

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

Kirchstraße 4
48231 Warendorf
02581/4597292
info@anneken.de
www.anneken.de



öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

von der FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich
zertifizierter Sachverständiger
für Grundstücksbewertung

Verkehrswertgutachten

-Internetversion-

Bewertungsobjekt:	Landwirtschaftliche Hofanlage mit Wohnhaus und Wirtschafts-/Stallgebäuden, Kotten und diversen Landwirtschaftsflächen sowie einem Erbbaugrundstück
Lage:	Holtrup 15, 59320 Ennigerloh-Westkirchen
Auftraggeber:	Amtsgericht Warendorf Az.: 002 K 031/18 und 002 K 034/18
Wertermittlungstichtag:	20.01.2021
Bewertungsanlass:	Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Ermittelte Verkehrswerte ca.	
Az. 002 K 031/18	5.640.000 Euro (unbelastet)
Az. 002 K 034/18	53.000 Euro (mit Erbbaurechtsbelastung)
	Einzelwerte getrennt nach Grundbüchern und lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis siehe Seite 39 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.

Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Auftragsgegenstand	4
1.3	Zweck und Aufbau des Gutachtens	4
1.4	Ortsbesichtigung	4
1.5	Wertermittlungsstichtag	4
1.6	Grundlagen des Gutachtens	4
1.7	Disclaimer und besondere Hinweise	5
2	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.1	Grundstücksbeschreibung	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.1.3	Tatsächliche Eigenschaften	7
2.1.4	Rechtliche Eigenschaften	8
2.1.4.1	Grundbücher	8
2.1.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	12
2.1.4.3	Abgabenrechtliche Situation	12
2.1.4.4	Altlastenkataster	12
2.1.4.5	Baulastenverzeichnis	13
2.1.4.6	Denkmaleigenschaft	13
2.1.4.7	Überbauung	13
2.2	Baubeschreibung	13
2.2.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	14
2.2.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen	16
3	Wertermittlung	19
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	19
3.2	Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl der Bewertungsverfahren	19
3.3	Beschreibung der Bewertungsverfahren	20
3.3.1	Ertragswertverfahren (§§ 17 ff. ImmoWertV)	20
3.3.2	Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV)	20
3.3.3	Finanzmathematisches Verfahren (WertR 06, Abschnitt 4.3.3)	21
3.4	Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)	21
3.5	Bodenwerte	22
3.6	Ertragswert der Hofanlage	
	Grundbuch von Westkirchen Blatt 351, lfd. Nr. 62 (Teilbereich Hofraumfläche)	28
3.6.1	Ertragswert der baulichen Anlagen	28
3.6.1.1	Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag	28
3.6.1.2	Bewirtschaftungskosten	29
3.6.1.3	Restnutzungsdauer	29
3.6.1.4	Liegenschaftszinssatz, Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	31
3.6.1.5	Barwertfaktoren (Vervielfältiger)	31
3.6.1.6	Berechnung des Gebäudeertragswerts	32
3.6.1.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	32
3.6.2	Ertragswert des Hofanlage	33
3.7	Sachwert des separaten Wohnhauses/Kottens	
	Grundbuch von Westkirchen Blatt 351, lfd. Nr. 66 (Teilbereich Geb.- u. Freifläche)	33
3.7.1	Bodenwert	33
3.7.2	Restnutzungsdauer	33
3.7.3	Zeitwert der baulichen Anlagen	33
3.7.4	Vorläufiger Sachwert	34
3.7.5	Anpassung an die Marktlage (§ 14 Abs. 2, § 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)	34
3.7.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	35
3.7.7	Sachwert	35

	Seite	
3.8	Erbbaugrundstück	
	Grundbuch von Westkirchen Blatt 1096, lfd. Nr. 1	35
3.8.1	Allgemeine Angaben zum Erbbaurechtsvertrag	35
3.8.2	Besonderheiten und Risiken des Erbbaurechtsvertrags / Prämissen	36
3.8.3	Wert des Erbbaugrundstücks	37
3.8.3.1	Annahmen / Berechnungsgrundlagen	37
3.8.3.2	Berechnung	37
3.8.4	Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	38
4	Verkehrswert	39
4.1	Grundbuch von Westkirchen Blatt 351 (002 K 031/18)	39
4.2	Grundbuch von Westkirchen Blatt 1096 (002 K 034/18)	42
4.2.1	Verkehrswert gem. § 194 BauGB	42
4.2.2	Verkehrswert des Erbbaugrundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren	43
4.2.3	Ausgangsdaten	44
4.2.4	Barwerte zum Erbbauzins	44
4.2.4.1	Barwert der Erbbauzinsreallast	44
4.2.4.2	Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung	45
4.2.4.3	Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins	45
4.2.5	Gegenüberstellung der nach BauGB und ZVG ermittelten Werte	46
4.3	Grundbücher von Westkirchen Blatt 351 und 1096 (insgesamt)	47
4.4	Wirtschaftliche Einheiten	47
5	Anlagen	48
5.1	Literaturverzeichnis	48
5.2	Ortsplanausschnitt von Ennigerloh-Westkirchen	49
5.3	Gebäudeübersichtsplan	50
5.4	Flurkarten	51
5.5	Bodenrichtwerte	56
5.5.1	Landwirtschaftsflächen	56
5.5.2	Wohnbauflächen im Außenbereich	61
5.5.3	Forstwirtschaftliche Flächen	63
5.6	Flurstücks- und Eigentumsnachweise mit Bodenschätzung	66
5.7	Bauzeichnungen	102
5.8	Bautechnische Berechnungen	117
5.9	Leibrentenbarwertfaktoren	120
5.10	Wert des Altenteils	121
5.11	Fotos	124

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Warendorf hat unter den Aktenzeichen 002 K 031/18 und 002 K 034/18 mit Schreiben vom 11.06.2020 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wohnhaus und mehreren Stall-/Nebengebäuden, eines separaten Wohnhauses, eines Erbbaugrundstücks sowie diverser Landwirtschaftsflächen. Die postalische Anschrift der Hofstelle lautet: Holtrup 15, 59320 Ennigerloh-Westkirchen.

1.3 Zweck und Aufbau des Gutachtens

Die Bewertung dient der Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung. Wegen der verfahrensbedingten Besonderheiten erfolgt eine Bewertung getrennt nach Grundbüchern und lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis der Grundbücher. Es ergeben sich somit 30 Einzelwerte nach Flurstücken, zwei Werte nach Grundbüchern und ein Wert für das Gesamtobjekt.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen fanden statt am 03.11.2020 (Landwirtschaftsflächen), 11.12.2020 (Hofraumfläche) und am 20.01.2021 (Landwirtschaftsflächen, separates Wohnhaus/Kotten). **Es konnten ausschließlich die Wohnräume des Eigentümers von innen besichtigt werden. Alle anderen Gebäude und Gebäudebereiche konnten nur oberflächlich und teilweise lediglich aus größerer Entfernung von außen in Augenschein genommen werden.** Eine eingehende äußere Inaugenscheinnahme der Gebäude bzw. der Hofanlage wurde nicht ermöglicht. Neben dem Unterzeichner war der Eigentümer bei den beiden ersten Ortsterminen anwesend. Im dritten Ortstermin erfolgte eine straßenseitige Inaugenscheinnahme.

1.5 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 20.01.2021 angenommen.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag und Zwangsversteigerungsanordnungen des Gerichts
- Grundbuchauszüge vom 11.06.2020
- Übertragungsvertrag vom 28.06.2003, Erbbaurechtsvertrag vom 27.09.2012
- Bauaktenunterlagen des Bauamts der Stadt Ennigerloh
- Auskünften seitens der Stadt Ennigerloh zur Erschließungsbeitragssituation, zum Baurecht u.a.
- Auskünften der Kreisverwaltung Warendorf zu Eintragungen im Baulastenverzeichnis und im Altlastenkataster sowie anderen Auskünften
- Flurstücks- und Eigentumsnachweise mit Angaben zu tatsächlichen Nutzungen nebst Flächenangaben und Bodenschätzung vom Katasteramt der Kreisverwaltung Warendorf
- Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf, Bodenrichtwertkarten per 01.01.2020 und 01.01.2021 aus dem Internet unter www.boris.nrw.de, Preisindizes vom Statistischen Bundesamt
- Weitere Auskünfte und erhaltene Unterlagen sind an den entsprechenden Stellen aufgeführt.

1.7 Disclaimer und besondere Hinweise

Für die mit Nrn. 1 bis 3 bezeichneten historischen Gebäude bzw. Gebäudebereiche (Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt sowie Wirtschafts-/Stallgebäude) standen keine oder nur einzelne Gebäudebereiche betreffende Bauaktenunterlagen zur Verfügung. Die Hofanlage besteht überwiegend aus älteren Gebäuden, die nach Bauaktenlage im Laufe der Jahre vielfach vorwiegend zu Schweinemastställen umgebaut bzw. umgenutzt worden sind. Mangels Innenbesichtigung konnten die tatsächlichen Nutzungen allerdings nicht überprüft werden.

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, soweit von außen erkennbar. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern und mangels Innenbesichtigung beruhen Angaben über von außen nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, nur äußerst eingeschränkt vorhandenen Unterlagen oder Annahmen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten kein Bausubstanzgutachten darstellt. Hierzu wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich.

Demzufolge und mangels Innenbesichtigung 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 u.a.) 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 von außen erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Baurecht wurde nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden unterstellt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass für einzelne Gebäude/Gebäudebereiche und Nutzungen keine Baugenehmigungen bestehen.

Auskünfte zur Genehmigungssituation und zum Zustand der Kleinkläranlage werden seitens der zuständigen Behörde aus Datenschutzgründen nicht erteilt. Es werden daher genehmigte und ordnungsgemäße Zustände unterstellt.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Bei dem Gesamtobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofanlage mit Wohnhaus, Stallungen und anderen Wirtschaftsgebäuden sowie diversen vorwiegend im näheren Umkreis des Hofes gelegenen Landwirtschaftsflächen. Auf einer der Landwirtschaftsflächen befindet sich ein separates Wohnhaus, das lt. Angabe des Eigentümers auf Basis eines unbefristeten Mietvertrags mit gesetzlichen Kündigungsfristen für eine monatliche Nettokaltmiete von 600,00 € vermietet ist.

Das an die Hofraumfläche grenzende Grundstück einer Biogasanlage ist ebenfalls Gegenstand des Bewertungsauftrags. Es wird aber darauf hingewiesen, dass die baulichen Anlagen (die Biogasanlage u.a.) Bestandteile des Erbbaurechts, nicht aber des Erbbaugrundstücks und mithin nicht Gegenstand der Bewertung sind.

Die Stallgebäude der Hofanlage dienen vorwiegend der Schweinemast. Es handelt sich um einen durch den Eigentümer bewirtschafteten Vollerwerbshof.

Das als Gebäude 1 bezeichnete Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt datiert in seinem Ursprung nach Angaben in den Bauaktenunterlagen aus dem Jahr 1735. In den 1930er Jahren wurde ein zweigeschossiger Anbau zu Wohnzwecken erstellt. Dieser und Teilbereiche des Restgebäudes sind von einem Wohnungsrecht der Eltern des Eigentümers als Bestandteil eines Altenteils umfasst. Die Wohnräume des Eigentümers als zweite Wohneinheit innerhalb des Gebäudes 1 wurden Ende der 1990er Jahre ausgebaut.

Die Gebäude und baulichen Anlagen gehen vielfach auf Baujahre vor 1930 zurück und wurden teilweise in den 1940er, 1960er und 1980er Jahren erweitert und weitgehend zur Schweinemast umgenutzt. Das als Gerätehalle bezeichnete Gebäude 5 wurde lt. Bauakten etwa 1979 erstellt und in späteren Jahren nach Bauaktenlage etwa zur Hälfte für die Schweinemast umgebaut/umgenutzt. Möglicherweise ist die Umnutzung tatsächlich aber nicht erfolgt. Der als Gebäude 4 bezeichnete Schweinemaststall ist nach Bauaktenlage das neueste Gebäude der Hofanlage und wurde etwa 2001 erstellt.

Der Charakter der Hofanlage wird dominiert durch die älteren Gebäude aus Baujahren vor 1930. Wenngleich der Gesamtzustand der Hofanlage insgesamt als gepflegt zu bezeichnen ist, weisen insbesondere die als historisch bezeichneten Gebäude augenscheinlich in vielen Bereichen einen erheblichen Instandhaltungsstau und Schäden auf.

Der Wert der Gebäude wird im Wesentlichen durch deren zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten bestimmt. Die vorhandenen Wirtschaftsgebäude dienen lt. Bauakten vorwiegend der Schweinemast. Soweit ersichtlich, ist die Gebäudestruktur insgesamt als heterogen zu bezeichnen. Bei den Gebäude 2 und 3 sowie dem Wirtschaftstrakt von Gebäude 1 handelt es sich um historische Gebäude, die der heutigen Nutzung im Laufe der Jahre angepasst wurden. Lediglich der mit Nr. 4 bezeichnete Schweinemaststall vergleichsweise jüngeren Ursprungs wurde für die heutige Nutzung konzipiert.

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. Seit dem Jahr 2010 ist die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe in Deutschland von rd. 300.000 um etwa 6 % gesunken, während die insgesamt bewirtschaftete Fläche nahezu unverändert geblieben ist. Der durchschnittliche landwirtschaftliche Betrieb weist heute eine Größe von etwa 59 ha auf.

Im Bereich der Tierzucht zeigt sich eine fortschreitende Tendenz in Richtung Spezialisierung auf bestimmte Tierhaltungsformen, wobei die Zahl der pro Betrieb gehaltenen Tiere weiter zunimmt. Hiermit gehen i.d.R. Auswirkungen auf die Werthaltigkeit bestehender Gebäude bzw. Stallungen einher. Insbesondere ältere Tierställe, die hinsichtlich Größe und Ausstattung zeitgemäßen Ansprüchen nicht mehr genügen, weisen eine eingeschränkte Marktgängigkeit auf. 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.

Der Hof weist mit einer Gesamtfläche von rd. 60 ha eine mittlere Größe auf. Zum Aufbau eines weiteren Standbeins wurde etwa 2009 eine Biogasanlage erstellt, in der unter anderem die im Rahmen der Schweinemast anfallenden Exkremate verwertet werden. Die baulichen Anlagen der Biogasanlage sind jedoch nicht Gegenstand dieser Bewertung, da es sich um ein hier nicht zu bewertendes bebautes Erbbaurecht handelt.

Die aktuell und in den vergangenen Jahren tendenziell stark gestiegenen Kaufpreise für Ackerlandflächen lassen grundsätzlich eine bestimmte Nachfrage nach derartigen Flächen durch Landwirte und Investoren erwarten, die aus marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten in der Regel jedoch nicht am Erwerb abseits des eigenen Hofes gelegener Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäude interessiert sind bzw. deren Wert unter reinen Renditeaspekten bemessen. Für diesen Käuferkreis käme voraussichtlich insbesondere der Erwerb einzelner Landwirtschaftsflächen in Betracht.

Zur Ertragsfähigkeit der Landwirtschaftsfläche wird auf die Bodenschätzung verwiesen, vgl. Anlage 5.6, Seite 66 ff. Informationen über etwaige Pachtverhältnisse liegen dem Unterzeichner nicht vor.

2.1 Grundstücksbeschreibung

2.1.1 Großräumige Lage

Die Stadt Ennigerloh mit den Stadtteilen Enniger, Westkirchen und Ostenfelde ist eine kreisangehörige Stadt im Kreis Warendorf. Die Einwohnerzahl beträgt ca. 20.000, die Stadtgebietsfläche umfasst rd. 126 km². Ennigerloh ist eine vielseitig strukturierte Mittelstadt an der Bundesstraße B 475 und verfügt über nahezu alle für eine Stadt dieser Größenordnung wichtigen Einrichtungen wie Einkaufsstraßen mit gut sortierten Geschäften und Märkten, vielfach denkmalwürdigen und unter Denkmalschutz gestellten Wohn- und Geschäftshäusern, kirchlichen und kulturellen Einrichtungen, diversen Behörden, nahezu allen gängigen Schultypen, Allgemein- und Fachärzten sowie einer Vielzahl von Sport- und Freizeitanlagen in allen Ortsteilen.

Die wirtschaftliche Struktur Ennigerlohs besteht neben einer ausgedehnten Landwirtschaft vorwiegend aus der Zement- und Pharmaindustrie sowie aus Handel und Handwerk verschiedener Branchen, teilweise auch von internationaler Bedeutung.

Die infrastrukturelle Anbindung besteht aus Linienbussen, Bahnhof der Bahnstrecke Hamm – Bielefeld im ca. 5 km entfernten Nachbarort Neubeckum, Land- und Kreisstraßen, Bundesstraße B 475, Autobahn A 2 in ca. 6 km Entfernung

Nächstgelegene größere Städte sind Hamm (ca. 30 km), Münster (ca. 40 km) und Bielefeld (rd. 60 km), Dortmund (ca. 70 km), Kreisstadt Warendorf in rd. 15 km Entfernung

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Außenbereichslage nordwestlich des Ortsteils Westkirchen. Die Entfernung zum Ortskern Westkirchens beträgt ca. 2,5 km, Freckenhorst in ca. 4,5 km Entfernung. Landwirtschaftsflächen und Höfe in der Umgebung.

2.1.3 Tatsächliche Eigenschaften

Die Zufahrt zur Hofraumfläche und dem Erbbaugrundstück (Biogasanlage) erfolgt von der Freckenhorster Straße über eine ca. 250 m lange private Zufahrt über das Flurstück 54. Das separate Wohnhaus auf dem Flurstück 53 grenzt an die Freckenhorster Straße, die Zufahrt erfolgt jedoch ebenfalls über den vorgenannten Privatweg. Die bebauten Grundstücke verfügen über Anschlüsse für Strom und Telefon, Eigenwasserversorgung, Entsorgung über Kleinkläranlage o.ä. (kein Anschluss an zentrale Wasserversorgung, kein Kanalanschluss); Topographie weitgehend eben

2.1.4 Rechtliche Eigenschaften**2.1.4.1 Grundbücher****a) Grundbuch von Westkirchen Blatt 351 (002 K 031/18)**

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
7	Westkirchen	15	21	Waldfläche, Pferdekampsbusch	48.774,00
8	Westkirchen	15	53	Landwirtschaftsfläche, Holtruperfeld	18.303,00
12	Westkirchen	16	6	Waldfläche, in Hülsdingenbusk	19.764,00
13	Westkirchen	14	1	Waldfläche, Kalverschotte	419,00
18	Westkirchen	15	56	Landwirtschaftsfläche, Büschen	971,00
19	Westkirchen	16	3	Landwirtschaftsfläche, Up´n Espelnkamp	4.600,00
21	Freckenhorst-St.	26	43	Waldfläche, Kohkamp	2.069,00
23	Westkirchen	15	19	Landwirtschaftsfläche, Pferdekampsbusch desgl., daselbst Waldfläche, daselbst	38.111,00 4.747,00 20.822,00
28	Westkirchen	14	30	Landwirtschaftsfläche, Kohkampsbusch, Waldfläche, daselbst	64.048,00
32	Westkirchen	15	55	Landwirtschaftsfläche, Holtruper Feld	27.931,00
33	Westkirchen	16	5	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Ächterste Wiethiege	143,00
35	Westkirchen	15	20	Landwirtschaftsfläche, Perkamp	66.745,00
36	Westkirchen	15	85	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Kohkamp	4.732,00
39	Westkirchen	16	2	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Espelnkamp	62.884,00
41	Westkirchen	15	97	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Alter Schienenweg	1.261,00
42	Westkirchen	15	95	Waldfläche, Alter Schienenweg	113,00
43	Westkirchen	16	7	Waldfläche, Ächter de Wiethiege	8.170,00
48	Westkirchen	2	39	Wasserfläche, Im Achtern Waldkamp	416,00
51	Westkirchen	2	38	Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Im Achtern Waldkamp	3.255,00
(Zwischensumme)					398.278,00

(Fortsetzung Grundbuch -Bestandsverzeichnis)

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
Übertrag: Zwischensumme					398.278,00
53	Westkirchen	2	44	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Im Achtern Waldkamp	7.456,00
54	Westkirchen	14	42	Landwirtschaftsfläche, Holtrup 14, Bohlenkamp	1,00
55	Westkirchen	14	44	Landwirtschaftsfläche, Holtrup 15	232,00
56	Westkirchen	14	46	Gebäude- und Freifläche, Holtrup	186,00
57	Westkirchen	14	47	Landwirtschaftsfläche, Deelkamp	25.405,00
62	Westkirchen	14	51	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Erholungsfläche, Verkehrs- fläche, Holtrup 15	26.758,00
63	Westkirchen	14	52	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Wasserfläche, Holtrup 15	47.271,00
64	Westkirchen	14	54	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Holtrup 15	21.687,00
65	Westkirchen	14	50	Gebäude- und Freifläche, Holtrup 15	3.926,00
66	Westkirchen	14	53	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Wasserfläche, Holtrup 14, Bohlenkamp	71.437,00
(Summe)					602.637,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

2 (...), geboren am (...)

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr.

- 1 zu lfd. Nr. 35 des Best.-Verzeichnisses
Die Thyssengas GmbH in Dortmund ist berechtigt, nach Maßgabe des im Enteignungsverfahren festgestellten Plans in einem Grundstücksstreifen von 6 m Breite eine Gasfernleitung zu verlegen und das Grundstück zum Zwecke des Baus, des Betriebs und der Unterhaltung der Leitung jederzeit zu benutzen. Im übrigen unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss vom 01.04.1953 und das Ersuchen des Regierungspräsidenten in Münster vom 05.11.1953 mit dem Vorrecht vor allen übrigen Rechten und Belastungen eingetragen am 27.01.1954. Umgeschrieben am 30.09.1976.
- 5 zu lfd. Nrn. 65 und 66 des Best.-Verzeichnisses
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Unterhaltung einer 10-KV-Station, Bebauungs- und Aufwuchsbeschränkung, sowie Recht zum Betreten) für die RWE Deutschland AG in Essen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 19.11.1990 eingetragen am 06.12.1990.

(Fortsetzung Grundbuch -Abt. II, Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.

- 8 zu lfd. Nr. 62 des Best.-Verzeichnisses
Altenteil für
1. Herrn (...), geb. am 20.05.1941
2. Frau (...) geb. (...), geb. am 02.07.1942
- als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB-. Löschar bei Todesnachweis.
Bezug: Bewilligung vom 28.06.2003 (Notar ... in Warendorf,
UR-Nr. 211/2003). Eingetragen am 23.03.2004.
- 10 zu lfd. Nr. 35 des Best.-Verzeichnisses
Grunddienstbarkeit (Duldung der Durchführung der landschaftspflegerischen
Kompensationsmaßnahmen) für den Kreis Warendorf, Warendorf.
Bezug: Bewilligung vom 22.06.2009 (UR-Nr. 127/2009, Notar ... Warendorf).
Eingetragen am 29.06.2009.
- 11 zu lfd. Nr. 56 des Best.-Verzeichnisses
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Sparkasse Westmünsterland
- Zweckverbandssparkasse der Kreise Borken und Coesfeld und der Städte
Coesfeld, Dülmen, Vreden, Isselburg und Billerbeck - mit Sitz in Ahaus und
Dülmen auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Recht zur
Errichtung, Unterhaltung und zum Betrieb einer Biogasanlage nebst Geh-, Fahr-
und Leitungsrecht). Bezug: Bewilligung vom 27.11.2009 (UR-Nr. 645/2009,
Notar ..., Rosendahl). Die Vormerkung hat Rang vor Abt. III
Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10. Eingetragen am 26.02.2010.
- 12 zu lfd. Nrn. 62, 63, 64 des Best.-Verzeichnisses
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Sparkasse Westmünsterland
- Zweckverbandssparkasse der Kreise Borken und Coesfeld und der Städte
Coesfeld, Dülmen, Vreden, Isselburg und Billerbeck - mit Sitz in Ahaus und
Dülmen auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Recht zur
Anlegung und Unterhaltung einer Zuwegung nebst Geh- und Fahrrecht).
Bezug: Bewilligung vom 27.11.2009 (UR-Nr. 645/2009, Notar ...). Die Vormerkung
hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 13 und Rang vor Abt. III Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10.
Eingetragen am 26.02.2010.
- 13 zu lfd. Nrn. 62, 63, 64, 65, 66 des Best.-Verzeichnisses
Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Sparkasse Westmünsterland
- Zweckverbandssparkasse der Kreise Borken und Coesfeld und der Städte
Coesfeld, Dülmen, Vreden, Isselburg und Billerbeck - mit Sitz in Ahaus und
Dülmen auf Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Leitungs-
recht nebst Fahrrecht). Bezug: Bewilligung vom 27.11.2009 (UR-Nr. 645/2009,
Notar ..., Rosendahl). Die Vormerkung hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 12
und Rang vor Abt. III Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10. Eingetragen am 26.02.2010.
- 14 zu lfd. Nr. 56 des Best.-Verzeichnisses
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Unterhaltung und zum
Betrieb einer Biogasanlage nebst Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) für die (...)
GmbH & Co. KG, Billerbeck. Bezug: Bewilligung vom 17.11.2009 (UR-Nr.
646/2009, Notar ..., Rosendahl). Das Recht hat Rang vor Abt. III
Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10. Eingetragen am 26.02.2010.
- 17 zu lfd. Nr. 28 des Best.-Verzeichnisses
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Durchführung landschaftspflege-
rischer Kompensationsmaßnahmen) für den Kreis Warendorf. Bezug: Bewilligung
vom 27.06.2011 (UR-Nr. 260/2011, Notar ..., Warendorf). Das Recht hat
Gleichrang mit Abt. II Nr. 18. Eingetragen am 06.09.2011.

(Fortsetzung Grundbuch -Abt. II, Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.

- 18 zu lfd. Nrn. 28, 35, 36, 41 des Best.-Verzeichnisses
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Durchführung landschaftspflege-
rischer Kompensationsmaßnahmen) für
a) Kreis Warendorf
b) Windpark Warendorf I GmbH & Co. KG, Marsberg-Meerhof
als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB.
Bezug: Bewilligung vom 27.06.2011 (UR-Nr. 260/2011, Notar ..., Warendorf).
Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 17. Eingetragen am 06.09.2011.
- 19 zu lfd. Nrn. 62, 63, 64 des Best.-Verzeichnisses
Grunddienstbarkeit (Recht zur Anlegung und Unterhaltung einer Zuwegung nebst Geh-
und Fahrrecht) für den jeweiligen Erbbauberechtigten des Grundstücks Westkirchen
Flur 14 Flurstück 45 (Blatt 1093 BV Nr. 1). Bezug: Bewilligung vom 17.11.2009
(UR-Nr. 646/2009, Notar ..., Rosendahl), vom 27.09.2012 (UR-Nr. 689/12,
Notar ..., Rosendahl) und vom 14.01.2013 (UR-Nr. 26/13, Notar ..., Rosendahl).
Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1, 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, Rang nach Abt III Nr. 9
und Gleichrang mit Abt. II Nr. 20. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden
Grundstücks vermerkt am 08.03.2013.
- 20 zu lfd. Nrn. 62, 63, 64, 65, 66 des Best.-Verzeichnisses
Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht nebst Fahrrecht) für den jeweiligen Erbbauberechtigten
des Grundstücks Westkirchen Flur 14 Flurstück 45 (Blatt 1093 BV Nr. 1).
Bezug: Bewilligung vom 17.11.2009 (UR-Nr. 646/2009, Notar ..., Rosendahl),
vom 27.09.2012 (UR-Nr. 689/12, Notar ..., Rosendahl) und vom
14.01.2013 (UR-Nr. 26/13, Notar ..., Rosendahl). Das Recht hat Rang vor
Abt. III Nr. 1, 1a, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, Rang nach Abt III Nr. 9 und Gleichrang mit Abt. II Nr.
19. Eingetragen und auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt am
08.03.2013.
- 21 zu lfd. Nrn. 7, 8, 12, 13, 18, 19, 21, 23, 28, 32, 33, 35, 36, 39, 41, 42, 43, 48, 51, 53, 54, 55,
56, 57, 62, 63, 64, 65, 66 des Best.-Verzeichnisses
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 2 K 31/18).
Eingetragen am 22.11.2018.
- 22 zu lfd. Nrn. 8, 18, 23, 32, 35 des Best.-Verzeichnisses
Auflassungsvormerkung hinsichtlich BV Nr. 23 bezgl. einer Teilfläche mit einer Größe von
etwa 63.680 qm und hinsichtlich BV Nr. 35 bzgl. einer Teilfläche mit einer Größe von etwa
66.745 qm für (...) geb. (...), geboren am (...).
Bezug: Bewilligung vom 22.11.2018 (UR-Nr. 487/2018, Notar ..., Warendorf).
Eingetragen am 30.11.2018.
- 23 zu lfd. Nrn. 19, 39 des Best.-Verzeichnisses
Auflassungsvormerkung hinsichtlich des Grundstücks Bestandsverzeichnis Nr. 39 bzgl.
einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 49.119 qm für (...) geb. (...),
geboren am (...). Bezug: Bewilligungen vom 07.06.2019 und 11.07.2019
(UR-Nr. 288/2019 und 347/2019, Notar ..., Warendorf). Eingetragen am
18.07.2019.
- 24 zu lfd. Nrn. 57, 64, 66 des Best.-Verzeichnisses
Auflassungsvormerkung hinsichtlich der Grundstücke Bestandsverzeichnis Nr. 64 bzgl.
einer Teilfläche mit einer Größe von etwa 19.736 qm und Nr. 66 bzgl. einer Teilfläche mit
einer Größe von etwa 69.850 qm für (...) geb. (...), geboren am (...).
Bezug: Bewilligungen vom 07.06.2019 und 11.07.2019 (UR-Nr. 288/2019 und 347/2019,
Notar ..., Warendorf). Eingetragen am 18.07.2019.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, daher hier keine Angaben.

b) Grundbuch von Westkirchen Blatt 1096 (002 K 034/18)**Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke
und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:**

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
1	Westkirchen	14	45	Gebäude- und Freifläche, Holtrup	8.531,00

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

1 (...) , geboren am (...)

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr.

- 1 Erbbaurecht für die Dauer von 40 Jahren seit dem Tag der Eintragung für (...) GmbH & Co. KG, Billerbeck.
Bezug - auch wegen des künftigen Wechsels des Erbbauberechtigten - : Eintragung im Erbbaugrundbuch Blatt 1093. Das Recht hat Rang vor Abt. III Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
Eingetragen am 08.03.2013.
- 2 Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Erbbauberechtigten. Eingetragen am 08.03.2013.
- 3 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Warendorf, 2 K 34/18).
Eingetragen am 07.12.2018.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, daher hier keine Angaben.

2.1.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Ennigerloh ist das Gesamtobjekt im Außenbereich gelegen, Art und Maß der baulichen Nutzungen richten sich daher nach § 35 BauGB. Hiernach sind bauliche Maßnahmen grundsätzlich nur dann zulässig, wenn es sich um ein privilegiertes Vorhaben handelt. Dies kann etwa bei Gebäuden der Fall sein, die einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen.

Einem potenziellen Erwerber wird daher geraten, die Zulässigkeit der beabsichtigten Nutzung und etwaige erforderliche bauliche Maßnahmen im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

2.1.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge fallen nach Auskunft der Stadt Ennigerloh nicht an.

2.1.4.4 Altlastenkataster

Lt. Auskunft des Umweltamtes der Kreisverwaltung Warendorf sind die bebauten Grundstücke nicht als Verdachtsfläche im Altlastenverzeichnis aufgeführt. Eine Bodenuntersuchung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt und kann auch nur von entsprechenden Fachgutachtern in gesondertem Gutachten vorgenommen werden.

Es wird daher von tragfähigen sowie von altlastenfreien und ablagerungsfreien Bodenverhältnissen ausgegangen.

2.1.4.5 Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Bauamtes der Kreisverwaltung Warendorf bestehen folgende Baulasten:

- Vereinigungsbaulast für die Grundstücke Westkirchen, Flur 14, Flurstücke 45, 50, 51, 46, 47.
- Erschließungsbaulast auf dem Grundstück Westkirchen, Flur 14, Flurstück 54 zugunsten der Grundstücke Westkirchen, Flur 14, Flurstücke 50, 51 (Hofraumfläche) und 45 (Biogasanlage)
- Erschließungsbaulast auf den Grundstücken Westkirchen, Flur 14, Flurstücke 51, 54 zugunsten des Grundstücks Westkirchen, Flur 14, Flurstück 45
- Rückbauverpflichtung auf den Grundstücken Westkirchen, Flur 14, Flurstücke 51 und 45 für das Vorhaben der Errichtung der Biogasanlage

Es handelt sich vorstehend um eine verkürzte Zusammenfassung. Es wird klarstellend darauf hingewiesen, dass in den Lageplänen das (heutige) Flurstück 54 zwar als Bestandteil der Vereinigungsbaulast dargestellt ist, im Baulastenblatt jedoch nicht bezeichnet ist. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Kreisverwaltung Warendorf basiert die Darstellung in der Flurkarte darauf, dass es sich ursprünglich um ein wesentlich größeres Flurstück handelte. Nach interner Klärung im Bauamt wurde mitgeteilt, dass das Flurstück 54 entgegen der Darstellung im Lageplan keiner Vereinigungsbaulast unterliegt, sondern nur durch Erschließungsbaulast belastet ist.

2.1.4.6 Denkmaleigenschaft

Lt. Auskunft der Stadt Ennigerloh besteht kein Denkmalschutz an den hier zu bewertenden Gebäuden. Ein Denkmalschutz besteht lediglich an dem Wegkreuz an der Straße, eine Ausstrahlungswirkung auf etwaige Gebäude gehe davon nicht aus.

2.1.4.7 Überbauung

Nach Darstellung in der Flurkarte bestehen geringfügige Überbauungen von zwei auf Flurstück 51 (Hofraumfläche) gelegenen kleineren Nebengebäuden/Schuppen auf Flurstück 50 (Wegfläche). Wegen Eigentümeridentität an den Flurstücken dürfte es sich um unentgeltlich geduldete Überbauten handeln. Anzeichen für weitere Überbauungen wurden nicht festgestellt.

2.2 Baubeschreibung

Vorab wird nochmals darauf hingewiesen, dass nur der Wohnbereich des Eigentümers besichtigt werden konnte. Alle anderen Gebäude und baulichen Anlagen konnten nur von außen in Augenschein genommen werden, wobei sich der Unterzeichner nicht frei auf der Hofraumfläche bewegen und mithin einzelne Gebäude nur aus größerer Entfernung und sehr oberflächlich besichtigen konnte. Einzelne Schuppen und untergeordnete Nebengebäude konnten gar nicht in Augenschein genommen werden.

Darüber hinaus standen für diverse Gebäude keine oder nur unvollständige Bauunterlagen zur Verfügung.

Nachfolgende Angaben basieren daher auf nur höchst eingeschränkt vorhandenen Bauunterlagen, Angaben während des Ortstermins, örtlichen Feststellungen von außen oder Annahmen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wobei in einzelnen Bereichen Abweichungen möglich sind. Die beschriebenen Ausführungen sind insofern lediglich beispielhaft zu verstehen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf ggf. vorliegenden Bauaktenunterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Angaben zur Nutzung der Wirtschafts-/Stallgebäude basieren mangels Innenbesichtigung ausschließlich auf Angaben in den Bauaktenunterlagen bzw. einem Betriebsübersichtsplan.

2.2.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Hofraumfläche

(siehe Gebäudeübersichtsplan, Anlage 5.3, Seite 50)

Gebäude 1 - Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt

(Bauaktenunterlagen nur zu einem Teilbereich vorhanden; vom Altenteil umfasste Räumlichkeiten und Wirtschaftstrakt konnten nicht besichtigt werden)

Das Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt weist eine eingeschossige Bauweise auf, nordwestlicher Erweiterungsanbau zweigeschossig. Der Wohntrakt besteht aus zwei Wohneinheiten mit jeweils separaten Eingängen. Der zweigeschossige Erweiterungsanbau aus dem Jahr 1937 ist von einem Wohnungsrecht als Bestandteil des Altenteils umfasst. Der Wohnbereich des Eigentümers im nordöstlichen Gebäudebereich wurde Ende der 1990er Jahre ausgebaut. Der Gebäudeursprung geht lt. Angabe in den Bauaktenunterlagen auf das Jahr 1735 zurück.

Massive Bauweise, teilweise Fachwerk mit ausgemauerten Gefachen, Außenwände bzw. Fassaden Ziegelsteine, Satteldach, Dachgauben, Dachstuhl aus Holz, Dacheindeckung Tonziegel, Dachgeschoss und Spitzboden im Wohnbereich des Eigentümers zu Wohnzwecken ausgebaut, Ausbau des Spitzboden nach Bauaktenlage nicht genehmigt.

Fenster im Wohntrakt je nach Bereichen vorwiegend Kunststoff mit Isolierglas in Sprossenteilung, teilweise Holz, Ausstattung des Eigentümerwohntrakts: Bodenbeläge vorwiegend Fliesen und Parkett, vereinzelt Teppichboden, Holzrahmentüren in Futter und Bekleidungen, Innenwandbekleidungen vorwiegend Tapeten, Sanitärräume Verfließungen, Unterdecken teilweise mit integrierter Beleuchtung, Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen, Holzgeländer. Sanitäre Ausstattung: Gäste-WC im EG: wandhängendes WC, Handwaschbecken; Badezimmer im DG: wandhängendes WC und Bidet am Saniblock, eingeflieste Eckbadewanne, eingeflieste bodennahe Dusche mit Kabine aus Sicherheitsglas, Waschtisch mit zwei Waschbecken und integrierten Unterschränken; Badezimmer im Spitzboden: wandhängendes WC am Saniblock, eingeflieste Dusche mit Kabine aus Sicherheitsglas, Waschbecken; Objektfarben weiß, Objekte und Armaturen durchschnittlich mittlere Qualität. Besonderheiten: Kaminofen und bodentief verglaste Erker im Wohnzimmer. Zustand soweit ersichtlich ordnungsgemäß und gepflegt

Ausstattung und Zustand des vom Altenteil umfassten Gebäudebereichs und des Wirtschaftstrakts sind mangels Besichtigung nicht bekannt. Vom Eigentümer mehrfach zugesagte Fotos wurden nicht übersandt. Wirtschaftstrakt lt. Betriebsübersichtsplan vorwiegend Schweinemaststall mit 100 Plätzen.

Gebäude 2 - Wirtschafts-/Stallgebäude

(Bauaktenunterlagen nur zu Teilbereichen/Erweiterungen vorhanden, keine Besichtigung möglich)

Baujahr des Gebäudeursprungs unbekannt (vor 1930), Wiederaufbau von Teilbereichen nach einem Brand nebst rückseitiger Erweiterung 1947, zweite rückseitige Erweiterung ca. 1961, dritte Erweiterung vermutlich später, hier keine Bauaktenunterlagen, massive Bauweise, eingeschossig, Satteldach, Dachstuhl aus Holz, Dacheindeckung Tonziegel, Außenwände/Fassaden Ziegelsteine, Nutzung ursprünglich als Hühnerstall, Scheune, Lager, Futterküche u.a., derzeitige Nutzung lt. Betriebsübersichtsplan vorwiegend als Schweinemaststall mit 260 Plätzen; lt. Architektenangabe zur Anlagen- und Betriebsbeschreibung als Anlage zum Bauantrag vom 18.06.2001 (betr. Gebäude Nr. 4 - Schweinemaststall) hier Standort der Futterzentrale

Gebäude 3 - Stallgebäude

(Bauaktenunterlagen nur zu Teilbereichen/Erweiterungen vorhanden, keine Besichtigung möglich)

Baujahr unbekannt (soweit ersichtlich vor 1930), rückseitige Erweiterungen ca. 1980 und 1983, Ursprungsgebäude in Fachwerkbauweise mit ausgemauerten Gefachen, massive Bauweise, eingeschossig, Satteldach, hofseitig abgeschleppt/Überdachung, Dachstuhl aus Holz, Dacheindeckung Tonziegel, Erweiterungen Wellasbestzementplatten, derzeitige Nutzung lt. Betriebsübersichtsplan vorwiegend als Schweinemaststall mit 240 Plätzen (Ursprungsgebäude) bzw. 220 Plätzen (Erweiterungen)

Gebäude 4 - Stallgebäude

(keine Besichtigung möglich)

Baujahr ca. 2001, massive Bauweise, eingeschossig, Außenwände/Fassaden Mauerwerk, flach geneigtes Satteldach aus Holz-Dachbindern, Dacheindeckung Well eternit, Güllekanäle; Schweinemaststall mit 480 Plätzen

Gebäude 5 - Gerätehalle/Stallgebäude

(keine Besichtigung möglich)

Baujahr ca. 1979, Stahlrahmen-Konstruktion mit Mauerwerksfassade, flach geneigtes Satteldach, Dacheindeckung Well eternit, vorderseitig zwei großflächige Schiebetore aus Holz, zwei Türen aus Stahlblech; nach Bauaktenlage Umbau eines Teilbereichs in Schweinemaststall mit Güllekanal und 160 Plätzen ca. 2001 (tatsächlich vermutlich nicht oder abweichend ausgeführt)

Gebäude 6 - Holzschuppen

(Bauaktenunterlagen nur zu Teilbereichen vorhanden, nur hofseitig und aus größerer Entfernung besichtigt)

Baujahr vermutlich ca. 1980, soweit ersichtlich Holzkonstruktion in Eigenbauweise, Außenwände/Fassaden Holzbretter, flach geneigtes ungleichschenkeliges Satteldach, Dacheindeckung Wellasbestzementplatten o.ä.

Außenanlagen/Sonstiges

Güllehochbehälter (Gebäude 7) mit Fundament/Sohle aus Stahlbeton, Außenwände Stahlblech, Baujahr ca. 1979, Speicher/Backhaus o.ä. unbekanntes Baujahr in Fachwerkbauweise mit ausgemauerten Gefachen, Fahr- und Futtersilos, Mistplatte, Pkw-Carport aus einer Holzkonstruktion, Hundezwinger und weitere Nebengebäude/Schuppen, Überdachungen und Sonstiges.

Hofbefestigungen je nach Bereichen Ortbeton, Betonpflaster und Schotter, Wegflächen überwiegend Schotter

Biogasanlage (Flurstück 45)

Die baulichen Anlagen dieses Flurstücks sind Bestandteil des Erbbaurechts und mithin nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Die Zufahrt von der Freckenhorster Straße erfolgt über den Privatweg (Flurstück 54) und eine sich auf der Hofraumfläche (Flurstück 51) befindende Zufahrt (Erschließungsbaulast).

Wohnhaus/Kotten (Flurstück 53)

(keine Besichtigung möglich)

Baujahr ca. 1954 als Werkswohnung, Bauart massiv, eingeschossige Bauweise mit Satteldach, Dachgeschoss nach Bauaktenlage nur teilweise ausgebaut, Dacheindeckung Tonziegel, Kaminköpfe Mauerwerk bzw. Eternit, Fenster vermutlich Kunststoff mit Isolierglas in Sprossenteilung und Fensterläden

Pkw-Garage und carportähnliche Überdachung in Eigenbauweise aus Holzkonstruktionen u.a., Dacheindeckungen Wellasbestzementplatten

Zufahrt/Grundstücksbefestigungen Verbundpflaster, Einfriedungen Holzzaun und Hecken, gärtnerische Anlagen vorwiegend Rasenfläche. Die Zufahrt von der Freckenhorster Straße erfolgt über den Privatweg (Flurstück 54). Es wird darauf hingewiesen, dass weder eine dingliche Sicherung der Zufahrt, noch eine Erschließungsbaulast bestehen.

2.2.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen

Die mit Nrn. 1 bis 3 bezeichneten historischen Gebäude weisen in diversen Bereichen augenscheinlich erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf sowie Schäden auf. Der Gesamtzustand der mit Nrn. 4 und 5 bezeichneten Gebäude jüngeren Ursprungs ist augenscheinlich insgesamt als baualtersgemäß zu bezeichnen. Insbesondere die mit Nrn. 6 (Holzschuppen u.ä.) und 7 (Güllehochlager) bezeichneten baulichen Anlagen haben ihre wirtschaftlichen Nutzungsdauern augenscheinlich nahezu erreicht.

Nachstehend aufgeführte Schäden und erforderliche Maßnahmen sind nicht abschließend, sondern dienen in erster Linie der Beschreibung des von außen festgestellten Allgemeinzustands der baulichen Anlagen. Auf die besonderen Hinweise in Abschnitt 1.7 wird verwiesen.

Im Hinblick auf den insgesamt mäßigen äußeren Gesamtzustand der baulichen Anlagen kann ein ggf. auch erheblicher Instandhaltungsbedarf nicht ausgeschlossen werden.

Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wurden insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt:

Hofraumfläche

Gebäude 1 - Wohnhaus mit Wirtschaftstrakt

- Anzeichen von Schäden an Dachstühlen
- Dacheindeckung in vielen Gebäudebereichen erneuerungsbedürftig
- Rissbildungen und weitere Schäden an Außenfassaden
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in vielen anderen Bereichen
- fehlende Baugenehmigung für Ausbau des Dachbodens (3. Ebene)
- zukunftsorientiert vermutlich umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung

Da nur eine äußerst eingeschränkte Besichtigung möglich war, können weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen einschließlich solcher an haustechnischen Installationen und in anderen nicht besichtigten Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Gebäude 2 - Wirtschafts-/Stallgebäude

- Anzeichen von Schäden am Dachstuhl
- Dacheindeckung teilweise erneuerungsbedürftig
- Rissbildungen und weitere Schäden an Außenfassaden
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in vielen anderen Bereichen

Gebäude 3 - Stallgebäude

- Anzeichen von Schäden am Dachstuhl
- Dacheindeckung nebst Regenrinnen und Fallrohren insgesamt erneuerungsbedürftig, Überdachung der rückseitigen Anbauten/Erweiterungen vermutlich asbestbelastet
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in vielen anderen Bereichen

Gebäude 4 - Stallgebäude

Soweit von außen aus einiger Entfernung zu beurteilen, insgesamt baualtersmäßiger Normalzustand mit nutzungstypischen Abnutzungen.

Gebäude 5 - Gerätehalle

Soweit von außen aus einiger Entfernung zu beurteilen, insgesamt baualtersmäßiger Normalzustand mit nutzungstypischen Abnutzungen.

Gebäude 6 - Holzlager/Schuppen

- insgesamt einfache Bauausführungen vermutlich überwiegend in Eigenleistung
- diverse Schäden und erforderliche Maßnahmen in verschiedenen Bereichen
- vermutlich fehlende (Teil-)Baugenehmigungen

Sonstiges

- vielfach vermutlich fehlende Baugenehmigungen insbesondere bzgl. diverser Gebäudeerweiterungen/Anbauten, Nutzungen sowie für einzelne Nebengebäude
- teilweise Schäden an der Hofbefestigung
- in vielen Bereichen der baulichen Anlagen, Außen- und Nebenanlagen erhöhte Abnutzungen
- weitere erforderliche Maßnahmen in anderen Bereichen
- nachrichtlich: Rückbauverpflichtung (Baulast) der im Rahmen der Biogasanlage erstellten baulichen Anlagen und Bodenversiegelungen (siehe nachstehend zu Flurstück 45)

Bei vorstehend bezeichneten Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 100.000 €** Berücksichtigung finden.

Biogasanlage (Flurstück 45)

Die Bewertung der baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird allerdings auf die Rückbauverpflichtung hingewiesen (Baulast). Im Erbbaurechtsvertrag ist zwar eine Rückbauverpflichtung der Erbbauberechtigten vereinbart. Sollte diese ihrer (vertraglichen) Verpflichtung aber nicht nachkommen, wäre der Rückbau vom Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Wohnhaus/Kotten (Flurstück 53)

- auf absehbare Zeit Erneuerung der Dacheindeckung des Wohnhauses erforderlich
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen in vielen anderen Bereichen
- zukunftsorientiert vermutlich umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung
- Überdachung der Pkw-Garage und der weiteren Nebengebäude vermutlich asbestbelastet
- fehlende Baugenehmigung für etwaigen (vollständigen) Ausbau des Dachgeschosses und die Pkw-Garage nebst carportähnlichen Überdachungen

Im Hinblick auf das Gebäudealter und den äußeren Gesamtzustand können weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen einschließlich solcher an haustechnischen Installationen und in anderen Bereichen nicht ausgeschlossen werden.

Bei vorstehend bezeichneten Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 20.000 €** Berücksichtigung finden.

Anmerkung zur Höhe der Abschläge:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorstehend bezeichneten Abschläge nicht rechnerisch ermittelt wurden und nicht gleichzusetzen sind mit den Kosten, die im Falle einer Schadensbeseitigung und Herstellung ordnungsgemäßer mangelfreier Zustände oder insbesondere einer durchgreifenden Sanierung/Modernisierung der Gebäude und baulichen Anlagen aufzuwenden wären. Derartige Kosten wären erheblich höher zu veranschlagen.

Es handelt sich jeweils nur um nach sachverständigem Ermessen geschätzte Wertminderungen, die sich an einem marktgerechten Zeitwertanteil der Gesamtkosten zur Aufrechterhaltung der Nutzungen für die zugrunde gelegten Restnutzungsdauern der baulichen Anlagen orientieren.

Die Kosten werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung daher nur soweit berücksichtigt, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von den Marktteilnehmern Berücksichtigung finden, wobei insbesondere die Objektart, das Objektalter sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt von wesentlicher Bedeutung sind.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 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.

3.2 Wertermittlungsverfahren nach der ImmoWertV, Auswahl der Bewertungsverfahren

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).

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 Wertermittlungsverfahren sind zur Bewertung einer konkreten Immobilie nicht in gleicher Weise geeignet. Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist vielmehr abhängig von der zu bewertenden Immobilie und den zur Verfügung stehenden Marktdaten. Das maßgebliche Verfahren ist daher 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.

Gegenstand des Bewertungsauftrags sind eine aus einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und mehreren Wirtschafts-/Stallgebäuden bestehende landwirtschaftliche Hofanlage (Grundbuch Blatt 351, Flurstück 51), ein separates Wohnhaus (Grundbuch Blatt 351, Flurstück 53) und diverse weitere im Grundbuch Blatt 351 verzeichnete Landwirtschaftsflächen.

Gegenstand des Bewertungsauftrags ist ferner ein mit einer Biogasanlage bebautes Grundstück (Grundbuch Blatt 1096, Flurstück 45). An diesem Flurstück ist ein Erbbaurecht zugunsten der Betreiberin der Biogasanlage bestellt. Eigentümer der baulichen Anlagen ist daher nicht der Grundstückseigentümer, sondern die Betreiberin der Biogasanlage.

Die landwirtschaftliche Hofanlage (Grundbuch Blatt 351, Flurstück 51) wird als Vollerwerbshof bewirtschaftet. Die Stallungen dienen als gewerbliche Betriebsgebäude des Hofes, so dass der Verkehrswert derartiger Objekte in der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren festgestellt wird.

Im Falle einer separaten Veräußerung des abseits der Hofanlage gelegenen Wohnhauses (Grundbuch Blatt 351, Flurstück 53) würden potenzielle Erwerber das Objekt in erster Linie zur Eigennutzung erwerben. Der Wert von Einfamilienhäusern, Kotten u.ä. wird in der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV üblicherweise nach dem Sachwertverfahren festgestellt.

Der Wert von (Erbbau-)Grundstücken ist i.d.R. im Wege des Vergleichswertverfahrens festzustellen. Wenn -wie in diesem Fall- keine Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist der Wert eines Erbbaugrundstücks im Wege der finanzmathematischen Methode festzustellen.

Die Wertermittlung der landwirtschaftlichen Hofanlage erfolgt somit auf Basis des Ertragswertverfahrens gem. §§ 17 ff. ImmoWertV, während der Wert des nachstehend als Kotten bezeichneten separaten Wohnhauses im Wege des Sachwertverfahrens (§§ 21 ff. ImmoWertV) ermittelt wird. Die Bewertung des Erbbaugrundstücks erfolgt nach der finanzmathematischen Methode gem. WertR 06.

3.3 Beschreibung der Bewertungsverfahren

3.3.1 Ertragswertverfahren (§§ 17 ff. ImmoWertV)

Bei dem Ertragswertverfahren handelt es sich um ein an wirtschaftlichen Aspekten orientiertes Bewertungsverfahren. Der Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen sind zunächst getrennt zu ermitteln.

Der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen 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 und Größe der Bebauung angemessen und langfristig erzielbar ist.

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

Die Summe des so ermittelten Ertragswerts der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Sodann sind etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen deutlich abweichende Erträge, § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte vorläufige Ertragswert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

3.3.2 Sachwertverfahren (§§ 21 ff. ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe des Sachwertes der baulichen Anlagen (Gebäude und Neben-/Außenanlagen einschl. Hausanschlüssen) und dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des Sachwerts der Gebäude erfolgt auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK 2010). Hierbei handelt es sich um nach Gebäudearten und Ausstattungen differenzierte Kostenkennwerte in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die jeweils ausgewiesenen Kosten pro m² BGF beziehen sich auf den Kostenstand im Jahr 2010 und sind mittels geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Besondere Bauteile und Einrichtungen, die insoweit noch nicht erfasst wurden, sind durch entsprechende Zuschläge zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung des Alters der baulichen Anlagen erfolgt eine Alterswertminderung in Form einer linearen Abschreibung, die sich aus dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV) zur Gesamtnutzungsdauer ergibt.

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, werden die Zeitwerte bzw. Bauwerte von Außen- und Nebenanlagen sowie der Hausanschlüsse unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und sonstigen wertbeeinflussenden Umständen sachverständig geschätzt oder nach ihren gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung angesetzt.

Die Summe aus den alterswertgeminderten Normalherstellungskosten der Gebäude, den Zeit-/ Sachwerten der Außen- und Nebenanlagen nebst Hausanschlüssen sowie dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Sachwert des bebauten Grundstücks.

Zur Anpassung des -mit Ausnahme des Bodenwerts- vorwiegend kostenbasierten vorläufigen Sachwerts an die Marktlage (Angebot und Nachfrage) ist dieser durch Multiplikation mit einem orts- und objektspezifischen Marktanpassungsfaktor an die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 21 Abs. 1, § 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Bei großer Nachfrage und knappem Angebot ist der Marktanpassungsfaktor somit größer als bei geringer Nachfrage und großem Angebot. Die Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) stellt folglich eine wesentliche Marktkomponente des Sachwertverfahrens dar.

Nach der Marktanpassung, d.h. ausgehend vom marktangepassten Sachwert, sind zudem etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.a., § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der marktangepasste und um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte Sachwert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

3.3.3 Finanzmathematisches Verfahren (WertR 06, Abschnitt 4.3.3)

Der Wert eines Erbbaugrundstücks setzt sich nach der finanzmathematischen Methode aus dem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammen. Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks errechnet sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und der über diesen Zeitraum kapitalisierten vertraglich erzielbaren Erbbauzinsen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (Angebot und Nachfrage) ist der so ermittelte Wert mit einem Erbbaugrundstücksfaktor (Marktanpassungsfaktor) anzupassen.

Ausgangsbasis für den Wert eines Erbbaugrundstücks ist somit der Bodenwert ohne Belastung durch das Erbbaurecht. Eine Wertminderung ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist unabhängig davon, ob und durch wen Erschließungsbeiträge gezahlt wurden, stets vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Die Kapitalisierung der Erbbauzinsen erfolgt auf Basis des Liegenschaftszinssatzes, sofern sich nicht in der Region übliche Erbbauzinssätze herausgebildet haben, die der Kapitalisierung zugrunde gelegt werden können.

Ein Gebäudewertanteil kann sich ergeben, wenn die Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes (der baulichen Anlagen) die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und das Gebäude nicht oder nur zum Teil zu entschädigen ist. Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Bew.-Stichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen. Übersteigt die RND des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags nicht oder ist das Gebäude voll zu entschädigen, ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.

Auswirkungen von Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags, die erheblich von üblichen Vereinbarungen abweichen (z.B. fehlende Wertsicherungsklausel), sind i.d.R. zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

3.4 Ermittlung des Bodenwerts (§ 16 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Basis geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, wenn die Merkmale des Bewertungsgrundstücks mit denen des Richtwertgrundstücks hinreichend übereinstimmen.

Vergleichswerte stehen nicht zur Verfügung. Es liegen jedoch Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen und für Wohnbauflächen in Außenbereichslagen vor. Die Eigenschaften der normierten Richtwertgrundstücke stimmen mit denen der Bewertungsgrundstücke hinreichend überein, so dass die Ermittlung der Bodenwerte auf Basis der zum Bewertungsstichtag aktuellen Bodenrichtwerte erfolgt.

3.5 Bodenwerte

Lt. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte¹ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf beträgt der Bodenrichtwert für Ackerlandflächen in Ennigerloh 11,00 €/m² per Stichtag 01.01.2021. 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. 8,80 €/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 0,60 €/m². Der Wert beinhaltet durchschnittlichen Aufwuchs. Das Richtwertgrundstück hat eine Mindestgröße von 1 ha.

Der Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im Außenbereich Ennigerlohs beträgt 45,00 €/m² bei einer Größe bis ca. 1.000,00 m² und einer ein- bis zweigeschossigen baulichen Nutzung.

Der Bodenrichtwert des nächstgelegenen Gewerbegebiets am Ortsrand Westkirchens ist mit 25,00 €/m² für gewerbliche Bauflächen mit einer GFZ von 2,4 ausgewiesen.

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. Je größer die Hofraumfläche und je höher das Wertniveau von Ackerflächen, desto geringer ist der Faktor. 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. 11,00 €/m²	
	2-fach = 22,00 €, 4-fach = 44,00 €, Mittelwert	33,00 €/m ²
	Erschließungskosten (einfache Erschließung) rd.	2,00 €/m ²
	Nutzungentsprechender m²-Preis rd.	35,00 €/m²
b)	Ableitung von Grundstücken in Außenbereichslagen	
	Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich	45,00 €/m²
	Abschlag:	
	Übergröße, Teilfläche mit mehr als 18.000,00 m ² <u>wesentlich</u> größer als 1.000,00 m ² , ca. 65 %, rd.	29,00 €/m ²
	Nutzungentsprechender m²-Preis	16,00 €/m²
	Mittelwert aus a) und b) ca.	25,00 €/m²

Die Gebäude- und Freifläche (Hofraumfläche) des Flurstücks 51 wird unter Berücksichtigung der Lage, Größe und aller sonstiger wertbestimmender Eigenschaften mit einem m²-Preis in Höhe von 25,00 € bewertet. Das entspricht etwa dem 2,3-fachen des Bodenrichtwerts für Ackerlandflächen.

¹ Vgl. Anlage 5.5, Seite 56 ff. Die Bodenrichtwerte per 01.01.2021 waren zum Bew.-Stichtag noch nicht veröffentlicht, die Entwicklung der Bodenwerte hätte beim Gutachterausschuss jedoch bereits erfragt werden können.

Ermittlung der Bodenwerte getrennt nach Grundbüchern und lfd. Nrn. im Bestandsverzeichnis

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

a) Grundbuch von Westkirchen Blatt 351 (002 K 031/18)

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart/Nutzung	Fläche (m ²)	€/m ²	€
7	21	Waldfläche, insgesamt	48774		
		davon			
		Wald / Laubholz	48305	1,00	48305
		Weg	310	1,00	310
		Grünland	159	1,00	159
		Summe	48774		48774
8	53	Landwirtschaftsfläche	18303		
		davon Ackerland	18303	11,00	201333
12	6	Waldfläche	19764		
		davon			
		Wald / Laubholz	19639	1,00	19639
		Gewässer / Graben	125	0,50	63
		Summe	19764		19702
13	1	Waldfläche, insgesamt	419		
		davon			
		Wald / Laubholz	211	0,50	106
		Gewässer	208	0,50	104
		Summe	419		210
18	56	Landwirtschaftsfläche	971		
		davon Ackerland	971	11,00	10681
19	3	Landwirtschaftsfläche, insgesamt	4600		
		davon			
		Ackerland	4545	11,00	49995
		Graben	55	0,50	28
		Summe	4600		50023
21	43	Waldfläche, insgesamt	2069		
		davon Ackerland	2069	3,00	6207
23	19	Landwirtschaftsfläche u.a., insgesamt	63680		
		davon			
		Ackerland	41711	11,00	458821
		Wald, Laub- und Nadelholz	21343	1,00	21343
		Gewässer, Brachland u.ä.	626	0,50	313

		Summe	63680		480477
28	30	Landwirtschaftsfläche u.a., insgesamt	64048		
		davon			
		Ackerland	49514	10,00	495140
		Grünland	3238	7,50	24285
		Wald, Gehölz u.ä.	8736	0,75	6552
		Gewässer	2560	0,50	1280
		Summe	64048		527257
32	55	Landwirtschaftsfläche, insgesamt	27931		
		davon Ackerland	27931	11,00	307241
33	5	Landwirtschaftsfläche u.a., insgesamt	143		
		davon Gehölz, Gewässer u.a.	143	0,50	72
35	20	Landwirtschaftsfläche, insgesamt	66745		
		davon			
		Ackerland	22595	11,00	248545
		Grünland	35299	8,00	282392
		Wald, Gehölz	4838	0,75	3629
		Gewässer, Weg, Brachland u.a.	4013	0,50	2007
		Summe	66745		536572
36	85	Landwirtschaftsfläche u.a., insgesamt	4732		
		davon			
		Grünland	4529	7,50	33968
		Gehölz	203	0,50	102
		Summe	4732		34069
39	2	Landwirtschaftsfläche u.a., insgesamt	62884		
		davon			
		Ackerland	49119	11,00	540309
		Wald, Laubholz	13532	1,00	13532
		Gewässer, Graben	233	0,50	117
		Summe	62884		553958
41	97	Landwirtschaftsfläche u.a., insgesamt	1261		
		davon			
		Grünland	950	7,50	7125
		Gehölz	311	0,50	156
		Summe	1261		7281
42	95	Waldfläche, insgesamt	113		
		davon Grünland	113	0,30	34
43	7	Waldfläche u.a., insgesamt	8170		

		davon			
		Wald, Laubholz	7906	1,00	7906
		Graben, Weg	264	0,50	132
		Summe	8170		8038
48	39	Wasserfläche, Graben	416	0,30	125
51	38	Landwirtschaftsfläche, insgesamt	3255		
		davon			
		Fließgewässer, Graben	2774	0,30	832
		Wald, Laubholz	481	0,50	241
		Summe	3255		1073
53	44	Landwirtschaftsfläche u.a., insgesamt	7456		
		davon			
		Wald, Laub-, Nadelholz	6082	1,00	6082
		Gewässer, Graben	576	0,30	173
		Acker-Grünland	521	4,00	2084
		Wald, Laubholz	277	0,50	139
		Summe	7456		8477
54	42	Landwirtschaftsfläche	1	3,50	4
55	44	Landwirtschaftsfläche, insgesamt	232		
		davon Garten-, Außenlagerfläche o.ä.	232	5,00	1160
56	46	Gebäude- und Freifläche, insgesamt	186		
		davon Gewerbefläche	186	6,25	1163
57	47	Landwirtschaftsfläche, insgesamt	25405		
		davon			
		Ackerland	25272	12,50	315900
		Gewerbefläche, Ackerland	133	12,50	1663
		Summe	25405		317563
62	51	Gebäude- und Freifläche u.a., insgesamt	26758		
		davon			
		Hofraumfläche ca.	18346	25,00	458650
		Garten-, Außenlagerfläche o.ä., ca.	2475	5,00	12375
		Streuobstwiese, ca.	3600	12,50	45000
		Zufahrt zur Biogasanlage, ca.	415	2,50	1038
		Gartenfläche	1922	15,00	28830
		Summe	26758		545893
63	52	Landwirtschaftsfläche u.a., insgesamt	47271		
		davon			
		Ackerland, ca.	39956	12,50	499450

		Grünland o.ä., ca.	6400	10,00	64000
		Gewässer, Teich	280	1,00	280
		Graben	635	0,50	318
		Summe	47271		564048
64	54	Landwirtschaftsfläche u.a., insgesamt	21687		
		davon			
		Ackerland u.a.	20109	12,50	251363
		Weg (Zufahrt)	1578	3,50	5523
			21687		256886
65	50	Gebäude- und Freifläche, insgesamt	3926		
		davon			
		gemischte Nutzung- Weg, Gehölz u.a.	3926	3,50	13741
66	53	Landwirtschaftsfläche u.a., insgesamt	71437		
		davon			
		Ackerland	69359	12,50	866988
		Wohnbaufläche	1587	40,00	63480
		Gewässer, Nadelholz	491	1,00	491
		Summe	71437		930959
		Grundbuch Blatt 351 insgesamt			5433014

Bodenwert Grundbuch Blatt 351 (002 K 031/18) insgesamt:

Der nutzungsspezifische Bodenwert wurde mit 5.433.014,00 € ermittelt.

b) Grundbuch von Westkirchen Blatt 1096 (002 K 034/18)

lfd. Nr.	Flurstück	Wirtschaftsart/Nutzung	Fläche (m ²)	€/m ²	€
1	45	Gebäude- und Freifläche, Gewerbefläche	8531	12,50	106638

Bodenwert Grundbuch Blatt 1096 (002 K 034/18):

Der nutzungsspezifische unbelastete² Bodenwert wurde mit 106.638,00 € ermittelt.

² Ohne Berücksichtigung des Erbbaurechts.

Begründung der Bodenwerte

Grundbuch Blatt 351

Bei den Landwirtschaftsflächen handelt es sich vorwiegend um Ackerland und Acker-Grünland, für die der Bodenrichtwert von 11,00 € als Ausgangswert zugrunde gelegt wird. Zur Berücksichtigung der teilweise hofraumnahen Lage werden Zuschläge und im Hinblick auf ungünstige Zuschnitte, vom typischen Richtwertgrundstück deutlich nach unten abweichende Größen und teilweise vorhandenen Nutzungseinschränkungen (Leitungsrechte, landschaftspflegerische Kompensationsmaßnahmen u.a. gem. Abt. II des Grundbuchs) Abschläge vorgenommen, so dass die Landwirtschaftsflächen in einer Spanne zwischen 7,50 und 12,50 €/m² bewertet werden.

Fließgewässer, Gräben, Teiche u.ä. lassen sich wirtschaftlich nicht nutzen und werden in Anlehnung an übliche Werte derartiger Flächen und Empfehlungen in der Fachliteratur mit rd. 0,30 €/m² bis 0,50 €/m² bewertet.

Die Wohnbaufläche des Flurstücks 53 wird in Anlehnung an den Bodenrichtwert für Wohngrundstücke in Außenbereichslagen (45,00 €/m²) unter Berücksichtigung der vom Richtwertgrundstück abweichenden Größe und mit der unmittelbaren Lage an der Straße verbundenen Immissionen mit rd. 40,00 €/m² bewertet.

Die Erschließungsbaulasten sind im Rahmen der Wertansätze für die Weg-/Zufahrtsflächen berücksichtigt. Auf einen Ansatz für die auf dem Flurstück 51 lastende Rückbauverpflichtungsbaulast für die Errichtung der Biogasanlage (Flurstück 45 - Erbbaugrundstück) wird aus den unten aufgeführten Gründen nach sachverständigem Ermessen verzichtet.

Auf einen Abschlag für die Vereinigungsbaulasten wird nach sachverständigem Ermessen verzichtet, da es sich bei den Flurstücken um eine Gesamtanlage mit übergehenden Nutzungen handelt. Zur Erhöhung der wirtschaftlichen Flexibilität im Hinblick auf eine separate Veräußerungsmöglichkeit wird aber empfohlen, beim Bauamt der Kreisverwaltung Warendorf eine Löschung der Vereinigungsbaulast bzgl. des Flurstücks 47 anzustreben.

Grundbuch Blatt 1096

Die rein gewerblich genutzten Flächen werden unter Berücksichtigung der wesentlich einfacheren Erschließung und mit der Außenbereichslage verbundenen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nach sachverständigem Ermessen mit rd. 50 % des Bodenrichtwerts von 25,00 €/m² der Gewerbeflächen am Ortsrand Westkirchens, gleich rd. 12,50 €/m², bewertet. Für die mit der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zum Betrieb einer Biogasanlage verbundenen Nutzungsbeschränkungen des Flurstücks 46, das sich als Annex des Erbbaugrundstücks (Flurstück 45, Vereinigungsbaulast) darstellt, wird ein Abschlag von 50 % vorgenommen, so dass dieses Flurstück mit einem m²-Preis von 6,25 € bewertet wird.

Auf einen Abschlag für die Baulast (Rückbauverpflichtung) des Erbbaugrundstücks (Grundbuch Blatt 1096, Flurstück 1) wird nach sachverständigem Ermessen verzichtet, da die Baulast für die gewerbliche Nutzung bzw. Bebauung mit der Biogasanlage erforderlich ist und daher sowohl für die Betreiberin der Biogasanlage (Erbbauberechtigte), als auch für den Grundstückseigentümer (Erbbaurechtsgeber) in Form der nutzungsspezifischen Bodenverzinsung einen wirtschaftlichen Vorteil darstellt. Die mit dem Rückbau der Biogasanlage verbundenen Kosten obliegen nach dem Erbbaurechtsvertrag der Erbbauberechtigten und wären unter Berücksichtigung von Verwertungsgewinnen auf den Stichtag abzuzinsen. Auf einen etwaigen Sicherheitsabschlag für das Insolvenzrisiko wegen in Zukunft anfallender Rückbaukosten wird in der Gesamtbetrachtung verzichtet.

3.6 Ertragswert der Hofanlage

Grundbuch von Westkirchen Blatt 351

Gemarkung Westkirchen, Flur 14, Flurstück 51 (Teilbereich der Hofraumfläche)

lfd. Nr. 62 des Bestandsverzeichnisses

3.6.1 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenverzinsung des Werts der Hofraumfläche verminderten marktüblichen Mieten.

3.6.1.1 Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag

Der Hof wird durch den Eigentümer bewirtschaftet. Soweit bekannt, werden Miet-/Pachteinnahmen nicht erzielt. Der Ertragswertberechnung ist nicht die tatsächliche, sondern die marktüblich erzielbare Miete zugrunde zu legen (§ 17 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Diese wird unter Berücksichtigung der Grundstückslage sowie Alter, Grundrissgestaltung, Größe und vermuteter baualtersmäßiger Ausstattung der baulichen Anlagen unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer mangelfreier Zustände für zulässige Nutzungen wie folgt geschätzt (Netto-Kaltmiete ohne Nebenkosten und MwSt.):

Mietsache / Lage	ca.-m ² /Einheit	marktübliche Miete		
		€/m ² /Einheit	€/Monat	€/Jahr
Gebäude 1-Wohn/Wirtsch.				
Wohnbereich Altbau/WohnR	228,00	3,50	798	9576
Wohnbereich Eigentümer	128,00	4,75	608	7296
Wirtschaftstrakt	385,00	1,50	578	6930
Summe Gebäude 1			1984	23802
Ertragsanteil				37,09%
Gebäude 2 -Stallgebäude				
	440,00	1,00	440	5280
Ertragsanteil				8,23%
Gebäude 3-Stallgebäude				
	445,00	1,25	556	6675
Ertragsanteil				10,40%
Gebäude 4-Stallgebäude				
	630,00	1,50	945	11340
Ertragsanteil				17,67%
Gebäude 5-Gerätehalle u.a.				
	315,00	1,25	394	4725
Ertragsanteil				7,36%
Gebäude 6-Holzlager u.a.				
	455,00	0,75	341	4095
Ertragsanteil				6,38%
Gebäude 7-Güllebehälter				
	225,00	1,50	338	4050
Ertragsanteil				6,31%
Fahrsilos, Mistplatten u.a.				
	pauschal		350	4200
Ertragsanteil				6,55%
Rohertrag				
			5347	64167
Ertragsanteil				100%

(Dargestellt sind teilweise gerundete Werte, das Rechenprogramm legt jedoch nicht gerundete Werte zugrunde.)

Für die Wohneinheiten wird im Hinblick auf die Außenbereichslage, die Größe und die zugrunde gelegte Ausstattung eine m²-Miete von 3,50 € bzw. 4,75 € inkl. Nebengebäuden zugrunde gelegt. Mangels eines Mietspiegels basiert die als marktüblich erzielbar geschätzte Miete auf Auswertungen von im Internet auf den relevantesten Seiten zur Miete angebotenen Wohnungen im Raum Ennigerloh sowie auf Erfahrungswerten.

Die Mietpreise für Stallgebäude entsprechen je nach Art, Größe und Ausstattung in etwa den m²-Mieten für Lagerflächen. Diese werden im Mietpreisanalys 2020 der IHK zu Bielefeld für mit Ennigerloh bzw. Westkirchen annähernd vergleichbare Städte im Kreis Gütersloh in einer Spanne zwischen 1,00 € bis 3,50 €/m² angegeben.

In Anlehnung an die vorstehend aufgeführten Mietpreise wird die marktüblich erzielbare m²-Miete für die älteren Stall-/Wirtschaftsgebäude auf 1,00 € bzw. 1,25 € und für das mit Nr. 4 bezeichnete Stallgebäude auf 1,50 € geschätzt. Die hier als marktüblich erzielbar zugrunde gelegte Miete entspricht auch den in der Fachliteratur veröffentlichten Mietansätzen für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude und wurde auf Basis durchschnittlicher Miet- bzw. Pachtansätze je Mastplatz überschlägig plausibilisiert.

Relevante Mieten sind für befestigte Freiflächen in Außenbereichslagen nachhaltig kaum zu erzielen. Für die Fahrsilos u.a. wird hier eine monatliche Gesamtmiete von pauschal rd. 350 € zugrunde gelegt. Dies entspricht einem m²-Preis von etwa 0,70 €.

Der Ertragswertberechnung wird ein Rohertrag von **64.167,00 €/Jahr** zugrunde gelegt. Hiervon entfallen 16.872,00 € (ca. 26 %) auf die Wohnnutzung und 47.295,00 € (ca. 74 %) auf die gewerbliche Nutzung.

3.6.1.2 Bewirtschaftungskosten

Die nicht auf einen Mieter umlegbaren bzw. üblicherweise nicht umzulegenden Bewirtschaftungskosten (BWK) für Verwaltung, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis sind in der marktüblichen Miete enthalten und werden zur Ermittlung des Reinertrags daher in Abzug gebracht. Die BWK werden auf Basis des Modells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wie folgt ermittelt:

Ermittlung der BWK:

	Ansatz	Berechnung	€
Verwaltung			
Wohnnutzung	290,00 € je Einheit	290,00 € x 2 Einheiten	580,00 €
gewerbl. Nutzung	3 % des Jahresrohertrags	3 % von 47.295,00 €	1.419,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnnutzung	2 % des Jahresrohertrags	2 % von 16.872,00 €	337,00 €
gewerbl. Nutzung	4 % des Jahresrohertrags	4 % von 47.295,00 €	1.892,00 €
Instandhaltung			
Wohnnutzung	12,00 €/m ²	12,00 € x 356,00 m ²	4.272,00 €
gewerbl. Nutzung	3,75 €/m ²	3,75 € x 3.370,00 m ²	12.638,00 €
BWK insgesamt			21.138,00 € Ø 33 %

(Instandhaltungskosten für Nebengebäude, Fahrsilos u.a. in dem zugrunde gelegten Ansatz enthalten).

Die Bewirtschaftungskosten wurden mit **21.138,00 €/Jahr** ermittelt.

3.6.1.3 Restnutzungsdauer

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

³ Im Modell der AGVGA zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wird hinsichtlich der Orientierungswerte für die übliche GND in Anlage 1 auf die Werte der SW-RL verwiesen. Gesamtnutzungsdauern für landwirtschaftliche Betriebsgebäude sind jedoch nicht aufgeführt.

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 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 teilweise unbekanntem Baujahre und mangels Innenbesichtigung nahezu aller Gebäude um reine Schätzwerte. Die zugrunde gelegten Restnutzungsdauern setzen die Durchführung zwingend erforderlicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie ggf. die Möglichkeit alternativer Verwendungen voraus.

Unter Berücksichtigung der Konstruktionen und Verwendungen des Wohnhauses mit Wirtschaftstrakt (Gebäude 1) wird für dieses Gebäude eine GND von 80 Jahren zugrunde gelegt. Der Gebäudeursprung geht lt. Angabe etwa auf das Jahr 1735 zurück. Etwa 1935 erfolgte eine Erweiterung um den Bereich, der derzeit vom Wohnungsrecht umfasst ist. Der Ausbau der vom Eigentümer bewohnten Gebäudebereiche erfolgte etwa Ende der 1990er Jahre. Unter Berücksichtigung der im Laufe der Zeit erfolgten An-, Aus- und Umbauten und des festgestellten Zustands wird eine wirtschaftliche RND von 30 Jahren für das Gesamtgebäude angenommen.

Das Alter des mit Gebäude 2 bezeichneten Stall-/Wirtschaftsgebäudes ist aus den Bauakten nicht ersichtlich, datiert jedoch vor dem Jahr 1930. Etwa im Jahr 1947 erfolgte ein teilweiser Wiederaufbau nach einem Brandschaden nebst Erweiterung, ein weiterer Anbau datiert lt. Bauakten etwa aus dem Jahr 1961. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des von außen festgestellten Zustands wird die wirtschaftliche RND nach sachverständigem Ermessen mit rd. 15 Jahren angenommen.

Für das als Gebäude 3 bezeichnete Stallgebäude unbekanntem Ursprungsbaujahrs (vor 1930) wird unter Berücksichtigung in den Jahren 1980 und 1983 erfolgter Erweiterungen, der Konstruktion und des von außen festgestellten Zustands eine wirtschaftliche RND von rund 15 Jahren angenommen.

Die wirtschaftliche RND für das mit Gebäude 4 bezeichnete Stallgebäude, das lt. Bauakten etwa aus dem Jahr 2001 datiert, wird nach sachverständigem Ermessen mit rd. 20 Jahren angenommen.

Die als Gebäude 5 bezeichnete Gerätehalle/Scheune wurde nach Bauaktenlage etwa im Jahr 1979 erstellt. Ein Teil des Gebäudes wurde lt. Bauakten möglicherweise 2001 zu einem Maststall um- bzw. ausgebaut. Die wirtschaftliche RND dieses Gebäudes wird nach sachverständigem Ermessen auf Basis der Bauweise, des von außen festgestellten Zustands, der vermuteten und möglicher alternativer Verwendungen mit rd. 20 Jahren angenommen.

Das Baujahr des mit Gebäude 6 bezeichneten Holzlagers u.a. wird in den Bauakten mit etwa 1980 angegeben. Es wird vermutet, dass das Gebäude später in augenscheinlich einfacher Eigenbauweise erweitert wurde. Unter Berücksichtigung der Bauweise und des von außen festgestellten Zustands wird eine wirtschaftliche RND von 10 Jahren zugrunde gelegt.

Für den Güllehochbehälter (Gebäude 7) etwa aus dem Jahr 1978 wird die wirtschaftliche RND nach sachverständigem Ermessen noch mit etwa 5 Jahren angenommen.

Für das Fahrsilo u.a. wird nach sachverständigem Ermessen eine wirtschaftliche RND von rd. 15 Jahren zugrunde gelegt.

3.6.1.4 Liegenschaftszinssatz, Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist gem. § 14 Abs. 3 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Liegenschaftszinssatz (LSZ) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind, § 14 Abs. 1 ImmoWertV.

Der LSZ ist somit insbesondere abhängig von der Art des Objekts, der Lage, der Situation auf dem Grundstücksmarkt (Angebot und Nachfrage), der Drittverwendungsfähigkeit bzw. dem spezifischen Objektrisiko und der Restnutzungsdauer. Er ist umso geringer, je nachgefragter das Objekt auf dem Grundstücksmarkt ist und umso höher, je größer das mit dem Objekt verbundene Anlagerisiko.

Die Gutachterausschüsse sind gem. § 193 Abs. 5 BauGB gehalten, die LSZe für verschiedene Grundstücksarten aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen zu ermitteln. Liegenschaftszinssätze für landwirtschaftlich genutzte Objekte werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf nicht veröffentlicht. Im Grundstücksmarktbericht 2020 wird aber der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Objekte mit einem gewerblichen Anteil von über 20 % vom Rohertrag im Kreis Warendorf mit durchschnittlich etwa 4,7 % bei einer Spanne von +/- 2,1 % aufgeführt. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird der mittlere LSZ mit 1,8 % (+/- 0,8) bei einer Spanne zwischen 0,1 und 3,1 % angegeben.

Die in der Fachliteratur für ländliche Wirtschafts- und Stallgebäude aufgeführten Liegenschaftszinssätze bewegen sich i.d.R. in einer Spanne zwischen ca. 6,5 und 8,0 %.

In Anlehnung an die vorstehend aufgeführten Liegenschaftszinssätze hält der Unterzeichner unter Berücksichtigung der Lage, der Nutzungen, der Größe des zu erwartenden Käuferkreises, der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit, der zugrunde gelegten RND und der sonstigen objektspezifischen Besonderheiten für die Wohnnutzungen einen LSZ von 2,5 % und für die landwirtschaftlichen Nutzungen von 5 % für angemessen und marktgerecht, so dass sich auf Basis der jeweiligen Ertragsanteile ein mittlerer LSZ von rd. 4,35 % ergibt.

Für das mit der nur äußerst eingeschränkten Besichtigungsmöglichkeit verbundene erhebliche Objektrisiko wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 0,65 % vorgenommen, so dass der Ertragswertberechnung ein mittlerer LSZ von 5 % zugrunde gelegt wird.

3.6.1.5 Barwertfaktoren (Vervielfältiger)

Bei einem LSZ von 5 % ergeben sich in Abhängigkeit von der zugrunde gelegten Restnutzungsdauer (RND) folgende Vervielfältiger (V):

Gebäude 1	RND 30 Jahre	V = 15,37
Gebäude 2	RND 15 Jahre	V = 10,38
Gebäude 3	RND 15 Jahre	V = 10,38
Gebäude 4	RND 20 Jahre	V = 12,46
Gebäude 5	RND 20 Jahre	V = 12,46
Gebäude 6	RND 10 Jahre	V = 7,72
Gebäude 7	RND 5 Jahre	V = 4,33
Fahrsilos u.a.	RND 15 Jahre	V = 10,38

3.6.1.6 Berechnung des Gebäudeertragswerts

Der Ertragswert der baulichen Anlage ermittelt sich auf der Grundlage vorstehender Prämissen wie folgt:

Jahresrohertrag		64.167,00 €
<u>Bewirtschaftungskosten</u>	-	<u>21.138,00 €</u>
Jahresreinertrag	=	43.029,00 €
Liegenschaftszinssatz 5 %		
<u>Bodenverzinsung⁴ 5 % von 458.650,00 €</u>	-	<u>22.933,00 €</u>
<u>Reinertrag der baulichen Anlagen</u>	=	<u>20.096,00 €</u>

Kapitalisierung:

Gebäude 1 (RND 30 Jahre, V = 15,37, Ertragsanteil 37,09 %) 20.096,00 € x 15,37 x 37,09 %		114.562,00 €
Gebäude 2 und 3 sowie Fahrsilo u.a. (RND 15 Jahre, V = 10,38, Ertragsanteile zusammen 25,18 %) 20.096,00 € x 10,38 x 25,18 %	+	52.525,00 €
Gebäude 4 und 5 (RND 20 Jahre, V = 12,46, Ertragsanteile zusammen 25,03 %) 20.096,00 € x 12,46 x 25,03 %	+	62.674,00 €
Gebäude 6 (RND 10 Jahre, V = 7,72, Ertragsanteil 6,38 %) 20.096,00 € x 7,72 x 6,38 %	+	9.898,00 €
Gebäude 7 (RND 5 Jahre, V = 4,33, Ertragsanteil 6,31 %) 20.096,00 € x 4,33 x 6,31 %	+	5.491,00 €
<u>Gebäudeertragswert</u>	=	<u>245.150,00 €</u>

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wurde mit **245.150,00 €** ermittelt.

3.6.1.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Zur Berücksichtigung von Mängeln, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstigen erforderlichen Maßnahmen an den baulichen Anlagen wird ein als marktgerecht geschätzter Abschlag in Höhe von **100.000,00 €** vorgenommen (vgl. Abschnitt 2.2.2).

⁴ Nur vom Bodenwert der Hofraumfläche.

3.6.2 Ertragswert der Hofanlage

Bodenwert der Hofraumfläche	458.650,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	+ 245.150,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 100.000,00 €

Ertragswert der Hofraumfläche (unbelastet) 603.800,00 €

3.7 Sachwert des separaten Wohnhauses/Kottens

Grundbuch von Westkirchen Blatt 351

Gemarkung Westkirchen, Flur 14, Flurstück 53 (Teilbereich der Gebäude- und Freifläche)

lfd. Nr. 66 des Bestandsverzeichnisses

3.7.1 Bodenwert

Der Bodenwert der Gebäude- und Freifläche des Gesamtgrundstücks wurde mit 63.480,00 € ermittelt (siehe Abschnitt 3.5)

3.7.2 Restnutzungsdauer

Das Gebäude datiert etwa aus dem Jahr 1954. Bei einer zugrunde gelegten GND von 80 Jahren in Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Markt Anpassungsfaktoren wird die wirtschaftliche RND nach äußerem Eindruck und sachverständigem Ermessen mit rd. 30 Jahren angenommen. Die zugrunde gelegte RND setzt jedoch die Durchführung zwingend erforderlicher Instandhaltungen voraus.

3.7.3 Zeitwert der baulichen Anlagen

Die Ermittlung des Zeitwerts der baulichen Anlagen (Gebäude, Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüsse) basiert auf folgenden Kenndaten:

Gebäude: Wohnhaus / Kotten

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
angenommene wirtschaftliche RND rd.	30 Jahre
Bruttogrundfläche (BGF) aller Geschossebenen ca. ⁵	166,00 m ²

stichtagsbezogene Normalherstellungskosten
nach NHK 2010, Gebäudearten⁶ 1.22 und 1.21,
angenommene Standardstufe 2
Normalherstellungskosten Gebäudemix ca. 700 €/m²,
zum Bew.-Stichtag rd. 925,00 €/m²

Der Zeitwert der baulichen Anlagen ermittelt sich auf Basis vorstehender Prämissen wie folgt:

BGF	166,00 m ²	
Herstellungskosten pro m ² BGF	925,00 €	153.550,00 €
besondere Bauteile/Nebenanlagen	+	5.500,00 €
gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses	=	159.050,00 €

⁵ Vgl. Anlage 5.8, Seite 119.

⁶ Nach Bauaktenlage nur geringer Teilausbau des Dachgeschosses.

Übertrag:

gewöhnliche Herstellungskosten des Wohnhauses	=	159.050,00 €	
Wertminderung wegen Alters 63 %	-	100.202,00 €	
<hr/>			
alterswertgeminderte Herstellungskosten Gebäude 1	=	58.848,00 €	58.848,00 €

Außen-/Nebenanlagen⁷

zum Zeitwert pauschal 5 %
der alterswertgeminderten Herstellungskosten, rd. 3.000,00 €

Hausanschlüsse und Sonstiges

zum Zeitwert geschätzt rd. + 5.000,00 €

alterswertgeminderte Herstellungskosten des Wohnhauses / Kottens mit Außen-/Nebenanlagen, Hausanschlüssen und Sonstigem	=	66.848,00 €	
---	---	--------------------	--

Der Zeitwert der baulichen Anlagen einschl. Außen-/Nebenanlagen und Hausanschlüssen wurde mit 66.848,00 € berechnet.

3.7.4 Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen. Der vorläufige Sachwert beträgt somit

Zeitwert der baulichen Anlagen		66.848,00 €
Bodenwert (nur Gebäude- und Freifläche des Gesamtflurstücks 53)	+	63.480,00 €

vorläufiger Sachwert (nur Gebäude- und Freifläche)	=	130.328,00 €
---	----------	---------------------

3.7.5 Anpassung an die Marktlage (§§ 14, 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist der vorläufige Sachwert mittels eines Marktanpassungsfaktors (Sachwertfaktors) anzupassen. Für Objekte dieser Art stehen Marktanpassungsfaktoren jedoch nicht zur Verfügung, so dass der Sachwertfaktor nur einen reinen Schätzwert darstellt. Im Falle einer Teilung des Gesamtgrundstücks zwecks separater Veräußerung des Wohnhauses / Kottens wäre voraussichtlich von einem vergleichsweise großen Käuferkreis auszugehen. Da es sich jedoch um ein wesentlich größeres Gesamtgrundstück handelt und die rechtlichen Möglichkeiten einer Realteilung des Grundstücks insbesondere aufgrund der mit der Außenbereichslage verbundenen Rechtslage im Rahmen dieses Gutachtens nicht überprüft werden können, ist hier die tatsächliche rechtliche Situation maßgebend. In der Gesamtbetrachtung wird der Sachwertfaktor hier nach sachverständigem Ermessen auf ca. 1,25 geschätzt, so dass sich ein marktangepasster Sachwert von

(130.328,00 € x 1,25) **162.910,00 €**

für das Wohnhaus / den Kotten errechnet.

⁷ Ein etwaiger Restwert vorhandener Schuppen / Überdachungen hebt sich in etwa mit den auf absehbare Zeit anfallenden Kosten für die Entsorgung auf, daher hier kein gesonderter Ansatz. Es wird darauf hingewiesen, dass sich Baugenehmigungen für die Nebengebäude aus den Bauakten nicht ergeben.

3.7.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Folgende objektspezifische Aspekte sind bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Marktlage wertmindernd zu berücksichtigen:

- Mängel, Schäden, Instandhaltungsbedarf (siehe Abschnitt 2.2.2)

Zur Berücksichtigung von Mängeln, Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstigen erforderlichen Maßnahmen an den baulichen Anlagen -soweit von außen feststellbar- wird ein als marktgerecht geschätzter Abschlag in Höhe von 20.000,00 € vorgenommen.

- Risikoabschlag

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. Für das mit dem unbekanntem Zustand verbundene Risiko, das unter Berücksichtigung des Gebäudealters und äußeren Gesamtzustands als erheblich eingeschätzt wird, wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von ca. 35 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Wohnhauses, gleich rd. 20.000,00 € vorgenommen.

Für die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird ein Abschlag von insgesamt 40.000,00 € vorgenommen.

3.7.7 Sachwert

Der Sachwert des mit dem Wohnhaus / Kotten bebauten Bereichs der Gebäude- und Freifläche des wesentlich größeren Gesamtgrundstücks ermittelt sich somit wie folgt:

Marktangepasster Sachwert der bebauten Gebäude- und Freifläche	162.910,00 €
./.. Abschlag wegen besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 40.000,00 €

Sachwert der Gebäude- und Freifläche	122.910,00 €
---	---------------------

3.8 Erbbaugrundstück

Grundbuch von Westkirchen Blatt 1096
Gemarkung Westkirchen, Flur 14, Flurstück 45
Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

3.8.1 Allgemeine Angaben zum Erbbaurechtsvertrag

An dem hier zu bewertenden Grundstück, das an die Hofraumfläche des landwirtschaftlichen Betriebs grenzt, wurde nach der Erstellung einer Biogasanlage ein Erbbaurecht zugunsten der Betreiberin der Anlage, der (...) GmbH & Co. KG, erstellt. Geschäftsführer der Erbbauberechtigten und Grundstückseigentümer sind soweit ersichtlich personenidentisch.

In dem Erbbaurechtsvertrag vom 27.09.2012 wurde ein Erbbaurecht auf die Dauer von 40 Jahren seit dem Tag der Eintragung, dem 08.03.2013, bestellt. Die Laufzeit beträgt zum Stichtag somit noch etwa 32 Jahre.

Die Erbbauberechtigte ist (jedoch) einseitig berechtigt, die Beendigung/Aufhebung mit der Folge des Eintritts des Heimfalls des Erbbaurechts jederzeit nach dem 31.12.2029 gegenüber dem Grundstückseigentümer zu erklären, wenn der Betrieb der Biogasanlage definitiv und endgültig eingestellt ist.

Als Erbbauzins ist ein Betrag von 4.000,00 €/Jahr vereinbart. Die Höhe des Erbbauzinses ist bis zum 31.12.2029 fest vereinbart. Lt. Erbbaurechtsvertrag hat keine Partei gleich aus welchen Gründen das Recht, eine Anpassung des Erbbauzinses zu verlangen. Nach dem 31.12.2029 sollen Verhandlungen bzgl. einer Anpassung des Erbbauzinses geführt werden. Ausgangspunkt der Verhandlungen soll sein die Anpassung des Erbbauzinses im Verhältnis der Einspeisevergütung für den erzeugten Strom der Biogasanlage, und zwar bezogen auf den Tag der Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags. Bei der Berechnung ist der Zeitraum bis zum 31.12.2029, auch wenn bis dahin der Erbbauzins fest vereinbart wurde, mit einzubeziehen. Eine dingliche Sicherung der Erbbauzinsanpassung besteht nicht.

3.8.2 Besonderheiten und Risiken des Erbbaurechtsvertrags / Prämissen

Zunächst wird klarstellend darauf hingewiesen, dass Gegenstand des Bewertungsauftrags das Erbbaugrundstück, nicht aber das mit der Biogasanlage bebaute Erbbaurecht, ist. **Die baulichen Anlagen sind somit nicht Gegenstand der Bewertung.**

Ein möglicher Gebäudewertanteil eines Erbbaugrundstücks würde sich nur dann ergeben, wenn die wirtschaftliche Restnutzungsdauer die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags deutlich übersteigt. Bei Biogasanlagen ist in Anlehnung an die AfA-Tabellen des Bundesfinanzministeriums von einer Nutzungsdauer von 16 Jahren auszugehen bei einer jährlichen Abschreibung von 6 %. Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der nach dem EEG für 20 Jahre garantierten Einspeisevergütung ist für Biogasanlagen i.d.R. von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von rd. 20 Jahren auszugehen.

Nach Bauaktenlage wird von einer Inbetriebnahme der Biogasanlage etwa im Jahr 2009 ausgegangen, so dass der Anlage eine wirtschaftliche Nutzungsdauer bis etwa 2029 (auf Basis garantierter Einspeisevergütungen nach dem EEG) zugrunde zu legen wäre, während der Erbbaurechtsvertrag eine Laufzeit bis zum Jahr 2053 aufweist. Es klafft somit eine „Lücke“ von bis zu rd. 24 Jahren, in der der Grundstückseigentümer keinen Erbbauzins erhalten wird, sollte der Betrieb der Biogasanlage durch die Erbbauberechtigte eingestellt werden.

Da sich der Wert eines Erbbaugrundstücks nach der finanzmathematischen Methode im wesentlichen aus der Summe der über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags kapitalisierten Erbbauzinsen und dem über diesen Zeitraum abgezinsten Bodenwert ergibt, bestehen in diesem Fall erhebliche Risiken bzw. Unwägbarkeiten: Zum einen ist wegen der voraussichtlichen Nutzungsdauer der baulichen Anlagen von lediglich ca. 20 Jahren in Verbindung mit dem Aufhebungsrecht der Erbbauberechtigten davon auszugehen, dass der Grundstückseigentümer den Erbbauzins nicht über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags erhalten wird. Zum anderen ist die Höhe des Erbbauzinses nur bis zum 31.12.2029, also bis zum Eintritt des jederzeitigen Vertragsaufhebungsrechts der Erbbauberechtigten, mit 4.000,00 €/Jahr fest vereinbart und in dieser Höhe dinglich gesichert. Danach soll der Erbbauzins neu verhandelt werden auf Basis der Einspeisevergütung für den erzeugten Strom (sofern die Erbbauberechtigte nicht von dem Aufhebungsrecht Gebrauch macht). Es sind jedoch weder die erzeugte Strommenge, noch die Höhe der Einspeisevergütung bekannt, so dass zum jetzigen Zeitpunkt die zukünftige Höhe der Einspeisevergütung und mithin die Höhe des etwaigen zukünftigen Erbbauzinses nicht ermittelt werden kann.

Wegen vorstehender und weiterer Unwägbarkeiten und Risiken (etwa Insolvenzrisiko der Betreiberin) erfolgt die Bewertung des Erbbaugrundstücks auf folgenden Annahmen / Prämissen:

Auf Basis des Erbbaurechtsvertrags und dinglicher Sicherungen in den Grundbüchern wird von einer Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags von etwa 32 Jahren ausgegangen. Als Erbbauzins wird ein Betrag von 4.000,00 €/Jahr zugrunde gelegt. Eine vorzeitige einseitige Aufhebung des Erbbaurechtsvertrags durch die Erbbauberechtigte nach dem 31.12.2029 ist möglich und wird vermutet.

Da alle weiteren wertrelevanten Daten für die Zukunft (nach dem 31.12.2029) ausschließlich von der Erbbauberechtigten abhängen (zukünftige Nutzungsdauer des Grundstücks, wirtschaftlicher Erfolg und mithin die Höhe zukünftiger Erbbauzinsen), wären abweichende Ansätze rein spekulativ. Insbesondere kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein etwaiger zukünftiger Erbbauzins im Falle eines Weiterbetriebs der Biogasanlage die Höhe der üblichen Bodenwertverzinsung erreicht oder übersteigt. Da zum Bewertungsstichtag weder der Zeitpunkt der möglichen eigenen Nutzung des Grundstücks durch den Grundstückseigentümer feststeht, noch die Höhe des möglichen zukünftigen Erbbauzinses seriös zu beziffern ist, sind die Regelungen des Erbbaurechtsvertrags für einen zukünftigen Grundstückseigentümer mit erheblichen Nachteilen und Risiken verbunden. In der Gesamtbetrachtung weist das Grundstück einen äußerst spekulativen Charakter auf.

Die Ermittlung der Höhe des bei vorzeitiger Vertragsaufhebung (Heimfall) durch den Grundstückseigentümer ggf. zu entschädigenden Werts von 2/3 des gemeinen Werts der baulichen Anlagen ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass sich der Entwicklungszustand des Bodens nach endgültiger Beendigung der gewerblichen Nutzung wieder in einen solchen für landwirtschaftliche Nutzungen ändert (§§ 16 Abs. 2 i.V.m. 5 Abs. 1 ImmoWertV). Eine Änderung des Bodenwerts wäre in diesem Fall aufgrund der hofraumnahen Lage in der Gesamtbetrachtung voraussichtlich jedoch nicht zu erwarten.

3.8.3 Wert des Erbbaugrundstücks

Unter Berücksichtigung der vorstehend bezeichneten Besonderheiten, Unwägbarkeiten und Risiken erfolgt die Bewertung nach sachverständigem Ermessen auf folgenden Annahmen:

3.8.3.1 Annahmen / Berechnungsgrundlagen

- Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags bis zum Jahr 2053
- Bodenwert des unbelasteten Grundstücks 106.638,00 €⁸ (12,50 €/m²)
- übliche Bodenwertverzinsung 6,5 % (nutzungsspezifischer LSZ nach Angaben in der Fachliteratur)
- vertraglich erzielbarer Erbbauzins 4.000,00 €/Jahr
- mögliche einseitige vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechtsvertrags nach dem 31.12.2029
- Rückbau der Anlage durch die Erbbauberechtigte

3.8.3.2 Berechnung

Wert des fiktiv unbelasteten ⁹ Grundstücks	106.638,00 €	
Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags rd.	32 Jahre	
übliche Bodenwertverzinsung	6,5 %	
Abzinsungsfaktor	0,1333	
abgezinsten Bodenwert (106.638,00 € x 0,1333)		14.215,00 €
vertraglich erzielbarer Erbbauzins	4.000,00 €	
Vervielfältiger (6,5 %, 32 Jahre)	13,33	
Kapitalisierung der Erbbauzinsen		
4.000,00 € x 13,33		+ 53.320,00 €
Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks (Zwischenergebnis)		= 67.535,00 €

Der finanzmathematische Wert ist geringer als der unbelastete Bodenwert, da der vertragliche Erbbauzins geringer als die übliche Bodenwertverzinsung ist. Die Differenz entspricht dem Nachteil des geringeren Erbbauzinses.

Berücksichtigung sonstiger Werteeinflüsse:

Erbbaugrundstücksfaktor

Erbbaugrundstücksfaktoren für gewerblich genutzte landwirtschaftliche Grundstücke stehen nicht zur Verfügung, so dass der Faktor hier nach sachverständigem Ermessen mit 1,0 angenommen wird.

Einflüsse aus vertraglichen Vereinbarungen

Das für die Erbbauberechtigte bestehende einseitige Recht, den Erbbaurechtsvertrag jederzeit nach dem 31.12.2029 aufzuheben, also deutlich vor Zeitablauf des Erbbaurechtsvertrags, stellt einen Nachteil für den Grundstückseigentümer im Hinblick auf die eigene Planungssicherheit dar. Darüber hinaus ist die Höhe des Erbbauzinses nach dem 31.12.2029 neu zu verhandeln, wobei die Höhe des Erbbauzinses mit der Höhe zukünftiger Einspeisevergütungen sowie dem wirtschaftlichen Erfolg der Erbbauberechtigten korreliert, so dass der dann erzielbare Erbbauzins auch geringer sein könnte, als in vorstehender Berechnung angenommen. Es handelt sich lediglich um vertragliche Vereinbarungen,

⁸ Auf einen Abschlag für die mit der Baulast verbundenen Kosten (Rückbauverpflichtung) wird hier verzichtet, siehe Abschnitt 3.5.

⁹ Ohne Berücksichtigung der Belastung durch das Erbbaurecht.

eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf eine Erhöhung des Erbbauzinses im Grundbuch besteht nicht. In der Gesamtbetrachtung überwiegen die negativen Einflüsse für den Erbbaurechtsgeber. Für die hiermit verbundenen Nachteile wird, soweit nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt, nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von rd. 10.000,00 € vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Lt. Auskunft des Amtes für Umweltschutz und Straßenbau der Kreisverwaltung Warendorf liegen derzeit keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen einzustufen sind. Ein vormals anberaumter Ortstermin wurde seitens des Grundstückseigentümers aber mit der Behauptung verschoben, auf dem Gelände der Biogasanlage sei es zu einer erheblichen Verunreinigung („Überschwemmung“) gekommen. Hier seien erst entsprechende Bodenuntersuchungen und etwaige Maßnahmen durchzuführen, um einen Wertabschlag im Gutachten zu vermeiden. Lt. Auskunft des Grundstückseigentümers während des späteren Ortstermins sei ein Bodenaustausch oder dergleichen doch nicht erforderlich gewesen. Die zugesagten Unterlagen sowie Kontaktdaten der mit dem behaupteten Vorfall befassten Personen und Behörden wurden dem Unterzeichner jedoch nicht übermittelt.

Für das mit dem behaupteten Vorfall und dem mit dem Betrieb einer Biogasanlage generell verbundene erhöhte Risiko etwaiger (zukünftiger) Bodenverunreinigungen wird nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 5.000,00 € vorgenommen.

Zur Berücksichtigung sonstiger Werteeinflüsse wird somit ein Abschlag von insgesamt 15.000,00 € vorgenommen:

Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	67.535,00 €
Berücksichtigung sonstiger Werteeinflüsse	<u>- 15.000,00 €</u>
bereinigter finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks	= <u>52.535,00 €</u>

3.8.4 Finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks

Der finanzmathematische Wert des Erbbaugrundstücks wurde auf Basis vorstehender Prämissen mit rd. **53.000,00 €** ermittelt.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gem. § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Zur Bewertung der landwirtschaftlichen Hofanlage wurde im Gutachten das Ertragswertverfahren durchgeführt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von bewirtschafteten landwirtschaftlichen Objekten handelt. Zur Bewertung des abseits der Hofanlage gelegenen weiteren Wohnhauses/Kottens wurde das Sachwertverfahren durchgeführt, da derartige Objekte vorwiegend nach Sachwertaspekten beurteilt werden. Der Wert von Erbbaugrundstücken ist nach dem finanzmathematischen Verfahren festzustellen, sofern -wie in diesem Fall- keine Vergleichsgrundstücke zur Verfügung stehen. Die Werte der Landwirtschaftsflächen wurden auf Basis vorliegender Bodenrichtwerte im Wege des Vergleichswertverfahrens festgestellt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung von Bodenwerten handelt. Folgende Werte wurden ermittelt:

4.1 Grundbuch von Westkirchen Blatt 351 (002 K 031/18)

lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 21)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	48.774 €
Verkehrswert		48.774 €

lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 53)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	201.333 €
Verkehrswert		201.333 €

lfd. Nr. 12 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 6)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	19.702 €
Verkehrswert		19.702 €

lfd. Nr. 13 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 1)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	210 €
Verkehrswert		210 €

lfd. Nr. 18 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 56)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	10.681 €
Verkehrswert		10.681 €

lfd. Nr. 19 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 3)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	50.023 €
Verkehrswert		50.023 €

lfd. Nr. 21 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 43)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	6.207 €
Verkehrswert		6.207 €

lfd. Nr. 23 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 19)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	480.477 €
Verkehrswert		480.477 €

002 K 031/18
Grundbuch von Westkirchen Blatt 351
(Fortsetzung Verkehrswerte)

Ifd. Nr. 28 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 30)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	527.257 €
Verkehrswert		527.257 €

Ifd. Nr. 32 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 55)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	307.241 €
Verkehrswert		307.241 €

Ifd. Nr. 33 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 5)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	72 €
Verkehrswert		72 €

Ifd. Nr. 35 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 20)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	536.572 €
Verkehrswert		536.572 €

Ifd. Nr. 36 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 85)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	34.069 €
Verkehrswert		34.069 €

Ifd. Nr. 39 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 2)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	553.958 €
Verkehrswert		553.958 €

Ifd. Nr. 41 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 97)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	7.281 €
Verkehrswert		7.281 €

Ifd. Nr. 42 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 95)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	34 €
Verkehrswert		34 €

Ifd. Nr. 43 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 7)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	8.038 €
Verkehrswert		8.038 €

Ifd. Nr. 48 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 39)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	125 €
Verkehrswert		125 €

Ifd. Nr. 51 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 38)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	1.073 €
Verkehrswert		1.073 €

002 K 031/18
Grundbuch von Westkirchen Blatt 351
(Fortsetzung Verkehrswerte)**Ifd. Nr. 53 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 44)**

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	8.477 €
Verkehrswert		8.477 €

Ifd. Nr. 54 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 42)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	4 €
Verkehrswert		4 €

Ifd. Nr. 55 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 44)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	1.160 €
Verkehrswert		1.160 €

Ifd. Nr. 56 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 46)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	1.163 €
Verkehrswert		1.163 €

Ifd. Nr. 57 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 47)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	317.563 €
Verkehrswert		317.563 €

Ifd. Nr. 62 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 51)

Teilbereich Hofraumfläche		
Ertragswert (unbelastet)	gem. Abschnitt 3.6.2	603.800 €

Wert des Altenteils	gem. Abschnitt 5.10	160.000 €
---------------------	---------------------	-----------

Teilbereich Hofraumfläche		
Ertragswert (belastet)	abzgl. Wert des Altenteils	443.800 €

Restfläche / Landwirtschaftsfläche		
Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	87.243 €

Verkehrswert Gesamtgrundstück (unbelastet)		691.043 €
--	--	------------------

Verkehrswert Gesamtgrundstück (belastet)		531.043 €
--	--	------------------

Ifd. Nr. 63 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 52)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	564.048 €
Verkehrswert		564.048 €

Ifd. Nr. 64 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 54)

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	256.886 €
Verkehrswert		256.886 €

002 K 031/18**Grundbuch von Westkirchen Blatt 351
(Fortsetzung Verkehrswerte)****Ifd. Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 50)**

Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	13.741 €
Verkehrswert		13.741 €

Ifd. Nr. 66 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 53)

Teilbereich Gebäude- und Freifläche (Wohnhaus/Kotten)		
Sachwert	gem. Abschnitt 3.7.7	122.910 €
Restfläche / Landwirtschaftsfläche		
Bodenwert	gem. Abschnitt 3.5	867.479 €
Verkehrswert Gesamtgrundstück		990.389 €

Summe (unbelastet)		5.637.601 €
--------------------	--	-------------

Verkehrswert insgesamt rd. (unbelastet)		5.640.000 €
---	--	--------------------

Nachrichtlich:

Wert des Altenteils	gem. Abschnitt 5.10 (Ifd. Nr. 62, Flurstück 51)	160.000 €
----------------------------	--	------------------

Verkehrswert insgesamt rd. (belastet)		5.480.000 €
---	--	--------------------

4.2 Grundbuch von Westkirchen Blatt 1096 (002 K 034/18)**Ifd. Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses (Flurstück 45)****4.2.1 Verkehrswert gem. § 194 BauGB**

finanzmathematischer Wert	gem. Abschnitt 3.8.4	52.535 €
Verkehrswert rd. (mit Erbbaurecht belastet)		53.000 €

Der vorstehend ausgewiesene Wert bezieht sich auf das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück. Die Biogasanlage sowie weitere Gebäude und Einrichtungen hingegen sind nicht Bestandteil des Erbbaugrundstücks, sondern des Erbbaurechts und mithin nicht im Verkehrswert enthalten. Die Bewertung basiert auf diversen Annahmen und Prämissen, auf die Erläuterungen in Abschnitt 3.8 wird verwiesen.

Der vorstehende Wert dient im Zwangsversteigerungsverfahren ausschließlich als Zwischenwert.

Nachfolgend wird der Verkehrswert gem. ZVG abgeleitet, der auf die vorstehend ermittelten Wertbestandteile zurückgreift und diese in die Anforderungen des ZVG umsetzt.

4.2.2 Verkehrswert des Erbbaugrundstücks im Zwangsversteigerungsverfahren

Die zu ermittelnden Verkehrswerte nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) und § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) sind definitionsbedingt in ihrer Bedeutung nicht identisch:

Verkehrswert (Marktwert) nach BauGB

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB entspricht dem Wert, der am Bew.-Stichtag bei einem Verkauf des Erbbaugrundstücks auf dem freien Grundstücksmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr geht der Erwerber davon aus, dass der schuldrechtlich und dinglich bestehende Anspruch des Grundstückseigentümers auf Zahlung des Erbbauzinses fortbesteht und er den Erbbauzins bis zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit erhalten wird. Folglich sind die zukünftigen Erbbauzinszahlungen vom Erbbauberechtigten an den Eigentümer des Erbbaugrundstücks gesondert gemäß den vertraglich vereinbarten Bedingungen zu leisten.

Darüber hinaus ist der Erbbaurechtsvertrag in der Bewertung dahingehend auszulegen, ob sich aufgrund des konkreten Regelungsinhalts für den Erbbaurechtsgeber im Vergleich zu üblichen Erbbaurechtsverträgen bestimmte Vor- oder Nachteile ergeben. Ferner sind die zum Stichtag bestehende Marktlage für Erbbaugrundstücke sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in der Berechnung zu berücksichtigen.

Verkehrswert nach ZVG

Im Zwangsversteigerungsverfahren hingegen ist aufgrund der verfahrensspezifischen Besonderheiten eine abweichende Bewertung erforderlich:

Da in der Zwangsversteigerung grundsätzlich lastenfrei zugeschlagen wird ist in der Bewertung nach dem ZVG der Fall zu betrachten, dass das Erbbaurecht in der Zwangsversteigerung untergeht. Daher ist zunächst ein Wert zu ermitteln, der unterstellt, dass alle Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs ausfallen und somit das bisherige mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück als rechtlich unbelastetes Grundstück zu betrachten ist. Mit anderen Worten ist der Fall zu betrachten, dass der Ersteher zukünftig für das vormals mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück keinen Erbbauzins mehr erhalten würde. Die Frage einer Entschädigung für das aufstehende Bauwerk (Bestandteil des Erbbaurechts, nicht des Erbbaugrundstücks) ist hier unbeachtlich und außerhalb der Zwangsversteigerung zu regeln.

Dies bedeutet für die Wertermittlung gem. ZVG, dass zunächst der rechtlich unbelastete Bodenwert zu betrachten ist, so dass der Verkehrswert nach dem ZVG gleich oder größer sein muss als der Verkehrswert nach dem BauGB, sofern ein Erbbauzins vertraglich vereinbart ist. Der Wert nach dem ZVG ergibt sich dann als ein fiktiv durch Abt. II des Grundbuchs unbelasteter Verkehrswert (also ohne Berücksichtigung eines Erbbauzinses und der Vereinbarungen des Erbbaurechtsvertrags). Der Werteeinfluss aus §§ 5 und 7 ErbbauRG (z.B. Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden u.a.) ist bei einem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück unbeachtlich.

Kalkulatorisch sind jedoch auch in der Zwangsversteigerung die Werteeinflüsse aus der Würdigung des Erbbaurechtsvertrags, die ein verständiger Erwerber ins Kalkül ziehen würde, zu beachten, da die Zwangsversteigerung grundsätzlich von gleichen Markt- und Wertverhältnissen ausgeht wie die Wertermittlung nach dem BauGB. Folglich ist bei der Wertermittlung des ausgefallenen Erbbaurechts auch der Einfluss aus dem nunmehr gegenstandslosen Erbbaurechtsvertrag zu berücksichtigen.

Der Werteeinfluss des Erbbaurechts ergibt sich für das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück -wenn das Erbbaurecht in der Zwangsversteigerung ausfällt- nach folgenden Überlegungen:

Der Eigentümer des Erbbaugrundstücks erhält als Gegenleistung für die Bestellung des Erbbaurechts einen Erbbauzins vom Erbbauberechtigten. Der Erbbauzins ergibt sich aus schuldrechtlicher Vereinbarung, dinglicher Sicherung und ggf. aus Erhöhungsmöglichkeit. Rein schuldrechtliche Vereinbarungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren außer Betracht, sofern sie nicht durch Vormerkung verdinglicht sind. Der Werteeinfluss ergibt sich aus der Gegenüberstellung einer zum Stichtag üblichen Bodenwertverzinsung mit dem dinglich gesicherten bzw. sich aus Erhöhungsmöglichkeit ergebenden Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins).

Diese Gegenüberstellung ergibt i.d.R. einen negativen Wert, da der erzielbare Erbbauzins üblicherweise geringer ist als die zum Stichtag übliche Bodenwertverzinsung. Des weiteren entfällt der Markteinfluss für das Erbbaugrundstück, der ausschließlich aus dem Erbbaurecht entsteht, wie auch die vertraglichen Vereinbarungen unberücksichtigt bleiben. Der so ermittelte Werteinfluss des Erbbaurechts stellt die Belastung dar, die den Gegenwert des Erbbaurechts in Abt. II des Eigentümergrundbuchs bildet.

Für den Fall, dass das Erbbaurecht nicht untergeht, ist der so ermittelte Verkehrswert gem. ZVG um den Werteinfluss aus dem Erbbaurecht sowie ggf. sonstiger Lasten und Beschränkungen aus Abt. II des Grundbuchs (sog. Zuzahlungsbetrag gem. §§ 51, 50 ZVG) zu reduzieren, so dass sich daraus der Barpreis des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ergibt.

4.2.3 Ausgangsdaten

Hinsichtlich nachfolgender Berechnungen wird auf die Prämissen in Abschnitt 3.8 ff verwiesen.

Bodenwert des Grundstücks

(fiktives Volleigentum) vgl. Abschnitt 3.8.2.2	106.638,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €

Bodenwert des Grundstücks (angepasst) 101.638,00 €

übliche Bodenwertverzinsung 6,5 % von 106.638,00 €	- 6.931,00 €
dinglich gesicherter Erbbauzins	+ 4.000,00 €

Erbbauzinsnachteil	- 2.931,00 €
--------------------	--------------

Restlaufzeit des Erbbaurechts rd. 32 Jahre	
Kapitalisierung des Erbbauzinsnachteils	x 13,33

Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils	- 39.070,00 €
---	---------------

Werteinfluss aus

Baulasten ¹⁰	- 0,00 €
Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs -außer Erbbaurecht)	- 0,00 €

Sonstige Werteeinflüsse des Erbbaurechts

Markteinflüsse (Erbbaurechtsfaktor)	- 0,00 €
vertragliche Einflüsse	- 10.000,00 €

4.2.4 Barwerte zum Erbbauzins

4.2.4.1 Barwert der Erbbauzinsrealast

Für Zwecke der Zwangsversteigerung wird gesondert und zusätzlich der Ansatz für den Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses berechnet.

Der dinglich gesicherte Erbbauzins (Erbbauzins lt. Eintragung in Abt. II des Erbbaugrundbuchs) beträgt 4.000,00 €/Jahr. Bei einer Restlaufzeit von rd. 32 Jahren und einem Zinssatz von 6,5 % beträgt der Vervielfältiger 13,33.

Der Barwert des dinglich gesicherten Erbbauzinses ermittelt sich somit zu

4.000,00 € x 13,33	53.320,00 €
--------------------	--------------------

¹⁰ Das Grundstück ist mit einer Rückbauverpflichtungsbauast belastet, auf einen Abschlag wird jedoch verzichtet (siehe Abschnitt 3.5).

4.2.4.2 Barwert der Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung

Die schuldrechtliche Erbbauzinserhöhung ist im Ansatz des Verkehrswerts gem. § 194 BauGB unabhängig von ihrer etwaigen dinglichen Sicherung stets implizit enthalten. Sollte der Erbbauzins auf Basis einer Vormerkung zum Bew.-Stichtag bereits angepasst worden sein, wäre der Barwert der Erbbauzinserhöhung gesondert auszuweisen. In diesem Fall erübrigt sich eine differenziertere Betrachtung jedoch, da keine Vormerkung zur Erbbauzinserhöhung im Grundbuch verzeichnet und der Erbbauzins auch (rein schuldrechtlich) noch nicht erhöht wurde. Der Barwert beträgt somit 0 €.

4.2.4.3 Zusammenstellung der Barwerte aus Erbbauzins

Barwert der Erbbauzinsreallast	53.320,00 €
Barwert einer etwaigen Erbbauzinserhöhung	+ 0,00 €

Barwert der vereinbarten Erbbauzinsen **53.320,00 €**

Annahme:
Das Erbbaurecht fällt in der Zwangsversteigerung aus

Bodenwert (lastenfrei)	106.638,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks (angepasst)	101.638,00 €
Baulasten ¹¹	- 0,00 €
Wert des lastenfreien Grundstücks gem. ZVG nach Berücksichtigung von Baulasten	101.638,00 €

Ermittlung des Wertansatzes für das Erbbaurecht gem. Abt. II des Grundbuchs:**a) Ausfall der üblichen Bodenwertverzinsung**

Wenn das Erbbaurecht nicht mehr besteht, fällt der Erbbauzins ebenfalls aus.

Bodenwert (lastenfrei)	106.638,00 €	
übliche Bodenwertverzinsung (6,5 % von 106.638,00 €)	6.931,00 €	
wenn die übliche Bodenwertverzinsung ausfällt, ergibt sich ein jährlicher Nachteil für den Erbbaurechtsgeber von	6.931,00 €	
Vervielfältiger (Laufzeit rd. 32 Jahre, Zinsfuß 6,5 %)	13,33	
Barwert des ausfallenden Erbbauzinses (6.931,00 € x 13,33)	92.390,00 €	
Barwert des ausfallenden Erbbauzinses		- 92.390,00 €

Hinweis: Die übliche Bodenwertverzinsung ist negativ anzusetzen, ihr steht jedoch der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins positiv gegenüber:

b) Einfluss aus vertraglichem Erbbauzins

Barwert der vereinbarten Erbbauzinsen (siehe Abschnitt 4.2.4.3)	53.320,00 €
Zwischensumme	- 39.070,00 €

Dieser Wert entspricht dem Barwert des kapitalisierten Erbbauzinsnachteils, der auf dem Wert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück ruht.

c) Marktanpassung	0,00 €
d) Anpassung wegen vertraglicher Vereinbarungen	- 10.000,00 €
Wertminderung aus dem Erbbaurecht	- 49.070,00 €

¹¹ Siehe Abschnitt 3.5.

Wert des lastenfreien Grundstücks gem. ZVG nach Berücksichtigung von Baulasten	101.638,00 €
Summe der Werteeinflüsse	- 49.070,00 € <u>52.568,00 €</u>
„Barpreis“ rd.	53.000,00 €

Der Barpreis entspricht dem Wert, wenn das Erbbaurecht nicht ausfällt. Der Barpreis weicht von dem Verkehrswert gem. BauGB grundsätzlich nicht ab, da §§ 5, 7 ErbbauRG (Zustimmungsvorbehalt) bei Erbbaugrundstücken nicht zu berücksichtigen sind. Abweichungen können jedoch in Rundungsdifferenzen bestehen.

4.2.5 Gegenüberstellung der nach BauGB und ZVG ermittelten Werte

<u>Werte gem. § 74a ZVG</u> Wenn das Erbbaurecht ausfällt	<u>Werte gem. § 194 BauGB</u>
<u>Fiktiv unbelastetes Grundstück</u>	Erbbaugrundstück
Bodenwert rechtlich unbelastet rd. 107.000 € Zwischenwert I (vgl. Abschnitt 4.2.3, Seite 44)	Verkehrswert unbelastet rd. 53.000 € (vgl. Abschnitt 4.2.1, Seite 42)
Einfluss aus - Baulasten (Rückbauverpflichtung) - 0 € - bes. obj.spezif. Grundst.merkmale - 5.000 €	(Rückbauverpflichtung obliegt der Erbbauberechtigten) - 0 €
Verkehrswert/Ausgangswert gem. § 74a ZVG rd. 102.000 €	Zwischensumme 53.000 €
<u>Rechte und Belastungen</u>	
a) Werteeinfluss aus dem Erbbaurecht - ausfallende Bodenwert- verzinsung - 92.390 € - Erbbauzinsreallast + 53.320 € - Erbbauzinserhöhung 0 € Zwischenwert II - 39.070 €	
Einfluss gem. §§ 51, 50 ZVG - Marktanpassung 0 € - vertragliche Einflüsse -10.000 €	
Wertminderung durch das Erbbaurecht rd. - 49.000 €	
b) Sonstige Werteeinflüsse aus Abt. II 0 €	Sonstige Werteeinflüsse aus Abt. II 0 €
Rechte und Belastungen insgesamt rd. - 49.000 €	
Verkehrswert/Barpreis rd. 53.000 € (Der „Barpreis“ entspricht dem Wert, wenn der Erbbauzins <u>nicht</u> ausfällt.)	Verkehrswert belastet rd. 53.000 €

4.3 Grundbücher von Westkirchen Blatt 351 und Blatt 1096 (insgesamt)

Nach Grundbüchern und Aktenzeichen getrennt wurden folgende Verkehrswerte ermittelt:

002 K 031/18		
Westkirchen Blatt 351 (unbelastet)	gem. Abschnitt 4.1	5.640.000 €
002 K 034/18		
Westkirchen Blatt 1096	gem. Abschnitt 4.2	53.000 €
Verkehrswert insgesamt (unbelastet)		5.693.000 €

4.4 Wirtschaftliche Einheiten

An den Flurstücken Gemarkung Westkirchen, Flur 14, Flurstücke 50, 51, 46, 47 (jeweils Grundbuch Blatt 351, Az. 002 K 031/18) sowie Flurstück 45 (Grundbuch Blatt 1096, Az. 002 K 034/18) besteht eine Vereinigungsbaulast. Sie bilden nach Auffassung des Unterzeichners aufgrund der örtlichen Verhältnisse, der Erschließungssituation und übergelenden Nutzungen eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 47 hingegen wäre wirtschaftlich grundsätzlich auch separat verwertbar, unterliegt jedoch der Vereinigungsbaulast. Auf die Ausführungen in der Bodenwertermittlung wird verwiesen.

Die Flurstücke Gemarkung Westkirchen, Flur 14, Nrn. 42 und 44 verfügen über keine eigene Erschließung und sind gesondert kaum wirtschaftlich nutzbar. Sie sind mithin ebenfalls Bestandteil vgl. wirtschaftlicher Einheit. Soweit ersichtlich, ist das Flurstück 52 (Westkirchen, Flur 14) über die Hofraumfläche sowie das Flurstück 47 erschlossen und bildet mit den vgl. Flurstücken mangels eigener Zuwegung ebenfalls eine wirtschaftliche Einheit.

Eine separate Veräußerung der Flurstücke 53 und 54 (jeweils Westkirchen Flur 14) wäre voraussichtlich möglich, wird bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung aufgrund der hofraumnahen Lage aber nicht empfohlen.

Jeweils weitere wirtschaftliche Einheiten bilden nach Auffassung des Unterzeichners die Flurstücke 55 und 56 (Gemarkung Westkirchen, Flur 15), die Flurstücke 85 und 97 (Gemarkung Westkirchen, Flur 15) sowie die Flurstücke 2 und 3 (Gemarkung Westkirchen, Flur 16).

Eine wirtschaftliche Einheit bilden auch die Grundstücke Westkirchen, Flur 14, Flurstücke 1 und 30 mit dem Flurstück 95 (Westkirchen, Flur 15).

Betriebstechnische Einrichtungen fanden in der Bewertung keine Berücksichtigung.

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 48 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, 07.04.2021

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.