

Gutachten

in Sachen

Zwangsversteigerungsverfahren i.S. 2 K 1/24

Auftraggeber:

Amtsgericht Lüdinghausen

Seppenrader Str. 3

59348 Lüdinghausen

Aktenzeichen:

2 K 1/24

Borken, 05.03.2026

Gutachten Nr. 524-25

*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, 47. Ausgabe 2023/2024, 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. Unterlagen, Ortstermine, Recherche	4
3. Beschreibung des Objektes	6
3.1 Beschreibung der Hofstelle	8
3.2 Beschreibung der landwirtschaftlichen Flächen	12
4. Bewertung von Grund und Boden	13
4.1 Wertbestimmende Faktoren des Grund und Bodens	13
4.1.1 Entwicklungszustand	13
4.1.2 Bewirtschaftungsauflagen und Schutzgebiete	14
4.1.3 Rechte und Lasten	14
4.2. Richtwerte und erforderliche Daten zur Wertermittlung	15
4.3 Wertermittlung Grund und Boden	15
4.3.1 Wertermittlung Grund und Boden der Hofstelle	15
4.3.2 Wertermittlung Grund und Boden der landwirtschaftlichen Fläche	17
5. Wertermittlung der Hofstelle	19
5.1 Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren	19
5.2 Wertermittlung des Wohnhauses	20
5.3 Wertermittlung Wirtschaftsgebäude	24
6. Zusammenfassung	27

Anlagen

- Anlage 1 – Lagepläne und Fotoserie
- Anlage 2 – Gebäudebeschreibung
- Anlage 3 – 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 Lüdinghausen-Kirchspiel, Flur 40, Flurstücke 47 und 51 sowie Gemarkung Lüdinghausen-Kirchspiel, Flur 38, Flurstück 4, verzeichnet im Grundbuch von Lüdinghausen, Blatt 401 ein Zwangsversteigerungsverfahren unter dem Aktenzeichen 2 K 1/24.

Bei dem Grundbesitz mit einer Größe von 27.808 m² handelt es sich um eine Resthofstelle mit dazugehöriger landwirtschaftlicher Nutzfläche.

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 und der hierzu ergangenen Anwendungshinweise festgestellt. Das Amtsgericht hat keinen Wertermittlungstichtag festgelegt. Als Stichtag der Bewertung gilt nach Festsetzung des Unterzeichners daher der 01.03.2026. Der Stichtag gilt sowohl hinsichtlich der Qualität der Grundstücke als auch hinsichtlich der Wert- und Preisverhältnisse.

Die folgenden Ausführungen und Ermittlungen beschäftigen sich mit der Ermittlung des Verkehrswertes des Objektes. Das Ergebnis findet sich in der Zusammenfassung in Kapitel 6. 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. Unterlagen, Ortstermine, Recherche

Mit schriftlicher Ladung 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 13 Uhr auf dem zu bewertenden Flurstück geladen:

- der Eigentümer
- Volksbank Westmünsterland eG
- Amtsgericht Lüdinghausen

Der Ortstermin am 07.11.2025 konnte nicht stattfinden, da dem Eigentümer nach eigenen Angaben die Ladung zum Ortstermin nicht zugestellt worden war und er nach seinen Angaben terminlich gebunden war. Nach anschließender telefonischer Vereinbarung vom 10.11.2025 mit dem Eigentümer wurde als neues Datum für den Ortstermin nunmehr der 20.11.2025 um 9.00 Uhr angesetzt. Zum Ortstermin geladen wurden dieselben Verfahrensbeteiligten wie zuvor.

Der Ortstermin hat, wie geladen, am 20.11.2025 um 9.00 Uhr auf der Hofstelle stattgefunden und dauerte etwa 2,5 Stunden. Teilgenommen am Ortstermin haben folgende Personen:

- der Eigentümer
- der Unterzeichner

Während des Ortstermins wurde der Sachverhalt erörtert und die Hofstelle eingehend besichtigt. Das Wohnhaus Tüllinghoff 6 sowie die Scheune wurden von innen und außen in Augenschein genommen und aufgemessen. Bilder sind dem Gutachten in einer Fotoserie beigelegt. Bei der Inaugenscheinnahme während des Ortstermins können verdeckte Mängel und Schäden, insbesondere in Holz und Mauerwerk, ohne zerstörende Prüfungen nicht erfasst werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/ Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) ist nicht geprüft worden. Die Funktionsfähigkeit wird für die Wertermittlung unterstellt.

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 1/24) – Gutachterauftrag
- Auszug aus dem Grundbuch von Lüdinghausen, Blatt 401 vom 24.03.2025
- Persönliche Einsicht in die Bauakte des Bewertungsobjektes „Tüllinghoff 6“ vor Ort in der Archivakte der Stadt Lüdinghausen vom 20.11.2025
- Auskunft aus den Baulastenverzeichnis des Kreises Coesfeld vom 02.12.2025 (Aktenzeichen: 63.1-02718/25)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Coesfeld vom 21.10.2025
- Auskunft aus der Denkmalliste der Stadt Lüdinghausen vom 21.10.2025
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Lüdinghausen vom 21.10.2025
- Landschaftsplanerische Auskunft des Kreises Coesfeld vom 21.10.2025



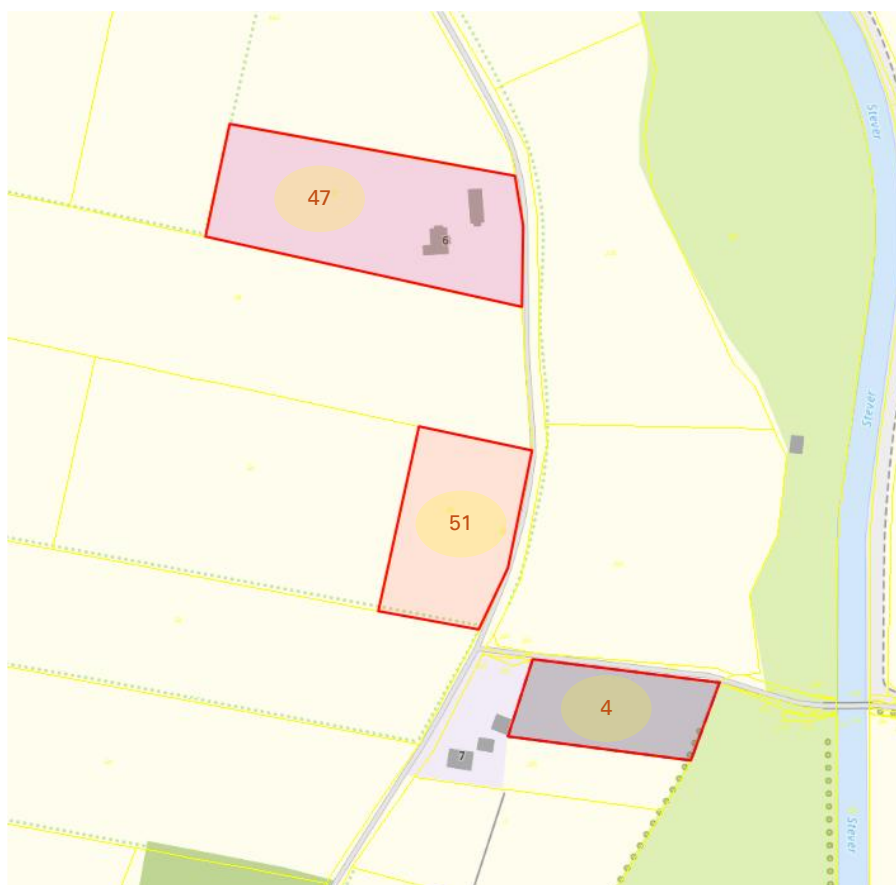
- Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen, bekanntgemacht am 28.07.2004
- Auszug aus dem Landschaftsplan „Olfen-Seppenrade“ des Kreises Coesfeld
- Auskunft über Wohnungsbindung des Kreises Coesfeld vom 03.03.2026
- Internetrecherche vom 23.01.2026 unter www.boris.nrw.de
- Internetrecherche vom 23.01.2026 unter <https://geoportal.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.

3. Beschreibung des Objektes

Der zu bewertende landwirtschaftliche Grundbesitz mit der Hofstelle Tüllinghoff 6, 59348 Lüdinghausen liegt im Außenbereich, ca. 1,0 km südlich der geschlossenen Bebauung der Stadt Lüdinghausen. 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 südlich der Hofstelle innerhalb eines Umkreises von ca. 350 m. Die Erschließung der Hofstelle erfolgt über einen asphaltierten Wirtschaftsweg, die Hofzufahrt ist gepflastert. Die Wasserversorgung erfolgt grundstücksintern über einen Brunnen mit Tiefenpumpe, Druckboiler und Enteisungsanlage. Auch die Abwasserbeseitigung erfolgt grundstücksintern über eine Kleinkläranlage mit Dreikammersystem. Zudem verfügt die Hofstelle über einen üblichen Hausstromanschluss sowie Telefon und Glasfaser. Die Anbindung an die Bundesstraße B 235 besteht in einer Entfernung von etwa 3,7 km. Hierüber ist eine verkehrliche Verbindung zu den überregionalen Verkehrsachsen, insbesondere den Autobahnen A1, A 2 und A 43 gegeben.

Der Grundbesitz ist verzeichnet im Grundbuch von Lüdinghausen, Blatt 401 und umfasst drei Flurstücke. Die genaue Lage kann der folgenden Darstellung oder auch der Anlage 1 entnommen werden.



Quelle: verändert nach www.tim-online.nrw.de (05.02.2026)



Nach Auskunft über die Sachdatenabfrage unter www.tim-online.nrw.de umfasst der zu bewertende Grundbesitz eine Größe von 27.808 m², wie der folgenden Tabelle zu entnehmen ist.

Grundstücksverzeichnis zum Betrieb			Tüllinghoff 6					
Stichtag der Bewertung			01.03.2026					
Gemarkung			Lüdinghausen-Kirchspiel					
Grundbuch von			Lüdinghausen-Kirchspiel					
Blatt			401					
Flur	Flurstück	Gesamtgröße	Nutzung					Bemerkungen
			Ackerland	Grünland	Hofffläche	Wald	Sonstiges	
40	47	14.136 m²		6.790 m²	2.295 m²	1.301 m²	3.750 m²	530 m² Graben, 3220 m² Grünanlagen
40	51	8.217 m²	7.698 m²			166 m²	353 m²	Weg
38	4	5.455 m²	5.362 m²			93 m²		
Insgesamt		27.808 m²						
Die Nutzung ist der Sachdatenabfrage unter www.tim-online.nrw.de entnommen.								

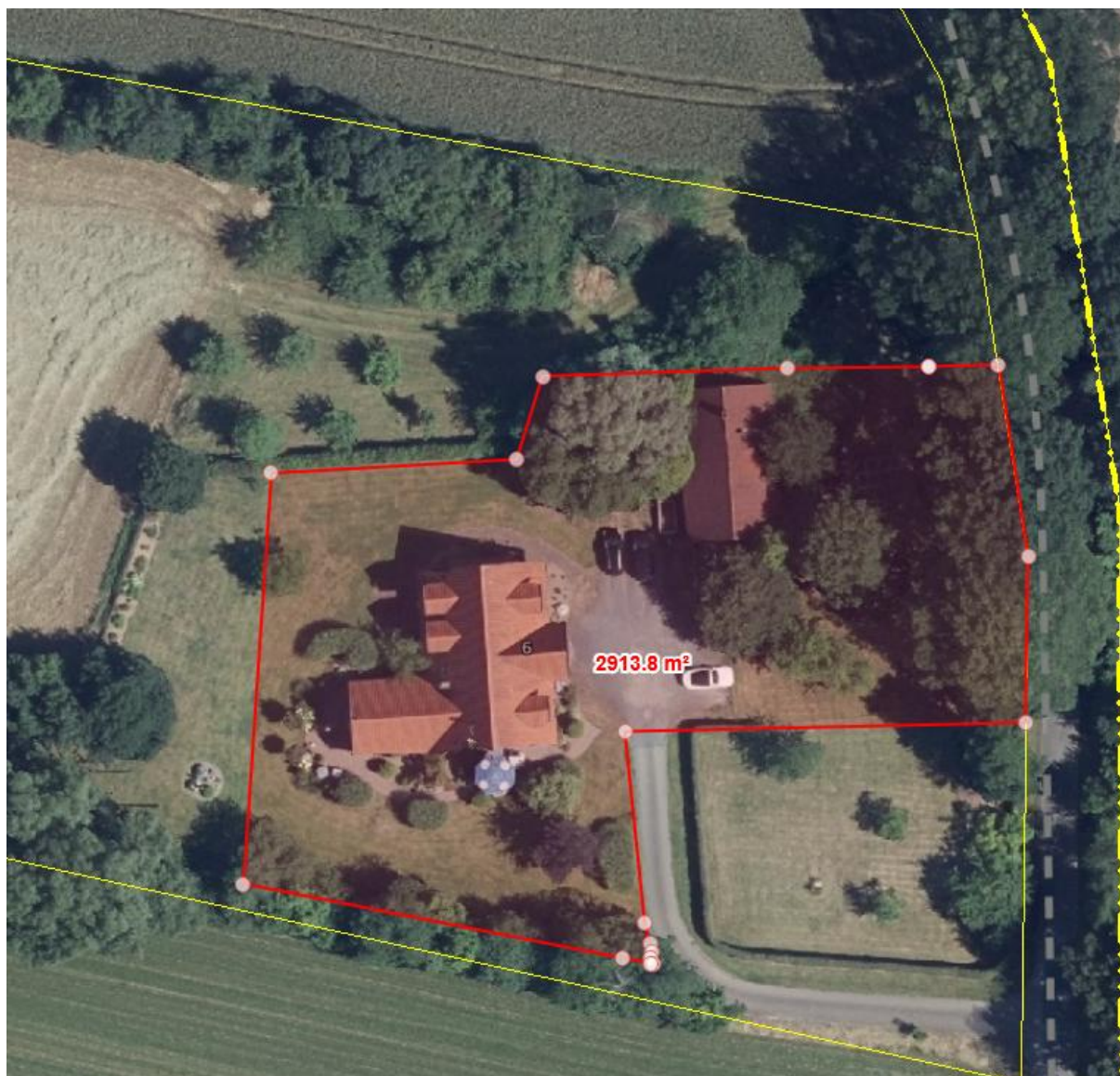
Die tatsächliche Nutzung weicht in Teilen von der im Liegenschaftsbuch wiedergegebenen Nutzung ab. Der Unterzeichner hat dies zusätzlich in einem Luftbild kontrolliert. In der folgenden Darstellung sind die zu bewertenden Flurstücke mit den tatsächlichen Nutzungen wiedergegeben. Die folgende Tabelle bildet auch die Grundlage der späteren Wertermittlung. Die tatsächlich als Hofstelle genutzte Teilfläche beträgt nach Aufmaß in einem Luftbild 2.914 m². Der Teil des Flurstücks der nicht eindeutig dem Grünland oder der sonstigen Nutzung wie Wald und Graben zugeordnet werden kann, wird als Gartenland bewertet. Dies betrifft die Teilfläche, die über das Maß einer üblichen Resthofstelle hinausgeht. Das ist im Wesentlichen der Flächenteil, der über das normale Maß einer Gartenanlage hinausgeht und daher nicht mehr unmittelbar der Hofstelle zuzuordnen ist.

Grundstücksverzeichnis zum Betrieb			Tüllinghoff 6					
Stichtag der Bewertung			01.03.2026					
Gemarkung			Lüdinghausen-Kirchspiel					
Grundbuch von			Lüdinghausen-Kirchspiel					
Blatt			401					
Flur	Flurstück	Gesamtgröße	Nutzung					Bemerkungen
			Ackerland	Grünland	Hofffläche	Wald	Sonstiges	
40	47	14.136 m²		6.790 m²	2.914 m²	1.301 m²	3.131 m²	530 m² Graben, 2601 m² Grünanlagen
40	51	8.217 m²	7.698 m²			166 m²	353 m²	Weg
38	4	5.455 m²	5.362 m²			93 m²		
Insgesamt		27.808 m²						
Tatsächliche Nutzung nach Aufmaß in einem Luftbild.								

Die dem Bewertungsobjekt zugehörige Grünlandfläche auf dem Flurstück Flur 40, Nr. 47 wird augenscheinlich ausschließlich landwirtschaftlich bewirtschaftet. Das zum Bewertungsobjekt gehörende Ackerland auf den Flurstücken Flur 40, Nr. 51 sowie Flur 38, Nr. 4 wird ackerbaulich genutzt. Der verbleibende Teil des Flurstücks Flur 40, Nr. 47 wird als Grünland, Waldflächen, Gartenland sowie Gräben genutzt.

3.1 Beschreibung der Hofstelle

Die Hofstelle liegt im Gebiet der Stadt Lüdinghausen und grenzt überwiegend an andere land- und forstwirtschaftlich genutzte Flurstücke. Die Hofstelle umfasst nach Aufmaß in einem Luftbild eine Größe von 2.914 m². Die folgende Abbildung verdeutlicht dies.



Quelle: verändert nach www.tim-online.nrw.de (04.03.2026)

Auf der Hofstelle befanden sich zum Zeitpunkt des Ortstermins das Wohnhaus und eine Scheune. Das Wohnhaus verfügt über zwei getrennte Wohneinheiten von denen eine aktuell als Büro genutzt wird.

Die folgende Tabelle zur Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) enthält das Wohn- und das Wirtschaftsgebäude, die sich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung auf der Hofstelle befanden. Ein ehemals vorhandener Schweinestall grenzt unmittelbar an die Scheune an und befindet sich in einem abbruchreifen Zustand. Dieser Gebäudeteil ist vollständig abgängig und wird bei der

Wertermittlung nicht berücksichtigt. Entsprechend des Aufmaßes während des Ortstermins weisen die Gebäude eine Bruttogrundfläche von insgesamt 736 m² auf. Eine entsprechende Aufmaßskizze ist in der Anlage 1 enthalten.

Ermittlung der Brutto-Grundfläche								
1 Wohnhaus	KG	16,0 m	x	5,9 m	x	1,00	=	94 m ²
	KG	10,0 m	x	10,5 m	x	1,00	=	105 m ²
	EG	16,0 m	x	5,9 m	x	1,00	=	94 m ²
	EG	10,0 m	x	10,5 m	x	1,00	=	105 m ²
	EG	1,4 m	x	5,2 m	x	1,00	=	7 m ²
	EG	1,7 m	x	4,2 m	x	1,00	=	7 m ²
	DG	16,0 m	x	5,9 m	x	1,00	=	94 m ²
	DG	10,0 m	x	10,5 m	x	1,00	=	105 m ²
								611 m²
2 Scheune	EG	13,5 m	x	8,6 m	x	1,00	=	116 m ²
	EG	2,0 m	x	4,2 m	x	1,00	=	8 m ²
								125 m²
Brutto-Grundfläche insgesamt								736 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 (04.03.2026)

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes, vollunterkellertes Zweifamilienwohnhaus mit Erdgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss. Das Wohnhaus ist im Jahr 2003 errichtet worden. Modernisierungsmaßnahmen sind laut Auskunft des Eigentümers seitdem nicht durchgeführt worden. Das Wohnhaus ist in massiver Bauweise errichtet und auf Stahlbetonfundamenten gegründet. Die Außenwände bestehen aus einem zweischaligen Mauerwerk aus Kalksandstein mit Dämmung und vorgelagerter Verklinkerung. Die Giebelspitzen sind mit einer Holzverkleidung aus Eiche versehen. Das Gebäude verfügt über ein Satteldach aus einer Holzkonstruktion. Das Dachgeschoss weist insgesamt vier Dachgauben auf. Die Dacheindeckung besteht aus Tonziegeln; die Dachisolierung ist als Zwischensparrendämmung ausgeführt. Die Dachentwässerung erfolgt über Kupferrinnen und Kupferfallrohre. Der Zustand der Dachflächen und der Dachentwässerung ist in Ordnung. Das Kellergeschoss ist in Stahlbetonbauweise errichtet worden. Die Innenwände sind massiv ausgeführt, die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton. In Teilbereichen des Kellergeschosses sind bis etwa 20 cm über dem Fußboden leichte Feuchtigkeitsspuren erkennbar. Nach Angaben des Eigentümers stehen diese im Zusammenhang mit einer defekten Pumpe; Anzeichen von

Schimmelbildung sind nicht feststellbar. Die Fenster des Wohnhauses sind zweifach verglast und teils mit Kunststoff- und teils mit Holzrahmen ausgestattet. Die Elektroinstallation ist im üblichen Umfang unter Putz vorhanden. Die Beheizung erfolgt über eine Flüssiggasheizung; die Wärmeverteilung erfolgt im Erdgeschoss überwiegend über Fußbodenheizung, im Dachgeschoss über Heizkörper. Die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Im Erdgeschoss ist ein Ofen vorhanden. Insgesamt sind nach der Inaugenscheinnahme keine größeren Mängel oder offensichtlichen Bauschäden feststellbar.

Die, dem Wohnhaus gegenüberliegende Scheune wird überwiegend als private Lagerfläche genutzt wird. Das Gebäude wurde 1961 errichtet und ist als eingeschossiges Wirtschaftsgebäude ausgeführt. Die Bauweise entspricht einer Holzständerwerkskonstruktion. Die Gründung besteht aus gemauerten Punktfundamenten. Die aufgehenden Außenwände bestehen seitlich aus Kalksandsteinmauerwerk mit Holzverkleidung; im rückwärtigen Bereich liegt eine Fachwerkausführung vor. Die Fassaden sind im Wesentlichen mit Verblendmauerwerk und Fugenglattstrich versehen. Die Scheune verfügt über ein Satteldach aus Eichenholz. Die Dacheindeckung besteht aus einfachen Betondachsteinen. Eine Dachisolierung ist nicht vorhanden. Die Dachentwässerung erfolgt überwiegend mittels Zinkrinnen und Zinkfallrohre. Der Zustand der Dachflächen und der Dachentwässerung ist in Ordnung. Ein wesentlicher Innenausbau ist nicht vorhanden. Die Fußböden sind teilweise mit einfachem Tagesbeton und teilweise mit Ziegelpflaster ausgeführt. Die Erschließung beschränkt sich auf einen Lichtstromanschluss.

Auf eine weitergehende Gebäudebeschreibung wird an dieser Stelle verzichtet und auf die als Anlage 2 beigefügte ausführliche Gebäudebeschreibung verwiesen.

Die Hofstelle ist über eine gepflasterte Zuwegung erschlossen. Die Hofflächen sind überwiegend mit einer einfachen Schotter- bzw. Schüttpacklage befestigt. Rückwärtig sind teilweise gärtnerisch gestaltete Außenbereiche vorhanden. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über großzügige unbebaute Außenflächen mit vereinzeltem Obstbaumbestand (Gartenland).

3.2 Beschreibung der landwirtschaftlichen Flächen

Gegenstand des zu bewertenden landwirtschaftlichen Grund und Bodens sind 13.060 m² Ackerland, 6.790 m² Grünland, 1.560 m² Wald, 2.601 m² Gartenland, 503 m³ Graben und 353 m² Weg. Bei dem Grünland auf dem Flurstück Gemarkung Lüdighausen-Kirchspiel, Flur 40, Nr. 47 handelt es sich um Dauergrünland, welches unmittelbar an die Hofstelle grenzt und über einen Hofanschluss verfügt. Insgesamt umfasst das Grünland 6.790 m². Das Grünland ist gemäß Bodenschätzung überwiegend dem Klassenzeichen S 4 D 26/29 zuzuordnen. Es handelt sich um einen sandigen Boden der vierten Zustandsstufe mit diluvialer Entstehung. Die Ackerzahl liegt im Bereich um 29 und weist damit auf eine geringere bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit hin. Bei den zu bewertenden Ackerflächen auf den Flurstücken Gemarkung Olfen Kirchspiel, Flur 40, Nr. 51 und der Flur 38, Nr. 4 handelt es sich um ackerbaulich genutzte Flächen. Der Flächenzuschnitt ist jeweils rechteckig. Auffällige Vernässungen oder sonstige augenscheinliche Nutzungseinschränkungen sind nicht erkennbar. Gemäß Bodenschätzung ist die Ackerfläche auf dem Flurstück Flur 40, Nr. 51 dem Klassenzeichen S 3 D 29/32 zuzuordnen. Die Ackerfläche auf dem Flurstück Flur 38, Nr. 4 weist das Klassenzeichen S 3 D 30/34 auf. In beiden Fällen handelt es sich um sandige Böden der dritten Zustandsstufe mit diluvialer Entstehung. Die Ackerzahlen liegen im Bereich von 32 bis 34 und weisen damit ebenfalls auf eine geringere bis mittlere natürliche Ertragsfähigkeit hin. Insgesamt handelt es sich sowohl beim Acker-, als auch beim Grünland um für diese Region übliche Böden.

4. 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.

4.1 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.

4.1.1 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 Lüdinghausen. Im FNP der Stadt Lüdinghausen, der am 18.12.2003 genehmigt und am 13.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden ist, 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.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die zu bewertenden Grundstücke den Entwicklungszustand von „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ im Außenbereich aufweisen. Die bebaute Teilfläche (Hofffläche) 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.

4.1.2 Bewirtschaftungsauflagen und Schutzgebiete

Der zu bewertende Grundbesitz liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans „Olfen-Seppenrade“. Die Flurstücke Gemarkung Lüdninghausen-Kirchspiel, Flur 40, Nr. 47 sowie Flur 40, Nr. 51 liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 2.2.05 „Rechede-Tüllinghoff“. Das Flurstück Gemarkung Lüdninghausen-Kirchspiel, Flur 38, Nr. 4 liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets LSG Nr. 2.2.06 „Steveraue“ des Landschaftsplans „Olfen-Seppenrade“. Gebote oder Verbote, die die derzeitige Nutzung der Flurstücke einschränken, bestehen nicht.

4.1.3 Rechte und Lasten

Im Grundbuch von Lüdninghausen, Blatt 401, ist in Abteilung II ein Wegerecht zulasten des Flurstücks, Flur 40, Nr. 51 eingetragen. Danach besteht die Berechtigung, über einen Weg von zwölf Fuß Breite zu den begünstigten Grundstücken zu fahren und Vieh zu treiben. Das Recht beruht auf Eintragung vom 20.01.1877. Zudem ist vermerkt, dass die Zwangsversteigerung angeordnet ist (Amtsgericht Lüdninghausen, Az. 002 K 001/24). Die Eintragung erfolgte am 25.01.2024.

Die Recherche beim Kreis Coesfeld hat ergeben, dass für die Grundstücke der Gemarkung Lüdninghausen-Kirchspiel, Flur 40, Nr. 47 und 51, keine Baulasten eingetragen sind. Für das Grundstück Gemarkung Lüdninghausen-Kirchspiel, Flur 38, Nr. 4, ist eine Baulast eingetragen. Diese betrifft die Übernahme einer fehlenden Abstandfläche für ein Gebäude auf dem benachbarten Grundstück Gemarkung Lüdninghausen-Kirchspiel, Flur 38, Nr. 225.

Gemäß Auskunft des Kreises 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.

Die Hofanlage Tüllinghoff 6 in der Gemarkung Lüdninghausen-Kirchspiel, Flur 40, Nr. 47, ist derzeit nicht in die Denkmalliste der Stadt Lüdninghausen eingetragen.

Nach Auskunft des Kreises Coesfeld besteht für die Hofstelle Tüllinghoff 6 keine Wohnungsbindung. Das Objekt ist nicht öffentlich gefördert worden.

4.2. 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 Lüdinghausen im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Coesfeld. Der zuständige Gutachterausschuss weist jährlich Richtwerte für bebaute Grundstücke im Außenbereich aus. Der Richtwert zum 01.01.2026 liegt bei 90 €/m² und bezieht sich auf Wohnbauland im Außenbereich mit einer Größe von 1.000 m² in der Stadt Lüdinghausen. Dies ist folgender Tabelle zu entnehmen.

Richtwerte für Wohnbauland im Außenbereich (erschließungsbeitragsfrei)						
Gemeinde	Gemarkung	Ortsteil	Nutzung Geschößzahl Tiefe	Bodenricht- wertnummer	Bodenrichtwert zum	
					01.01.2025	01.01.2026
Lüdinghausen	Lüdinghausen-Kirchspiel	Lüdinghausen	Wohnbaufläche, I-II, 1.000 m ²	4003701	80,00 €/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 land- und forstwirtschaftlichen Richtwerte für die Jahre 2025 und 2026 werden in der folgenden Tabelle dargestellt.

Richtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen					
Gemeinde	Gemarkung	Bodenricht- wertnummer	Nutzung	Bodenrichtwert zum	
				01.01.2025	01.01.2026
Lüdinghausen	Lüdinghausen-Kirchspiel	9003701	Ackerland	12,50 €/m ²	13,50 €/m ²
Lüdinghausen	Lüdinghausen-Kirchspiel	5003701	Forst	0,90 €/m ²	0,90 €/m ²
Lüdinghausen	Lüdinghausen-Kirchspiel	3003701	Grünland	8,40 €/m ²	8,40 €/m ²

4.3 Wertermittlung Grund und Boden

Wie zu Beginn des Kapitels 4 erwähnt, erfolgt die Verkehrswertermittlung mithilfe der Zusammensetzungstaxe. Dazu erfolgt zunächst die Wertermittlung des Grund und Bodens und anschließend die Wertermittlung der einzelnen Gebäude. Die Wertermittlung für den Grund und Boden erfolgt nutzungsdifferenziert zum einen für den Grund und Boden des Wohnhauses und zum anderen für den Grund und Boden des Wirtschaftsgebäudes und der land- und forstwirtschaftlichen Fläche.

4.3.1 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 des Wirtschaftsgebäudes. Beim Grund und Boden des Wohnhauses wird vom Richtwert für bebaute Flächen im Außenbereich der Stadt Lüdinghausen ausgegangen. Der Bodenrichtwert für bebaute Flächen im Außenbereich bezieht sich auf 1.000 m². Die dem Wohnhaus zuzuordnende Fläche beträgt 1.000 m² und ist durch Aufmaß in einem Luftbild kontrolliert worden. Weitere Zu- oder Abschläge nimmt der Unterzeichner nicht vor.

Insgesamt ergibt sich so ein Wert des Grund und Bodens des Wohnhauses in Höhe von rd. 90.000 €.

Wertermittlung Grund und Boden des Wohnhauses			
Ausgangswert/Richtwert für Wohnen im Außenbereich			90 €/m ²
abzgl. Wertabschlägen wegen			
- größerer Flächen gegenüber Richtwertgrundstück und dadurch bedingte geringere bauliche Ausnutzung		=	0,00 €/m ²
- eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten gem. § 35 BauGB		=	0,00 €/m ²
- Zusammenhang Wirtschaftsgebäude		=	0,00 €/m ²
Insgesamt	0%	=	0,00 €/m ²
Wert des Grund und Bodens			90,00 €/m²
Wert des Grund und Bodens insgesamt	1.000 m²	=	90.000,00 €

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 Bodenwert für landwirtschaftliche Fläche im Bereich des Bewertungsobjektes in Höhe von 13,50 €/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 1,0-fachen Wertes für landwirtschaftliche Flächen vor. Entsprechend folgender Berechnungstabelle ergibt sich ein Wertansatz für den Grund und Boden der Wirtschaftsgebäude in Höhe von 27,00 €/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	1.914 m²
Erschließungskosten je m²	0,00 €/m²
Ausgangswert für die landw. Fläche	13,50 €/m²
Zuschlag für Baurecht (Marktanpassungszuschlag)	
1 -facher Wert für landwirtschaftliche Flächen	13,50 €/m²
Wert des Grund und Bodens	27,00 €/m²
gerundet	27,00 €/m²
Wert des Grund und Bodens insgesamt	51.678,00 €

Zusammengefasst ergibt sich für die 2.914 m² große Hofstelle ein Wert des Grund und Bodens in Höhe von rd. 142.000 €

Verkehrswert des Grund und Boden der Hofstelle					
Grund und Boden der Wohngebäude	90,00 €/m²	x	1.000 m²	=	90.000,00 €
Grund und Boden der Wirtschaftsgebäude	27,00 €/m²	x	1.914 m²	=	51.678,00 €
Wert des Grund und Bodens insgesamt	48,62 €/m²		2.914 m²	=	141.678,00 €

4.3.2 Wertermittlung Grund und Boden der landwirtschaftlichen Fläche

Zusätzlich zum Grund und Boden der Hofstelle ist der Wert der landwirtschaftlichen Flächen festzustellen. Für die Ermittlung des Verkehrswerts des Ackerlands wird als Ausgangswert der Bodenrichtwert von 13,50 €/m² herangezogen. Für die Bewertung des Grünlands greift der Unterzeichner als Ausgangswert auf den Bodenrichtwert für Grünland in Höhe von 8,40 €/m² zurück. 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. Das zum Bewertungsobjekt gehörende Gartenland wird ausgehend vom für den Bereich der zu bewertenden Flächen veröffentlichten Bodenrichtwert für Ackerland bewertet. Für das Gartenland nimmt der Unterzeichner einen Zuschlag von 50 % vor. Der Wert des Gartenlandes liegt somit höher als der Wert des Ackerlandes, jedoch niedriger als der Wert des Grund und Bodens der Wirtschaftsgebäude.

Die zum Bewertungsobjekt gehörenden Gehölzflächen werden mit dem mittleren Kaufpreis für forstwirtschaftliche Flächen der letzten drei Jahren im Kreis Coesfeld in Höhe von 2,30 €/m² bewertet. Aufgrund der geringen Flächengröße sowie des ungünstigen Zuschnitts nimmt der Unterzeichner einen pauschalen Abschlag von 50 % zum Ausgangswert vor. Die Gewässerfläche (Bach) und die Wege werden pauschal mit 1,00 €/m² bewertet.

Die vorhandenen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs und die vorhandene Baulast schränken die Nutzung nicht ein und wirken sich daher nicht wertbeeinflussend aus.

Verkehrswert der landwirtschaftlichen Flächen								
Flur	Flur- stück	Größe	Basiswert in €/m ²	Zu-/Abschlag in %	€/m ²	wegen	Verkehrswert in €/m ²	€ insges.
40	47	14.136 m ²						
davon Grünland		6.790 m ²	8,40 €	20%	1,68 €	Hofanschluss	10,08 €	68.443,20 €
davon Hofstelle		2.914 m ²						gesonderte Bewertung
davon Wald		1.301 m ²	2,30 €	-50% -	1,15 €	Zuschnitt + Größe	1,15 €	1.496,15 €
davon Graben		530 m ²	1,00 €		- €		1,00 €	530,00 €
davon Gartenland		2.601 m ²	13,50 €	50%	6,75 €	Gartenland	20,25 €	52.670,25 €
40	51	8.217 m ²						
davon Ackerland		7.698 m ²	13,50 €		- €		13,50 €	103.923,00 €
davon Wald		166 m ²	2,30 €	-50% -	1,15 €	Zuschnitt + Größe	1,15 €	190,90 €
davon Weg		353 m ²	1,00 €		- €		1,00 €	353,00 €
38	4	5.455 m ²						
davon Ackerland		5.362 m ²	13,50 €		- €		13,50 €	72.387,00 €
davon Wald		93 m ²	2,30 €	-50% -	1,15 €	Zuschnitt + Größe	1,15 €	106,95 €
Summe		24.894 m²					12,06 €	300.100,45 €

Insgesamt ergibt sich ein Wert des Grund und Bodens der landwirtschaftlichen Fläche in Höhe von rd. 300.000 €.

5. 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. Auf eine ausführliche Beschreibung der Gebäude wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Es wird auf die als Anlage 2 beigefügte ausführliche Gebäudebeschreibung sämtlicher Bauteile verwiesen. Des Weiteren finden sich in der Anlage 1 Farbaufnahmen der einzelnen Gebäude.

Die Hofstelle ist ausschließlich zu Wohnzwecken und hier vornehmlich zu eigenen Wohnzwecken nutzbar. 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 anzuwenden. Es handelt sich nicht um ein klassisches Renditeobjekt, bei dem das Ertragswertverfahren die geeignete Wertermittlungsmethode wäre.

5.1 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 Drempel.

5.2 Wertermittlung des Wohnhauses

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilienwohnhaus, das nach den erhaltenen Auskünften 2003 errichtet wurde. Das Gebäude ist voll unterkellert. Die Bauweise ist massiv ausgeführt, mit Stahlbetondecken sowie zweischaligen Außenwänden aus Kalksandstein mit Dämmung und vorgelagerter Verklinkerung. Das Dach ist als Satteldach mit vier Dachgauben ausgeführt und mit Tonziegeln eingedeckt. Ein Drempel ist nicht vorhanden; das Dachgeschoss ist vollständig durch Dachschrägen geprägt. Das Wohnhaus weist insgesamt einen mittleren Ausstattungsstandard auf und befindet sich nach äußerer Inaugenscheinnahme in einem ordentlichen und gut unterhaltenen Zustand. Für die Ableitung der Alterswertminderung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des Baujahres ergibt sich hieraus eine Restnutzungsdauer von 57 Jahren. Aus der Einstufung der Standardstufen in den unterschiedlichen Kostengruppen ergeben sich Herstellungskosten in Höhe von rd. 828 €/m² BGF. Nach Indexierung mit dem Bundesbaupreisindex zum Bewertungsstichtag ergeben sich Herstellungskosten von rd. 1.540 €/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:** Tüllinghoff 6, 59348 Lüdinghausen**Stichtag:** 01.03.2026**Objektart:** freistehendes Zweifamilienhaus**Baujahr:** 2003**Gebäude:** 1 Wohnhaus

Typ	Anteil	Beschreibung
2.01	92%	Keller-, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
2.02	8%	Keller-, Erdgeschoss, 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 2.01 / 2.02	637	710	813	979	1.223		
Außenwände			1,0			23	187,-
Dächer			1,0			15	122,-
Außentüren und Fenster			1,0			11	89,-
Innenwände und Türen			1,0			11	89,-
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			11	89,-
Fußböden			1,0			5	41,-
Sanitäreinrichtungen			0,5	0,5		9	81,-
Heizung			0,5	0,5		9	81,-
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6	49,-

Zwischensumme

3,1 (Gebäudestandardkennzahl)

828 €/m² BGF**Zu- und Abschläge zum Kostenkennwert**

Berücksichtigung des Grades der Nutzbarkeit des nicht ausgebauten Dachgeschosses

Berücksichtigung eines vorhandenen Drempels

Berücksichtigung eines fehlenden Drempels

(2,4 % von 828 €/m²)-20 €/m² BGF

Berücksichtigung eines ausgebauten Spitzbodens

Berücksichtigung von Staffelgeschossen

Kostenkennwert**808 €/m² BGF**

Bundesbaupreisindex zum Bewertungsstichtag (2010=100):

190,6

Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag**1.540,- €/m² BGF**

Aus der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 57 Jahren ergibt sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,71. Bei der Ermittlung des Sachwerts berücksichtigt der Unterzeichner zudem Kosten für besondere Bauteile und setzt hierfür für die vorhandenen Dachgauben einen pauschalen Wert von 10.000 € an. Es ergibt sich ein vorläufiger Sachwert einschließlich Grund und Boden in Höhe von rd. 768.000 €. Der Unterzeichner schätzt den Sachwertfaktor auf 0,75. Dies geschieht in Anlehnung an die vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser und unter Beachtung der Größe, des Zustands sowie der Lage des zu bewertenden Objekts im Außenbereich. Durch Anwendung dieses Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert, der im Wesentlichen den Substanzwert der baulichen Anlagen abbildet, an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst.

Insgesamt ergibt sich ein Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren von rd. 576.000 €.



Wertermittlung Wohngebäude Sachwertverfahren		
Objektlage:	Tüllinghoff 6, 59348 Lüdinhhausen	
Stichtag:	01.03.2026	
Gebäude	1 Wohnhaus	
Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)	611 m²	
€ pro m² BGF einschl. Baunebenkosten	1.540,00 €	
Regionalfaktor	1,00	
Kosten der besonderen Bauteile	10.000,00 €	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	951.106,32 €	
<u>Alterswertminderung</u>		
Gesamtnutzungsdauer	80	
Alter (gegebenenfalls fiktiv)	23	
Restnutzungsdauer	57	
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,71	
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	677.663,25 €	
Summe Herstellungskosten	677.663,25 €	
<u>Außenanlagen</u>		
Zeitwert der baulichen Außenanlagen		
Zeitwert sonstige Anlagen		
<u>Bodenwert</u>	90.000,00 €	
Vorläufiger Sachwert einschl. Grund u. Boden	767.663,00 €	
<u>Marktanpassung</u>	0,75	- 191.915,75 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	575.747,25 €	
<u>Besond. objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden		
Sonstige Wertminderungen/-erhöhungen		
Wertansatz nach dem Sachwertverfahren	575.747,00 €	

5.3 Wertermittlung Wirtschaftsgebäude

Hinsichtlich des Zustands der Gebäude wird nochmals auf Kapitel 4 und die als Anlage 1 und 2 beigefügte Fotoserie und Gebäudebeschreibung verwiesen.

Grundlage der Wertermittlung der Scheune ist die ermittelte Bruttogrundfläche von 116 m². Die Scheune befindet sich in einem einfachen und renovierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Vor diesem Hintergrund schätzt der Unterzeichner die Restnutzungsdauer auf 5 Jahre, woraus sich ein Alterswertminderungsfaktor von 0,17 ergibt. Zu den Herstellungskosten wird der anteilige Bodenwert hinzugerechnet. Ebenso wie beim Wohnhaus wird ein Sachwertfaktor von 0,75 festgesetzt.

Der ehemals vorhandene Schweinestall, der unmittelbar an die Scheune angrenzt, befindet sich in einem abbruchreifen Zustand und wird – wie bereits im vorherigen Kapitel dargestellt – nicht in die Wertermittlung einbezogen.

Der Sachwert der Scheune einschließlich des anteiligen Grund und Bodens ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.



Wertermittlung Wirtschaftsgebäude Sachwertverfahren		
	Stichtag:	01.03.2026
Objektlage:	Tüllinghoff 6, 59348 Lüdinhhausen	Stichtag (nur Jahr): 2026
Gebäude	2 Scheune	
Bruttogrundfläche nach DIN 277 (2005)	116 m ²	
€ pro m ² BGF einschl. Baunebenkosten	200,00 €	
Korrekturfaktor Gebäudegröße	1,20	
Korrekturfaktor Unterbau	1,00	
Summe Herstellungskosten	27.864,00 €	
Kosten der besonderen Bauteile		
Baupreisindex (2010 = 100)	190,6	
Regionalfaktor	1,0	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen	53.108,78 €	
<u>Alterswertminderung</u>		
Baujahr (ggf. fiktiv)	2001	
Gesamtnutzungsdauer	30	
Alter	25	
Restnutzungsdauer	5	
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,17	
Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag	8.851,46 €	
Anteil Grund und Boden	1.914 m ²	
Bodenwert je m ²	27,00 €/m ²	
Bodenwert gesamt	51.678,00 €	
Vorläufiger Sachwert einschl. Grund u. Boden	60.529,46 €	
<u>Marktanpassung</u>	0,75	- 15.132,37 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	45.397,10 €	
<u>Besond. objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>		
Wertminderung wegen Baumängel/-schäden		
Sonstige Wertminderungen/-erhöhungen		
Wertansatz nach dem Sachwertverfahren	45.397,00 €	

Für den teilweise befestigten Hofraum sowie die großzügig angelegten gärtnerischen Außenanlagen wird pauschal ein Wertansatz in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

Zusammengefasst ergibt sich nach dem Sachwertverfahren ein Gesamtwertansatz für die Hofstelle in Höhe von rd. 626.000 €.

Zusammenfassung der Einzelwerte nach dem Sachwertverfahren				
	Bodenwert gesamt	Vorläufiger Sachwert einschl. Grund u. Boden	Marktanpassung	Wertansatz nach dem Sachwertverfahren
1 Wohnhaus	90.000,00 €	767.663,00 €	- 191.915,75 €	575.747,00 €
2 Scheune	51.678,00 €	60.529,46 €	- 15.132,37 €	45.397,00 €
Außenanlagen	pauschal			5.000,00 €
Gesamt	141.678,00 €	828.192,46 €	- 207.048,12 €	626.144,00 €

6. Zusammenfassung

Zusammenfassung	
Verkehrswert der Hofstelle	626.144,00 €
Verkehrswert der landwirtschaftlichen Flächen	300.100,45 €
Summe	926.244,45 €
rd.	930.000,00 €

Der Unterzeichner ermittelt entsprechend der zuvor gemachten Ausführungen, Einschränkungen und Berechnungen für den Grundbesitz Tüllinghoff 6 bestehend aus den Flurstücken Gemarkung Lüdninghausen-Kirchspiel, Flur 40, Nr. 47 und 51 sowie Flur 38, Nr. 4, verzeichnet im Grundbuch von Lüdninghausen, Blatt 401 mit einer Gesamtgröße von 27.808 m²

1. **einen Verkehrswert in Höhe von** **rd. 930.000 €**
in Worten: neunhundertdreißigtausend Euro-----

Heinrich Feldmann
(M. Sc.)