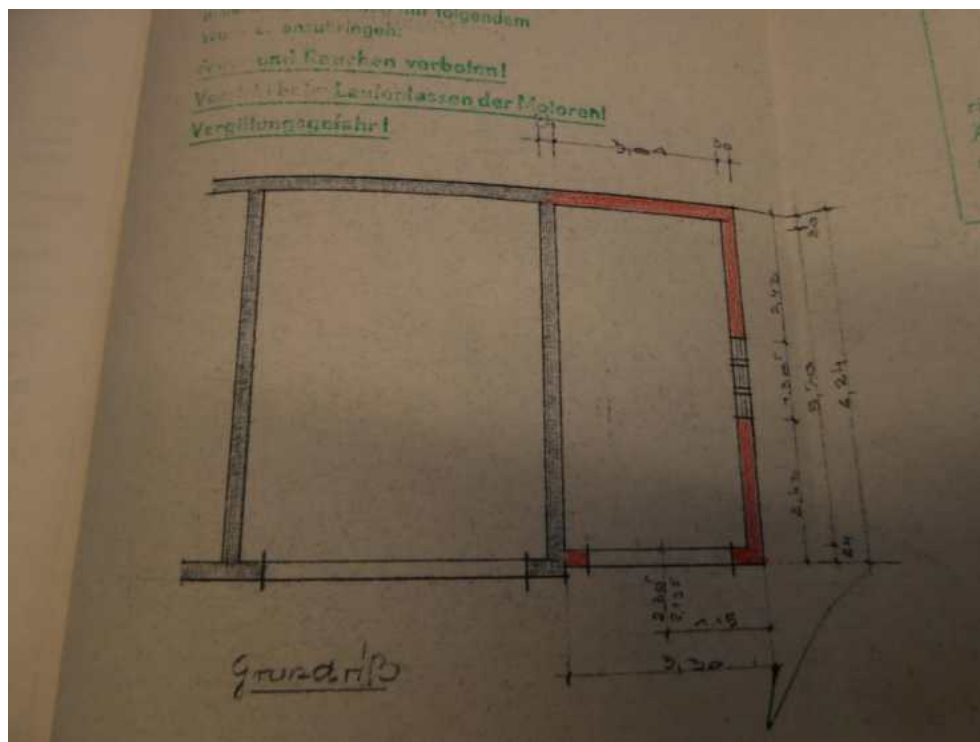
Wohnhaus (Ausbau Obergeschoss)



Gebäude 2 und 3



Gebäude 4



1. Wohnhaus



2. Scheune 1



3. Scheune 2



4. Garage



Landwirtschaftliche Flächen

Ackerland (Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 20, Flurstück 18)



Grünland (Gemarkung Olfen-Kirchspiel, Flur 21, Flurstücke 13 und 305)





Anlage 2

Baulastenauskunft zum Gutachten

in Sachen

Zwangsversteigerungsverfahren i.S. 2 K 9/24

Auftraggeber:

Amtsgericht Lüdinghausen
Seppenrader Str. 3
59348 Lüdinghausen

Aktenzeichen:

2 K 9/24

Borken, 29.01.2026
Gutachten Nr. 516-25



Wolbring & Feldmann
Agrarsachverständige
Partnerschaftsgesellschaft

Borkener Str. 169
D-46325 Borken
Tel. Wolbring 0 28 62 / 22 30
Tel. Feldmann 0 25 66 / 57 95 38 0
www.agrarsachverstaendige.de
www.gutachterrering.de
Steuer-Nr.: 307/5883/1816
USt-IdNr.: DE351167948
AG Essen PR 5134

VR-Bank Westmünsterland eG
IBAN DE14 4286 1387 0047 8100 00
BIC GENODEM1BOB

Nico Wolbring

E-Mail: wolbring@agrarsachverstaendige.de

Von der Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die
Fachgebiete

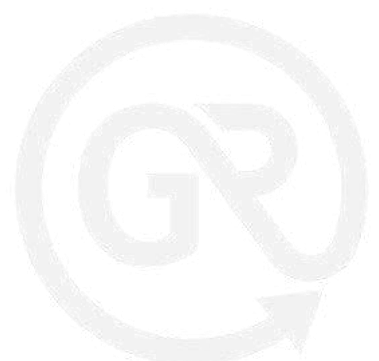
- Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft
- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von lebendem und totem Inventar
- Landwirtschaftliches Rechnungswesen

Heinrich Feldmann

E-Mail: feldmann@agrarsachverstaendige.de

Von der Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die
Fachgebiete

- Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden
- Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft



Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

An die
Wolbring & Feldmann
Partnerschaftsgesellschaft
Agrarsachverständige
Herrn Heinrich Feldmann
Borkener Str. 169
46325 Borken

Hausanschrift	Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift	48651 Coesfeld
Abteilung	63.1 – Bauen und Wohnen
Geschäftszeichen	63.1 – 03034/25
Auskunft	Frau Schulz
Raum	12
Telefon-Durchwahl	02541 18-6319
Telefon-Vermittlung	02541 / 18-0
E-Mail	stefanie.schulz@kreis-coesfeld.de
Internet	www.kreis-coesfeld.de

Datum 02. Dezember 2025

Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Antragseingang: 27.10.2025

Sehr geehrter Herr Feldmann,

nach den bei mir befindlichen Unterlagen sind keine Baulasten eingetragen, die folgende Grundstücke betreffen:

Gemarkung: Olfen-Kspl. | Olfen-Kspl. | Olfen-Kspl.
Flur: 20 | 21 | 21
Flurstück: 18 | 13 | 305

Für den entstandenen Verwaltungsaufwand habe ich eine Gebühr zu erheben, die Sie dem gesonderten Bescheid entnehmen können.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

gez. Schulz

Konten der Kreiskasse Coesfeld

Sparkasse Westmünsterland IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
VR-Bank Westmünsterland eG IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00

Sie erreichen uns...

Mo – Do 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache