

Verkehrswertgutachten

Bewertungsobjekt **Hofstelle und 15 unbebaute Grundstücke**

Adresse **51545 Waldbröl, Ortsteil Bohlenhagen,
Bohlenhagener Str. 77**

Auftraggeber **Amtsgericht Waldbröl,
Geschäfts-Nr. 002 K 114/23**

Wertermittlungstichtag **23. Oktober 2023**



Ludger Kötter-Rolf

**GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG
ALTLASTENBERATUNG**

**Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
(TÜV)**

Diepeschrather Str. 4
51069 Köln (Dellbrück)

0221 / 689 73 79
koetter-rolf@gmx.de

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie keine Anlagen (Katasterplan, Grundbuchauszug usw.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 02291 / 795 - 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Waldbröl einsehen.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	4
2 Wertrelevante Angaben	8
Lage	8
Rechtliche Gegebenheiten	15
Bauliche Anlagen	18
Sonstiges	26
3 Wertermittlung	27
Verfahrenswahl	27
3.1 Vergleichswertverfahren	29
3.2 Ertragswertverfahren (Hofstelle)	35
Rohertrag	35
Bewirtschaftungskosten	37
Liegenschaftszinssatz	39
Ertragswert der Hofstelle	40
4 Verkehrswerte	43

Anlagen

Anlage 1	Fotos	19 Fotos
Anlage 2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2023	4 Seiten
Anlage 3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Basiskarte M 1 : 5.000 und 3 Flurkarten M 1 : 2.000, Ausdrücke vom 11.10.2023	4 Seiten
Anlage 4	Grundrisse, Schnitte, Ansichten und Lagepläne	16 Seiten
Anlage 5	Bodenwerte	2 Seiten

Abbildungen

Seite

Abbildung 1	Übersicht: Lage der Bewertungsgrundstücke, M ca. 1 : 11.000	4
Abbildung 2	Lage in der Region, M ca. 1 : 1.000.000	8
Abbildung 3	Lage in der Gemeinde, M ca. 1 : 75.000	8
Abbildung 4	bei Bohlenhagener Str., Blickrichtung Süd	9
Abbildung 5	Bohlenhagener Straße, Blickrichtung Nord	9
Abbildung 6	Flurkartenausschnitt mit Hofstelle, M ca. 1 : 4.500	10
Abbildung 7	Flurkartenausschnitt westliches Bohlenhagen, M ca. 1 : 4.500	11
Abbildung 8	Flurkartenausschnitt nördliches Bohlenhagen, M ca. 1 : 4.500	12
Abbildung 9	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan, M ca. 1 : 3.000	16
Abbildung 10	Lageplan zur baulichen Entwicklung, M ca. 1 : 2.000	18
Abbildung 11	Schnitt der Ställe bis Baujahr 2000, M ca. 1 : 400	20
Abbildung 12	Grundriss der Ställe bis Baujahr 2000, M ca. 1 : 400	20
Abbildung 13	Grundrisse der Wohnung, M ca. 1 : 200	21
Abbildung 14	Ansicht Ostseite der Wohnung, M ca. 1 : 200	21
Abbildung 15	Schnitte Stallanbau und Remise, M ca. 1 : 150	22
Abbildung 16	Unterteilung der Hofstelle, M ca. 1 : 2.000	30

Tabellen

Tabelle 1	Bodenwerte	34
Tabelle 2	Ertragswerte	41

Übersicht

Wegen der Vielzahl der zu bewertenden Grundstücke wird auf eine Übersicht verzichtet. Übersichtliche Zusammenfassungen enthalten die beiden Tabellen.

1 Allgemeine Angaben

Zweck des Gutachtens

Verkehrswertermittlung im Sinne des § 194 BauGB zum Zweck der Zwangsversteigerung, angeordnet durch Beschluss des Amtsgerichts Waldbröl vom 18.08.2023, Geschäfts-Nr. 002 K 114/23; beauftragt mit Schreiben vom 04.10.2023

Bewertungsobjekte

(siehe Anlage 3
und Abbildung 1)

Das zu bewertende bebaute Grundstück liegt in

51545 Waldbröl, Ortsteil Bohlenhagen, Bohlenhagener Str. 77

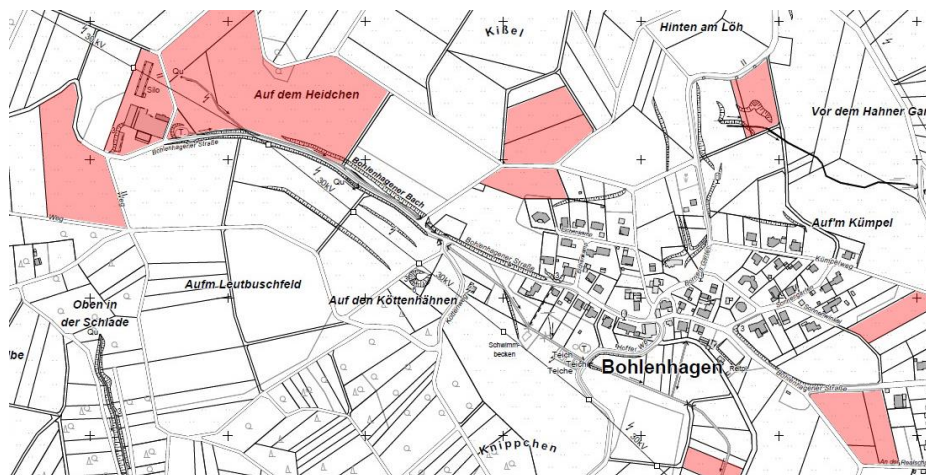
Es handelt sich ein rd. 9.000 m² großes Grundstück mit einer Hofstelle. Die meisten landwirtschaftlichen Gebäude wurden ab 1993 errichtet. 2003 entstand durch Nutzungsänderung eine Wohnung. Der letzte Bauantrag wurde 2008 gestellt. Die Milchviehhaltung ist wahrscheinlich inzwischen aufgegeben worden.

Fünf unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rd. 58.000 m² grenzen an die Hofstelle an oder sind von der Hofstelle über eigene Grundstücke zu erreichen.

Zehn weitere unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von rd. 36.000 m² liegen verteilt nahe beim Ortsteil Bohlenhagen.

Abbildung 1 Übersicht: Lage der Bewertungsgrundstücke, M ca. 1 : 11.000

(siehe Anlage 3)



Die Bewertungsgrundstücke sind rot gekennzeichnet. Die Hofstelle liegt oben links.

unübliche Maßstäbe

Die zu bewertenden Grundstücke liegen verstreut und sind so groß, dass sie im Gutachtentext nur stark verkleinert dargestellt werden können. Damit sie möglichst gut erkannt werden können, wird der verfügbare Raum vollständig ausgenutzt, auch wenn hierdurch unübliche Maßstäbe entstehen.

In Anlage 4 sind die Übersichtskarte im Maßstab 1 : 5.000 und drei Flurkartenausschnitte im Maßstab 1 : 2.000 wiedergegeben

Eigentümer, Angaben im Grundbuch

Im Auszug des Grundbuchs vom 28.08.2023

Amtsgericht Waldbröl, Grundbuch von Waldbröl Blatt 540

ist als Eigentümer eingetragen

N. N., geboren am

für die Grundstücke (sämtlich Gemarkung Waldbröl)

BV-Nr. ¹	Flur / Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	55 / 65	Landwirtschaftsfläche, In den Steinkaulen	718 m²
2	55 / 64	Landwirtschaftsfläche, In den Steinkaulen	4.229 m²
3	9 / 21	Landwirtschaftsfläche, Unter der Schwarzenbach	14.948 m²
4	9 / 22	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, Unter der Schwarzenbach	9.302 m²
5	9 / 30	Landwirtschaftsfläche, Unterm Heidchen, Am Siefen	6.079 m²
6	9 / 31	Erholungsfläche, Wasserfläche, Auf dem Heidchen,	946 m²
7	9 / 32	Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Auf dem Heidchen	5.905 m²
8	9 / 33	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Auf dem Heidchen	29.848 m²
9	16 / 41	Landwirtschaftsfläche, Auf' Kizsel	5.439 m²
10	55 / 139	Landwirtschaftsfläche, Auf' Kuempel	4.133 m²
11	56 / 9	Landwirtschaftsfläche, Auf der Taschen	906 m²
12	56 / 210	Landwirtschaftsfläche, Auf der Taschen	3.169 m²
13	56 / 211	Landwirtschaftsfläche, Auf der Taschen	4.755 m²
14	58 / 1	Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, Aufm KiBel	4.411 m²
15	58 / 22	Landwirtschaftsfläche, Oben in der Heidbergswiese	2.600 m²
16	16 / 42	Landwirtschaftsfläche, Auf' KiBel	5.169 m²

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung der Grundstücke fand am 23.10.2022 statt. Sie wurde vom Sachverständigen allein durchgeführt und musste sich bei dem bebauten Grundstück auf das Äußere beschränken, weil der Eigentümer auf mehrere Schreiben mit der Bitte um eine Innenbesichtigung nicht reagiert hat.

¹ BV-Nr. = laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs. Ein Grundstück wird dadurch rechtlich definiert, dass es unter einer bestimmten Nummer im Grundbuch eingetragen wird. So kann ein Grundstück aus einem kleinen Flurstück (Splittergrundstück) bestehen, aber auch aus mehreren großen Flurstücken.

**starke
Informationsdefizite**

Während die unbebauten Grundstücke auch ohne die Kooperationsbereitschaft des Eigentümers hinreichend genau bewertet werden können, fehlen zum bebauten Grundstück wichtige Information. Insbesondere der Status hinsichtlich der landwirtschaftlichen Privilegierung ist nicht bekannt (siehe S. 15 f.).

Die fehlenden Erkenntnisse werden durch geeignete Annahmen ersetzt. Die tatsächlichen Eigenschaften können stark von den Annahmen abweichen. Pauschale Abschläge werden jedoch nicht vorgenommen.

**Wertermittlungs-
stichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der 23.10.2022, der Tag der Ortsbesichtigungen. Die Recherchen der wertbestimmenden Merkmale wurden am 30.11.2023 abgeschlossen.

**keine gesicherten
Angaben zur Nutzung
der Hofstelle**

Im Auftragschreiben nennt das Amtsgericht ausdrücklich einige Angaben, die das Gutachten enthalten soll.

- Weil der Eigentümer keinen Kontakt aufgenommen hat, sind keine Angaben zu Miet- und Pachtverhältnissen möglich. Wahrscheinlich nutzt der Eigentümer das bebaute Grundstück, die Hofstelle, selbst.
- Es gibt keine sicheren Anzeichen dafür, dass das Grundstück auch zu nicht-landwirtschaftlichen Zwecken genutzt wird.
- Betriebseinrichtungen und Zubehör konnten nur aus dem öffentlichen Straßenraum gesehen und deswegen nicht bewertet werden.
- Baubehördliche Beanstandungen sind auf Seite 22 aufgeführt.
- Überbauten auf eigene oder fremde Grundstücke gibt es nicht.
- Im Grundbuch gibt es keine Angabe zu Straße und Hausnummer der Hofstelle. Sie hat die postalische Anschrift: Bohlenhagener Straße 77, 51545 Waldbröl.

**für die Wertermittlung
beschaffte Dokumente
und Informationen**

- Auszug aus dem Grundbuch vom 28.08.2023
- Bodenrichtwertauskünfte vom Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis zum Stichtag 01.01.2023
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster (Basiskarte, Flurkarten und Schätzungskarten) vom 11.10.2023
- Einsicht in die Bauakten und Auskünfte der Verwaltung der Stadt Waldbröl über das Planungsrecht im Oktober 2023
- schriftliche Auskunft der Stadt Waldbröl über die Erschließungssituation vom 19.10.2023
- schriftliche Auskünfte des Oberbergischen Kreises über Eintragungen im Altlasten- und Hinweisflächenkataster vom 19.10.2023 und im Baulastverzeichnis vom 06.11.2023

wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Landesbauordnung (BauO NRW)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bodenschätzungsgesetz (BodSchätzG)

Wenn nicht anders angegeben werden die jeweils geltenden Fassungen dieser Normen verwendet.

Am 01.01.2022 ist die neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 in Kraft getreten. In der neuen ImmoWertV werden verschiedene Vorgängerrichtlinien (Ertragswert-, Sachwert-, Vergleichswertrichtlinie und WertR) zusammengefasst und durch Anwendungshinweise (ImmoWertA) ergänzt.

wesentliche Literatur

- (DIN 277) DIN Deutsches Institut für Normung e. V., Berlin: DIN 277, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau. In der Fassung vom Februar 2005
- (GMB OBK 2023) Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis. Grundstücksmarktbericht 2023 für den Oberbergischen Kreis. Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Oberbergischen Kreis
- (GuG) Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Luchterhand Verlag, verschiedene Ausgaben
- IVD- Wohn-Preisspiegel 2019/2020, Hrsg. Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband, Berlin
- (Kleiber-digital) Fortlaufend aktualisierte Online-Fassung des Standardwerks: Kleiber, Wolfgang / Fischer, Roland / Werling, Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Stand 2023
- Sprengnetter, Hans Otto (Hrsg.): Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen. Stand November 2023

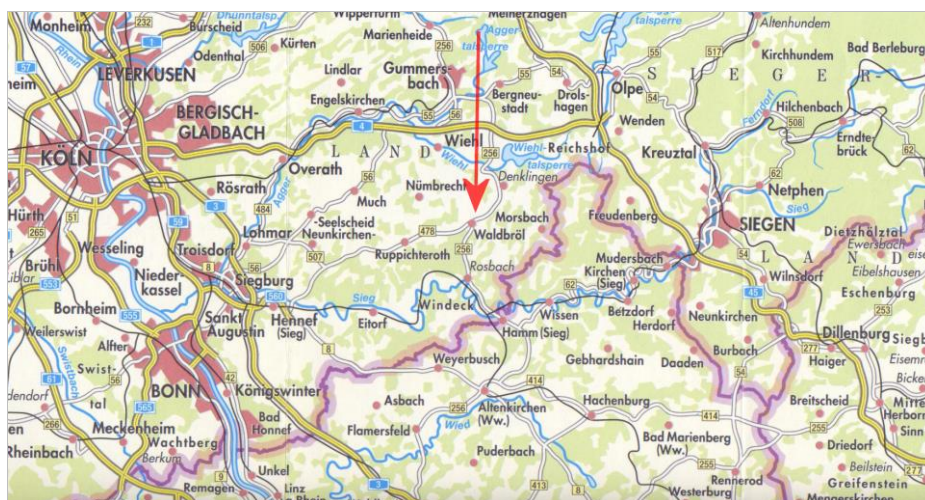
2 Wertrelevante Angaben

Lage

Stadt und Region

Waldbröl besteht aus dem Hauptort und 64 Dörfern und hat 20.000 Einwohner. Obwohl ländlich geprägt, ist Waldbröl Sitz mehrerer regionaler Institutionen. Die Stadt hat eine Mittelzentrumsfunktion, vor allem im Dienstleistungsbereich.

Abbildung 2
Lage in der Region,
M ca. 1 : 1.000.000

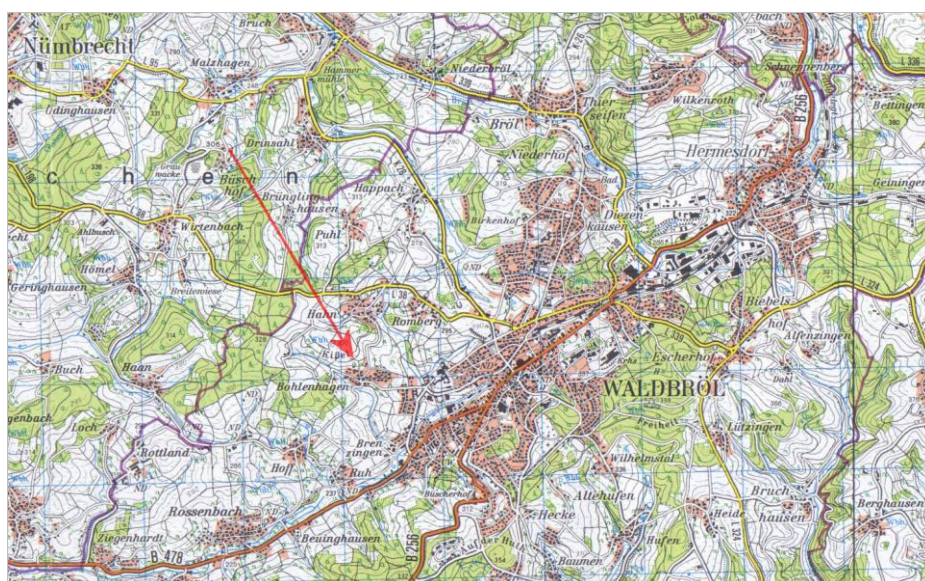


© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2004

Ortsteil

Bohlenhagen, 1 km westlich der Ortsmitte von Waldbröl

Abbildung 3
Lage in der Gemeinde,
M ca. 1 : 75.000



© Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen 2022

Lage im Ortsteil

Die Lage der einzelnen Grundstücke ist in Abbildung 1 dargestellt.

Die Lage wird im Folgenden ausschließlich für das bebaute Grundstück, die Hofstelle, beurteilt.

Abbildung 4 bei Bohlenhagener Str., Blickrichtung Süd

Das Gebäude in der Mitte gehört zur Hofstelle Bohlenhagener Str. 77.



Verkehrsanbindung

- nächstgelegene Bushaltestelle ca. 700 m entfernt, 6 Minuten mit dem Bus zum Busbahnhof in Waldbröl. Der Bus fährt stündlich.
- zur Ortsmitte ca. 3 km mit dem Pkw, weniger als 10 Min. Fahrtzeit

Abbildung 5 Bohlenhagener Straße, Blickrichtung Nord

Die Gebäude in der Mitte gehören zur Hofstelle Bohlenhagener Str. 77.



Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in der Nähe nicht vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Einrichtungen gibt es im Zentrum von Waldbröl.

Parkplätze

Im öffentlichen Straßenraum gibt es keine ausgewiesenen Stellplätze für Pkws. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich mehrere Möglichkeiten zum Abstellen von Fahrzeugen.

nähere Umgebung

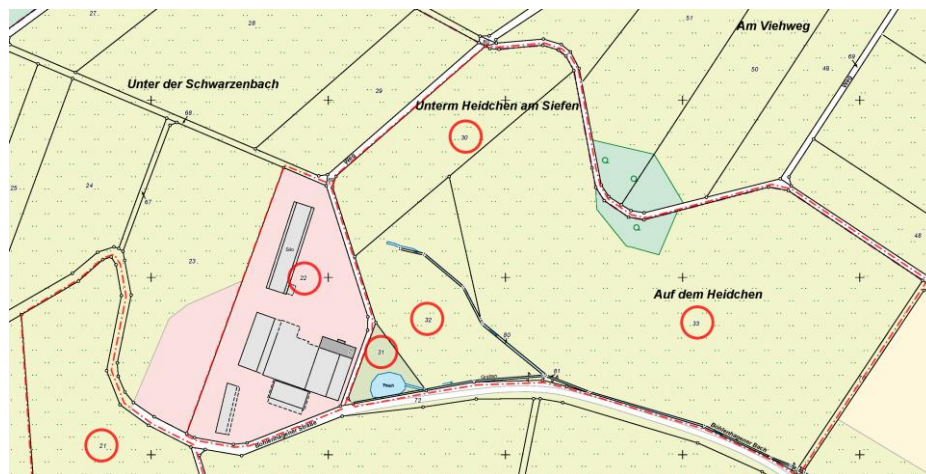
Die Umgebung der Hofstelle besteht aus unbebautem Grünland.

Die nächsten bebauten Grundstücke befinden sich im Ortsteil Bohlenhagen und sind gut 500 m entfernt. Abstände zu anderen Ortsteilen in der Nähe sind 700 m bis 1,3 km.

Immissionen

Das bebaute Grundstück wird aufgrund seiner Alleinlage durch Verkehrsemissionen kaum belastet. Auch andere störende Geräusche oder Gerüche wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Abbildung 6
Flurkartenausschnitt mit
Hofstelle,
M ca. 1 : 4.500
(siehe Anlage 3)



Die Bewertungsgrundstücke sind mit roten Kreisen und Blocklinien gekennzeichnet.

Grundstückszuschnitt und Ausnutzbarkeit des bebauten Grundstücks

Das bebaute Grundstück hat eine gut nutzbare Form mit einer Höchstlänge von 159 m sowie einer Höchstbreite von 75 m und einer Mindestbreite von 25 m.

Das Grundstück ist in der Mitte weitgehend eingeebnet, hat aber an den Rändern zum Teil erhebliche Böschungen.

Die Ausnutzbarkeit richtet sich in erster Linie danach, ob die Hofstelle noch als landwirtschaftlicher Betrieb gilt. Dann können weitere bauliche Anlagen für die Landwirtschaft genehmigt werden (siehe S. 15 f.).

Lagebeurteilung der Hofstelle

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 75 €/m² für einen kleinen Teil der Hofstelle an (Wohngebäude mit anschließendem Stall, siehe Anlage 2).

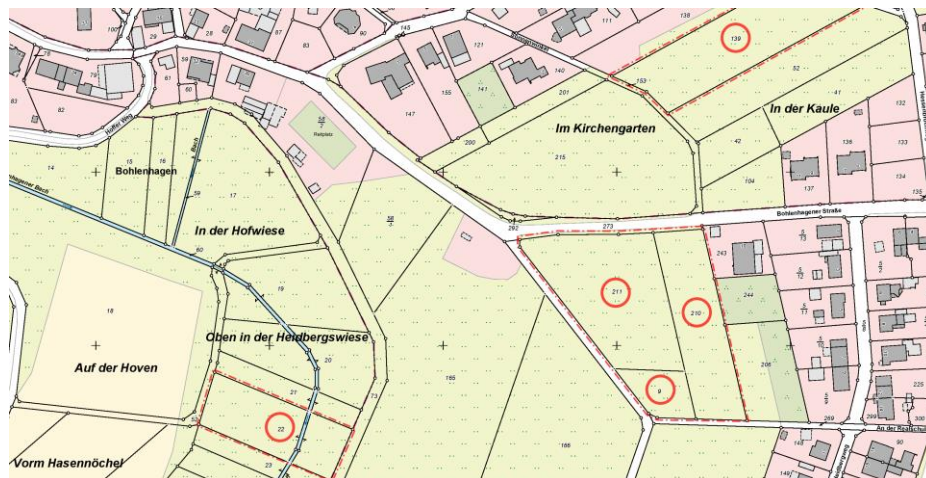
Dieser Richtwert wurde aus den Richtwerten benachbarter Siedlungsbereiche mit einem Abschlag von 30 % abgeleitet. Der zutreffende Bodenrichtwert ohne Außenbereichslage wäre demnach 105 €/m². Dieser Wert zeigt nach Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses eine durchschnittliche Wohnlage an.² Wegen der abgeschiedenen Lage wird diese Einschätzung angepasst und eine unterdurchschnittliche Wohnlage angenommen.

Lagebeurteilung der unbebauten Grundstücke

Die in Abbildung 6 dargestellten nicht bebauten Bewertungsgrundstücke sind Hofanschlussflächen oder hofnahe Flächen. „Hofanschlussflächen sind solche, die einen unmittelbaren Anschluss an die Hofstelle haben und ohne Benutzung öffentlicher Wege über private Wirtschaftswege erreichbar sind.“³

Einige Vorteile von Hofanschlussflächen und im geringeren Umfang auch von hofnahen Flächen gelten nicht nur für den landwirtschaftlichen Betrieb wie z. B., Maschinenfahrten ohne Ausrüstung, sondern auch zum Beispiel für Freizeitinteressierte wie Traktorführen ohne Führerschein, kurze Entfernung für Versorgungsleitungen, problemloser Weidegang von Pferden u.ä.m.

Abbildung 7
Flurkartenausschnitt westliches Bohlenhagen,
M ca. 1 : 4.500
(siehe Anlage 3)



Die Bewertungsgrundstücke sind mit roten Kreisen und Blocklinien gekennzeichnet.

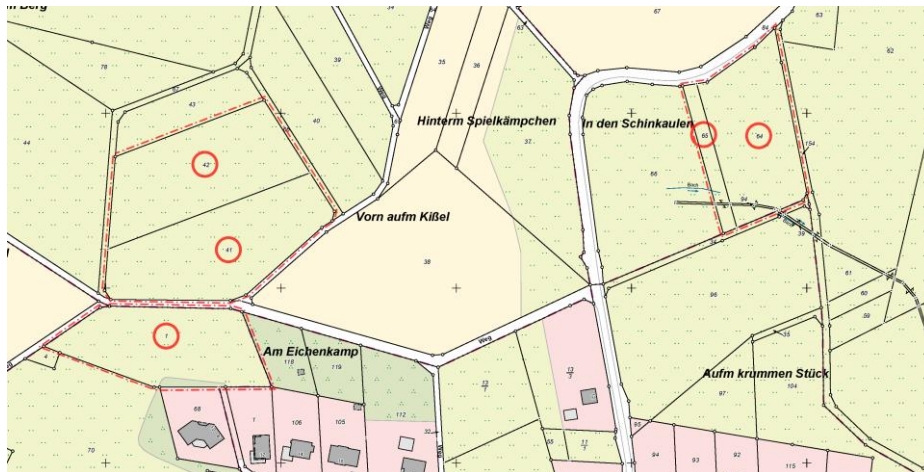
Die meisten Bewertungsgrundstücke in Abbildung 7 haben ebenfalls Lagevorteile, weil sie an bebaute Siedlungsbereiche anschließen. Sie liegen aber außerhalb der Ortslagensatzung und sind mindestens jeweils durch ein Flurstück von bebaubaren Grundstücken getrennt.

- ² GMB OBK 2023, S. 59: In dörflichen Lagen Waldbröls wurden folgende mittlere Kaufpreise für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für Wohnbauten gezahlt: gute Wohnlagen 120 €/m², mittlere Wohnlagen 105 €/m², einfache Wohnlagen 85 €/m²
- ³ Kleiber digital, Stand Februar 2023, 2.4.3 Hofanschluss-, hofnahe und hofferne Fläche

Mit Ausnahme des unteren linken Grundstücks in Abbildung 8 haben die Bewertungsgrundstücke nördlich von Bohlenhagen keine Lagevorteile durch die Nähe zu Siedlungen oder zur Hofstelle.

Abbildung 8
Flurkartenausschnitt
nördliches Bohlenhagen,
M ca. 1 : 4.500

(siehe Anlage 3)



Die Bewertungsgrundstücke sind mit roten Kreisen und Blocklinien gekennzeichnet.

Die Grundstücke im Einzelnen

Die Fotos, auf die hingewiesen wird, befinden sich in Anlage 1.

Die Grundstücke BV-Nrn. 3-8 bilden die Hofstelle oder grenzen an sie und werden deshalb vorangestellt.

- **BV-Nr. 4** (Flur 9, Flurstück 22, 9.302 m², Fotos 1-6 in Anlage 1)

Das Flurstück 22 wird ganz überwiegend von baulichen Anlagen für die Hofstelle eingenommen. Im Obergeschoss und Dachgeschoss ist über der Melkanlage eine Wohnung eingerichtet. Die Hofstelle ist zwischen den baulichen Anlagen weitgehend eben. Eine 30 kV-Mittelspannungsleitung quert das Grundstück im Norden mit einem Abstand von rd. 20 m zur Wohnung.

- **BV-Nr. 6** (Flur 9, Flurstück 31, 946 m², Foto 12)

Dieses relativ kleine Flurstück enthält einen Teich zur Löschwasserversorgung. Diese Funktion ist durch Baulast gesichert (siehe S. 15). Die Ränder des Teichs sind mit Bäumen und Buschwerk bewachsen, eine Freifläche in der Nähe der Wohnung enthält einen Sitzplatz.

- **BV-Nr. 7** (Flur 9, Flurstück 32, 5.905 m², Foto 11)

Flurstück 32 kann von der Hofstelle direkt befahren werden. Es wird größtenteils als Grünland genutzt (Grünlandzahl 41). Das Flurstück wird von einem Bachlauf durchflossen. Dessen Ränder sind als Ausgleichsmaßnahme bepflanzt und eingezäunt worden (siehe Abbildung 9). Eine 30 kV-Mittelspannungsleitung quert das Grundstück.

- **BV-Nr. 3** (Flur 9, Flurstück 21, 14.948 m², Foto 7)

Das relativ große Flurstück 21 kann von der Hofstelle direkt befahren werden. Es wird als Grünland genutzt (Grünlandzahl überwiegend 30 und 50). Es weist

bereichsweise starke Hangneigungen bis rd. 10 % auf, kann aber noch maschinell bearbeitet werden. ⁴

▪ **BV-Nr. 5 und 8** (Flur 9, Flurstücke 30 und 33, 35.927 m², Fotos 8-10)

Diese beiden Flurstücke werden am besten als wirtschaftliche Einheit genutzt. Das Flurstück 33 kann über das Flurstück 30 direkt vom Hof befahren werden. Es ist jedoch auch über andere Wirtschaftswege gut erreichbar.

Sie werden als Grünland genutzt (Grünlandzahl überwiegend zwischen 40 und 50, untergeordnet unter 30). Das sehr große Flurstück 33 hat im Nordteil zum Teil starke Hanglagen von ca. 10° und ein kleiner Teil ist mit Wald bestanden. Entlang des mit Bäumen und Büschen bestandenen Bachlaufs ist die Bonität gering und bereichsweise als Hutung bezeichnet. Er ist als Landschaftsbestandteil im Landschaftsplan dargestellt (siehe Abbildung 9).

Die anderen Grundstücke liegen im Norden und im Westen der Ortschaft Bohlenhagen außerhalb des Siedlungsbereichs.

▪ **BV-Nr. 1 und 2** (Flur 55, Flurstücke 65 und 64, 7.444 m², Foto 16)

Die beiden Flurstücke 64 und 65 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Das Flurstück 65 ist ein für sich kaum nutzbarer Streifen an der Westseite des Flurstücks 64. Sie liegen nördlich außerhalb der Siedlung Bohlenhagen.

Sie werden als Grünland genutzt (Grünlandzahl überwiegend 25, untergeordnet 36). Beide Flurstücke grenzen an eine Straße, können wegen der steilen Böschung aber von hier nicht angefahren werden. Beide Grundstücke werden in der Mitte von einem Bachlauf gequert und weisen einige Böschungen mit Bäumen und Büschen auf.

▪ **BV-Nr. 9 und 16** (Flur 16, Flurstücke 41 und 42, 10.608 m², Fotos 13 und 15)

Die beiden Flurstücke 41 und 42 werden wegen ihrer langen gemeinsamen Grenze am besten als wirtschaftliche Einheit genutzt. Sie liegen nördlich angrenzend an die Siedlung Bohlenhagen.

Sie werden als Grünland genutzt (Grünlandzahl überwiegend 28). Die Flurstücke weisen nur eine leichte Hanglage von ca. 6 % auf und sind nicht durch Büsche, Bäume und Wasserläufe gestört.

▪ **BV-Nr. 10** (Flur 55, Flurstück 139, 4.133 m², Foto 17 in Anlage 1)

Dieses Flurstück grenzt westlich an die Bebauung des Ortsteils Bohlenhagen an. Wegen dieser Lage eignet es sich auch zu anderen als nur landwirtschaftlichen Zwecken.

Es wird als Grünland genutzt (Grünlandzahl 42). Es weist nur eine leichte Hanglage auf.

▪ **BV-Nr. 11-13** (Flur 56, Flurstücke 9, 210 und 211, 8.833 m², Foto 19)

Die drei Flurstücke 9, 210 und 211 werden wegen ihrer gemeinsamen Grenzen am besten als wirtschaftliche Einheit genutzt. Sie liegen nördlich angrenzend

⁴ Nach Schwarz kann Grünland bis zu einer Hangneigung von 12-15° maschinell bearbeitet werden. in: GuG 1998, Heft 6, S. 339-343

an den westlichen Siedlungsbereich von Waldbröl. Wegen dieser Lage eignen sie sich auch zu anderen als nur landwirtschaftlichen Zwecken.

Sie werden als Grünland genutzt (Grünlandzahl 42 und 51). Bereichsweise beträgt die Hangneigung hier ca. 10 .

▪ **BV-Nr. 14** (Flur 58, Flurstück 1, 4.411 m², Foto 14)

Dieses Flurstück grenzt im Nordwesten an die Bebauung des Ortsteils Bohlenhagen an. Wegen dieser Lage eignet es sich auch zu anderen als nur landwirtschaftlichen Zwecken.

Es wird als Grünland genutzt (Grünlandzahl 28). Als ergänzende Nutzungsart wird „Erholungsfläche“ angegeben. Tatsächlich werden die östlich anschließenden Grundstücke als Obstgärten genutzt. Das Flurstück ist frei von Büschen und Bäumen.

▪ **BV-Nr. 15** (Flur 58, Flurstück 22, 2.600 m², Foto 18)

Dieses Flurstück liegt als einziges der zu bewertenden Grundstücke im Süden des Ortsteils Bohlenhagen, deutlich außerhalb der Bebauung.

Es wird als Grünland genutzt (Grünlandzahl 44). Es liegt in einer Senke.

Rechtliche Gegebenheiten

unklare Nutzung

Bei der Ortsbesichtigung, die sich auf Beobachtungen aus dem öffentlichen Straßenraum beschränken musste, konnte keine Tierhaltung auf dem Hof und auf den umliegenden Grünlandflächen festgestellt werden. Weil nicht bekannt ist, welche Ziele der Eigentümer verfolgt, wird die Fortführung landwirtschaftlicher Tätigkeiten unterstellt.

Lasten und Beschränkungen

Die Abteilung II (Lasten und Beschränkungen) des Grundbuchs enthält neben der Anordnung zur Zwangsversteigerung an, die nicht wertrelevant ist, weil nach § 194 BauGB ungewöhnliche Umstände in der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt werden dürfen, keine weitere Eintragung.

Baulasten

Laut Auskunft der das Verzeichnis führenden Stelle gibt es einen Eintrag zu den angefragten Bewertungsgrundstücken im Baulastenverzeichnis.⁵

Am 27.07.1999 wurde ins Baulastblatt Nr. 827 zulasten des Flurstücks 31 die Verpflichtung eingetragen, „die Nutzung des ... vorhandenen Teiches mit einem Fassungsvermögen von mindestens 400 m³ ... zur Sicherung der Löschwasserversorgung des auf dem ... Flurstück Nr. 22 geplanten Stallanbaus uneingeschränkt zu gestatten bzw. zu dulden und eine ordnungsgemäße Unterhaltung zu gewährleisten.“

Die Tiefe des Teichs ist unbekannt, die Fläche wurde aus der Flurkarte mit rd. 400 m² entnommen. Für 400 m³ Löschwasser muss der Teich also dauerhaft eine Tiefe von mindestens 1 m haben. Gegebenenfalls muss er entschlammt oder seine Fläche vergrößert werden. Möglicherweise ist der Teich ursprünglich so tief angelegt worden, dass keine solche Maßnahmen in absehbarer Zeit ergriffen werden müssen.

Wegen dieser offenen Fragen wird für die in dieser Baulast übernommene Verpflichtung keine Wertminderung ausgewiesen.

Baurecht

Sämtliche zu bewertenden Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Sie liegen also außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen.

Dies wird auch durch Ortslagensatzungen für den Ortsteil Bohlenhagen und den westlichen Siedlungsbereich der Ortsmitte von Waldbröl an der Bohlenhagener Straße bekräftigt, die angeben, welche Flächen innerhalb von Siedlungsbereichen

⁵ Ursprünglich wurde aus Kostengründen und weil bei siedlungsfernen unbebauten Grundstücken Baulasten kaum zu erwarten sind, lediglich für das Grundstück mit der Hofstelle ein Antrag auf Baulastauskunft gestellt. Dankenswerterweise hat die zuständige Stelle beim Kreis darauf hingewiesen, dass für das Flurstück 31 eine Baulast eingetragen ist.

liegen und demnach grundsätzlich als Bauland anzusehen sind. Keine der zu bewertenden Flächen liegt innerhalb einer solchen Ortslagenabgrenzung.

Daraus folgt, dass hier bauliche Anlagen nur zu bestimmten Zwecken errichtet werden dürfen. Ein solcher privilegierter Zweck ist ein landwirtschaftlicher Betrieb.⁶ Zur Aufrechterhaltung eines landwirtschaftlichen Betriebes sind mit Genehmigung Um-, Rück- und Neubau sowie Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen möglich.

Die Nachnutzung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden unterliegt Regeln, von denen die im Bewertungsfall möglicherweise wichtigen genannt werden (a.a.O., Abs. 4, Ziffer 1):

- Das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen ... höchstens fünf neue Wohnungen je Hofstelle.

Streng genommen ist der häufig lukrative Umbau der vorhandenen Gebäude zu Wohnzwecken kaum möglich, weil die Ställe wohl nicht die erforderliche Bausubstanz aufweisen. Somit erscheint im Fall der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes eine gewerbliche Nachnutzung wahrscheinlicher.

Baugenehmigungen

Baugenehmigungen wurden in den Jahren 1993-2008 erteilt. Sie werden ausführlich ab Seite **Fehler! Textmarke nicht definiert.** Dargestellt. Dort gibt es auch einen Lageplan mit den Bauabschnitten.

Ob der derzeitige bauliche Bestand den Genehmigungen entspricht, kann nicht sicher beurteilt werden. Aus dem öffentlichen Straßenraum waren keine größeren baulichen Anlagen zu erkennen, für die in der Bauakte keine Genehmigung vorhanden ist. Deshalb ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Bestand baurechtlich einwandfrei errichtet worden ist oder durch zusätzliche Nachweise abgesichert werden kann.

Abbildung 9
Ausschnitt aus dem
Landschaftsplan,
M ca. 1 : 3.000



⁶ BauGB § 35 (1) Ziffer 1

Landschaftsplan

Sämtliche zu bewertenden Grundstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet, nicht in einem Naturschutzgebiet. Übliche landwirtschaftliche Bearbeitungen der Grundstücke werden dadurch nicht eingeschränkt.

Entlang des Bohlenhagener Bachs ist ein breiter Streifen auf den Flurstücken 32 und 33 als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Ebenfalls ein breiter Streifen ist im weiteren Bachverlauf nach Nordwesten als Flächen für Wiederherstellung, Anpflanzung und Pflegemaßnahmen dargestellt (siehe Abbildung 9). Der geringere Ertrag dieser Teilflächen wird durch niedrige Grünlandzahlen nur unvollständig abgebildet. Andererseits tragen sie zu einer abwechslungsreichen Umgebung der Hofstelle bei. Zu- oder Abschläge werden deshalb nicht vorgenommen.

abgabenrechtliche Situation

- Die Gemeinde Waldbröl teilte mit, dass die Bohlenhagener Straße und der Wirtschaftsweg östlich der Hofstelle (Flurstück 69) noch nicht so ausgebaut worden sind, dass Erschließungsbeiträge hätten erhoben werden können. Straßenbaumaßnahmen, die Beiträge auslösen könnten, sind derzeit nicht geplant.
- Weiterhin wurde mitgeteilt: „Für das Flurstück 22 besteht keine Kanalschlussmöglichkeit. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt derzeit über eine biologische Kleinkläranlage älterer Bauart und muss künftig auf den aktuellen Stand einer vollbiologischen Kläranlage umgebaut werden. Für das Flurstück 22 besteht keine Anschlussmöglichkeit an die städtische Wasserversorgung. Die Eigenwasserbeschaffung erfolgt derzeit über einen Brunnen.“

In der Vergangenheit wurden Straßen mit einer vergleichbar untergeordneten Bedeutung nicht so ausgebaut, dass Beiträge erhoben werden konnten. Derzeit wird die Bohlenhagener Straße nicht beitragspflichtig saniert und der Straßenbelag erneuert. Auch dies spricht gegen einen beitragspflichtigen Straßenausbau in absehbarer Zeit.

Deshalb wird hier kein wertmindernder Betrag mögliche Erschließungsbeiträge angesetzt.

Bauliche Anlagen

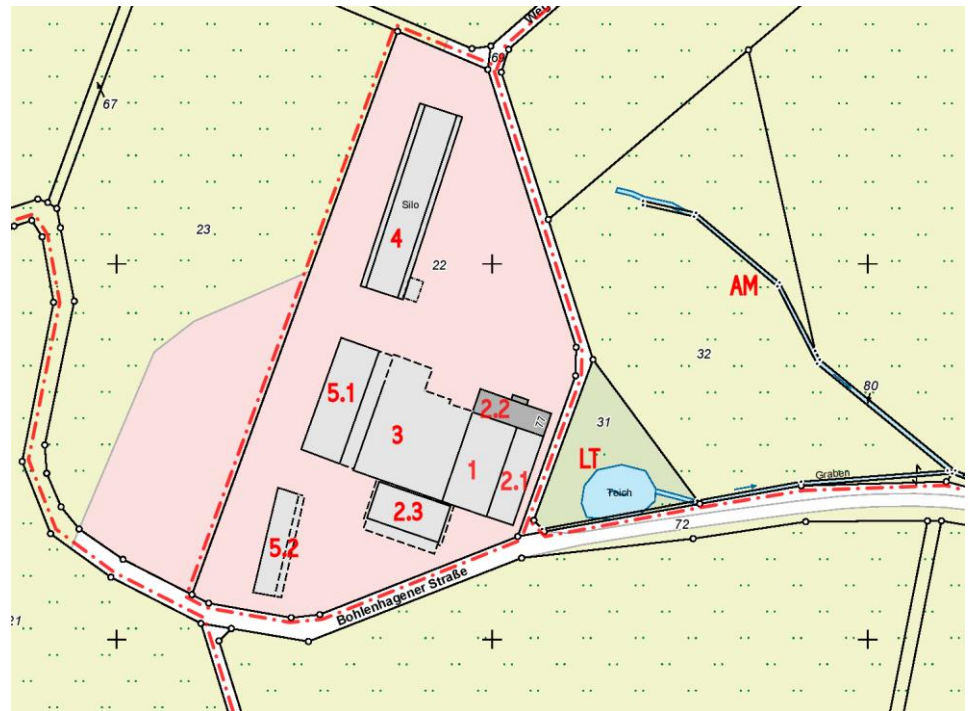
Vorbemerkung

Weil der Eigentümer keine Innenbesichtigung ermöglichte, stammen die verwendeten Informationen ausschließlich aus den Bauakten oder wurden durch eigene Beobachtungen aus dem öffentlichen Straßenraum gewonnen.

Es wird unterstellt, dass die Baukonstruktion einen baujahrstypischen Standard hat. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Ausstattungsmerkmale und der tatsächliche Zustand erheblich von den Annahmen abweichen können.

Abbildung 10
Lageplan zur baulichen
Entwicklung,
M ca. 1 : 2.000

(siehe Anlage 4)



- | | |
|-----|--|
| 1 | Stall, Bestand bis 1993 |
| 2.1 | Anbau an bestehenden Stall, Bauschein 545/1993 |
| 2.2 | Anbau an den bestehenden Stall, EG Melkanlage, OG Abstellräume, Bauschein 545/1993, Nutzungsänderung der Abstellräume in eine Wohnung (OG, DG), Bauschein 998/2002 |
| 2.3 | Neubau Futterhalle, Bauschein 545/1993 |
| 3 | Neubau von Hallen für Kühe, Kälber und Jungvieh, Bauschein 1518/1997 |
| 4 | Neubau einer Fahrsiloanlage, Bauschein 289/2008 |
| 5.1 | Neubau eines Laufstalls für Jungvieh, Bauschein 299/2008 |
| 5.2 | Neubau einer offenen Remise, Bauschein 299/2008 |
| AM | Ausgleichsmaßnahme Einzäunung des Bachlaufs, Bauschein 1581/1997 |
| LT | Löschteich |

Grundrisszeichnungen

Die Zeichnungen wurden der Bauakte entnommen. Sie sind mit Bemaßung in Anlage 4 wiedergegeben.

Fotos

Ein Foto der Südseite der Hofstelle befindet sich auf dem Deckblatt dieses Gutachtens, weitere Außenansichten in Anlage 1.

Bauweisen der Ställe

Vor 1993 gab es auf dem Flurstück 22 lediglich einen Stall mit einer Länge von rd. 25 m und einer Breite von 12,5 m. Die Baukonstruktion wird nicht mitgeteilt. Das Satteldach war flach geneigt (15°).

Mit dem Bauschein **545/93** vom 09.07.1993 wurde die Genehmigung für den Um- und Anbau zu einem Boxenlaufstall und für den Neubau einer Futterhalle erteilt.

- Der Stall wurde damit auf seiner Ostseite in der vollen Länge um rd. 7,5 m verbreitert. Dieser Teil erhielt ein Pultdach.
- An das nördliche Ende dieses Stallgebäudes wurde ein rd. 20 m langer und schließlich rd. 6,5 m breiter zweigeschossiger Kopfbau angebaut. Im Erdgeschoss waren die Melkanlage untergebracht und im Obergeschoss Abstellräume.
- Quer zum Stall wurde an die Südwestecke eine neue Futterhalle mit einer Länge von rd. 22,5 m und einer Breite von rd. 10 m errichtet. Auch die Futterhalle erhielt ein Dach mit 15° Neigung.
- Der Stall und die Futterhalle wurden wie der Bestand mit 2 m tiefen Güllegruben und Firstlüftung ausgestattet. Der Stallanbau und die Futterhalle haben Wände aus Holz und Türen und Fenster ebenfalls aus Holz. Das Dach wurde mit Wellplatten gedeckt.

Mit dem 1. Nachtrag zu diesem Bauvorhaben wurde die Verbreiterung des Anbaus mit der Melkanlage und den Abstellräumen von 5 m auf 6,5 m genehmigt. Eine Baubeschreibung wurde nicht gefunden.

Die Schlussabnahmebescheinigung wurde am 16.03.1995 ausgestellt. Relevante Beanstandungen gab es nicht.

Bereits wenige Jahre später wurde mit dem Bauschein **1518/97** vom 27.08.1999 durch den Anbau eines Stallgebäudes an die bestehenden Stallungen die Fläche der Ställe verdoppelt.

- An die Westseite des bestehenden Stalls wurden mehrere Hallen mit einer konstanten Länge von 25 m und einer Breite von insgesamt rd. 31,5 m angebaut.
- Die Liegehalle für Kühe und die Boxen für Kälber lagen laut Plan in der Mitte und eine Halle für Jungvieh außen. Laut Baubeschreibung sollten die Außenwände aus einer Stahlkonstruktion mit Holzverkleidung bestehen. Auch das Dach sollte Stahlträger bekommen. Türen und Fenster sollten aus Holz angefertigt werden.
- Eine Auflage in dieser Baugenehmigung war, den Bachlauf auf „Flurstück 32 auf einer Länge von mindestens 115 m und einer Breite von mindestens jeweils 2,6 m rechts und links des Bachlaufes“ einzuzäunen (siehe S. 17 f.).

Abbildung 11
Schnitt der Ställe bis
Baujahr 2000,
M ca. 1 : 400

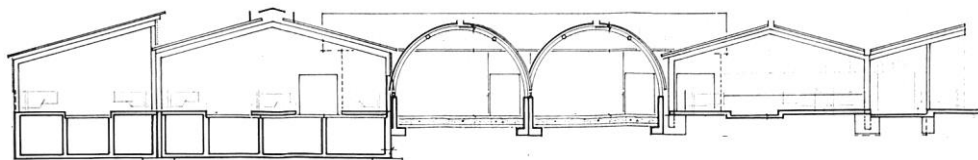
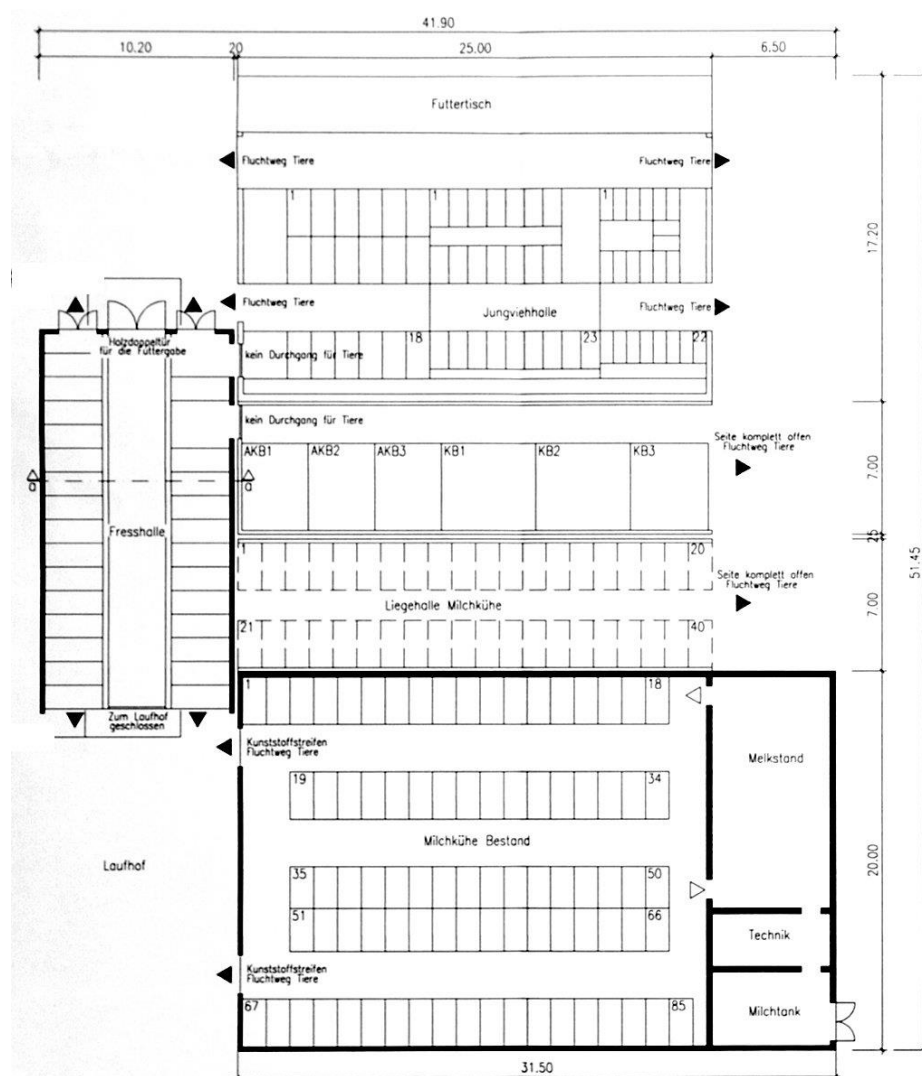


Abbildung 12
Grundriss der Ställe bis
Baujahr 2000,
M ca. 1 : 400
 (siehe Anlage 4)



Bauweise und Ausstattungen der Wohnung

Mit dem Bauschein **998/02** vom 20.01.2003 wurde die Änderung der Nutzung von Abstellflächen in eine Wohnung für den Eigenbedarf im landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt.

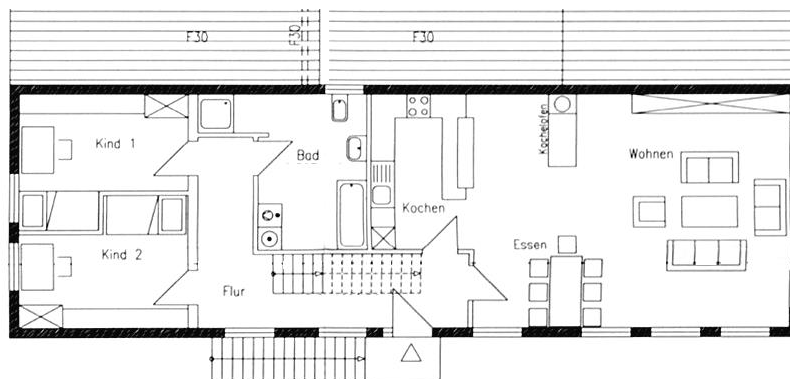
- Im Obergeschoss des Kopfbaus am ursprünglichen Stall ist eine über eine Außentreppe erreichbare Wohnung mit einem offenen Raum für Kochen, Essen und Wohnen, zwei Kinderzimmern und einem großen Badezimmer eingerichtet.
- Über eine Innentreppe ist ein Schlafraum in der Mitte des Dachgeschosses erreichbar. Rechts und links gibt es Abstellräume unter dem flach geneigten Dach.
- Laut Baubeschreibung bestehen die Wände im Obergeschoss aus Mauerwerk. Im Dachgeschoss werden Leichtbauwände verwendet. Die Treppe ins Dachgeschoss besteht aus Holzstufen auf einer Stahlkonstruktion, die Fenster aus

Kunststoffrahmen. Für die Heizung ist ein Kachelofen vorgesehen.

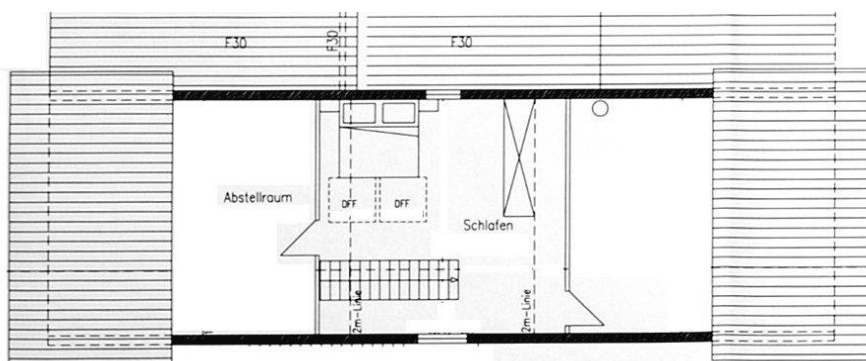
Der Gebrauchsabnahmeschein datiert vom 20.03.2003. Wesentliche Beanstandungen gab es nicht.

Abbildung 13
Grundrisse der
Wohnung,
M ca. 1 : 200

(siehe Anlage 4)



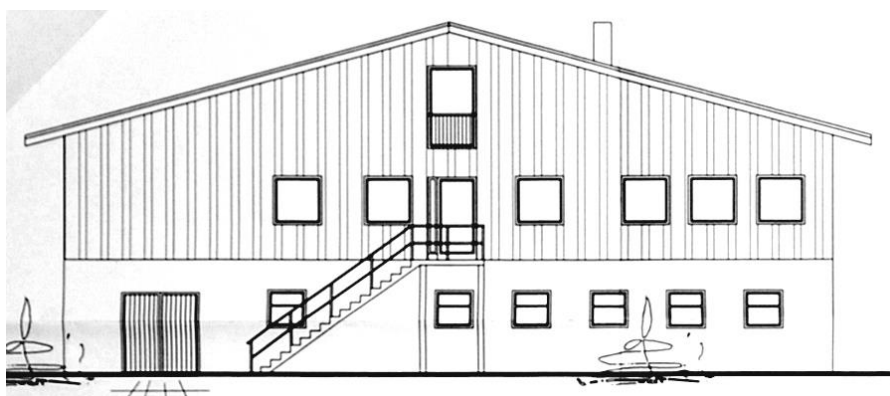
Obergeschoss



Dachgeschoss

Abbildung 14
Ansicht Ostseite der
Wohnung,
M ca. 1 : 200

(siehe Anlage 4)



Wohnung im Ober- und Dachgeschoss, Melkanlage im Erdgeschoss

Bauweise der Fahrsiloanlage

Der Bauschein **289/08** vom 27.05.2008 genehmigt die Errichtung einer Fahrsiloanlage als Teil eines landwirtschaftlichen Betriebes,

- Die Fahrsilo-Anlage soll 50 m lang und 10 m breit sein. Sie besteht aus einer Bodenplatte aus Beton mit 1 % Gefälle und zwei 3 m hohen und 50 m langen Stützwänden, ausgeführt als Betonwände in Schalungssteinen.

Die Lage ist in Abbildung 10 dargestellt.

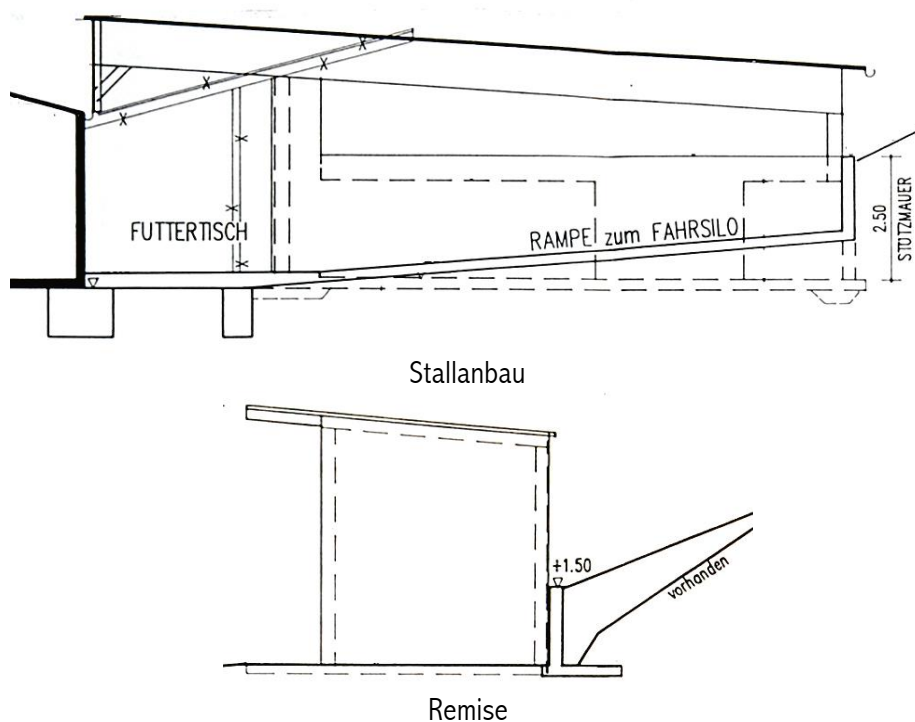
Bauweise des Stallanbaus und der Remise

Der Bauschein **299/08** vom 27.05.2008 genehmigt die Erweiterung eines landwirtschaftlichen Gebäudes um einen offenen Laufstall für Jungvieh, die Errichtung einer Remise für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte sowie einer Stützmauer.

- Die bestehenden Ställe sollen durch einen 32 m langen und rd. 15 m breiten offenen Stall verlängert werden. Hierfür mussten Teile des alten Stalls abgebrochen werden. Die Rückwand dieses Stalls bildet eine Stützmauer.
- Südlich davon soll eine offene Remise mit 29 m Länge und 6 m Breite ebenfalls mit einer hinteren Stützmauer errichtet werden.
- Bei der Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung wurde bemängelt, dass „für die Stützwand eine Unbedenklichkeitsbescheinigung über die Ausführung von einem Statiker“ fehlt.

Abbildung 15
Schnitte Stallanbau
und Remise,
M ca. 1 : 150

(siehe Anlage 4)



Die Lage des Stallanbaus und der Remise sind in Abbildung 10 dargestellt.

nur wenige baurechtswidrige Zustände

Soweit dies beurteilt werden kann, ohne das Grundstück mit der Hofstelle zu betreten, gibt es im baulichen Bestand nur wenige Abweichungen von den Baugenehmigungen.

- Einige Überdachungen wie die an der südlichen Futterhalle und die Verlängerung eines Teils der mittleren Ställe nach Norden sind in der Bauakte nicht erwähnt. Sie können erforderlichenfalls leicht zurück gebaut werden
- In dem letzten Schreiben in der Bauakte wird am 06.06.2013 sowohl für die vorgenannte Stützmauer als auch für das Fahrsilo das Fehlen statischer Nachweise und Bescheinigungen angemahnt. Diese können nachgereicht werden.

Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebs

Allem Anschein nach ist die Milchviehhaltung aufgegeben worden. Es ist nicht bekannt, ob und in welcher Form Umnutzungen geplant sind. Deshalb wird für die Verkehrswertermittlung eine Fortführung als landwirtschaftlicher Betrieb unterstellt. Eine solche Fortführung ist ggfs. mit einigen Änderungen möglich.

Folgende Hinweise stammen von einem erfahrenen Agraringenieur.

- Eine Milchviehhaltung mit 80-100 Tieren, wie sie noch 2008 betrieben wurde, garantiert kein ausreichendes Familieneinkommen.
- Eine Möglichkeit ist die extensive Rindermast. Hierfür können die offenen überdachten Ställe nach Unterteilung wahrscheinlich gut genutzt werden.
- Güllekeller sind sehr wertvoll, wenn sie im landwirtschaftlichen Betrieb benötigt werden. Ihre Herstellung ist der teure Teil der Ställe. Denkbar ist, dass ein anderer landwirtschaftlicher Betrieb in diesen Ställen sein Jungvieh unterbringt und damit auf der eigenen Hofstelle Kapazitäten für mehr Milchvieh schafft.

Eine Schweinehaltung, für die ein Güllekeller ebenfalls vorteilhaft ist, ist an dieser Stelle wenig wahrscheinlich, weil Acker fehlt. Möglich ist allenfalls zum Beispiel eine alternative Form der Bio-Schweinehaltung.

Eine Umnutzung der Ställe mit Güllegruben ist schwierig. Eine tragfähige Betondecke herzustellen ist teuer und die Stallhöhen sind wahrscheinlich zu niedrig für eine gewerbliche Nachnutzung. Auch der Umbau für Pferdehaltung mit geschlossenen Außenwänden und Boxen ist wahrscheinlich teurer als ein Neubau.

- Der genehmigte und relativ neue Fahrsilo ist sehr wertvoll. Auf unbefestigten Flächen Silage zu lagern oder befestigte Siloanlagen, die nicht über die geeignete Betongüte (Säurefestigkeit) und eine Wasserableitung verfügen, entsprechen nicht mehr den Vorschriften. Eine Fahrsiloanlage erübrigt die sehr teure Herstellung von folienummantelten Siloballen.

Zustand

Auf der Hofstelle sind bereichsweise scheinbar beliebig Materialien und Gegenstände verteilt. Hieraus kann nicht unbedingt auf eine schlechte Pflege der baulichen Anlagen geschlossen werden. Tatsächlich ist aus dem öffentlichen Straßenraum nur ein geringer Instandsetzungsbedarf auszumachen.

- In welchem Zustand sich die Wohnung befindet, kann nicht beurteilt werden. Es wird ein üblicher altersgemäßer Zustand unterstellt.
- Die letzten Erweiterungen, der Stallanbau und die Remise, werden derzeit fast vollständig zur Lagerung von gepresstem Stroh überwiegend in Form von Rundballen genutzt. Im östlichen Teil der Stallanbaus waren bei der Ortsbesichtigung ein Lkw und ein Traktor abgestellt. Diese Gebäude sind offensichtlich ohne Einschränkungen nutzbar.
- Die mittleren Ställe (Gebäudeteil 3 in Abbildung 10) sind von außerhalb schlecht einsehbar. Das gleiche trifft für die ursprüngliche Stallanlage mit sichtbehindernden Wänden zu (Gebäudeteile 1 und 2 in Abbildung 10). Diese Ställe werden derzeit sehr wahrscheinlich nicht mehr für die Tierhaltung genutzt. Sie sind wahrscheinlich nur mit Einschränkungen für Lagerzwecke geeignet.

Baujahre und Restnutzungsdauern

Die Wohnung wurde 2003 in einem Gebäude eingerichtet, das um 1993 errichtet wurde. Auch wenn die technische Gebäudeausstattung größtenteils erst mit Einrichtung der Wohnung eingebaut wurde, überwiegt die Baukonstruktion, sodass für diesen Gebäudeteil das Alter angesetzt wird mit

$$2023 - 1993 =$$

30 Jahre

Gebäude verlieren mit zunehmendem Alter an Wert, weil ihre Nutzung unwirtschaftlicher wird. Während die Baukonstruktion bei entsprechender Instandhaltung durchaus Jahrhunderte überdauert, wird ihre wirtschaftliche Nutzung z. B. wegen unzeitgemäßer Grundrisse schwieriger. Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis verwendet durchgängig eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Dies schreibt nunmehr auch die neue ImmoWertV in Anlage 1 vor.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

$$80 \text{ Jahre (GND)} - 30 \text{ Jahre (Gebäudealter)} =$$

50 Jahre

Weil keine näheren Informationen über den Zustand des Wohngebäudes vorliegen, wird die abgeleitete wirtschaftliche Restnutzungsdauer unverändert verwendet.

Landwirtschaftliche Betriebsgebäude haben laut ImmoWertV mit 30 Jahren die niedrigste Gesamtnutzungsdauer aller baulichen Anlagen.

- Der Anbau an den bestehenden Stall und die Futterhalle, die 1993 genehmigt worden sind, sind demnach 30 Jahre alt. Weil über Modernisierungen nichts bekannt ist, ist ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer demnach abgelaufen.
- Auch die Erweiterung der Ställe in der Mitte der Hofstelle mit Baugenehmigung von 1997 haben ihre wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer fast aufgebraucht.
- Lediglich die 2008 genehmigten Anlagen (Fahrsiloanlage, Laufstall und Remise) sind zum Wertermittlungstichtag erst 15 Jahre alt und haben damit erst die Hälfte ihrer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer erreicht und noch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von

15 Jahren

Es ist wenig sinnvoll, einzelne Gebäude nach Ablauf ihrer Gesamtnutzungsdauer ganz aus der Bewertung herauszunehmen. Vielmehr müssen die Betriebsgebäude im Zusammenhang gesehen werden.

Deshalb wird für die Wertermittlung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der zuletzt errichteten baulichen Anlagen auch für alle anderen Betriebsgebäude angenommen. Die verschlechterte Nutzbarkeit der älteren Anlagen wird durch eine geringere Miete/Pacht berücksichtigt.

Wohn- und Nutzfläche

(WF / NF)

Die Wohn- und Nutzflächen werden für die Ermittlung des Rohertrags im Ertragswertverfahren benötigt. Sie werden aus der Bauakte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Wohnfläche

(WF)

Auf der Hofstelle gibt es nur eine Wohnung mit folgenden Wohnflächen:

<u>Obergeschoss</u>		<u>Dachgeschoss</u>	
Wohnen/Essen/Kochen	58,0 m ²	Schlafzimmer	30,0 m ²
Flur	13,5 m ²	Abstellraum	<u>6,0 m²</u>
Bad	12,5 m ²		36,0 m ²
Kind 1	12,5 m ²		
Kind 2	<u>12,5 m²</u>		
	109,0 m ²		

Einer der beiden Speicher-/Abstellräume im Dachgeschoss wird als notwendige Abstellraum nicht auf die Wohnfläche angerechnet, der andere mit minderer Ausstattung zu drei Viertel der anrechenbaren Wohnfläche.

Diesem Gutachten wird folgende Wohnfläche zugrunde gelegt:

$$109,0 \text{ m}^2 + 36,0 \text{ m}^2 = \mathbf{145 \text{ m}^2}$$

Nutzflächen

(NF)

<u>Baujahr 1993</u>		<u>Baujahr 1997</u>	
Stall, Bestand	rd. 300 m ²	Stallerweiterung ⁷	rd. 700 m ²
Stall, Anbau	rd. 300 m ²		
Futterhalle	<u>rd. 220 m²</u>	<u>Baujahr 2008</u>	
	820 m ²	Fahrsilo	rd. 500 m ²
		Jungviehhalle	rd. 470 m ²
		Remise	<u>rd. 170 m²</u>
			1.140 m ²

Die 1993 gebauten Betriebsgebäude sind aufwendiger gebaut als die 1997 errichteten. Ihr Nutzungspotenzial wird in etwa gleich hoch eingeschätzt. Diese Flächen werden deshalb zusammengefasst. Die vor 2008 errichteten Betriebsgebäude der Hofstelle haben eine Fläche von insgesamt

$$820 \text{ m}^2 + 700 \text{ m}^2 = \mathbf{1.520 \text{ m}^2}$$

Die 2008 errichteten Betriebsgebäude und -anlagen haben eine Fläche von insgesamt

$$\mathbf{1.140 \text{ m}^2}$$

⁷ Die Fläche wurde um die beim Neubau des Jungviehstalls zurückgebaute Stallfläche korrigiert.

Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Laut Auskunft des Oberbergischen Kreises sind die Grundstücke nicht im Altlasten- und Hinweisflächenkataster verzeichnet.

Bei der Sichtung weiterer Unterlagen wurden keine Hinweise auf Besonderheiten des Bodens festgestellt. Deshalb wurden keine gesonderten fachgutachterlichen Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit (Eignung als Baugrund, Alttablagerungen) veranlasst. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Erschließung

Das bebaute Grundstück wird ausschließlich durch die Bohlenhagener Straße und einen Wirtschaftsweg (Flurstück 69) erschlossen.

Anmerkung

Die Grundstücke konnten nicht betreten werden. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Begründung der Verfahrenswahl

Der Verkehrswert kann nach der neuen ImmoWertV anhand von Vergleichspreisen (§§ 24-26), anhand des Sachwertes (§§ 35–39) und anhand des Ertragswertes (§§ 31– 34) ermittelt werden.

- Das Grundstück mit der Hofstelle dient in erster Linie der Gewinnerzielung durch eine landwirtschaftliche oder eine gewerbliche Tätigkeit. Solche Grundstücke werden im Ertragswertverfahren bewertet.
- Zur Unterstützung der landwirtschaftlichen Tätigkeit ist eine Wohnung genehmigt worden. Diese belegt nur einen Teil eines Wirtschaftsgebäudes und entspricht damit nicht einem üblichen Ein- oder Zweifamilienhaus, das üblicherweise vorzugsweise im Sachwertverfahren bewertet wird. Damit ist die Bewertung der Wohnung im vorliegenden Fall mithilfe des Sachwertverfahrens nicht angemessen. Das gleiche gilt für die Anwendung von Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Die anhand von Herstellungskosten ermittelten vorläufigen Sachwerte bedürfen immer der Korrektur durch Sachwertfaktoren, die aus Kaufpreisen abgeleitet werden. Brauchbare Sachwertfaktoren für landwirtschaftliche Hofstellen konnten nicht gefunden werden.⁸ Dies ist nicht verwunderlich, weil dieses Segment des Grundstücksmarktes sehr klein ist. Eine Bewertung der Betriebsgebäude im Sachwertverfahren scheidet damit aus. Aus dem gleichen Grund weist der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis auch keine Vergleichswerte für landwirtschaftliche Betriebe aus.
- Der zuständige Gutachterausschuss weist auch keine Vergleichsfaktoren für Gewerbegrundstücke aus. Das Vergleichswertverfahren wird deshalb hier auf die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude und -anlagen nicht angewandt.
- Unbebaute Grundstücke werden auf der Grundlage von Vergleichspreisen, die als Bodenrichtwerte für definierte Zonen angegeben werden, bewertet. Die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen werden deshalb im Vergleichswertverfahren bewertet.

Im vorliegenden Fall werden das Ertragswertverfahren für das Grundstück mit der Hofstelle und das Vergleichswertverfahren für die unbebauten Grundstücke zu nachvollziehbaren Verkehrswerten führen.

⁸ Bei Kleiber digital Rn. 219 wurde nur eine Angabe mit einer Spannweite von 0,5-0,8 aus einem Grundstücksmarktbericht von 2003 gefunden. Diese soll nur unter sehr speziellen Vorgaben gelten. Auch Sprengnetter zitiert eine Veröffentlichung mit Sachwert-Marktanpassungsfaktoren von 1998 für zu Wohnzwecken genutzte ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich in der Region Hessen (Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, 3.03/4.8/3).

Zukunft der Hofstelle

Für die Ermittlung des Ertragswertes des Grundstücks mit der Hofstelle wird die Fortführung eines landwirtschaftlichen Betriebes für die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren angenommen (siehe S. 24).

Möglicherweise ist jedoch sinnvoller, den landwirtschaftlichen Betrieb neu auszurichten oder ganz aufzugeben. Für Umnutzungen gibt es inzwischen zahlreiche Beispiele.

Nach Schwarz sind 80-90 % der Käufer von Resthofstellen Nichtlandwirte. Deshalb bestimmen landwirtschaftliche Überlegungen nicht in erster Linie das Preisgefüge.⁹ Allerdings ist die hier zu bewertende Hofstelle trotz landschaftlich reizvoller Lage für viele Interessenten nicht attraktiv:

- Sie hat keinen Altbaubestand, der stilvolles Wohnen erlaubt.
- Die Lage weitab von großstädtischen Räumen ist für Freizeitinteressierte ein Nachteil.
- Sie hat keine gute Verkehrslage, die für Gewerbetreibende wichtig ist.
- Die baulichen Anlagen sind teilweise veraltet und für Landwirte als Erwerber von geringem Interesse.

Keines der Betriebsgebäude ist in massiver Bauweise errichtet worden. Damit eignen sie sich kaum für eine Nachnutzung zu anderen Zwecken. Denn nur erhaltenswerte Bausubstanz darf aufgewertet werden. Deshalb ist der häufig übliche und erlaubte Ausbau von bis zu fünf Wohnungen auf ehemaligen Hofstellen hier wahrscheinlich nicht realisierbar.

⁹ GuG 1998 Heft 6, S. 339-343, Schwarz, E. Der landwirtschaftliche Immobilienmarkt

3.1 Vergleichswertverfahren

Eingangsgrößen

Das Vergleichswertverfahren ist nahezu selbsterklärend, insbesondere bei der Bodenwertermittlung: Der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert multipliziert mit der Flächengröße ergibt den vorläufigen Vergleichswert.

Allerdings ist der Bodenrichtwert auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Unter Umständen muss der vorläufige Vergleichswert an dem Grundstücksmarkt angepasst werden.

Außerdem sind besondere objektspezifische Merkmale zu berücksichtigen.

Der Rechengang im Vergleichswertverfahren zu Bodenwertermittlung ist:

$$\begin{aligned} & \text{Flächengröße} \\ & * \text{ angepasster Bodenrichtwert} \\ & = \text{ vorläufiger Vergleichswert} \\ & \pm \text{ ggfs. Marktanpassung} \\ & \pm \text{ ggfs. Korrektur wegen besonderer objektspezifischer Merkmale} \\ & = \text{ Vergleichswert} \end{aligned}$$

sehr unterschiedliche Bodenrichtwerte

Im Bewertungsfall sind die Bodenrichtwerte für die Hofstelle und die anderen landwirtschaftlichen Flächen sehr unterschiedlich. Die Spanne der Durchschnittswerte reicht von 1,55 €/m² bis 75 €/m².

Unterteilung der Hofstellenfläche

Zuerst wird der Bodenwert der Hofstelle ermittelt. Dafür muss die Hofstelle unterteilt werden, denn das Flurstück mit der Hofstelle ist 9.302 m² groß und nicht vollständig überbaut.

- Als nicht bebaute Flächen (C / rote Flächen in Abbildung 16) werden der Streifen zwischen Fahrsilo, Stall, Remise und der westlichen Grundstücksgrenze (oben in der Abbildung) mit einer Fläche von rd. 1.500 m² und die dreieckige Fläche zwischen Fahrsilo, nördlicher Grenze der Ställe und der nordöstlichen Grundstücksgrenze mit einer Fläche von rd. 1.900 m² definiert. Dies ist eine Gesamtfläche von

3.400 m²

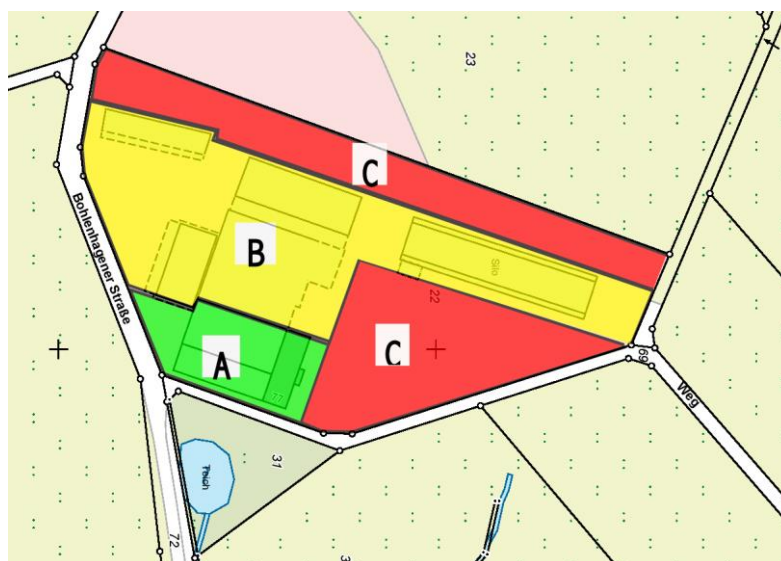
Der nicht überbaute Bereich im Süden der Hofstelle (links in der Abbildung) ist eben und wird für Betriebsabläufe benötigt

- Es verbleibt als bebaute Fläche

$$9.302 \text{ m}^2 - 3.400 \text{ m}^2 =$$

rd. 5.900 m²

Abbildung 16
Unterteilung der
Hofstelle,
M ca. 1 : 2.000



A	faktisches Bauland	Bodenrichtwert 75 €/m²
B	landwirtschaftliche Betriebsfläche	Bodenrichtwert 15 €/m²

Für einen Teil des bebauten Grundstücks (A / grüne Fläche) gibt es einen Bodenrichtwert (siehe unten und Anlage 2). Dieser Richtwert orientiert sich an den Bodenwerten nahegelegener Siedlungen. Diese werden mit einem Abschlag von 30 % versehen. ¹⁰

- Dieser Teil umfasst die Grundfläche des 25 m langen Stalls einschließlich der Verbreiterung auf 20 m sowie den 6,5 m breiten Kopfbau mit der Wohnung samt eines Grenzabstandes von 3 m im Osten und im Norden. Diese Teilfläche misst 740 m². Zusätzlich ist eine dreieckige 230 m² große Fläche in der Verlängerung des Stalls markiert. Insgesamt umfasst das Grundstück, das mit einem Richtwert von 75 €/m² bewertet werden soll

970 m²

Der Gutachterausschuss empfiehlt für die restlichen Betriebsflächen der Hofstelle (B / gelbe Fläche) ebenfalls eine Orientierung an den Bodenwerten nahe gelegener Siedlungen, jedoch mit einem Abschlag von 80 %.

- Die restlichen Betriebsflächen haben eine Größe von

$$5.900 \text{ m}^2 - 970 \text{ m}^2 =$$

rd. 4.930 m²

Bodenrichtwert (siehe Anlage 2)

Der örtliche Gutachterausschuss gibt zum Stichtag 01.01.2023 als Bodenrichtwert für einen kleinen Teil des zu bewertenden bebauten Grundstücks (Flurstück 22) an:

Bodenrichtwert	75 €/m²
Nr.	4431023

¹⁰ GMB OBK 2023, S. 56

Beitragszustand	erschließungs- beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
ergänzende Nutzung	bebaute Flächen im Außenbereich
Bauweise	offen
Geschosszahl	1-2 Vollgeschosse
Fläche	600 m ²

Bodenwert des faktischen Baulandes

Das zu bewertende Flurstück 22 ist als beitragsfrei anzusehen (siehe S. 17) und in offener Bauweise zweigeschossig bebaut. Insofern ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes nicht erforderlich.

Die vom Gutachterausschuss markierte Fläche ist mit 970 m² größer als das 600 m² große Richtwertgrundstück. Hierfür empfiehlt der Gutachterausschuss einen Abschlag von 12 %. ¹¹ Der Bodenwert des mit einem Bodenrichtwert von 75 €/m² zu bewertenden Grundstücksteils wird geschätzt auf

$$75 \text{ €/m}^2 * 0,88 * 970 \text{ m}^2 = 64.020 \text{ €}$$

rd. **64.000 €**

Bodenwert der Betriebsflächen

Die restliche Betriebsfläche ist mit 4.930 m² vergleichsweise groß, liegt aber noch innerhalb üblicher Flächengrößen. ¹² Der Bodenwert der Hofstelle mit Ausnahme der vorgenannten höherwertigen Teilfläche wird geschätzt auf

$$75 \text{ €/m}^2 * 0,20 * 4.930 \text{ m}^2 = 73.950 \text{ €}$$

rd. **74.000 €**

Bodenwert der rest- lichen Flächen der Hofstelle

Die 3.400 m² großen nicht überbauten Teilflächen des Flurstücks 22 (siehe oben) werden als höherwertige landwirtschaftliche Flächen bewertet. ¹³ Hierfür gibt der örtliche Gutachterausschuss einen Median von 2,50 €/m² und einen Mittelwert von 2,90 €/m² mit einer Standardabweichung von ±1,35 €/m² an.

Der Bodenwert dieser Teilflächen wird mit dem Mittelwert geschätzt auf

$$2,90 \text{ €/m}^2 * 3.400 \text{ m}^2 = 9.860 \text{ €}$$

rd. **9.900 €**

¹¹ GMB OBK 2023, S. 63

¹² Kleiber schreibt unter Rn. 284 ff. „vielfach vorgefundene Hofstellenfläche von 3.000-5.000 m²“

¹³ GMB OBK 2023, S. 47 Der örtliche Gutachterausschuss führt diese Kategorie weiter, obwohl die früher „begünstigte landwirtschaftliche Flächen“ genannten Flächen sich in der neuen ImmoWertV nicht wiederfinden.

Bodenwert des Flurstücks 22

Der Bodenwert des Flurstücks 22 wird demnach geschätzt auf rd. 148.000 €. Die Summenbildung ist jedoch irrelevant, weil die Bodenwerte der bebauten Teilflächen getrennt in die Ermittlungen der jeweiligen Ertragswerte eingehen.

Lediglich der Bodenwert der unbebauten Teilflächen in Höhe von 9.900 € wird gesondert zu den ermittelten Ertragswerten addiert.

Bodenwert des Flurstücks 31

Das Flurstück 31 mit dem Löschwasserteich hat nicht nur eine räumlich, sondern auch funktional enge Beziehung zur Hofstelle. Seine gesamte Fläche von 946 m² wird deshalb zur unbebauten Restfläche der Hofstelle gezählt, aus pragmatischen Gründen jedoch einzeln ausgewiesen.

$$2,90 \text{ €/m}^2 * 946 \text{ m}^2 = 2.743,40 \text{ €}$$

rd. 2.700 €

Bodenwerte der unbebauten Grundstücke

Mit Ausnahme des Flurstücks 22 (BV-Nr. 4) sind die zu bewertenden Grundstücke nicht bebaut.

- Sämtliche nicht bebauten Grundstücke mit Ausnahme des Flurstücks 31 (BV-Nr. 6) sind als „Landwirtschaftsfläche“ bezeichnet. Die Nutzungsart des Flurstücks 31 ist mit „Erholungsfläche, Wasserfläche“ angegeben. Der Teich dient der Löschwasserversorgung und muss hierfür erhalten werden.
- Alle anderen Flurstücke sind vorrangig nach ihren landwirtschaftlichen Erträgen zu bewerten. Hierzu tragen auch die Hanglage, die Erschließung und eine wirtschaftliche Form bei. Die Flurstücke 32 (BV-Nr. 7) und 33 (BV-Nr. 8) weisen mit einem geschützten Landschaftsbestandteil und einer eingezäunten Fläche zur Wiederherstellung (siehe Abbildung 9) Besonderheiten auf.
- Einige Flurstücke liegen nahe an bebauten Grundstücken. Hier ist auf Dauer eine höherwertige Nutzung nicht vollständig ausgeschlossen.
- Die meisten Grundstücke liegen beim Ortsteil Bohlenhagen, nicht bei der Hofstelle. Grundstücke mit Hofanschluss oder in Hofnähe sind in Verbindung mit der Hofstelle wertvoller.

Bodenwert von Grünland

Landwirtschaftliche Flächen im Oberbergischen Kreis werden zu über 90 % als Grünland genutzt. Der örtliche Gutachterausschuss gibt hierfür den mittleren Bodenwert bezogen auf eine Acker-/Grünlandzahl von 38 an mit ¹⁴

1,55 €/m²

Die Standardabweichung beträgt rd. ±0,4 €/m². In Abhängigkeit von der Bonität soll eine Preisspanne von maximal ±10 % zum Ausgangswert nicht überschritten werden.

¹⁴ GMB OBK 2023, S. 46

Eine Aufstellung des örtlichen Gutachterausschusses zeigt, dass von 1992-2000 landwirtschaftliche Flächen mit einer Grünlandzahl von 25 für 1,13 €/m² gehandelt wurden, solche mit einer Grünlandzahl von 50 mit gut 0,10 €/m² mehr. Das Verhältnis ist in den Folgejahren ähnlich bis etwas geringer. ¹⁵

Unter Berücksichtigung des gestiegenen Mittelwertes wird hieraus eine Wertabweichung abgeleitet von

0,03 €/m² je 5 Bonitätspunkte

Innerhalb des im Bewertungsfall häufiger anzutreffenden Bereichs der Ertragsmesszahlen von 25-50 variieren die Bodenwerte demnach zwischen 1,48 €/m² und 1,63 €/m². Die Bonität beeinflusst den Bodenwert nur geringfügig (siehe Tabelle 1). Die Bonität der Grundstücke und der Teilflächen von Grundstücken ist in Anlage 5 dargestellt. Auf eine Wiedergabe im Gutachtentext wird angesichts des geringen Werteinflusses verzichtet.

Mit Ausnahme des nur 8 m breiten, aber über 80 m langen Flurstücks 65 haben alle Grundstücke eine gut nutzbare Form.

Ob Grundstücke oder Teilflächen von Grundstücken eine so starke Hanglage aufweisen, dass die maschinelle Bearbeitung erschwert wird oder unmöglich ist, konnte, ohne die Grundstücke zu betreten, nicht sicher festgestellt werden. Hierfür werden deshalb keine Zu- oder Abschläge angebracht.

Die Beschattung durch Wald, die in der Vergangenheit negativ gesehen wurde, kann sich in der Zukunft mit einiger Wahrscheinlichkeit positiv auswirken.

Siedlungs- und Hofnähe

Landwirtschaftliche Grundstücke unmittelbar am Hof oder in der Nähe des Hofes haben für Landwirte und einige andere Nachnutzer von Hofstellen Vorteile (siehe S. 11). Schwarz schreibt 1998, der Hofanschluss biete „häufig betriebswirtschaftliche Vorteile von bis zu 3,00 DM/m².“ ¹⁶

Grundstücke nahe bei Siedlungen können auf lange Sicht eine höherwertige Nutzung erhalten. Dies muss nicht unbedingt eine bauliche Nutzung sein.

Würden diese Vorteile durch die Bewertung der Grundstücke als höherwertige landwirtschaftliche Flächen berücksichtigt, ¹⁷ würde sich der mittlere Bodenwert von 1,55 €/m² nahezu verdoppeln auf 2,90 €/m². Dies ist unangemessen hoch, zumal die wirtschaftliche Perspektive der Hofstelle unbekannt ist.

Am plausibelsten lässt sich die Werterhöhung mit der Standardabweichung landwirtschaftlicher Flächen begründen. Die einfache Standardabweichung beschreibt den Bereich, in dem ungefähr zwei Drittel aller Kauffälle zu erwarten sind. Angesichts der Informationsdefizite im Bewertungsfall scheint diese Größe gut geeignet. Die siedlungsnahen und die hofnahen Grundstücke erhalten deshalb einen Zuschlag von (siehe Tabelle 1)

0,40 €/m²

¹⁵ GMB OBK 2007, S. 52

¹⁶ Schwarz, E. Der landwirtschaftliche Immobilienmarkt. in: GuG 1998, Heft 6, S. 339-343

¹⁷ GMB OBK 2023, S. 47

Tabelle 1
Bodenwerte

BV-Nr.	Flur	Flur- stück	Fläche (m²)	Korrektur Bonität	Korrektur Hof-/Sied- lungsnähe	korrigierter Bodenwert
1	55	65	718	-60 €		1.100 €
2	55	64	4.229	-220 €		6.300 €
3	9	21	14.948	-160 €	6.000 €	29.000 €
4	9	22	9.302			Hofstelle
5	9	30	6.079	430 €	2.400 €	12.300 €
6	9	31	946	30 €	400 €	1.900 €
7	9	32	5.905	180 €	2.400 €	11.700 €
8	9	33	29.848	140 €	11.900 €	58.300 €
9	16	41	5.439	-190 €		8.200 €
10	55	139	4.133	120 €	1.700 €	8.200 €
11	56	9	906	30 €	400 €	1.800 €
12	56	210	3.169	250 €	1.300 €	6.400 €
13	56	211	4.755	260 €	1.900 €	9.500 €
14	58	1	4.411	-270 €	1.800 €	8.300 €
15	58	22	2.600	80 €		4.100 €
16	16	42	5.169	-310 €		7.700 €

3.2 Ertragswertverfahren (Hofstelle)

Eingangsgrößen

Der Ertragswert ist im Wesentlichen die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen abgezinst auf den Wertermittlungstichtag. Die für die Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen benötigten Eingangsgrößen sind: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und der Liegenschaftszinssatz.

Der Rechengang im Ertragswertverfahren ist:

- jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = jährlicher Reinertrag
- Bodenwertverzinsung (Bodenwert * Liegenschaftszinssatz)
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- * Kapitalisierung (Barwertfaktor: Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz)
- = vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + Bodenwert
- = vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert wird gegebenenfalls marktangepasst. Ist dies - wie in den meisten Fällen - nicht erforderlich, ist der vorläufige Ertragswert gleichzeitig der marktangepasste vorläufige Ertragswert.

Gegebenenfalls sind weiterhin besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Der so ermittelte Wert ist der Ertragswert.

Rohertrag

Rohertrag (Miete)

Bei dem marktüblichen Rohertrag handelt es sich um die Nettokaltmiete, die langfristig erzielt werden kann. Die Nettokaltmiete ist die Miete ohne die umlagefähigen Betriebskosten (z. B. Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Gebäudeversicherung, Grundsteuern).

Wohnraummiete

Es wurde der Mietspiegel für den Oberbergischen Kreis abgefragt. Allerdings konnte die zutreffende Hausnummer Bohlenhagener Straße 77 nicht gewählt werden. Die letzte mögliche Hausnummerneingabe war Bohlenhagener Straße 11. Dieses Grundstück liegt aber noch innerhalb des Siedlungsbereiches und verfügt demnach über eine bessere Infrastruktur.

Die Abfrage ergab einen Mietpreis von ¹⁸

rd. 5,2 €/m² ± rd. 1,1 €/m²

Hierbei wurde das Baujahr mit 1993 und das Alter der Gebäudeausstattung mit 2000-2009 angegeben. Wegen der Lage im Außenbereich und in unmittelbarer Nähe möglicherweise störender landwirtschaftlicher Tätigkeiten ist der Mietpreis im unteren Bereich der Spannweite einzuordnen. Der Mietpreis für die Wohnung wird in einem ersten Schritt angesetzt mit

4,50 €/m²

Plausibilitätsprüfung

Der IVD-Wohn-Preisspiegel 2019/2020 gibt für Waldbröl einen Schwerpunktmietpreis für Bestandswohnungen mit einfachem Wohnwert von 4,48 €/m² (mittlerer Wohnwert 4,88 €/m²) an. Der Schwerpunktmietpreis gilt für 70 m² große Wohnungen bei Neuvermietung. Der angenommene Mietpreis wird hierdurch bestätigt.

Der Gutachterausschuss im Oberbergischen Kreis gibt als durchschnittlich erzielte Miete in freistehenden Einfamilienhäusern auf Grundstücken mit einem Bodenrichtwert unter 105 €/m² einen Mietpreis von 5,3 €/m² (Standardabweichung 0,6 €/m²) an. ¹⁹

Mietertrag für Wohnraum

Der Mietertrag für die Wohnung wird angenommen mit

145 m² * 4,50 €/m² * 12 Monate =

7.830 €

Miete/Pacht für landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen

Mietpreise für landwirtschaftliche Gebäude oder Anlagen wurden nicht gefunden. Weil diese baulichen Anlagen auch teilweise oder nach Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebes vollständig für andere Gewerbe genutzt werden können, können grundsätzlich die Mietangaben für gewerbliche Lagermöglichkeiten und Produktionsstätten für die Bewertung herangezogen werden.

Allerdings ist wegen verschiedener Einschränkungen die Orientierung im unteren Bereich der angegebenen Preisspannen angezeigt. Solche können die umständliche Anfahrt, das mögliche Verbot bestimmter Tätigkeiten, die eigene Abwasserentsorgung und die eigene Wasserversorgung sein.

Es werden die von der Industrie- und Handelskammer zu Köln (Rheinische Immobilienbörse e.V.) veröffentlichten Mietwerte für Ladenlokale, Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: Dezember 2020) herangezogen. ²⁰ Hierfür sind folgende Mietpreisspannen für die Gemeinde Waldbröl angegeben:

Lager- und Produktionsflächen 2,00 – 4,00 €/m²

Das Mietpreisniveau ähnelt sich in sämtlichen Gemeinden des Oberbergischen Kreises sehr stark, nur in der Kreisstadt Gummersbach gelten höhere Spannweitengrenzen.

¹⁸ https://rio.obk.de/omix/mietspiegel_berechnung.php.

¹⁹ GMB OBK 2023, S. 87

²⁰ auch veröffentlicht in GMB OBK 2023, S. 106 ff.

- Für Produktionsflächen spielt die Verkehrsanbindung eine bedeutende Rolle. Die Erreichbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist unterdurchschnittlich. Deswegen und unter Berücksichtigung der wahrscheinlich kaum vorhandenen Ausstattungen wird der Mietpreis für die Flächen in den neueren Gebäuden und Anlagen (Baujahr 2008) an der unteren Spannweitengrenze angesetzt mit

2,00 €/m²

- Es wird angenommen, dass die übrigen, älteren landwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen schlechter nutzbar sind und möglicherweise auch über längere Zeiträume ungenutzt bleiben. Die durchschnittlich erzielbare Miete wird deshalb unterhalb des Spannweitenbereichs eingeordnet und angesetzt mit

1,00 €/m²

Mietertrag für landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen

Der Mietertrag für die landwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen wird unter Nutzung der auf Seite 29 ermittelten Flächengrößen wie folgt berechnet:

für ab 2008 erbaute Gebäude und Anlagen :

1.140 m² * 2,00 €/m² * 12 Monate = 27.360 €

für vor 2008 erbaute Gebäude und Anlagen :

1.520 m² * 1,00 €/m² * 12 Monate = 18.240 €

45.600 €

Bewirtschaftungskosten

Abgrenzung zu anderen Betriebskosten

Bewirtschaftungskosten sind nicht umlagefähige Betriebskosten. Sie sind zu unterscheiden von den sog. Mietnebenkosten (Wasser, Abwasser, Müllabfuhr, Versicherungen, Grundsteuer u. a. m.), für die regelmäßige Abschläge von den Mietern gezahlt werden.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören gemäß § 32 ImmoWertV regelmäßig „die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.“

Bewirtschaftungskosten der Wohnung

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt. Diese haben den Preisstand 01.01.2021. Zum Wertermittlungsstichtag ist die Steigerung der Verbraucherpreise um 17,8 % zu berücksichtigen. ²¹

²¹ Verbraucherpreisindex Basis 2020 = 100, Sept. 2023 = 117,8 Dies ist eine vereinfachte, aber gut nachvollziehbare Berechnung der Preissteigerung. Nach der ImmoWertV, Anlage 3, „III. jährliche Anpassung“ soll die Anpassung nur einmal jährlich auf der Basis Oktober 2001 vorgenommen werden.

- Hierin sind für die Verwaltung einer Wohnung (ohne Eigentumswohnungen) 298 € je Jahr angegeben. Diese Angaben sind wegen der Preissteigerungen mit dem Faktor 1,178 zu korrigieren. Es werden als dauerhaft anfallende Kosten für die Verwaltung der Wohnung angesetzt:

$$298 \text{ €} * 1,178 = \text{rd. } 350 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung werden 11,70 €/m² Wohnfläche zuzüglich der Preissteigerung verwendet.

$$145 \text{ m}^2 * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1,178 = \text{rd. } 2.000 \text{ €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird üblicherweise mit 2 % des Rohertrags angenommen.

$$7.830 * 0,02 = \text{rd. } 160 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

2.510 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen hohen, aber wegen der relativ geringen Miete plausiblen Anteil von 32 % am Jahresrohertrag.

.

Bewirtschaftungskosten der Nutzflächen

Die Bewirtschaftungskosten für die Nutzflächen werden ebenfalls nach Anlage 3 der ImmoWertV „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ ermittelt.

- Hierin sind für die Verwaltung 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags angesetzt.

$$45.600 \text{ €} * 0,03 = \text{rd. } 1.370 \text{ €}$$

- Für die Instandhaltung wird ein Prozentsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzungen verwendet. Der für gewerbliche Nutzungen wie zum Beispiel Lager-, Logistik- und Produktionshallen ist der übliche Anteil 30 %. Es wird angenommen, dass ein Viertel dieser Kosten dadurch eingespart werden, indem Reparaturen in Eigenarbeit durchgeführt werden oder gegen Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nur noch ausgeführt werden, wenn sie unabwendbar sind.

$$(1.140 \text{ m}^2 + 1.520 \text{ m}^2) * 11,70 \text{ €/m}^2 * 1,178 * 0,30 * 0,75 = \text{rd. } 8.250 \text{ €}$$

- Das Mietausfallwagnis wird mit 4 % des Rohertrags angesetzt.

$$45.600 \text{ €} * 0,04 = \text{rd. } 1.820 \text{ €}$$

Die Summe der Bewirtschaftungskosten ist

11.440 €

Die Bewirtschaftungskosten haben einen plausiblen Anteil von 25 % am Jahresrohertrag.

Liegenschaftszinssatz

Bedeutung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 11 WertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss aus erzielten Verkaufspreisen statistisch abgeleitet. Er wird also nicht festgelegt, sondern im Nachhinein ermittelt. Insofern ist er eine bloße Rechengröße, wenn auch eine bedeutende.

Gegenüber Kapitalmarktzinssätzen hat er den Vorteil, dass in ihm bereits die Inflationsrate und die Abschreibungen enthalten sind. Außerdem schwanken die objektspezifischen Liegenschaftszinssätze wesentlich geringer.

Der Liegenschaftszinssatz steigt mit zunehmendem Risiko der Investition in ein Grundstück. Er ist für Gewerbegrundstücke häufig mehr als doppelt so hoch wie für Einfamilienhäuser. Ein niedriger Liegenschaftszinssatz signalisiert sichere Erträge und einen hohen Verkehrswert.

Die Verwendung des korrekten Liegenschaftszinssatzes ist von entscheidender Bedeutung in der Ertragswertermittlung. Unterschiede von einem halben Prozentpunkt im Liegenschaftszinssatz verändern den Verkehrswert um rd. 10 %.

Der Liegenschaftszinssatz für den Bewertungsfall lässt sich nicht errechnen, vielmehr muss er sachverständig nach den Merkmalen des Objekts unter Ausnutzung der Spannweiten eingeschätzt werden.

verwendeter Liegen- schaftszinssatz für die Wohnung

(LZS)

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für Ein- und Zweifamilienhäuser auf Grundstücken mit der niedrigsten Bodenrichtwertklasse unter 105 €/m² einen Liegenschaftszinssatz von 0,8 % mit Standardabweichung $\pm 0,7$ % an.²² Das bedeutet, dass etwa zwei Drittel der Kauffälle wahrscheinlich einen Liegenschaftszinssatz haben werden, der um den Betrag der Standardabweichung vom Mittelwert abweicht und demnach zwischen 0,1 % und 1,5 % liegt.

Der späte Wertermittlungsstichtag verlangt eine unterjährige Korrektur. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Oberbergischen Kreis stellt in seiner Pressemitteilung zum Immobilienmarkt im 1. Halbjahr 2023 einen deutlichen Rückgang der Kauffälle fest. Die Preise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im südlichen Kreisgebiet fielen im ersten Halbjahr um 15 %. Der mittlere Liegenschaftszinssatz wird deshalb angehoben auf ²³

1,5 %

Die Lagequalität ist unterdurchschnittlich (siehe S. 11). Dies stellt ein wirtschaftliches Risiko dar.

Der maßgebliche Liegenschaftszinssatz wird deshalb gegenüber dem Durchschnitt etwas angehoben und angesetzt mit

2,0 %

²² GMB OBK 2023, S. 87

²³ Die Liegenschaftszinssätze für die unterste Bodenrichtwertklasse bzw. den Südteil des Kreisgebietes waren in den Vorjahren 2022-2020 1,3 %, 1,7 % und 2,0 %.

verwendeter Liegenschaftszinssatz für die Betriebsflächen

Der Gutachterausschuss für den Oberbergischen Kreis gibt für landwirtschaftliche Betriebsgebäude und -flächen keine Liegenschaftszinssätze an.

Für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil über 20 % vom Rohertrag gibt er einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 5,2 % mit einer hohen Standardabweichung von 2,1 % an. ²⁴ Danach ist in etwa zwei Drittel der Kauffälle ein Liegenschaftszinssatz zwischen 3,1 % und 7,3 % zu erwarten.

Dieser Liegenschaftszinssatz ist nach Angaben des Gutachterausschusses statistisch nicht gut abgesichert. Er schreibt: „Aufgrund des geringen Datenmaterials sind die Werte nur mit Vorbehalt zu verwenden.“ Die Größenordnung des vorgenannten Liegenschaftszinssatzes wird durch Sprengnetter bestätigt. ²⁵ Er gibt für Lagergebäude, Betriebs-/Werkstätten mit einer relativen Restnutzungsdauer von 50 % einen interpolierten Liegenschaftszinssatz von 5,3 % an.

Wegen Erschwernissen (eigene Wasserver- und -entsorgung) und wegen möglicher Beschränkungen beim Um- und Ausbau der baulichen Anlagen sowie deren Nutzungsänderung ist ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko gegeben.

Der mittlere Liegenschaftszinssatz wird deshalb angehoben und angesetzt mit

6,0 %

Ertragswert der Hofstelle

Bedeutung des Barwertfaktors (V)

Im Ertragswertverfahren wird der Wert aller Erträge am Wertermittlungstichtag gesucht.

Ein zukünftiger Ertrag hat wegen der Inflation und der Zinsen nicht den gleichen Wert wie ein heutiger Ertrag. Je weiter der Ertrag in der Zukunft liegt und je höher der Zinssatz ist, desto geringer ist sein heutiger Wert. Zukünftige Erträge sind deshalb abzuzinsen. Dies wird im Ertragswertverfahren durch den so genannten Barwertfaktor bewerkstelligt, dessen Höhe von der Restnutzungsdauer (RND) und von dem Liegenschaftszinssatz (LZS) abhängt. Im Liegenschaftszinssatz sind Inflation und Zinssatz zusammengefasst. Der zutreffende Barwertfaktor (V) wird aus Tabellen entnommen oder nach folgender Formel berechnet:

$$V = ((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$$

mit $i = \text{LZS}/100$ und $n = \text{RND}$

Der jährliche Reinertrag aus dem Grundstück – in der Regel ist dies nur die Mieteinnahme, bereinigt um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung – wird mit dem Barwertfaktor multipliziert. Dies ergibt den Gebäudeertragswert.

²⁴ GMB OBK 2023, S. 87 und 90

²⁵ Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Bd. II, 3.04/3/31 Bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze (Stand 2015)

Bodenwertverzinsung

Ein Gebäude braucht notwendigerweise Boden, den Baugrund. Deshalb sind die Erträge aus dem Grundstück nicht nur dem Haus, sondern auch dem Boden zuzurechnen. Dies wird über den Abzug eines Anteils am Reinertrag für den Bodenwert berücksichtigt, die sogenannte Bodenwertverzinsung. Sie wird wie folgt errechnet:

$$\text{Bodenwert} * (\text{LZS} / 100)$$

Der verbleibende Reinertrag ist der Gebäudereinertrag. Der Bodenwert wird schließlich wieder zu dem Barwert der Gebäudereinerträge addiert, um den Ertragswert des Grundstücks zu erhalten.

- Im Ertragswertverfahren wird die gesamte höherwertige 970 m² große Baulandfläche mit einem Bodenwert von 64.000 € der Wohnnutzung zugerechnet (siehe S. 31).
- Die übrigen bebauten Flächen mit insgesamt 4.930 m² und einem Bodenwert von 74.000 € werden im Ertragswertverfahren den Betriebsflächen zugeordnet.

Tabelle 2
Ertragswerte

<u>Ertragswert der Wohnung</u>		
Rohertrag		7.830,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	2.510,00 €/Jahr
= Reinertrag		5.320,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		1.280,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		4.040,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (2,0 %, 50 Jahre)	*	31,42
= Gebäudeertragswert		126.936,80 €
+ Bodenwert		64.000,00 €
= Ertragswert		190.936,80 €
<u>Ertragswert der Betriebsflächen</u>		
Rohertrag		45.600,00 €/Jahr
– Bewirtschaftungskosten	./.	11.440,00 €/Jahr
= Reinertrag		34.160,00 €/Jahr
– Bodenwertverzinsung		4.440,00 €/Jahr
= Gebäudereinertrag		29.720,00 €/Jahr
* Barwertfaktor (6,0 %, 15 Jahre)	*	9,71
= Gebäudeertragswert		288.581,20 €
+ Bodenwert		74.000,00 €
= Ertragswert		362.581,20 €

Ertragswert des Grundstücks mit der Hofstelle

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks mit der Hofstelle (BV-Nr. 4, Flurstück 22) ergibt sich aus der Summe des Ertragswertes der Wohnung, des Ertragswertes der Betriebsflächen und des Bodenwerts der restlichen Flächen des Grundstücks (siehe S. 31).

190.936,80 € + 362.581,20 € + 9.900 € =

563.418,00 €

rd. **563.000 €**

4 Verkehrswerte

besonders wertrelevante Merkmale

Zu bewerten ist ein rd. 9.000 m² großes Grundstück mit einer Hofstelle. Die meisten landwirtschaftlichen Gebäude wurden ab 1993 errichtet. 2003 entstand durch Nutzungsänderung eine Wohnung. Die Wohnfläche beträgt 145 m² und die Nutzflächen rd. 2.700 m². Der letzte Bauantrag wurde 2008 gestellt. Die Milchviehhaltung ist wahrscheinlich aufgegeben worden. Weil eine Innenbesichtigung nicht möglich war, können die tatsächlichen Eigenschaften stark von den Annahmen abweichen.

Weiterhin sind fünf unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rd. 58.000 m² zu bewerten, die an die Hofstelle angrenzen oder über eigene Grundstücke erreichbar sind, und zehn weitere unbebaute Grundstücke mit einer Fläche von rd. 36.000 m², die nahe bei dem Ortsteil Bohlenhagen liegen. Die unbebauten Grundstücke werden überwiegend als Grünland genutzt.

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 des Baugesetzbuchs definiert als der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich beim Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Der Verkehrswert ist nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV „aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln“.

- Das bei selbstgenutzten Wohnhäusern bevorzugt verwendete Sachwertverfahren ist hier nicht angemessen, weil die Wohnung Teil eines Wirtschaftsgebäudes ist. Für die Anwendung des Sachwertverfahrens auf die Betriebsgebäude fehlen brauchbare Sachwertfaktoren (siehe S. 27).
- Das Vergleichswertverfahren (S. 29 ff.) bietet sich für die Ermittlung der Bodenwerte der unbebauten Grundstücke an.
- Das Ertragswertverfahren (S. 35 ff.) wird zu einem angemessenen Verkehrswert der landwirtschaftlichen Gebäude und Anlagen sowie der Wohnung führen.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Ertragswert des bebauten Grundstücks wurde anhand marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssatz) ermittelt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Ertragswert die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider. Auch die unterjährige Entwicklung wurde durch Anpassung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt (siehe S. 39).

Verkehrswerte

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände werden die Verkehrswerte der im Grundbuch von Waldbröl Blatt 540 eingetragenen Grundstücke (sämtlich Gemarkung Waldbröl) zum Wertermittlungstichtag 23. Oktober 2023 wie folgt geschätzt:

Hofstelle

BV-Nr. **4** (laufende Nr. im Bestandsverzeichnis 4): Grundstück mit Wohnung, Ställen, Siloanlage und andere Betriebsflächen

Flur 9, Flurstück 22, Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und Freifläche, 9.302 m²

563.000 €

BV-Nr. **6**: unbebautes Grundstück u.a. mit Löschwasserteich. Angegeben wird der unbelastete Verkehrswert. Es sind Wertminderungen aufgrund der Baulast für den Erhalt eines Löschwasserteiches möglich (siehe S. 15).

Flur 9, Flurstück 31, Erholungsfläche, Wasserfläche, 946 m²

1.900 €

unbebaute Grundstücke nahe der Hofstelle

BV-Nr. **3**: Flur 9, Flurstück 21, Landwirtschaftsfläche, 14.948 m²

29.000 €

BV-Nr. **5**: Flur 9, Flurstück 30, Landwirtschaftsfläche, 6.079 m²

12.300 €

BV-Nr. **7**: Flur 9, Flurstück 32, Landwirtschaftsfläche, 5.905 m²

11.700 €

BV-Nr. **8**: Flur 9, Flurstück 33, Landwirtschaftsfläche, 29.848 m²

58.300 €

unbebaute Grundstücke bei der Siedlung Bohlenhagen

BV-Nr. **1**: Flur 55, Flurstück 65, Landwirtschaftsfläche, 718 m²

1.100 €

BV-Nr. **2**: Flur 55, Flurstück 34, Landwirtschaftsfläche, 4.229 m²

6.300 €

BV-Nr. **9**: Flur 16, Flurstück 41, Landwirtschaftsfläche, 5.439 m²

8.200 €

BV-Nr. **10**: Flur 55, Flurstück 139, Landwirtschaftsfläche, 4.133 m²

8.200 €

BV-Nr. **11**: Flur 56, Flurstück 9, Landwirtschaftsfläche, 906 m²

1.800 €

BV-Nr. **12**: Flur 56, Flurstück 210, Landwirtschaftsfläche, 3.169 m²

6.400 €

BV-Nr. **13**: Flur 56, Flurstück 211, Landwirtschaftsfläche, 4.755 m²

9.500 €

BV-Nr. **14**: Flur 58, Flurstück 1, Landwirtschaftsfläche, Erholungsfläche, 4.411 m²

8.300 €

BV-Nr. **15**: Flur 58, Flurstück 22, Landwirtschaftsfläche, 2.600 m²

4.100 €

BV-Nr. **16**: Flur 16, Flurstück 42, Landwirtschaftsfläche, 5.169 m²

7.700 €

Die Summe der Verkehrswerte der Grundstücke mit der Hofstelle und nahe der Hofstelle (BV-Nrn. 4-8) beträgt

676.200 €

und die der restlichen Grundstücke (BV-Nrn. 1, 2 und 9-16)

61.600 €

insgesamt also

737.800 €

gemeinsame Ausgebote

Es ist wird empfohlen, das Grundstück mit der Hofstelle gemeinsam mit den unbebauten Grundstücken nahe der Hofstelle auszubieten (BV-Nrn. 4-8). Andernfalls sind die Zuschläge für die Hofnähe (siehe S. 33) nicht angemessen.

Außerdem wird empfohlen folgende Grundstücke, die aneinander grenzen, gemeinsam auszubieten: BV-Nrn. 1 und 2; BV-Nrn. 11, 12 und 13; BV-Nrn. 9 und 16.

Ich versichere, dass ich dieses Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst habe.

Köln, 1. Dezember 2023

Dipl.-Ing. L. Kötter-Rolf