
Verkehrswertgutachten

-Internetversion / Text-



Objektart:	Landwirtschaftliche Hofstelle mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie Landwirtschaftsflächen
Lage:	Deppengau 29 und 30 48346 Ostbevern-Brock
Auftraggeber:	Amtsgericht Warendorf Az.: 002 K 002/18
Wertermittlungsstichtag:	11. Juni 2018
Bewertungsanlass:	Feststellung der Verkehrswerte für die Zwangsversteigerung (Verkehrswerte auftragsgemäß getrennt nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis)
Ermittelte Verkehrswerte:	siehe Seite 42 ff.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet. Persönliche Angaben sowie Fotos und sonstige Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Fotos sowie Bauzeichnungen und weitere Anlagen finden Sie in der Onlinefassung „Anlagen“ sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Warendorf (02581/6364-134) eingesehen werden kann.

	Seite	
1	Grundlagen der Bewertung	3
2	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
3	Bewertungsverfahren	7
4	Auswahl und Beschreibung der Bewertungsverfahren	7
5	Grundbuchangaben	9
6	Grundstücksbeschreibung	11
7	Baubeschreibung	13
	7.1 Beschreibung der baulichen Anlagen	13
	7.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und erforderliche Maßnahmen	21
	7.3 Restnutzungsdauer	23
8	Bodenwertermittlung	25
	8.1 Ermittlung der Bodenwerte getrennt nach lfd. Nrn. im Bestverz.	26
	8.2 Zusammenstellung der Bodenwerte getrennt nach lfd. Nrn. im Bestverz.	28
9	Sachwertermittlung	30
	9.1 Sachwert der Hofraumfläche	30
	9.2 Sachwert der Landwirtschaftsflächen	36
	9.3 Zusammenstellung der Sachwerte getrennt nach lfd. Nrn. im Bestverz.	37
10	Ertragswertermittlung (nur nachrichtlich)	38
	10.1 Ertragswert der Hofraumfläche	38
	10.2 Ertragswert der Landwirtschaftsflächen	40
	10.3 Zusammenstellung der Ertragswerte getrennt nach lfd. Nrn. im Bestverz.	41
11	Verkehrswertermittlung	42
12	Anlagen	47

1. Grundlagen der Bewertung

Vom Amtsgericht Warendorf zur Verfügung gestellte Unterlagen:
Gerichtsbeschluss der Zwangsversteigerungsanordnung vom 23.01.2018
Grundbuchauszug vom 25.01.2018

Örtliche Feststellungen und fotografische Aufnahmen durch den Unterzeichner am 11.06.2018

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 11.06.2018 angenommen.

Das Dachgeschoss einschl. Spitzboden des Wohnhauses und die Dachböden sowie weitere vereinzelte Bereiche der Wirtschaftsgebäude konnten nicht besichtigt werden.

Von der Gemeinde Ostbevern zur Verfügung gestellte Bauakte und erhaltene Auskünfte über:
Erschließungskosten, Baurecht bzw. bauliche und wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Bew.-
Grundstücke, Eintragungen im Denkmalverzeichnis sowie sonstige Auskünfte

Von der Kreisverwaltung Warendorf erhaltene Auskünfte über:
Eintragungen im Altlastenverzeichnis, Baulasten, Wohnungsbindungen und sonstige Auskünfte

Vom Katasteramt der Kreisverwaltung Warendorf zur Verfügung gestellte Flurkarten M 1:2000
(Veröffentlichung genehmigt), Fortführungsrisse sowie Flurstücks- und Eigentumsnachweise mit
Angaben der tatsächlichen Nutzungen der jeweiligen Flurstücke, Auskünfte zu Eigentumsverhältnissen
angrenzender Grundstücke und sonstige Auskünfte

Vom Schornsteinfeger erhaltene Auskunft zum Alter und Zustand zur Heizungsanlage des Wohnhauses

Preisindizes vom Statistischen Bundesamt, Marktbericht 2018 des Gutachterausschusses der
Kreisverwaltung Warendorf

Vom Unterzeichner überschlägig erstellte bautechnische Berechnungen der Bruttogrundflächen (BGF)
und der Wohn-/Nutzflächen (Wfl./Nfl.). Auf die Anmerkungen in den bautechnischen Berechnungen wird
verwiesen.

Hinweise:

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen und sind
lediglich beispielhaft zu verstehen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende
Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile
auf Auskünften, lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten kein Bausubstanzgutachten
darstellt.** Hierzu wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich.
Demzufolge wurden keine Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit mit Fassaden-, Decken- und
Dachkonstruktionen und sonstiger eingebundener Bauteile durchgeführt. Auch wurden keine
Untersuchungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder
pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk sowie Rohrfraß in Leitungen vorgenommen, wie auch
die Bauwerke nicht auf schadstoffbelastete Materialien (z.B. Asbest, Formaldehyd) untersucht wurden.
Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Einrichtungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur
insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren. Das Wohnhaus war
vollständig möbliert und konnte lediglich im Erdgeschoss teilweise besichtigt werden, so dass verdeckt
liegende sowie weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in diesen sowie in nicht besichtigten
Bereichen des Wohnhauses und der Wirtschaftsgebäude nicht ausgeschlossen werden können.

Energieausweise lagen nicht vor.

Literatur/Kommentare:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kleiber, 8. Auflage 2017

Versteigerung und Wertermittlung, Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG, Stumpe/Tillmann, 2. Auflage 2014

Grundstücksbewertung -Lehrbuch und Kommentar- Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter GmbH, neuste Fassung

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) von Immobilien, Renner/Sohni, 30. Auflage 2012

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes, Kleiber/Tillmann, 1. Auflage

Verkehrswertermittlung von Immobilien – Praxisorientierte Bewertung, Petersen/Schnoor/Seitz/Vogel, 2. Auflage 2013

Architektur der Bauschäden, Schadensursache, Gutachterliche Einstufung, Beseitigung, Vorbeugung, Lösungsdetails, Joachim Schulz, 2. Auflage 2012

Wertermittlungsrichtlinien (2012), W. Kleiber, 11. Auflage 2013

Gesetze/Verordnungen/Richtlinien:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL mit NHK 2010)

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Landesbauordnung (BauO NRW)

sowie weitere Gesetze, Verordnungen und Fachliteratur.

2. Angaben zum Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit diversen Landwirtschaftsflächen im Außenbereich von Ostbevern-Brock. Die postalische Anschrift der Hofstelle lautet Deppengau 29, 48346 Ostbevern.

Das Zentrum der Hofstelle bildet eine zusammenhängende Bebauung aus dem Wohnhaus nebst Wirtschaftstrakt und angrenzenden Stallgebäuden. Weitere Wirtschafts- bzw. Stallgebäude sind umlaufend angeordnet. Die Bebauung ist im Laufe der Jahrzehnte augenscheinlich in verschiedenen Bereichen auch in Eigenleistung sowie teilweise vermutlich ohne Baugenehmigungen gewachsen, wobei vorhandene Gebäude vielfach erweitert und/oder umgenutzt wurden. Der Charakter der Wirtschaftsgebäude ist bezogen auf den jeweiligen Herstellungszeitraum als zweckmäßig zu bezeichnen.

Bei den Stallgebäuden handelt es sich vorwiegend um Schweineställe, die zum Zeitpunkt der Besichtigung allerdings nicht (mehr) besetzt und somit ungenutzt waren. In dem mit Gebäude 8 bezeichneten Offenstall befanden sich einige Rinder, im übrigen findet eine Nutztierhaltung augenscheinlich aber nicht mehr statt, so dass diese allenfalls noch als Nebenerwerb betrieben wird.

Die gesamte Hofanlage weist einen insgesamt mäßigen Erhaltungs- und Pflegezustand auf, der Hofraum war in vielen Bereichen mit Bau-, Garten- und anderen Materialien überlagert. An den Gebäuden und Außenanlagen wurden vielfach erheblicher Instandhaltungsbedarf, Mängel und Schäden festgestellt. Einzelne Ställe weisen neben Schäden auch deutliche Verunreinigungen auf. Aufgrund des teilweise überalterten Zustands und der Größe der Stallgebäude geht der Unterzeichner davon aus, dass eine Wiederaufnahme der Schweinehaltung voraussichtlich nicht zu erwarten und möglicherweise auch nur eingeschränkt zulässig ist.

Der Wert der Gebäude wird im Wesentlichen durch deren zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt. Die vorhandenen Wirtschaftsgebäude sind ursprünglich für die Nutztierhaltung (vorwiegend Schweine), als Abstellräume und zu Lagerzwecken bestimmt. Ökonomische und rechtliche Faktoren (insbesondere Vorgaben zum Immissions- und Tierschutz) sowie der technische Fortschritt haben in der Vergangenheit zu Spezialisierungen in der Landwirtschaft mit entsprechend spezialisierten Gebäuden und Produktionsanlagen und zu immer größeren Produktionseinheiten geführt. Kleine Gebäude bzw. Produktionseinheiten sind kaum mehr wirtschaftlich zu betreiben und verlieren daher tendenziell an Wert. Erweiterungen oder wesentlich abweichende Verwendungen der vorhandenen Gebäude erforderten die Durchführung umfangreicher baulicher Maßnahmen, die mit erheblichen Kosten und einem wirtschaftlichen Risiko verbunden wären. Durch die Lage im Außenbereich sind die Umnutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude jedoch eingeschränkt (vgl. § 35 BauGB), so dass derartig weit vom tatsächlichen Objektzustand abweichende Wertansätze wegen der damit verbundenen Unsicherheit aufgrund nicht vorhandener Baugenehmigungen u.A. hier nicht verfolgt werden. Die nachfolgende Wertermittlung stellt daher im Wesentlichen auf die heutigen Verwendungsmöglichkeiten der Gebäude ab.

Die zu bewertenden Grundstücke weisen insgesamt eine Fläche von etwa 12 ha auf und scheiden damit im Verkaufsfall für potenzielle Kaufinteressenten eines Vollerwerbsbetriebs wegen zu geringer Größe voraussichtlich aus, sofern nicht die Pacht entsprechender Fremdflächen möglich ist. Die in den vergangenen Jahren tendenziell stark gestiegenen Kaufpreise für Ackerlandflächen lassen eine beträchtliche Nachfrage nach derartigen Flächen durch Landwirte erwarten, die aus marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten in der Regel jedoch nicht am Erwerb abseits des eigenen Hofes gelegener Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäude interessiert sind. Für diesen Käuferkreis käme voraussichtlich allenfalls ein Erwerb der landwirtschaftlich nutzbaren Flächen in Betracht.

Der Unterzeichner ist daher der Auffassung, dass sich der potenzielle Käuferkreis der Hofraumfläche vorwiegend aus Interessenten zusammensetzt, die ein Wohnen in Alleinlage mit der Möglichkeit einer Tierhaltung zu Hobbyzwecken (z.B. Pferde) suchen sowie ggf. Interessenten, die die Landwirtschaft im Nebenerwerb betreiben möchten.

Bewertungsgegenstand ist ferner ein Wohnzwecken dienendes Gebäude südlich der Hofstelle. Es handelt sich hierbei um ein sog. Behelfsheim einfacher Bauweise mit der postalischen Anschrift Deppengau 30, 48346 Ostbevern.

Das Objekt konnte von innen nicht besichtigt werden, befindet sich augenscheinlich und lt. Auskunft der Mieterin aber in einem insgesamt mäßigen Zustand und dürfte kaum noch den Anforderungen an gesunde Wohnnutzungen entsprechen. Die vereinbarte Miete ist entsprechend gering, damit eine Nutzung überhaupt noch stattfindet.

Eine Überprüfung des Baurechts konnte mangels Bauakten und entsprechender Auskünfte nicht erfolgen. Die Zulässigkeit einer Nutzung zu Wohnzwecken wird unterstellt, kann mangels erforderlicher Informationen aber nicht garantiert werden. Einem möglichen Kaufinteressenten wird daher dringend empfohlen, die Zulässigkeit der derzeitigen bzw. geplanten Nutzung sowie etwaiger Umbau-/Sanierungsmöglichkeiten im Vorfeld mit dem Bauamt der Gemeinde Ostbevern abzustimmen.

Bei den Landwirtschaftsflächen handelt es sich vorwiegend um Grünland, das zum Zeitpunkt der Besichtigung vielfach als Ackerfläche vorwiegend für den Maisanbau genutzt wurde. Die Felder werden rechtlich teilweise durch wegähnlich zugeschnittene Fremdfurstücke (vorwiegend im Eigentum der Gemeinde Ostbevern) geteilt. Tatsächlich werden diese Fremdfurten derzeit augenscheinlich jedoch mitbewirtschaftet, so dass sich die Flächenaufteilungen örtlich nicht feststellen lassen. Für weitere Erläuterungen wird auf die Begründung in der Bodenwertermittlung verwiesen.

Zur Ertragsfähigkeit der Landwirtschaftsflächen wird auf die Bodenschätzungen verwiesen, vgl. Anlage 12.5, Seite 59 ff. Informationen über etwaige Pachtverhältnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor.

3. Bewertungsverfahren

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV) in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) sowie den Richtlinien zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) und des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL).

Danach ist gem. § 8 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17-20) oder das Sachwertverfahren (§§ 21-23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.a.) zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

4. Auswahl und Beschreibung der Bewertungsverfahren

In der Wertermittlungspraxis bzw. nach Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert von landwirtschaftlichen Anwesen wegen der im Vordergrund stehenden Eigennutzung nach dem Sachwertverfahren bestimmt. Das Ertragswertverfahren findet ebenfalls Anwendung, dient jedoch nur eventuellen Kontroll- und/oder Vergleichszwecken und wird nur nachrichtlich aufgeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die sich aus der Höfeordnung ergebenden Bewertungsverfahren aufgrund des Bewertungsanlasses (Zwangsversteigerung) hier nicht anzuwenden sind.

Das Sachwertverfahren ermittelt den Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK). Die Herstellungskosten werden nach Bezugsgröße (Bruttogrundfläche - BGF) durch Multiplikation mit Normalherstellungskosten ermittelt. Werthaltige besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit noch nicht erfasst wurden, sind durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen.

In den Herstellungskosten sind auch die Baunebenkosten wie Architekten- u. Ingenieurhonorare, Baugenehmigungs- und Abnahmegebühren und sonstige Nebenkosten enthalten.

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Zeitwerte bzw. Bauwerte von Außen- und Nebenanlagen unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen sachverständig geschätzt oder nach ihren gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung angesetzt. Bei erheblichem Abweichen dieser Anlagen vom Üblichen wird ihr Wert einfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung berücksichtigt, sofern der Grundstücksmarkt ihnen einen eigenständigen Wert einfluss beimisst.

Die Summe aus den Bauwerten/Zeitwerten der baulichen Anlagen, Außen- und Nebenanlagen sowie dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks. Zur Ableitung des Verkehrswertes (Marktwertes) ist der vorläufige Sachwert durch Multiplikation mit einem orts- und objektspezifischen Marktanpassungsfaktor an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen. Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) stellt somit die Markt Komponente des Sachwertverfahrens dar. Der Sachwertfaktor berücksichtigt ferner die regionalen Unterschiede in den Herstellungskosten.

Der Ermittlung des Ertragswertes werden marktkonforme Einzelansätze (z.B. ortsübliche Mieten, angemessene Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, marktkonformer Liegenschaftszinssatz) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen. Insbesondere wird für das Bewertungsobjekt eine marktübliche Miete (Nettokaltmiete ohne Nebenkosten und MwSt.) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie z.B. Grundstückslage sowie Baujahr, Ausstattung, Zuschnitt, Belichtung, Größe und Nutzungsmöglichkeit der Bebauung angemessen und langfristig erzielbar ist.

Von dem so ermittelten Mietertrag/Rohertrag ist der Anteil der üblichen nicht umlagefähigen bzw. marktüblich nicht umlegbarer Bewirtschaftungskosten sowie der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts abzuziehen. Der sich sodann ergebende Reinertrag wird über die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen mit einem marktgerechten Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

Die Ermittlung des Bodenwertes im Rahmen des Sach- und Ertragswertverfahrens erfolgt unter Zugrundelegung aktueller Bodenrichtwerte bzw. Durchschnittswerte, die vom Gutachterausschuss der Kreisverwaltung Warendorf ermittelt worden sind. Zeitliche Veränderungen und Unterschiede in den wertbestimmenden Eigenschaften oder ggf. unterschiedliche Grundstücksqualitäten werden durch angemessene Zu- oder Abschläge sachverständig berücksichtigt.

Das Vergleichswertverfahren erfordert, dass ein Preisvergleich mit einer ausreichenden Zahl von Vergleichswertobjekten möglich ist. Da entsprechende Vergleichsobjekte nicht vorhanden sind, scheidet das Vergleichswertverfahren aus.

5. Grundbuchangaben

(hier nur Angaben zu den vom Bewertungsauftrag umfassten Grundstücken)

Grundbuch von Ostbevern Blatt 1253

-Hof gemäß der Höfeordnung-

**Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:**

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
1	Ostbevern	106	2	Gebäude- und Freifläche, Deppengau 29	170,00
4	Ostbevern	111	21	Landwirtschaftsfläche, Im Brock	17.324,00
5	Ostbevern	111	13	Landwirtschaftsfläche, Im Disseleck	4.745,00
6	Ostbevern	106	94	Landwirtschaftsfläche, Im Brocke	3.007,00
10	Ostbevern	111	17	Landwirtschaftsfläche, Im Brock	6.238,00
13	Ostbevern	109	223	Wasserfläche, Woestengosse	36,00
15	Ostbevern	107	248	Wasserfläche, Deppengaugosse	123,00
16	Ostbevern	106	105	Landwirtschaftsfläche, Am Horstkamp	524,00
17	Ostbevern	106	107	Waldfläche, Am Horstkamp	17,00
18	Ostbevern	106	140	Landwirtschaftsfläche, Im Brocke	24.673,00
19	Ostbevern	106	143	Wasserfläche, Deppengaugosse	16,00
20	Ostbevern	106	145	Wasserfläche, Deppengaugosse	1.743,00
26	Ostbevern	106	183	Landwirtschaftsfläche, Akolksvenn	587,00
27	Ostbevern	106	184	Landwirtschaftsfläche, Akolksvenn	256,00
28	Ostbevern	111	14	Gebäude- und Freifläche, Deppengau, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Im Brock	16.972,00
30	Ostbevern	106	3	Gebäude- und Freifläche, Deppengau 29, Landwirtschafts- fläche, Kattenvehn	7.953,00
31	Ostbevern	106	1	Gebäude- und Freifläche, Deppengau 29, Landwirtschafts- fläche, Am Horstkamp	26.252,00
32	Ostbevern	106	199	Landwirtschaftsfläche, Wald- fläche, Alkoksvenn	10.052,00
Summe					120.688,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

2 (...)

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr.

4 (betrifft lfd. Nrn. 26 und 27 des Bestandsverzeichnisses)
Grunddienstbarkeit, bestehend in einem Wegerecht zum unbeschränkten Gehen und Fahren für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Westbevern Flur 6 Flurstück 169 (lfd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses von Westbevern Blatt 363).
Eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 22.09. und 12.12.1972 am 06.02.1973.
Umgeschrieben am 30.01.1976 nach Ostbevern Blatt 291 und mit den belasteten Grundstücken sodann hierher zur Mithaft übertragen am 10.09.1979.

Anmerkung:

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und Erschließungen ist vorstehender Dienstbarkeit kein relevanter Einfluss auf den Verkehrswert der belasteten Flurstücke beizumessen, so dass auf einen Wertansatz verzichtet wird.

17 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 002 K 002/18).
Eingetragen am 25.01.2018.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine Angaben, auf das aktuelle Grundbuch wird verwiesen.

6. Grundstücksbeschreibung

Großräumige Lage

Angaben zum Ort:

Die Gemeinde Ostbevern mit rd. 10.500 Einwohnern liegt ca. 20 km nordöstlich von Münster und rd. 17 km nordwestlich der Kreisstadt Warendorf. Die Gemeinde besteht aus Ostbevern und dem Ortsteil Brock.

Ostbevern weist für eine Gemeinde dieser Größe nahezu alle wichtigen Einrichtungen auf wie etwa zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und darüber hinausgehenden Bedarfs, Gemeindeverwaltung, Kindergärten, verschiedene Schulen nebst Gymnasium, Allgemein- und Fachärzte, Sport- und Freizeitanlagen u.v.a.m.

Die wirtschaftliche Struktur besteht neben einer ausgedehnten Landwirtschaft vorwiegend aus mittelständischem Gewerbe, Handel, Dienstleistern und Handwerk verschiedenster Branchen. Größere Arbeitgeber sind insbesondere die Friwo Gerätebau GmbH mit etwa 1.900 Mitarbeitern und die Vosso GmbH & Co. KG mit rd. 600 Mitarbeitern.

Infrastrukturelle Anbindung:

Linienbusse, Land- und Kreisstraßen, Bundesstraße B 51, Bahnanschluss (Strecke Münster - Osnabrück) im ca. 5 km entfernt gelegenen Ortsteil Brock, Autobahn A 1 ca. 15 km entfernt

Entfernung nächstgelegener größerer Städte:

Münster rd. 20 km, Osnabrück ca. 40 km, Kreisstadt Warendorf ca. 17 km

Kleinräumige Lage

Grundstückslage:

Deppengau 29 (Hofraumfläche) bzw. Deppengau 30 (Behelfsheim), Außenbereichslage, Entfernung zum Ortsteil Brock ca. 1,5 km, zum Ortszentrum Ostbeverns ca. 6 km;

Die Landwirtschaftsflächen befinden sich vorwiegend angrenzend bzw. im näheren Umkreis des Hofes. Die maximale Entfernung beträgt ca. 500 m Luftlinie, Flurstück 223 (Wasserfläche) in ca. 1,3 km Entfernung

Nachbarbebauung:

im Umfeld weitere Bauernhöfe sowie vereinzelte Wohngebäude, sonst Landwirtschaftsflächen

Erschließung:

Hofstelle über asphaltierte Zuwegung (Privatzufahrt) erreichbar, Behelfsheim an den Markenweg angrenzend

Versorgung/Entsorgung:

Strom, Wasser und Telefon, zusätzlich Brunnen mit Pumpe, Entsorgung über Abwasseranlage (Anm.: Die Genehmigung ist abgelaufen); bzgl. des Behelfsheims liegen dem Unterzeichner keine Informationen vor

Erschließungsbeiträge:

Fallen in Außenbereichslagen nicht an.

- Baurecht:** Lt. Auskunft der Gemeinde Ostbevern befinden sich die bebauten Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche im Außenbereich, bauliche Maßnahmen werden daher nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.
- Altlasten/Baugrund:** Lt. Auskunft der Kreisverwaltung Warendorf sind die Bewertungsgrundstücke nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverzeichnis aufgeführt. Eine Bodenuntersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt und kann auch nur von entsprechenden Fachgutachtern erfolgen. Es wird daher von tragfähigen sowie von altlastenfreien und ablagerungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.
- Zur Ertragsfähigkeit der Landwirtschaftsgrundstücke wird verwiesen auf die jeweiligen Bodenschätzungen, vgl. Anlage 12.5, Seite 59 ff.
- Baulasten:** Lt. Auskunft der Kreisverwaltung Warendorf besteht eine Vereinigungsbaulast der Landwirtschaftsfläche Flur 111 Flurstück 21 (Ifd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis) mit dem angrenzenden bebauten Fremdgrundstück 311 (Deppengau 8 a).
- Weitere Baulasten bestehen nicht.
- Denkmalschutz:** Denkmalschutz besteht lt. Auskunft der Gemeinde Ostbevern nicht.
- Wohnungsbindung:** Eine Wohnungsbindung besteht lt. Auskunft der Kreisverwaltung Warendorf nicht.
- Überbau:** Es besteht ein Überbau von Gebäude 7 auf eigenem Grundstück, da sich der südwestliche Gebäudeteil auf Flurstück 1, der überwiegende Gebäudeteil aber auf Flurstück 3 befindet. Desgleichen besteht ein Überbau von Gebäude 5 auf eigenem Grundstück (Flurstücke 1 und 2).
- Darüber hinaus besteht ein Überbau von überschlägig etwa 26 m² von Gebäude 6 im südlichen Bereich auf Flurstück 106, das im Eigentum der Gemeinde Ostbevern steht. Auskünfte bzgl. einer etwaigen Überbaurente konnten nicht erteilt werden. Der Unterzeichner vermutet daher, dass es sich um einen unentgeltlich geduldeten Überbau handelt. Sollte dennoch eine Überbaurente gefordert werden, dürfte es sich unter Berücksichtigung des Wertes der überbauten Fläche sowie der RND des Gebäudes allenfalls um einen äußerst geringen Betrag handeln, so dass auf eine Berücksichtigung wegen Geringfügigkeit nach sachverständigem Ermessen verzichtet wird.

7. Baubeschreibung

Es wird darauf hingewiesen, dass nur eine oberflächliche Inaugenscheinnahme bestimmter Gebäudebereiche möglich war, einzelne Gebäude bzw. Gebäudebereiche konnten nicht besichtigt werden. Nachfolgende Angaben basieren daher vorwiegend auf nur eingeschränkt möglicher Inaugenscheinnahme und Auskünften während des Ortstermins, ggf. vorliegenden Bauaktenunterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

7.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäude 1

Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt

(zum Wirtschaftstrakt standen keine Bauunterlagen zur Verfügung)

Baujahr:	Ursprungsbaujahr unbekannt, Umbau/Erweiterung des Wohntrakts ca. 1975 (Bauschein vom 10.06.1975, Nachtragsbauschein vom 17.07.1975)
Modernisierungen:	Erneuerung der Heizungsanlage vor etwa 10 Jahren (Standort der Heizung in Gebäude 5), Ausbau des Spitzbodens im Wohntrakt (Baugenehmigung vom 06.01.1999), weitere Modernisierungen in anderen Bereichen
Bauweise/Bauart:	Wohntrakt: Bauweise eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach mit Dachgaube, Dachneigung ca. 46 Grad, Dachgeschoss und Spitzboden zu Wohnzwecken ausgebaut, Bauart massiv, Mauerwerksbau mit Ziegelsteinfassaden Wirtschaftstrakt: Bauweise eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach, Dachneigung ca. 46 Grad, Teilausbau des Erdgeschosses sowie möglicherweise des Dachgeschosses zu Wohnzwecken, Bauart massiv, Mauerwerksbau mit Ziegelsteinfassaden
Technische Daten: (gem. Anlage 12.7, Seite 86 ff.)	Wohntrakt: Bruttogrundfläche (BGF) rd. 305,00 m ² Wohnfläche (Wfl.) ca. 280,00 m ² (einschl. ausgebauter Bereiche des Wirtschaftstrakts und des nördlich angrenzenden Stallgebäudes) Wirtschaftstrakt: BGF rd. 360,00 m ²
Funktion/Grundriss:	relativ großer Verkehrsflächenanteil, heutigen Wohnansprüchen insgesamt nicht mehr entsprechend (vgl. Bauzeichnungen Anlage 12.6, Seite 77 ff.)
Schall- und Wärmeschutz:	entsprechend dem zeittypischen Baujahr heutigen Anforderungen bei weitem nicht mehr gerecht, Energieausweis lag nicht vor

Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale:

Fundamente/Sohle:	Beton/Stampfbeton
Außenwände/Fassaden:	KSV-Mauerwerk mit Ziegelsteinfassaden, Wandstärken im Wohntrakt je nach Bereichen ca. 36,5 und 42 cm, Wirtschaftstrakt vermutlich 24 bzw. 30 cm
Innenwände:	je nach Bereichen vermutlich KSV-, Bims- oder Gasbetonsteine, teilweise Leichtbauwände, Wände im Wohntrakt mit Verputz, Wandstärken ca. 10, 11,5, 12, 17,5, 24 und 30 cm
Geschossdecken:	im Wohntrakt vermutlich Stahlbeton, im Wirtschaftstrakt Holzbalken- oder Hohlsteindecke
Dach:	über beiden Gebäudeteilen Dachstühle aus Holz, Dacheindeckung Tonziegel, Ortgänge Beton, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech, überstehender Giebel des Wirtschaftstrakts mit Holzverkleidung
Fenster/Türen:	Hauseingangstür und Seitenteil aus Holz mit Lichtausschnitten in Sprossenteilung, Einfachglas, Fenster im Wohntrakt vorwiegend Kunststoff, Iso, Kunststoffrollläden, Dachflächenfenster; ausgebauter Raum im Wirtschaftstrakt Holzfenster mit Einfachglas, sonst Kunststofffenster, Iso, in Sprossenteilung, Eingangstür Kunststoff
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Kunststofftanks und separatem WW-Vorrat, Fabr. Viessmann, (Standort in Gebäude 5), Heizung etwa 10 Jahre alt, zusätzlicher Kaminofen im Wohnzimmer
Sonstiges:	Balkon, augenscheinlich thermisch nicht entkoppelt, mit Kunststoffprofilen umschlossenes Stahlgeländer; Kaminzug aus Edelstahl für den Ofen im Wohnzimmer
Innen-/technische Ausstattung:	<p>Wohntrakt (nur Teilbereiche des Erdgeschosses besichtigt) Fußboden im Wohnzimmer Parkett, sonst vorwiegend Fliesen, teilweise PVC u.a., Wandbekleidungen Tapeten, WC ca. 1,50 m hoch verflies, Fliesenspiegel in Arbeitsbereichen der Küche, Unterdecken furnierte Spanpaneele, Tapeten u.a., Rippenheizkörper, teils in Heizungsnischen, teilweise Flachheizkörper, Innentüren vorwiegend furnierte Holzplattentüren in Futter und Bekleidung</p> <p>Geschosstreppe zum DG Stahlbeton mit Kunststeinbelag und geschmiedetem Geländer</p> <p>WC im Erdgeschoss: Stand-WC mit Tiefspülkasten, Handwaschbecken, Objektfarbe weiß, einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard</p> <p>Steckdosen und Lichtauslässe ausreichend vorhanden, Leitungen soweit ersichtlich unter Putz verlegt</p> <p>Ausstattung der weiteren Räumlichkeiten im Erdgeschoss sowie des Dachgeschosses und des Spitzbodens mangels Innenbesichtigung nicht bekannt. Für die Bewertung wird daher von einer überwiegend bauzeittypischen Ausstattung ausgegangen.</p>

Wirtschaftstrakt

Es besteht eine übergewende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs mit Abstellraum (tatsächlich ein ausgebauter Raum), Vorrat und Flur.

Die augenscheinlich zuvor als Stall genutzte Restfläche soll lt. Angabe zu Wohnzwecken ausgebaut werden. Rückbau innen mit Entfernen von Zwischenwänden bzw. Stallboxen, Verschließen etwaiger Güllekanäle u.a. teilweise bereits erfolgt, Eingangstür und zwei Fenster erneuert, Tor entfernt und Außenwand mit KSV-Mauerwerk verschlossen, insgesamt Rohbauzustand dieses Gebäudebereichs mit erheblichen Restarbeiten in nahezu allen Bereichen;

angrenzende Bereiche vorwiegen noch im Ursprungszustand, Stallboxen mit massiven Zwischenwänden und Gitterböden, Schäden und erhöhte Abnutzungen in nahezu allen Bereichen;

Anmerkung:

Eine Baugenehmigung zum Ausbau des Wirtschaftstraktes zu Wohnzwecken ergibt sich aus den von der Gemeinde Ostbevern zur Verfügung gestellten Bauakten nicht.

Gebäude 2 und 3**nördlicher und nordwestlicher Stallanbau**

Bei diesen Gebäuden bzw. Gebäudebereichen handelt es sich um eine im Laufe der Jahrzehnte gewachsene, zusammenhängende und mit Gebäude 1 verbundene Bebauung mit übergewenden Nutzungen untereinander sowie zum Wohnhaus/Wirtschaftstrakt. Die Gebäude dienten zuletzt überwiegend der Schweinehaltung, in kleineren Bereichen auch als Abstell- bzw. Lagerräume, Garage u.a. Im an das Wohngebäude angrenzenden Bereich ist eine Waschküche ausgebaut. In der Waschküche befindet sich eine Flüssiggastherme Fabr. Viessmann, Modell Vitopend 200, lt. Angabe zur Beheizung der Ställe.

Baujahre:

Gebäude 2:

nördlicher Anbau an Wirtschaftstrakt ca. 1957 (Bauschein vom 17.05.1957), östliche Erweiterung ca. 1967 (Bauschein vom 01.08.1967), nördliche Erweiterung ca. 1971 (Baugenehmigung vom 13.04.1971)

Gebäude 3:

Gebäudeursprung lt. Bauakten als freistehender Schuppen für Trecker und Geräte sowie zwei Pferdeboxen ca. 1961 (Bauschein vom 18.08.1961); Baujahr der östlichen Erweiterung (Verbindung mit Gebäude 2) und nördlichen Erweiterung unbekannt, vermutlich vor 1971, Nachtragsbauschein vom 24.10.1980 mit Nutzungsänderung von Pferde- in Schweinestall

Funktion/Nutzung:

bisherige Nutzung augenscheinlich vorwiegend als Schweineställe, Raum für Pumpe mit Vorratsbehälter für Wasser, Waschküche mit Zugang zum Wohnhaus/Wirtschaftstrakt

Bauweise/Bauart:

Bauweise eingeschossig mit Zwischendecke, Gebäudeursprünge jeweils Satteldächer, Erweiterungen mit abgeschleppten Dächern sowie flach geneigtem Dach (Pulldach)
Bauart massiv, Mauerwerksbau mit Ziegelsteinfassaden

Technische Daten:
(gem. Anlage 12.7, Seite 86 ff.)

Gebäude 2:
BGF ca. 419,00 m² (ohne Zwischendecke)
Nfl. ca. 305,00 m² (ohne ausgebauten Bereich)

Gebäude 3:
BGF rd. 339,00 m² (ohne Zwischendecke)
Nfl. ca. 255,00 m²

Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale:

Außenwände/Fassaden: Mauerwerk mit Ziegelsteinfassaden, Wandstärken je nach Bereichen ca. 30 und 36,5 cm

Innenwände: KSV-Mauerwerk, teilweise mit Verputz

Dächer: Dachstühle aus Holz, Dacheindeckung Tonziegel, Erweiterungen mit Eterniteindeckung, Ortgänge Beton, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech

Fenster/Türen: vorwiegend Betonfenster mit Einfachglas, Türen Stahlblech, Holz u.a.

Innen-/technische Ausstattung: je nach Bereichen mit Fütterungs-, Tränksystem, Beheizung, Belüftung, Fußboden Beton, Güllekanäle mit Spaltböden aus Beton in Stallbereichen/Stallboxen, Stallabtrennungen je nach Bereichen Holz, Mauerwerk u.a.

Gebäude 4

Scheune

Dieses Gebäude dient vorwiegend der Unterbringung von Futtersilos mit Leitungen zu den Ställen.

Baujahr: Lt. Bauakten ca. 1928 (Bauerlaubnis vom 28.07.1928) als Erweiterung eines bereits vorhandenen Schuppens

Bauweise/Bauart: Bauweise eingeschossig, Satteldach, Dachneigung ca. 42 Grad, Fachwerk-Bauweise mit ausgemauerten Gefachen

Technische Daten:
(gem. Anlage 12.7, Seite 86 ff.)

BGF rd. 212,00 m²
Nfl. ca. 160,00 m²

Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale:

Außenwände/Fassaden: Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, Giebel mit Holzverbretterung

Dach: Dachstuhl und Ständerwerk aus Holz, teilweise Rundhölzer, Dacheindeckung Tonziegel, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech

Fenster/Türen: Fenster teils Kunststoff, teilweise Holz mit Einfachglas in Sprossenteilung, Scheunentore aus Holz

Innen-/technische Ausstattung: Fußboden Beton, Einbau einer Pkw-Garage aus KSV-Mauerwerk, Elt.-Installationen

Gebäude 5**Stallgebäude**

Dieses Gebäude dient vorwiegend als Schweinestall, der Unterbringung der Heizungsanlage des Wohnhauses nebst Kunststoff-Öltanks sowie der technischen Installationen der Photovoltaikanlage. Es konnten nur Teilbereiche des Gebäudes besichtigt werden.

Baujahr/Genehmigung:

Mangels Bauaktenunterlagen liegen keine Informationen zum Baujahr und zur Genehmigungssituation vor. Nach Bauaktenlage datiert das Baujahr des Gebäudeursprungs vor 1975 (Bauschein zum Einbau der Ölfeuerung und Lagerung vom 08.09.1975).

Bauweise/Bauart:

Bauweise eingeschossig, Satteldachdach, nördliche Erweiterung mit abgeschlepptem Dach/Pultdach
Bauart massiv, Stahlbeton-/Mauerwerksbau

Technische Daten:

(gem. Anlage 12.7, Seite 86 ff.)

BGF rd. 402,00 m² (ohne etwaige Zwischenebene)
Nfl. ca. 290,00 m² (ohne Heizungs-/Technikraum)

Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale:**Fundamente/Sohle:**

Beton

Außenwände/Fassaden:

KSV-Mauerwerk mit Ziegelsteinfassaden

Dach:

Dachstuhl vermutlich aus Holz, Dacheindeckung Welleternitplatten, Ortgänge Beton, Dachrinnen und Fallrohre vorderseitig (südlich) nicht vorhanden, rückseitig Zinkblech

Fenster/Türen:

Fenster vorwiegend Beton mit Einfachglas, teilweise Kunststofffenster, Stahlblech- und Holztüren

Innen-/technische Ausstattung:

Fußboden Beton, Güllekanäle mit Spaltböden aus Beton in Stallbereichen/Stallboxen, Wände Mauerwerk mit Anstrich, teilweise verputzt, Stallabtrennungen aus Holz, Fütterungs-/Tränkanlagen

Anmerkung: Die besichtigten Stallbereiche weisen erhebliche Abnutzungen und Schäden sowie einen insgesamt vernachlässigten und verschmutzten Zustand auf.

Gebäude 6**Remise**

Es handelt sich um ein vorderseitig offenes Gebäude, das als Unterstand für landwirtschaftliches Gerät u.a. dient.

Baujahr/Genehmigung:

Mangels Bauaktenunterlagen liegen keine Informationen zum Baujahr und zur Genehmigungssituation vor.

Bauweise/Bauart:

Holzständer-Konstruktion, eingeschossig, Pultdach

Technische Daten:

(gem. Anlage 12.7, Seite 86 ff.)

BGF rd. 194,00 m²
Nfl. ca. 165,00 m²

Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale:

Konstruktion/Fassaden/Dach: Holzständer-Konstruktion, Dachstuhl Nagelbinder, Umfassungswände, Dacheindeckung und sonstige Verkleidungen Welleternitplatten, vorderseitig ein Schiebetor aus Holz, sonst vorne offen

Innen-/technische Ausstattung: Fußboden Beton, teilweise Schotter, keine Zwischenwände, haustechnische Installationen insbes. für Elektro nicht festgestellt

Gebäude 7**Schuppen/Remise**

Es handelt sich um eine zweiseitig offene Remise. Den östlichen Bereich bildet ein geschlossener Holzschuppen unter gemeinsamem Dach. Das Gebäude dient vorwiegend als Unterstand für landwirtschaftliches Gerät u.a. Der geschlossene Bereich/Schuppen konnte nicht besichtigt werden.

Baujahr/Genehmigung: Mangels Bauaktenunterlagen liegen keine Informationen zum Baujahr und zur Genehmigungssituation vor.

Bauweise/Bauart: eingeschossige Holzständer-Konstruktion mit Pultdach, Schuppen in Holzbauweise

Technische Daten: BGF rd. 257,00 m²
(gem. Anlage 12.7, Seite 86 ff.) Nfl. ca. 215,00 m²

Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale:

Konstruktion/Fassaden/Dach: Holzständer-Konstruktion vorwiegend aus Rundhölzern, vereinzelt Stahlträger, Dachstuhl aus einer Holzkonstruktion, Dacheindeckung Welleternitplatten

Innen-/technische Ausstattung: keine Zwischenwände, soweit feststellbar haustechnische Installationen für Elektro

Gebäude 8**Halle/Offenstall**

Es handelt sich um einen Gebäudemix aus Hallenbereich in Massivbauweise und vorderseitig offener Remise aus einer Holzkonstruktion zum Unterstellen landwirtschaftlichen Geräts sowie in anderen Bereichen als Offenstall für Rinder. Eine vorderseitig offene Remise wurde südlich angrenzend offensichtlich zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt. Es konnte nur eine äußere Inaugenscheinnahme erfolgen. Der Hallenbereich konnte nicht besichtigt werden.

Baujahr/Genehmigung: Mangels Bauaktenunterlagen liegen keine Informationen zum Baujahr und zur Genehmigungssituation vor.

Bauweise/Bauart: je nach Bereichen Holzständer-Konstruktion und Massivbauweise, eingeschossig, Pultdach

Technische Daten: BGF insgesamt rd. 609,00 m²
(gem. Anlage 12.7, Seite 86 ff.) Nfl. ca. 480,00 m²

Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale:

Konstruktion/Fassaden/Dach: je nach Bereichen Holzständer-Konstruktionen bzw. Mauerwerksbau, Dachstuhl aus einer Holzkonstruktion, vereinzelt Stahlträger, Dacheindeckung Welleternitplatten, Holzfassaden, im Hallenbereich und südlicher Remisenanbau Stahlblech, Eternit o.ä.

Innen-/technische Ausstattung: Zwischenwände aus KSV-Mauerwerk, Fußboden Beton, soweit feststellbar haustechnische Installationen für Elektro und Wasser

Außen-/Nebenanlagen: Photovoltaikanlage auf Gebäuden 1 und 5, bestehend aus insgesamt 185 Modulen

diverse Futtersilos, kleinere Schuppen bzw. Überdachungen in Eigenbauweise aus Holzkonstruktionen, Gartenhaus

Terrassenüberdachung aus einer Holzkonstruktion, vorderseitig ca. 1 m hohe Umfassung aus Mauerwerk

Kleinkläranlage als 3-Kammer-System mit Verrieselungsteich

Fahrsilo mit drei Kammern, Mistplatte, Futterkanäle, Gruben

Brunnen mit Pumpe und Vorratsbehälter

Hofzufahrt asphaltiert, Hofbefestigung überwiegend Betonplatten, Teilbereiche Betonpflaster

Flüssiggastank westlich der Scheune (Gebäude 4)
(Anm.: Behälter steht im Eigentum der Westfalengas AG)

Einfriedungen Mauern, Hecken und Sonstiges

gärtnerische Anlagen Laub- und Obstbäume, Ziersträucher, Rasenfläche und Sonstiges

Zustand der Außenanlagen mäßig mit Schäden, insbesondere erhebliche Schäden an Hofbefestigung, umfangreiche Hofbereinigungen erforderlich

Gebäude 9**Behelfsheim/Wohnhaus**

Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein am Markweg gelegenes Wohnhaus einfacher Bauweise südlich der Hofstelle. Das Gebäude ist lt. Angabe für eine äußerst geringe monatliche Kaltmiete von 100,00 € vermietet, damit eine Nutzung überhaupt stattfindet. Das Gebäude konnte nur von außen in Augenschein genommen werden.

Baujahr/Genehmigung: Mangels Bauaktenunterlagen liegen keine Informationen zum Baujahr und zur Genehmigungssituation vor.

Bauweise/Bauart: Bauweise eingeschossig, vermutlich nicht unterkellert, Satteldach, Erweiterung Pultdach
Holzständer-Bauweise, Erweiterung massiv, Eternit- und Putzfassaden

Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale:

Fundamente/Sohle:	Beton/Stampfbeton
Außenwände/Fassaden:	Gebäudeursprung Holzkonstruktion mit Dämmung und Eternitverkleidung, Erweiterung Mauerwerk mit Putzfassade
Innenwände:	überwiegend vermutlich in Holz-/Leichtbauweise
Dach:	Dachstühle vermutlich aus Holz, Dacheindeckung Wellzementplatten, Ortgänge Eternit, Dachrinnen und Fallrohre Zinkblech bzw. Kunststoff, Kaminkopf Mauerwerk
Fenster/Haustür:	Hauseingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, Einfachglas, Holzfenster mit Kunststoffrollläden
Heizung:	Lt. Angabe der Mieterin Beheizung des Bades mittels Flüssiggasheizung, Beheizung der sonstigen Räume ausschließlich elektrisch sowie durch Kaminofen
Innen-/technische Ausstattung:	nicht bekannt

Hinweis:

Lt. Auskunft der Mieterin ist das Gebäude innen sehr feucht und klamm. Es seien mehrere Luftentfeuchter ständig in Betrieb.

Aufgrund der einfachen Bauweise, des geschätzten Gebäudealters und des festgestellten Zustands wird in der Bewertung kein Gebäudezeitwert mehr angenommen.

Außen-/Nebenanlagen:	2 Pkw-Garagen mit Eternitfassaden, Carport in Holzbauweise, Gartenhaus, Gewächshaus und andere Nebengebäude in Eigenbauweise
	Zufahrt Schotter bzw. durchsetzte Asche
	Flüssiggastank (Miettank, Eigentümer ist die Westfalengas AG)
	Einfriedungen Laubbäume und -hecken, Bambus und Sonstiges
	Zustand der Außenanlagen und Nebengebäude mäßig mit Schäden, Gebäude und Konstruktionen vielfach behelfsmäßig und/oder überaltert

7.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und erforderliche Maßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass der nachstehend bezeichnete Abschlag nicht rechnerisch ermittelt wurde und nicht gleichzusetzen ist mit den tatsächlichen Kosten für die Durchführung erforderlicher Maßnahmen. Es handelt sich nur um eine nach sachverständigem Ermessen geschätzte Wertminderung in Form eines marktgerechten Zeitwertanteils der Gesamtkosten zur Aufrechterhaltung der angenommenen Nutzungen für die zugrunde gelegte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Kosten werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nur soweit berücksichtigt, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von den Marktteilnehmern Berücksichtigung finden, wobei insbesondere die Objektart sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt von wesentlicher Bedeutung ist.

Der Gesamtzustand der Gebäude und Neben-/Außenanlagen ist augenscheinlich mäßig. Insbesondere die Schweineställe weisen in vielen Bereichen deutliche Abnutzungen auf und sind insgesamt als weitgehend überaltert zu bezeichnen. Einzelne Gebäude bzw. Gebäudebereiche weisen nicht fachgerechte Bauausführungen unter Verwendung uneinheitlicher Baumaterialien, hier u.a. auch an Fassaden/Verblendmauerwerk, auf.

Die Gebäude und Nebenanlagen weisen in vielen Bereichen Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf, nicht fachgerechte Bauausführungen u.A. auf, hier insbesondere:

Gebäude 1 - Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt

- Schäden an Dacheindeckung, Schäden am Dachstuhl nicht auszuschließen
- nicht fertiggestellte Bauausführungen in Fassadenbereichen, vermutlich Eigenleistung
- augenscheinlich fehlender sog. zweiter Rettungsweg im ausgebauten Spitzboden
- Balkon sanierungsbedürftig
- umfangreiche Malerarbeiten an Dachüberständen, der Hauseingangsüberdachung und am auskragenden Giebel des Wirtschaftstraktes erforderlich
- Teilrückbau des Wirtschaftstraktes, hier Rohbauzustand; Stallbereiche des Wirtschaftstrakts überaltert und mit zahlreichen Schäden, insgesamt abgängig
- teilweise Fenster und Eingangstür des Wohntrakts einfachverglast und erneuerungsbedürftig

- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen

- zukunftsorientiert Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung, Schließen von Heizkörpernischen und Austausch der Rippen- in Flachheizkörper, Erneuerung haustechnischer Installationen sowie Sonstiges

Gebäude 2 - nördlicher Stallanbau

- teilweise erhebliche Schäden an der Dacheindeckung, Dacheindeckung im abgeschleppten Bereich aus Wellzementplatten nahezu abgängig und vermutlich asbestbelastet, ggf. Schäden am Dachstuhl
- Fugenauswaschungen, nicht fachgerechte Bauausführungen und Schäden an Verblendsteinfassaden
- Dachrinnen und Fallrohre teilweise defekt
- erhebliche Feuchtigkeitsschäden innen im Bereich der Waschküche
- weitere Schäden und erhöhte Abnutzungen in anderen Bereichen

Gebäude 3 - nordwestlicher Stallanbau

- Verblendsteinmauerwerk augenscheinlich in Eigenleistung mit Restarbeiten insbes. an Außenverfugungen, unregelmäßiges Fugenbild
- Dachrinnen und Fallrohre teilweise defekt
- weitere Schäden und erhöhte Abnutzungen in anderen Bereichen

Gebäude 4 - Scheune

- erheblicher Instandhaltungsbedarf und Schäden am Dach, in Sockel- und Giebelbereichen, an den Toren sowie in vielen anderen Bereichen innen und außen
- Gebäude insgesamt nahezu überaltert

Gebäude 5 - Stallgebäude

- Schäden, erhebliche Fugenauswaschungen und nicht fachgerechte Bauausführungen an den Verblendsteinfassaden mit unregelmäßigem Fugenbild
- Dacheindeckung vermutlich asbestbelastet (Wellzementplatten) und zukunftsorientiert erneuerungsbedürftig, teilweise fehlende Dachrinnen und Fallrohre
- stark erhöhte Abnutzungen sowie Verunreinigungen innen
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen

Gebäude 6 - offene Halle / Remise

- Schäden an Fassaden / Attika (Wellzementplatten, vermutlich asbestbelastet)
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen

Gebäude 7 - Schuppen / Remise

- Schäden und umfangreiche Malerarbeiten an Fassaden
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen

Gebäude 8 - Halle / Offenstall

- umfangreiche Malerarbeiten an Fassaden erforderlich
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen

Außen-/Nebenanlagen und Sonstiges

- teilweise erhebliche Schäden an der Hofbefestigung und der Hofzufahrt
- vermutlich fehlende Baugenehmigungen einzelner Gebäude bzw. Gebäudebereiche, der Photovoltaikanlage, der Terrassenüberdachung u.a.
- wasserrechtliche Genehmigung der Kleinkläranlage abgelaufen; Kosten für Verlängerung der Genehmigung ca. 400 € (Mängelfreiheit vorausgesetzt)
- umfangreiche Hofbereinigungen erforderlich

Hinweis:

Auf einen Ansatz von Abbruchkosten für das Behelfsheim wird bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung nach sachverständigem Ermessen verzichtet. Auf die Anmerkungen in der Sachwertermittlung wird verwiesen.

Für vorstehend bezeichnete Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird insbesondere unter Berücksichtigung der zugrunde gelegten Restnutzungsdauer, der Objektart und der Lage auf dem Grundstücksmarkt nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag in Höhe von insgesamt **rd. 120.000 €** vorgenommen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Funktionsfähigkeit technischer Einrichtungen sowie baulicher und sonstiger Ausstattungen nicht überprüft werden konnte. Ferner können mangels Besichtigung des Dachgeschosses und des Spitzbodens des Wohnhauses sowie einzelner Bereiche der Wirtschaftsgebäude/Stallungen weitere Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen aufgrund des mäßigen Allgemeinzustands nicht ausgeschlossen werden.

7.3 Restnutzungsdauer:

Folgende Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von Gebäuden werden in Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung gegeben:

Ja nach Ausstattung, Bauweise und der Situation auf dem Grundstücksmarkt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser und für Wohnhäuser mit Mischnutzung zwischen 60 und 80 Jahren und für landwirtschaftliche Betriebsgebäude etwa 30 Jahren +/- 10 Jahren.

Als Restnutzungsdauer (RND) wird gemäß § 6 Abs. 6 ImmoWertV der Zeitraum bezeichnet, in der Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die RND entspricht üblicherweise der Differenz zwischen der GND und dem tatsächlichen Gebäudealter. Sie kann sich jedoch verlängern durch Instandsetzungen oder Modernisierungen und verkürzen durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die RND von Scheunen und Stallgebäuden früher mit teilweise über 100 Jahren wesentlich höher als heute angesetzt wurde. Die RND wird jedoch nicht durch die technisch mögliche Standzeit, sondern die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes bestimmt. Im Zuge sich ständig verschärfender gesetzlicher Anforderungen an bauliche Gegebenheiten landwirtschaftlicher Tierhaltungen (Tierschutz, Immissionsschutz etc.) sowie aufgrund wirtschaftlicher Entwicklungen (Effizienzsteigerung) haben sich die wirtschaftlichen RND von Stallgebäuden u.Ä. in der Vergangenheit jedoch immer weiter verkürzt. Gerade bei modernen Stallgebäuden handelt es sich heute daher um Spezialimmobilien mit hochgradig eingeschränktem Verwendungszweck.

Bei den nachfolgend zugrunde gelegten Restnutzungsdauern handelt es sich insbesondere aufgrund der vielfach unbekanntem Baujahre und mangels Besichtigung einzelner Gebäudebereiche um reine Schätzwerte. Die zugrunde gelegten Restnutzungsdauern setzen die Durchführung zwingend erforderlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Möglichkeit alternativer Verwendungen voraus. **Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere die Schweineställe in vielen Bereichen deutliche Abnutzungen aufweisen und insgesamt weitgehend überaltert sind.**

Unter Berücksichtigung der Konstruktion und Verwendung des Wohnhauses mit Wirtschaftstrakt (Gebäude 1) und des nördlichen Stallanbaus (Gebäude 2) mit übergehenden Nutzungen und dem Ausbau einer Waschküche sowie des nordwestlichen Stallanbaus (Gebäude 3) wird in diesem Fall eine GND von jeweils 80 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund der im Laufe der Jahrzehnte gewachsenen zusammenhängenden Bauweise dieser Gebäude wird hier unter Berücksichtigung des festgestellten Gesamtzustands ein fiktives Gebäudealter von jeweils etwa 50 Jahren und eine wirtschaftliche RND von 30 Jahren angenommen.

Für die Scheune (Gebäude 4) wird unter Berücksichtigung der Konstruktion und möglichen alternativen Verwendungen eine GND von 80 Jahren zugrunde gelegt. Bei einem tatsächlichen Gebäudealter von etwa 90 Jahren wird unter Berücksichtigung des festgestellten Zustands eine wirtschaftliche RND von rund 15 Jahren angenommen.

Das tatsächliche Alter des als Gebäude 5 bezeichneten Schweinestalls ist unbekannt. Augenscheinlich wurde das Ursprungsgebäude nachträglich erweitert. Aufgrund der Bauweise wird in diesem Fall eine GND von 60 Jahren zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung des festgestellten Zustands mit deutlich erhöhten Abnutzungen in vielen Bereichen wird die wirtschaftliche RND noch mit rd. 15 Jahren angenommen.

Bei den Gebäuden 6 und 7 handelt es sich vorwiegend um Remisen bzw. Unterstände unbekanntem Alters für landwirtschaftliche Maschinen und Geräte, deren GND mit jeweils 50 Jahren angenommen wird. Aufgrund der Gebäudekonstruktionen und festgestellten Zustände wird die wirtschaftliche RND für Gebäude 6 mit 10 Jahren und die für Gebäude 7 mit 15 Jahren angenommen.

Gebäude 8 wird bei unbekanntem Gebäudealter ebenfalls eine GND von 50 Jahren zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung der Konstruktionen und Nutzungen der einzelnen Gebäudebereiche und des festgestellten Zustands wird diesem Gebäude als Gesamtgebäude eine wirtschaftliche RND von 20 Jahren zugrunde gelegt.

Die GND der Photovoltaikanlage wird in Anlehnung an die AfA-Tabelle mit 20 Jahren angenommen. Bei einem Alter von lt. Angabe etwa 4-5 Jahren beträgt die RND nach sachverständigem Ermessen somit rd. 15 Jahre.

Das Wohnzwecken dienende Behelfsheim hat seine wirtschaftliche Lebenserwartung augenscheinlich bereits erreicht bzw. weit überschritten. Ein Zeitwert für die baulichen Anlagen wird nicht mehr angesetzt, vgl. die Anmerkungen in der Sachwertermittlung.

8. Bodenwertermittlung**Bodenrichtwert:**

Lt. Marktbericht des Gutachterausschusses der Kreisverwaltung Warendorf beträgt der Bodenrichtwert für Ackerlandflächen in Ostbevern 7,50 €/m² per Stichtag 01.01.2018. Das Richtwertgrundstück weist eine Mindestgröße von 2 ha und einen nahezu rechteckigen Zuschnitt auf. Es ist eben bis leicht geneigt mit einem nachhaltigen durchschnittlichen Feuchtigkeitsgrad.

Der Wert für Dauergrünland beträgt etwa 80 % des Ackerlandpreises, gleich ca. 6,00 €/m². Der Wert für ackerfähiges Grünland orientiert sich an den Richtwerten für Ackerland. Das Richtwertgrundstück hat einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer Mindestgröße von 2 ha.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen beträgt 1,60 €/m². Der Wert beinhaltet durchschnittlichen Aufwuchs. Das Richtwertgrundstück hat eine Mindestgröße von 1 ha.

Der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im Außenbereich beträgt per Stichtag 01.01.2018 im Raum Ostbevern 65,00 €/m² bei einer Größe bis ca. 1.000,00 m² und einer ein- bis zweigeschossigen baulichen Nutzung.

Ermittlung des m²-Preises für die Hofraumfläche:

Die m²-Preise von Gebäude- und Freiflächen, auch Hofraumflächen genannt, betragen in ländlichen Außenbereichen in der Regel etwa das 2- bis 4-fache des Ackerlandpreises, in besonders attraktiven Lagen und bei nicht allzu großen Flächen auch darüber. Ergänzend kann auch der m²-Preis für Grundstücke in Außenbereichslagen bzw. für Baulandflächen nahe gelegener Wohngebiete herangezogen und ausgewertet werden.

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, örtlichen Gegebenheiten und aller sonstiger wertbestimmender Eigenschaften wird für die Hofraumfläche des Bewertungsgrundstücks folgender m²-Preis ermittelt:

a) Ableitung vom landwirtschaftlichen Basiswert stichtagsbezogener Bodenrichtwert rd. 7,50 €/m²	
2-fache 15,00 €/m ² , 4-fache 30,00 €/m ² , im Mittel rd.	22,50 €/m ²
Erschließungskosten (einfache Erschließung) rd.	<u>2,50 €/m²</u>
Nutzungsentsprechender m²-Preis rd.	25,00 €/m²
b) Ableitung von Grundstücken in Außenbereichslagen mittlerer Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich	65,00 €/m²
Abschlag:	
Übergröße, Teilfläche <u>wesentlich</u> größer als 1.000,00 m ² , ca. 45 %, rd.	<u>30,00 €/m²</u>
Nutzungsentsprechender m²-Preis	35,00 €/m²
Mittelwert aus a) und b) rd.	<u>30,00 €/m²</u>

Die Gebäude- und Freifläche des Bewertungsgrundstücks wird unter Berücksichtigung der Lage, Größe und aller sonstiger wertbestimmender Eigenschaften mit einem m²-Preis in Höhe von 30,00 € bewertet. Das entspricht etwa dem 4,7-fachen des Ackerlandpreises.

Als Hofraumfläche wird die Gebäude- und Freifläche mit einer Größe von insgesamt 7.978 m² angenommen, die sich auf vier Flurstücke verteilt. Hiervon entfallen lt. Auskunft des Katasteramtes der Kreisverwaltung Warendorf 6.712 m² auf Flurstück 1, 170 m² auf Flurstück 2, 1.087 m² auf Flurstück 3 und 9 m² auf Flurstück 107.

8.1 Ermittlung der Bodenwerte getrennt nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis**Anmerkung:**

Die der Bodenwertermittlung zugrunde gelegten Nutzungen mit Flächenangaben basieren auf Auskünften des Katasteramtes der Kreisverwaltung Warendorf.

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart/Nutzung	Fläche/m ²	€/m ²	€
1	2	Gebäude- und Freifläche	170,00	30,00	5.100,00 €
4	21	Landwirtschaftsfläche	17.324,00		
		davon			
		Ackerland, ca.	16.574,00	6,75	111.875,00 €
		Fließgewässer, Graben, ca.	650,00	0,50	325,00 €
		Zuwegung, ca.	100,00	3,00	300,00 €
					<u>112.500,00 €</u>
5	13	Landwirtschaftsfläche	4.745,00		
		davon Ackerland	4.745,00	6,75	32.029,00 €
6	94	Landwirtschaftsfläche	3.007,00		
		davon			
		Ackerland, Grünland	2.453,00	7,00	17.171,00 €
		Fahrweg	265,00	1,50	398,00 €
		Fließgewässer, Graben	289,00	0,50	145,00 €
					<u>17.714,00 €</u>
10	17	Landwirtschaftsfläche	6.238,00		
		davon Ackerland	6.238,00	6,75	42.107,00 €
13	223	Wasserfläche	36,00		
		davon Fließgewässer, Bach	36,00	0,50	18,00 €
15	248	Wasserfläche	123,00		
		davon Fließgewässer, Graben	123,00	0,50	62,00 €
16	105	Landwirtschaftsfläche	524,00		
		davon Ackerland ¹	524,00	7,50	3.930,00 €
17	107	Waldfläche	17,00		
		davon			
		Gebäude und Freifläche	9,00	30,00	270,00 €
		Wald / Laubholz	8,00	1,60	13,00 €
					<u>283,00 €</u>
18	140	Landwirtschaftsfläche	24.673,00		
		davon			
		Ackerland	24.051,00	7,00	168.357,00 €
		Weg / Fahrweg	295,00	1,50	443,00 €
		Fließgewässer, Graben	327,00	0,50	164,00 €
					<u>168.964,00 €</u>
Zwischensumme					382.707,00 €

¹ Aufgrund des Zuschnitts und der fehlenden eigenen Zuwegung setzt der zugrunde gelegte Wert die gleichzeitige Nutzung des Fremdfurstücks 106 (Gemeinde Ostbevern) sowie des Flurstücks 1 voraus.

Übertrag:
Zwischensumme 382.707,00 €

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart/Nutzung	Fläche/m ²	€/m ²	€
19	143	Wasserfläche davon Fließgewässer / Graben	16,00 16,00	0,50	8,00 €
20	145	Wasserfläche davon Fließgewässer / Graben	1.743,00 1.743,00	0,50	872,00 €
26	183	Landwirtschaftsfläche davon Ackerland	587,00 587,00	7,00 ²	4.109,00 €
27	184	Landwirtschaftsfläche davon Ackerland	256,00 256,00	7,00 ³	1.792,00 €
28	14	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche davon	16.972,00		
		Gebäude- und Freifläche	1.353,00	45,00	60.885,00 €
		Ackerland	14.286,00	6,75	96.431,00 €
		Ackerland	1.008,00	6,00	6.048,00 €
		Fließgewässer / Graben	325,00	0,50	163,00 €
					163.527,00 €
30	3	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche davon	7.953,00		
		Gebäude- und Freifläche	1.087,00	30,00	32.610,00 €
		Ackerland ⁴	6.866,00	7,50	51.495,00 €
					84.105,00 €
31	1	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche davon	26.252,00		
		Gebäude- und Freifläche	6.712,00	30,00	201.360,00 €
		Ackerland	18.321,00	7,50	137.408,00 €
		Wald / Laubholz	805,00	1,60	1.288,00 €
		Wald / Laubholz	414,00	1,60	662,00 €
					340.718,00 €
32	199	Landwirtschaftsfläche davon	10.052,00		
		Ackerland ⁵	6.892,00	7,00	48.244,00 €
		Ackerland	3.160,00	3,50	11.060,00 €
					59.304,00 €
nutzungsspezifischer Bodenwert insgesamt					1.037.142,00 €

² Der hier zugrunde gelegte Wert setzt eine gemeinsame Bewirtschaftung mit dem angrenzenden Flurstück 199 (lfd. Nr. 32 des Bestandsverzeichnisses) voraus.

³ Der hier zugrunde gelegte Wert setzt eine gemeinsame Bewirtschaftung mit Flurstück 199 voraus.

⁴ Einschl. der im Flurstücks- und Eigentumsnachweis als Gebäude- und Freifläche bezeichneten Fläche von 113 m² Größe nahe einer Nachbarbebauung.

⁵ Der zugrunde gelegte Wert setzt eine gemeinsame Bewirtschaftung mit den Flurstücken 183 und 184 voraus.

8.2 Zusammenstellung der Bodenwerte getrennt nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis	Flurstück	Fläche (m ²)	nutzungsspezifischer Bodenwert (€)
1	2	170,00	5.100,00 €
4	21	17.324,00	112.500,00 €
5	13	4.745,00	32.029,00 €
6	94	3.007,00	17.714,00 €
10	17	6.238,00	42.107,00 €
13	223	36,00	18,00 €
15	248	123,00	62,00 €
16	105	524,00	3.930,00 €
17	107	17,00	283,00 €
18	140	24.673,00	168.964,00 €
19	143	16,00	8,00 €
20	145	1.743,00	872,00 €
26	183	587,00	4.109,00 €
27	184	256,00	1.792,00 €
28	14	16.972,00	163.527,00 €
30	3	7.953,00	84.105,00 €
31	1	26.252,00	340.718,00 €
32	199	10.052,00	59.304,00 €
insgesamt		120.688,00	1.037.142,00 €

Begründung:

Die m²-Preise für die Acker- bzw. Grünlandflächen basieren auf den vom Gutachterausschuss der Kreisverwaltung Warendorf veröffentlichten landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Eigenschaften wie insbesondere Größe, Zuschnitt und Lage sowie der jeweiligen Bodenqualität auf Basis der vom Katasteramt zur Verfügung gestellten Flurstücks- und Eigentumsnachweise. Lt. Bodenschätzung handelt es sich überwiegend um Grünland, das vielfach aber als Ackerland genutzt wird.

Die landwirtschaftlich genutzten Bereiche der unmittelbar an die Hofraumfläche angrenzenden und teilweise bebauten Flurstücke 1 und 3 werden aufgrund ihrer hofraumnahen Lage unter Berücksichtigung der grundstücksspezifischen Eigenschaften mit 7,50 €/m² und die Flurstücke 140 und 94 mit 7,00 €/m² bewertet. Die restlichen Acker- bzw. Grünlandflächen werden insbesondere je nach Größe, Beschaffenheit und Lage nach sachverständigem Ermessen mit 6,00 bis 7,00 €/m² bewertet.

Die vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzungen dienenden Flurstücke 21, 13, 140 und 199 werden von langen schmalen Grundstücksstreifen durchzogen, die gleichsam eine Teilung dieser Flächen bewirken. Diese Teilungen führen formal zu teilweise nachteiligen Grundstückszuschnitten und Größen im Hinblick auf die Bewirtschaftung oder auch zu nicht erschlossenen Grundstücksbereichen. Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren derartige Teilungen jedoch nicht feststellbar, da die Fremdgrundstücke tatsächlich mitbewirtschaftet werden und somit augenscheinlich gleichsam Bestandteile der Bewertungsgrundstücke sind. Soweit es sich bei den teilenden Grundstücksstreifen um Eigentum der Gemeinde Ostbevern handelt⁶, wird nach sachverständigem Ermessen auf die Vornahme von Ab- oder Zuschlägen verzichtet, da es sich lt. Auskunft der Gemeinde Ostbevern um unentgeltlich geduldete Nutzungen handelt. Die Gemeinde strebt zur Flurbereinigung aber eine Veräußerung dieser Grundstücke an die Eigentümer der angrenzenden Flurstücke an.

Das Flurstück 199 (Ackerfläche) hingegen wird geteilt durch das nicht der Gemeinde Ostbevern gehörende Flurstück 132. An diesen beiden Flurstücken besteht Eigentümeridentität, allerdings ist das

⁶ Die Flurstücke 21, 13 und 140 werden von der Gemeinde Ostbevern gehörenden Flurstücken durchzogen.

teilende Flurstück 132 nicht Bestandteil dieses Gutachtens/Verfahrens. Eine Veräußerung des Flurstücks 199 im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens hätte somit zur Folge, dass eine ordnungsgemäße zusammenhängende Bewirtschaftung dieses Flurstücks eine Nutzungsvereinbarung mit dem bisherigen Eigentümer voraussetzen würde. Aufgrund des hiermit verbundenen erheblichen Risikos hält der Unterzeichner einen Sicherheitsabschlag von rd. 50 % für den kleineren südlichen Bereich des Flurstücks 199 für angemessen und erforderlich, so dass dieser Teilbereich nach sachverständigem Ermessen mit einem m²-Preis von rd. 3,50 € bewertet wird.

Fließgewässer/Gräben lassen sich wirtschaftlich nicht nutzen und werden in Anlehnung an übliche Werte derartiger Flächen und Empfehlungen in der Fachliteratur mit rd. 0,50 €/m² bewertet.

9. Sachwertermittlung

Die für die Bebauung zugrunde gelegten Normalherstellungskosten werden in Anlehnung an die für unterschiedliche Gebäudetypen und Ausstattungsstandards bekannt gegebenen Kostenkennwerte -Bundesmittelwerte einschl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer- (NHK 2010) unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale sachverständig ermittelt. Werthaltige bei der BGF-Berechnung nicht erfasste besondere Bauteile werden gesondert in Ansatz gebracht.

Die Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Indizierung mit dem vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichten Baupreisindex.

Die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt nur die Abnutzung infolge normaler Nutzung und setzt übliche Aufwendungen für die Bewirtschaftung voraus. Zur Ermittlung der Zeitwerte wird eine lineare Abschreibung vorgenommen. Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen bedingen zusätzliche Wertabschläge.

Die Summe aus dem Zeitwert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert der Hofraumfläche ergibt den vorläufigen Sachwert dieser Grundstücksteilfläche, der mittels eines Sachwertfaktors an die Marktlage anzupassen ist. Der Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) stellt somit eine wesentliche Marktkomponente des Sachwertverfahrens dar. Ferner finden in dem Sachwertfaktor auch die regionalen Unterschiede der Herstellungskosten Berücksichtigung. Bei den Bodenwerten der landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücksteilflächen handelt es sich um Marktpreise, die keiner weiteren Marktanpassung bedürfen.

9.1 Sachwert der Hofraumfläche

Vom Unterzeichner angenommene objektbezogene Daten und Werte zum Wertermittlungsstichtag:

(vgl. Anlagen 12.7 und 12.8, Seite 86 ff.)

Gebäude 1 - Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt:

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Baujahr lt. Bauaktenunterlagen	Ursprungsbaujahr unbekannt, Umbau/Erweiterung Wohntrakt ca. 1975, Spitzbodenausbau Wohntrakt ca. 1999
fiktives Gebäudealter (Gesamtgebäude) ca.	50 Jahre
angenommene Restnutzungsdauer (RND) rd.	30 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF)	
Wohntrakt rd.	305,00 m ²
Wirtschaftstrakt rd.	360,00 m ²
BGF-Preis	
Wohntrakt rd.	1.145,00 €/m ²
Wirtschaftstrakt rd.	575,00 €/m ²

Gebäude 2 - nördlicher Stallanbau

GND	80 Jahre
Baujahr lt. Bauaktenunterlagen ca.	je nach Bereich ca. 1957, 1967 und 1971
fiktives Gebäudealter ca.	50 Jahre
RND rd.	30 Jahre
BGF rd.	419,00 m ²
BGF-Preis ca.	690,00 €/m ²

Gebäude 3 - nordwestlicher Stallanbau

GND	80 Jahre
Baujahr lt. Bauaktenunterlagen ca.	1961
Gebäudealter ca.	57 Jahre
RND rd.	30 Jahre
BGF rd.	339,00 m ²
BGF-Preis ca.	660,00 €/m ²

Gebäude 4 - Scheune

GND	80 Jahre
Baujahr lt. Bauaktenunterlagen ca.	1928 oder älter
fiktives Gebäudealter ca.	65 Jahre
angenommene RND rd.	15 Jahre
BGF rd.	212,00 m ²
BGF-Preis ca.	400,00 €/m ²

Gebäude 5 - Stallgebäude

GND	60 Jahre
Baujahr	Ursprungsbaujahr und Erweiterung unbekannt
fiktives Gebäudealter ca.	45 Jahre
RND rd.	15 Jahre
BGF rd.	402,00 m ²
BGF-Preis ca.	655,00 €/m ²

Gebäude 6 - offene Halle/Remise

GND	50 Jahre
Baujahr	unbekannt
fiktives Gebäudealter ca.	40 Jahre
RND rd.	10 Jahre
BGF rd.	194,00 m ²
BGF-Preis ca.	285,00 €/m ²

Gebäude 7 - Schuppen/Remise

GND	50 Jahre
Baujahr	unbekannt
fiktives Gebäudealter ca.	35 Jahre
RND rd.	15 Jahre
BGF rd.	257,00 m ²
BGF-Preis ca.	310,00 €/m ²

Gebäude 8 - Halle/Offenstall

GND	50 Jahre
Baujahr	unbekannt
fiktives Gebäudealter ca.	30 Jahre
RND rd.	20 Jahre
BGF rd.	609,00 m ²
BGF-Preis ca.	405,00 €/m ²

Gebäude 9 - Wohnhaus (Behelfsheim)

Es handelt sich um ein Wohnzwecken dienendes Gebäude einfacher Bauweise, das augenscheinlich und auf Basis erhaltener Auskünfte den Anforderungen durchschnittlicher bis einfacher Wohnansprüche kaum mehr entspricht. Die Kosten für die Durchführung erforderlicher Maßnahmen und Modernisierungen würden den Restwert der baulichen Anlagen bei weitem übersteigen und wären insofern unwirtschaftlich.

Aufgrund der Lage im Außenbereich dürfte ein Abbruch des vorhandenen Gebäudebestands zwecks anschließender Neubebauung insbesondere ohne etwaige Privilegierung nach § 35 BauGB kaum zulässig sein.

Der Wert dieser bebauten Teilfläche ist nach Auffassung des Unterzeichners daher vorwiegend ideeller Natur in Form einer Wohnnutzung im Außenbereich, der im Bodenwert bereits berücksichtigt ist. Der Restwert der baulichen Anlagen entspricht in etwa den fiktiven Abbruchkosten, so dass bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung auf einen Zuschlag für die baulichen Anlagen nach sachverständigem Ermessen verzichtet wird.

Berechnung des Sachwerts:**(Flurstück 2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1, 3 und 107)****Gebäude 1 - Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt**

BGF Wohntrakt	305,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	1.145,00 €		349.225,00 €
BGF Wirtschaftstrakt	360,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	575,00 €	+	207.000,00 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	27.500,00 €
<hr/>			
Normalherstellungskosten			
Gebäude 1		=	583.725,00 €
	GND 80 Jahre		
	RND 30 Jahre		
Wertminderung wegen Alters	63 %	-	367.747,00 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten			
Gebäude 1		=	215.978,00 €
			215.978,00 €

Gebäude 2 - nördl. Stallanbau

BGF	419,00 m ³		
Herstellungskosten pro m ² BGF	690,00 €		289.110,00 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	10.000,00 €
<hr/>			
Normalherstellungskosten			
Gebäude 2		=	299.110,00 €
	GND 80 Jahre		
	RND 30 Jahre		
Wertminderung wegen Alters	63%	-	188.439,00 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten			
Gebäude 2		=	110.671,00 €
			110.671,00 €

Gebäude 3 - nordwestl. Stallanbau

BGF	339,00 m ²		
Herstellungskosten pro m ² BGF	660,00 €		223.740,00 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	5.000,00 €
<hr/>			
Normalherstellungskosten			
Gebäude 3		=	228.740,00 €
	GND 80 Jahre		
	RND 30 Jahre		
Wertminderung wegen Alters	63%	-	144.106,00 €
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten			
Gebäude 3		=	84.634,00 €
			84.634,00 €

Zwischensumme**411.283,00 €**

Zwischensumme (Übertrag) 411.283,00 €

Gebäude 4 - Scheune

BGF	212,00 m ³			
Herstellungskosten pro m ² BGF	400,00 €		84.800,00 €	
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	---	
<hr/>				
Normalherstellungskosten				
Gebäude 4		=	84.800,00 €	
	GND 80 Jahre			
	RND 15			
Wertminderung wegen Alters	81 %	-	68.688,00 €	
<hr/>				
alterswertgeminderte Herstellungskosten				
Gebäude 4		=	16.112,00 €	16.112,00 €

Gebäude 5 - Stallgebäude

BGF	402,00 m ²			
Herstellungskosten pro m ² BGF	655,00 €		263.310,00 €	
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	---	
<hr/>				
Normalherstellungskosten				
Gebäude 5		=	263.310,00 €	
	GND 60 Jahre			
	RND 15			
Wertminderung wegen Alters	75 %	-	197.483,00 €	
<hr/>				
alterswertgeminderte Herstellungskosten				
Gebäude 5		=	65.827,00 €	65.827,00 €

Gebäude 6 - offene Halle/Remise

BGF	194,00 m ²			
Herstellungskosten pro m ² BGF	285,00 €		55.290,00 €	
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	---	
<hr/>				
Normalherstellungskosten				
Gebäude 6		=	55.290,00 €	
	GND 50 Jahre			
	RND 10			
Wertminderung wegen Alters	80 %	-	44.232,00 €	
<hr/>				
alterswertgeminderte Herstellungskosten				
Gebäude 6		=	11.058,00 €	11.058,00 €

Zwischensumme 504.280,00 €

Zwischensumme (Übertrag) **504.280,00 €**

Gebäude 7 - Schuppen/Remise

BGF	257,00 m ²			
Herstellungskosten pro m ² BGF	310,00 €		79.670,00 €	
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	---	
<hr/>				
Normalherstellungskosten				
Gebäude 7		=	79.670,00 €	
	GND 50 Jahre			
	RND 15			
Wertminderung wegen Alters	70 %	-	55.769,00 €	
<hr/>				
alterswertgeminderte Herstellungskosten				
Gebäude 7		=	23.901,00 €	23.901,00 €

Gebäude 8 - Halle/Offenstall

BGF	609,00 m ²			
Herstellungskosten pro m ² BGF	405,00 €		246.645,00 €	
besondere Bauteile/Nebenanlagen		+	2.500,00 €	
<hr/>				
Normalherstellungskosten				
Gebäude 8		=	249.145,00 €	
	GND 50 Jahre			
	RND 20			
Wertminderung wegen Alters	60 %	-	149.487,00 €	
<hr/>				
alterswertgeminderte Herstellungskosten				
Gebäude 8		=	99.658,00 €	99.658,00 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten Gebäude 1 - 8 (Zwischensumme) **627.839,00 €**

Außen-/Nebenanlagen,⁷
zum Zeitwert geschätzt rd. **30.000,00 €**

alterswertgeminderte Herstellungskosten Gebäude 1 - 8 mit Außen-/Nebenanlagen **657.83900 €**

Bodenwertanteil der reinen Hofstelle⁸ rd. + 239.340,00 €

vorläufiger Sachwert **= 897.179,00 €**

⁷ Hier insbesondere Hausanschlüsse (Strom und Telefon), Ofen, Brunnen mit Pumpe, Kleinklär- bzw. sonstige Entsorgungsanlage, Futterleitungen, Futtersilos, Mistplatte, Gruben, Gartenhaus, Terrassenüberdachung mit Mauer, Zufahrt- und Hofbefestigungen, verschiedene Grundstückseinfriedungen, gärtnerische Anlagen sowie sonstige nicht näher bezeichnete Außen- und Nebenanlagen.

⁸ Gebäude- und Freifläche der Flurstücke 1, 2, 3 und 107.

**Übertrag:
vorläufiger Sachwert** **897.179,00 €**

Marktanpassung (Sachwertfaktor) x 0,75⁹ = 672.884,00 €

Zu-/Abschläge wg. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

▪ Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf u.A.¹⁰ - 120.000,00 €

▪ Photovoltaikanlage,
nach sachverständigem Ermessen zum Zeitwert geschätzt rd. + 40.000,00 €

592.884,00 €

Sachwert der Hofraumfläche insgesamt (gerundet) **593.000,00 €**
(Flurstück 2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1, 3 und 107)

Der vorstehend ermittelte Sachwert der Hofraumfläche verteilt sich unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenanteile wie folgt auf die Flurstücke:

Flur- stück	lfd. Nr. im Bestverz.	Gebäude- und Freifläche (m ²)	Anteil an der Hof- raumfläche (%)	Sachwert (€)
1	31	6.712,00 m ²	84,13 %	498.793,00 €
2	1	170,00 m ²	2,13 %	12.629,00 €
3	30	1.087,00 m ²	13,62 %	80.751,00 €
107	17	9,00 m ²	0,12 %	711,00 €
		7.978,00 m²	100,00 %	592.884,00 €

9.2 Sachwert der Landwirtschaftsflächen

Auf Zuschläge für die Befestigung (Asphaltdecke) der als Zufahrt zur Hofstelle dienenden Teilflächen der Flurstücke 94 und 140 wird nach sachverständigem Ermessen verzichtet, da es sich lediglich um Erschließungsflächen für den Hofraum handelt. Die Wegbefestigungen stellen für die Flurstücke 94 und 140 bei isolierter Betrachtung mithin keine Wertsteigerung dar. Der Bauwert/Zeitwert der Zufahrtbefestigungen ist daher nach sachverständigem Ermessen in dem Ansatz für Neben-/Außenanlagen der Hofraumfläche in Form eines geringfügigen Zuschlags enthalten.

Im übrigen entsprechen die Sachwerte der Landwirtschaftsflächen den ermittelten Bodenwerten.

⁹ Es wird davon ausgegangen, dass eine Wiederaufnahme des landwirtschaftlichen Betriebs mit Nutztierhaltung (Schweine) aufgrund der Größe der Hofanlage und wegen des augenscheinlich vielfach überalterten Zustands der baulichen Anlagen, hier insbesondere der Wirtschaftsgebäude/Stallungen, unwahrscheinlich ist. Potenzielle Erwerber würden die Wirtschaftsgebäude/Stallungen daher voraussichtlich eher unter dem Aspekt einer Umnutzung für Hobbytierhaltung oder sonstige Verwendungen betrachten. Da es sich insbesondere bei den Ställen um Gebäude mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten handelt und entsprechende alternative Verwendungen mit umfangreichen baulichen Maßnahmen und Kosten verbunden wären, ist nach Einschätzung des Unterzeichners insgesamt mit einem erheblich eingeschränkten Käuferkreis zu rechnen, der die Marktfähigkeit der Hofraumfläche deutlich wertmindernd beeinflusst.

¹⁰ Es handelt sich nur um einen geschätzten marktgerechten Abschlag, der nicht rechnerisch ermittelt und nicht gleichzusetzen ist mit den tatsächlichen Kosten, vgl. die Ausführungen in Abschnitt 7.2, Seite 21 f.

9.3 Zusammenstellung der Sachwerte getrennt nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. im Bestverz.	Flurstück	Geb.- u. Freifläche (m ²)	Landwirtschafts-/ sonstige Fläche (m ²)	Sachwert (€)
1	2	170,00		12.629,00 €
4	21		17.324,00	112.500,00 €
5	13		4.745,00	32.029,00 €
6	94		3.007,00	17.714,00 €
10	17		6.238,00	42.107,00 €
13	223		36,00	18,00 €
15	248		123,00	62,00 €
16	105		524,00	3.930,00 €
17	107	9,00	8,00	711,00 € 13,00 € <u>724,00 €</u>
18	140		24.673,00	168.964,00 €
19	143		16,00	8,00 €
20	145		1.743,00	872,00 €
26	183		587,00	4.109,00 €
27	184		256,00	1.792,00 €
28	14	1.353,00 ¹¹	15.619,00	60.885,00 € <u>102.642,00 €</u> 163.527,00 €
30	3	1.087,00	6.866,00	80.751,00 € <u>51.495,00 €</u> 132.246,00 €
31	1	6.712,00	19.540,00	498.793,00 € <u>139.358,00 €</u> 638.151,00 €
32	199		10.052,00	59.304,00 €
insgesamt		9.331,00	111.357,00	1.390.686,00 €

¹¹ Mit dem Behelfsheim bebauter Teilbereich.

10. Ertragswertermittlung (nur nachrichtlich)**Nutzung/Mietverhältnisse:**

Das Behelfsheim ist lt. Angabe für eine monatliche Nettokaltmiete von 100,00 € vermietet. Die Hofstelle (Wohnhaus mit Stall- und Nebengebäuden) ist lt. Angabe nicht vermietet, wenngleich während des Besichtigungstermins eine Vermietungsabsicht einzelner Stallgebäude geäußert wurde. Die Erträge aus der Photovoltaikanlage wurden mit durchschnittlich 560 - 580 €/Monat inkl. MwSt. angegeben. Der Mietvertrag über das Behelfsheim sowie Abrechnungen über die Einspeisevergütungen konnten seitens des Unterzeichners nicht eingesehen werden.

10.1 Ertragswert der Hofraumfläche

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage und unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer vermietbarer Zustände der Gebäude werden folgende marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten (ohne MwSt.) geschätzt:

Bezeichnung	Einheit/ca.-m²	€/Einheit	€/Monat	(Ertragsanteile)	€/Jahr
Gebäude 1					
Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt					
Wohntrakt ¹² rd.	280,00	3,57	1.000,00 €		12.000,00 €
Wirtschaftstrakt ¹³ rd.	115,00	1,52	175,00 €		2.100,00 €
			1.175,00 €	(31,09 %)	14.100,00 €
Gebäude 2					
nördlicher Stallanbau¹⁴	305,00	1,31	400,00 €	(10,58 %)	4.800,00 €
Gebäude 3					
nordwestlicher Stallanbau	255,00	1,50	383,00 €	(10,13 %)	4.596,00 €
Gebäude 4					
Scheune	180,00	1,00	180,00 €	(4,76 %)	2.160,00 €
Gebäude 5					
Stallgebäude	290,00	1,20	348,00 €	(9,21 %)	4.176,00 €
Gebäude 6					
offene Halle/Remise	165,00	0,80	132,00 €	(3,49 %)	1.584,00 €
Gebäude 7					
Schuppen/Remise					
geschlossener Bereich/Schuppen	70,00	1,00	70,00 €		840,00 €
offener Bereich/Remise	145,00	0,80	116,00 €		1.392,00 €
			186,00 €	(4,92 %)	2.232,00 €
Gebäude 8					
Halle/Offenstall					
geschlossener Bereich/Halle	160,00	1,50	240,00 €		2.880,00 €
Offenstall/Remisen	320,00	0,80	256,00 €		3.072,00 €
			496,00 €	(13,12%)	5.952,00 €
Photovoltaikanlage	lt. Angabe im Mittel ca.		480,00 €	(12,70%)	5.760,00 €

Anmerkung:

Zwischenebenen, Terrassen, befestigte Freiflächen, kleinere Schuppen und Sonstiges in vg. Mieten enthalten.

Nettokaltmiete/Rohertrag: **3.780,00 €** (100,00 %) **45.360,00 €**

¹² Einschl. ausgebauter Bereiche des Wirtschaftstrakts und des nördlichen Stallanbaus.

¹³ Einschl. Zwischenebene/Dachgeschoss, ohne zu Wohnzwecken ausgebauten Bereiche.

¹⁴ Ohne zu Wohnzwecken ausgebauten Bereiche.

Berechnung des Ertragswerts:

Jahresrohertrag		45.360,00 €	
Bewirtschaftungskosten (30 % pauschal)	-	13.608,00 €	
Jahresreinertrag	=	31.752,00 €	
Liegenschaftszins 4,5 %			
Bodenverzinsung 4,5 % von 239.340,00 € ¹⁵	-	10.770,00 €	
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	20.982,00 €	
<hr/>			
Gebäude 1, 2 und 3			
RND rd. 30 Jahre, Vervielfältiger 16,29, Ertragsanteile zusammen 51,80 %			
20.982,00 € x 16,29 x 51,80 %		177.051,00 €	
Gebäude 4, 5 und 7 sowie Photovoltaikanlage			
RND rd. 15 Jahre, Vervielfältiger 10,74, Ertragsanteile zusammen 31,59 %			
20.982,00 € x 10,74 x 31,59 %	+	71.187,00 €	
Gebäude 8			
RND rd. 20 Jahre, Vervielfältiger 13,01 Ertragsanteil 13,12 %			
20.982,00 € x 13,01 x 13,12 %	+	35.814,00 €	
Gebäude 6			
RND rd. 10 Jahre, Vervielfältiger 7,91 Ertragsanteil 3,49 %			
20.982,00 € x 7,91 x 3,49 %	+	5.792,00 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	289.844,00 €	289.844,00 €
Bodenwertanteil der reinen Hofstelle rd.	+		239.340,00 €
Vorläufiger Ertragswert	=		529.184,00 €
Zu-/Abschläge wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale			
▪ Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf u.a. ¹⁶	-		120.000,00 €
			409.184,00 €
Ertragswert der Hofraumfläche insgesamt (gerundet)			409.000,00 €
(Flurstück 2 sowie Teilbereiche der Flurstücke 1, 3 und 107)			

¹⁵ Nur Bodenwertanteil der reinen Hofstelle.¹⁶ Wie beim Sachwert.

Der vorstehend ermittelte Ertragswert der Hofraumfläche verteilt sich auf Basis der jeweiligen Flächenanteile wie folgt auf die Flurstücke:

Flurstück	lfd. Nr. im Bestverz.	Gebäude- und Freifläche (m ²)	Anteil an der Hofraumfläche (%)	Ertragswert (€)
1	31	6.712,00 m ²	84,13 %	344.246,00 €
2	1	170,00 m ²	2,13 %	8.716,00 €
3	30	1.087,00 m ²	13,62 %	55.731,00 €
107	17	9,00 m ²	0,12 %	491,00 €
		7.978,00 m²	100,00 %	409.184,00 €

10.2 Ertragswert der Landwirtschaftsflächen

Die derzeitige Miete für das Behelfsheim ist nach Auffassung des Unterzeichners vorwiegend symbolischer Natur, damit eine (Wohn)Nutzung überhaupt stattfindet. Aufgrund des äußerst mäßigen Zustands ist eine wesentlich höhere Miete für das Behelfsheim nachhaltig kaum zu erzielen. Nach Abzug der Bodenverzinsung verbleibt ein negativer Ertragswert, so dass die Vermietung unwirtschaftlich ist. Ein Abbruch zwecks Neubebauung kommt aufgrund der Außenbereichslage jedoch voraussichtlich nicht in Betracht. Als Ertragswert wird hier nach sachverständigem Ermessen der Bodenwert angenommen, vgl. die Anmerkungen in der Sachwertberechnung.

Die Ertragswerte der Landwirtschaftsflächen entsprechen den ermittelten Bodenwerten.

10.3 Zusammenstellung der Ertragswerte getrennt nach lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. im Bestverz.	Flurstück	Geb.- u. Freifläche (m ²)	Landwirtschafts-/ sonstige Fläche (m ²)	Ertragswert (€)
1	2	170,00		8.716,00 €
4	21		17.324,00	112.500,00 €
5	13		4.745,00	32.029,00 €
6	94		3.007,00	17.714,00 €
10	17		6.238,00	42.107,00 €
13	223		36,00	18,00 €
15	248		123,00	62,00 €
16	105		524,00	3.930,00 €
17	107	9,00	8,00	491,00 € 13,00 € 504,00 €
18	140		24.673,00	168.964,00 €
19	143		16,00	8,00 €
20	145		1.743,00	872,00 €
26	183		587,00	4.109,00 €
27	184		256,00	1.792,00 €
28	14	1.353,00 ¹⁷	15.619,00	60.885,00 € 102.642,00 € 163.527,00 €
30	3	1.087,00	6.866,00	55.731,00 € 51.495,00 € 107.226,00 €
31	1	6.712,00	19.540,00	344.246,00 € 139.358,00 € 483.604,00 €
32	199		10.052,00	59.304,00 €
insgesamt		9.331,00	111.357,00	1.206.986,00 €

¹⁷ Mit dem Behelfsheim bebauter Teilbereich.

11. Verkehrswertermittlung

Auf Basis der im Gutachten ermittelten Werte werden folgende Verkehrswerte per Bew.-Stichtag 11.06.2018 festgestellt:

Ifd. Nr. 1 im Bestandsverzeichnis**Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 2****(Teilbereich der Hofstelle)**

marktangepasste Werte:

Sachwert	gem. Abschnitt 9	12.629,00 €
Ertragswert	gem. Abschnitt 10	8.716,00 €

Verkehrswert rd. 13.000,00 €**Ifd. Nr. 4 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 111, Flurstück 21**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert	gem. Abschnitt 9 und 10	112.500,00 €
----------------------	-------------------------	--------------

Verkehrswert rd. 113.000,00 €**Ifd. Nr. 5 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 111, Flurstück 13**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert	gem. Abschnitt 9 und 10	32.029,00 €
----------------------	-------------------------	-------------

Verkehrswert rd. 32.000,00 €**Ifd. Nr. 6 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 94**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert	gem. Abschnitt 9 und 10	17.714,00 €
----------------------	-------------------------	-------------

Verkehrswert rd. 18.000,00 €**Ifd. Nr. 10 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 111, Flurstück 17**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert	gem. Abschnitt 9 und 10	42.107,00 €
----------------------	-------------------------	-------------

Verkehrswert rd. 42.000,00 €**Ifd. Nr. 13 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 109, Flurstück 223**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert	gem. Abschnitt 9 und 10	18,00 €
----------------------	-------------------------	---------

Verkehrswert rd. 20,00 €

Ifd. Nr. 15 im Bestandsverzeichnis**Gemarkung Ostbevern, Flur 107, Flurstück 248**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert gem. Abschnitt 9 und 10 62,00 €

Verkehrswert rd. 60,00 €**Ifd. Nr. 16 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 105**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert gem. Abschnitt 9 und 10 3.930,00 €

Verkehrswert rd. 4.000,00 €**Ifd. Nr. 17 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 107****(Flurstück mit Teilbereich der Hofstelle)**

marktangepasste Werte:

Sachwert gem. Abschnitt 9 724,00 €

Ertragswert gem. Abschnitt 10 504,00 €

Verkehrswert rd. 700,00 €**Ifd. Nr. 18 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 140**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert gem. Abschnitt 9 und 10 168.964,00 €

Verkehrswert rd. 169.000,00 €**Ifd. Nr. 19 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 143**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert gem. Abschnitt 9 und 10 8,00 €

Verkehrswert rd. 10,00 €**Ifd. Nr. 20 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 145**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert gem. Abschnitt 9 und 10 872,00 €

Verkehrswert rd. 900,00 €**Ifd. Nr. 26 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 183**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert gem. Abschnitt 9 und 10 4.109,00 €

Verkehrswert rd. 4.000,00 €

Ifd. Nr. 27 im Bestandsverzeichnis**Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 184**

marktangepasster Wert:

Sachwert/Ertragswert gem. Abschnitt 9 und 10 1.792,00 €

Verkehrswert rd. 2.000,00 €**Ifd. Nr. 28 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 111, Flurstück 14****(Flurstück mit Teilbereich des Behelfsheims)**

marktangepasste Werte:

Sachwert/Ertragswert gem. Abschnitt 9 und 10 163.527,00 €

Verkehrswert rd. 164.000,00 €**Ifd. Nr. 30 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 3****(Flurstück mit Teilbereich der Hofstelle)**

marktangepasste Werte:

Sachwert gem. Abschnitt 9 132.246,00 €

Ertragswert gem. Abschnitt 10 107.226,00 €

Verkehrswert rd. 132.000,00 €**Ifd. Nr. 31 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 1****(Flurstück mit Teilbereich der Hofstelle)**

marktangepasste Werte:

Sachwert gem. Abschnitt 9 638.151,00 €

Ertragswert gem. Abschnitt 10 483.604,00 €

Verkehrswert rd. 638.000,00 €**Ifd. Nr. 32 im Bestandsverzeichnis****Gemarkung Ostbevern, Flur 106, Flurstück 199**

marktangepasste Werte:

Sachwert/Ertragswert gem. Abschnitt 9 und 10 59.304,00 €

Verkehrswert rd. 59.000,00 €**Gesamtobjekt****Ifd. Nrn. 1, 4, 5, 6, 10, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 26, 27, 28, 30, 31 und 32 im Bestandsverzeichnis****Verkehrswert rd. 1.391.690,00 €**

Begründung

Der Verkehrswert von landwirtschaftlichen Hofstellen wird in der Regel nach dem Sachwert bestimmt. Ein potenzieller Kaufinteressent würde ein derartiges Objekt in erster Linie nur nach bestimmten renditeunabhängigen Gesichtspunkten mit Eigennutzungsinteresse erwerben, hier möglicherweise auch unter dem zusätzlichen Aspekt einer Vermietung/Verpachtung einzelner Gebäude oder Gebäudebereiche.

Wenngleich die Lage der Hofstelle im Hinblick auf die verhältnismäßig geringe Entfernung zum Ortsteil Brock sowie insbesondere auch zum Bahnhof mit Anbindung nach Münster als vergleichsweise gut zu bezeichnen ist, dürfte aufgrund der objektspezifischen Besonderheiten in Verbindung mit dem augenscheinlich mäßigen Allgemeinzustand der Gebäude und der Sachwerthöhe nach Auffassung des Unterzeichners mit einem erheblich eingeschränkten Käuferkreis der Hofraumfläche zu rechnen sein, der die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts deutlich wertmindernd beeinflusst. Um diesem Umstand ausreichend Rechnung zu tragen, wurde der Sachwert der reinen Hofstelle mit einem Marktanpassungsfaktor von 0,75 an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

Die Werte der landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. Grundstücksflächen basieren auf tatsächlich erzielten Kaufpreisen nutzungsentsprechender Grundstücke. Es handelt sich mithin um Marktpreise, die im Fall einer separaten Veräußerung voraussichtlich erzielbar wären.

Der Ertragswert wird nur nachrichtlich aufgeführt und dient eventuellen Kontroll- und/oder Vergleichszwecken. Das Vergleichsverfahren scheidet wegen fehlender Vergleichsobjekte aus.

Betriebstechnische Ausstattung / Zubehör

Auf der Hofstelle vorhandenes landwirtschaftliches Gerät, Maschinen und Zubehör, Fahrzeuge sowie Tiere fanden in diesem Gutachten keine Berücksichtigung. Die betriebstechnischen Anlagen wurden nur berücksichtigt, soweit es sich um Bestandteile der baulichen Anlagen handelt.

Wirtschaftliche Einheiten

Aufgrund der Lage, der Größe und des Zuschnitts ist eine wirtschaftliche Nutzung des Flurstücks 105 nur in Verbindung mit Flurstück 1 sowie des im Eigentum der Gemeinde Ostbevern stehenden Flurstücks 106 möglich. Die Flurstücke 1, 2, 3 und 107 bilden in ihrer derzeitigen Aufteilung nach Auffassung des Unterzeichners aufgrund der Überbauungen mit Gebäuden der Hofraumfläche eine wirtschaftliche Einheit.

Die Hofstelle verfügt jedoch über keine eigene Erschließung bzw. Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche. Zur Sicherstellung der Erschließung wären derzeit mangels entsprechender Erschließungsbaukosten auch die Flurstücke 94, 140 und 145 der Hofraumfläche als wirtschaftliche Einheit zuzuordnen. Flurstück 145 dürfte augenscheinlich auch zur Wahrung notwendiger Abstandsflächen erforderlich sein. Grundsätzlich wäre die Herstellung einer befestigten Zufahrt auf Flurstück 1 zwar denkbar, im Hinblick auf den Umfang erforderlicher Maßnahmen, hier insbesondere auch aus Gründen des Brandschutzes als ordnungsgemäße Zufahrt für die Feuerwehr, aber mit erheblichen Kosten verbunden. Darüber hinaus wäre ggf. je nach Lage und Verlauf der Erschließungsanlagen die Bestellung von Grunddienstbarkeiten für Leitungsrechte (Strom und Wasser) erforderlich. Derartige Maßnahmen und Regelungen weichen aufgrund der damit verbundenen Kosten und Unwägbarkeiten jedoch deutlich vom tatsächlichen Objektzustand ab und werden daher nicht verfolgt.

Im Rahmen dieses Verfahrens bilden nach Auffassung des Unterzeichners mithin die Flurstücke 1, 2, 3, 105, 107, 94, 140 und 145 eine wirtschaftliche Einheit. Eine separate Veräußerung von Flurstück 143 dürfte grundsätzlich möglich sein, wird mangels eines entsprechenden Marktes aus wirtschaftlichen Gründen aber nicht empfohlen.

Eine weitere wirtschaftliche Einheit bilden aufgrund der Zuschnitte und Erschließungssituationen nach Auffassung des Unterzeichners die Flurstücke 183, 184 und 199. Es wird darauf hingewiesen, dass das Flurstück 199 bei einer Veräußerung im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens durch das Flurstück 132, welches nicht Bestandteil des Verfahrens ist, geteilt würde.

Nach Auffassung des Unterzeichners ist eine getrennte Veräußerung der übrigen Flurstücke möglich. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass die Flurstücke 223 und 248 über keine Erschließung bzw. Zuwegung zu öffentlichen Verkehrsflächen verfügen, wirtschaftlich kaum nutzbar sind und mithin kaum veräußerbar sein dürften. Es wird daher empfohlen, die Flurstücke 223 und 248 im Rahmen der Zwangsversteigerung einer der beiden wirtschaftlichen Einheiten oder einem der sonstigen Flurstücke zuzuordnen.

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 46 Seiten.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Warendorf, 11.12.2018

gez. Dipl. Jur. Dipl. Wirtsch.-Ing. Bertram Anneken

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil ggf. in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) ist untersagt und bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Unterzeichner.