

Ralf Sieker**Assessor der Agrarwirtschaft, Dipl.- Ing. agr.**

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein -Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger*
Mitglied des Hauptverbandes
der landw. Buchstellen und Sachverständigen (HLBS)

32139 Spenge (Lenzinghausen)

Affhüpperstr. 26

Telefon: 05225/897920

E - Mail: ralf.sieker@googlemail.com

Gutachten**in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung****AG Bad Oeynhausen,****003 K 010/22****Ermittlung des Verkehrswerts des landwirtschaftlichen Anwesens****Im Buchholz 32, 32584 Löhne**

Auftraggeber: Amtsgericht
Bad Oeynhausen
32543 Bad Oeynhausen

Bewertungsstichtag: 03.04.2023

* Fachgebiete: Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft, Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden, Bewertung von lebendem und totem Inventar

Gliederung

		Seite
1	Auftrag und Vorbemerkungen	3
2	Ortsbesichtigung	3
3	Beschreibung der Bewertungsobjekte	4
3.1	Lage und Erschließung	4
3.2	Größe, Nutzung und Bonität der Grundflächen	4
3.3	Lasten und Beschränkungen	5
3.4	Öffentliche Planung und Grundstücksqualität	6
3.5	Gebäude und Außenanlagen	6
4	Bewertungsgrundsätze und –verfahren	7
5	Wertermittlung	9
5.1	Bodenrichtwerte und Orientierungswerte	9
5.2	Ableitung der Bodenwerte	11
5.3	Gebäudewerte und Außenanlagen	13
5.4	Ableitung der Verkehrswerte	14

1 Auftrag und Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 31.01.2023 beauftragte mich das Amtsgericht Bad Oeynhausen in der Zwangsversteigerungssache Erbgemeinschaft nach xxxxxxx xxxxxxxx, Geschäftsnummer 003 K 010/22, ein schriftliches Gutachten über die Verkehrswerte der beim Amtsgericht Bad Oeynhausen, im Grundbuch von Gohfeld, Blatt 1601, verzeichneten Grundstücke zu erstellen. Es soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind aber dennoch eine getrennte Bewertung der Einzelgrundstücke vorgenommen werden. Die erforderlichen Auskünfte bezüglich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung sollen eingeholt werden.

Bei dem zu versteigernden Grundbesitz handelt es sich um ein zurzeit leerstehendes ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, zu dem eine mit einem Wohngebäude und ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstelle sowie umliegende und separat liegende land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen gehören. Die zu bewertende Gesamtfläche beträgt ca. 11,03 ha.

Bewertungsstichtag der Wertermittlung ist der Tag der Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme durch den Unterzeichner, der 03.04.2023.

2 Ortsbesichtigung

Nach schriftlicher Ladung der Verfahrensbeteiligten (Einschreiben mit Rückschein) wurde am 03.04.2023 ein Ortstermin zur Besichtigung der zu bewertenden Grundstücke und Gebäude durchgeführt. Teilnehmer waren die Verfahrensbeteiligten Frau xxxxxxx xxxxxx, in Begleitung ihrer Verfahrensbevollmächtigten RA'in Frau xxxxx, Frau Dr. xxxxxx xxxxxx, Frau xxxxxxxx xxxxxxxx, Herr RA xxxxx (als Verfahrensbevollmächtigter für Frau xxxxxx xxxxxxxx) sowie der Unterzeichner.

Die Gebäude der Im Buchholz 32, in 32584 Löhne, gelegenen Hofstelle wurden eingehend besichtigt. Die Verfahrensbeteiligten gaben auf Befragen Auskünfte zu in der Vergangenheit durchgeführten baulichen Veränderungen. Einzelne Räume des Wohnhauses, die Scheune und die Fertigarage waren verschlossen und konnten innen nicht in Augenschein genommen werden.

Bei der Bestandsaufnahme vor Ort wurde nur der optische Eindruck der Flächen und Gebäude festgehalten. Verdeckte Mängel und Schäden (z.B. verdeckte

Gebäudeschäden in Holz und Mauerwerk, Altlasten, ungewöhnliche Gründungserschwerisse, Funktionsfähigkeit technischer Anlagen etc.) können im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfasst werden. Hinweise auf bauordnungsrechtliche Mängel oder Verdacht auf Hausschwamm liegen nicht vor. Die vorliegende Wertermittlung geht, soweit im Folgenden nichts anderes erwähnt wird, von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel vorliegen, kann dies den Verkehrswert beeinflussen. Soweit bei der Wertermittlung Gebäudemasse herangezogen werden, wurden diese nach bestem Wissen und Gewissen aus vorhandenen Bauzeichnungen entnommen oder ggf. vor Ort überschlägig ermittelt. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann nicht übernommen werden.

Weitere Informationsquellen, auf die bei der Wertermittlung Bezug genommen wird, sind in der Anlage (ANLAGE 1) aufgeführt.

3 Beschreibung der Bewertungsobjekte

3.1 Lage und Erschließung

Das zu bewertende landwirtschaftlichen Anwesen liegt in Einzellage ca. 0,5 km westlich der geschlossenen Ortslage von Gohfeld in der Stadt Löhne im Kreis Herford. Die Entfernung der Hofstelle in das nordwestlich gelegene Stadtzentrum von Löhne beträgt ca. 2,50 km. Die Hofstelle wird durch die Gemeindestraße „Im Buchholz“ erschlossen, die in südlicher Richtung von der Straße „Alter Postweg“ (K 8; Verbindung Hiddenhausen-Schweicheln – Löhne-Gohfeld) abzweigt.

Der nähere Umgebungsbereich der Hofstelle wird durch die Außenbereichslage des Sudbachtals geprägt. Die zu bewertenden land- und forstwirtschaftlichen Grundflächen liegen teilweise arrondiert zur Hofstelle bzw. bis zu ca. 1,0 km um die Hofstelle verstreut. Die Grundflächen sind tlw. zusammenliegend und nur eingeschränkt als separate wirtschaftliche Einheiten nutzbar.

Die genaue Lage, Größe und Zuwegung der Grundflächen ist im Einzelnen den beigefügten Liegenschaftskarten (ANLAGEN 2-3) zu entnehmen.

3.2 Größe, Nutzung und Bonität der Grundflächen

Die zu bewertenden Grundstücke weisen nach den Angaben des Liegenschaftskatasters folgende Größen- und Nutzungsverhältnisse auf:

Flächenübersicht und Nutzung lt. Liegenschaftskataster (m²)											
Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Gemarkung	Ackerland	Wald, Gehölz	Grünland	Unland, Teich Brache, Bach	Gebäude-/ Freifläche	Weg	insges.	EMZ
1	37	52	Gohfeld	55						55	25
2	37	105	Gohfeld		262					262	
3	37	106	Gohfeld	10.289	1.784					12.073	5.899
4	66	84	Gohfeld	6.243						6.243	3.184
5	66	322	Gohfeld						7	7	
6	66	323	Gohfeld						44	44	
7	66	496	Gohfeld			1.110				1.110	577
8	66	497	Gohfeld	36.339	10.576		7.401			54.316	19.358
9	66	498	Gohfeld		956		1.034			1.990	95
10	74	9	Gohfeld	20.388	5.732	5.536	91	2.189	289	34.225	13.894
Fläche insgesamt (m²)				73.314	19.310	6.646	8.526	2.189	340	110.325	

Bei den Ackerlandflächen liegen überwiegend sandige Lehmböden aus Löß mit Ackerzahlen zwischen 34 und 63 vor. Bei ehemaligen Grünlandflächen im Bereich des Sudbachtals liegt teilweise Brachland vor.

Die Flurstücke 52, 105 und 106 (Lfd. Nr. 1, 2, 3) und die Flurstücke 322, 323 und 498 (Lfd. Nr. 5, 6, 9) bilden jeweils zusammenliegende Eigentumseinheiten und können deshalb trotz unterschiedlicher Nutzungen (Ackerland, Grünland, Gehölz, Weg) als wirtschaftliche Einheiten angesehen werden.

3.3 Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs von Gohfeld, Blatt 1601, sind mit Ausnahme der Anordnung der Zwangsversteigerung (Eintragungen vom 20.06.2022 und vom 08.11.2022) keine weiteren Eintragungen zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke verzeichnet.

Auch Baulasteintragungen liegen nach Auskunft der Stadt Löhne nicht vor.

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nach Mitteilung der Verfahrensbeteiligten Frau xx. xxxxxxxx an den Pächter xxxxxxxx, Zum xxxxxxxx x, 32584 Löhne, verpachtet. Ein vorliegender schriftlicher Pachtvertrag über ca. 8,79 ha Acker- und Grünland ist bereits am 30.09.2010 abgelaufen und wurde danach mündlich auf unbestimmte Zeit weitergeführt. Die Kündigungsfristen richten sich nach § 594 a BGB.

Sonstige Beschränkungen des zu bewertenden Grundbesitzes sind nicht bekannt.

3.4 Öffentliche Planung und Grundstücksqualität

Nach dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Löhne (Anlage 4) sind sämtliche zu bewertende Grundflächen als Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5(2) Nr. 9 BauGB) dargestellt und liegen zudem in einem Landschaftsschutzgebiet bzw. tlw. im Naturschutzgebiet Sudbachtal (Abschnitt 3.1.1.3 des Landschaftsplans Löhne/Kirchlengern, betreffend Flurstücke 497, 498). Änderungen dieses Planungsstands sind nicht absehbar.

Dementsprechend sind die Bewertungsflächen auch im Regionalplan Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld sowie in der Entwurfsfassung 2020 als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich bzw. als Bereiche zum Schutz der Natur (BSN) dargestellt.

Die Bewertungsflächen sind mit Ausnahme der bebauten Hofstelle qualitativ als Flächen der Landwirtschaft i.S.v. § 3(1) ImmoWertV zu bewerten.

Die bebaute Hofstelle Im Buchholz 32 ist als sog. faktisches Bauland im baurechtlichen Außenbereich qualitativ als „Baureifes Land“ gemäß § 3, Abs. 4 ImmoWertV einzustufen.

3.5 Gebäude und Außenanlagen (siehe anliegende Fotos)

Die Hofstelle Im Buchholz 32 ist mit folgenden Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut:

- Wohnteil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes (Baujahre 1922/47, Renovierungsmaßnahmen im Wohnbereich in den 1970'er und '80er Jahren)
- Wirtschaftsteil/Stallanbau (Baujahre 1947/58)
- Scheune (Baujahr 1937)
- Ehem. Backhaus (Baujahr vor 1900)
- Fertiggarage (Baujahr nicht bekannt)

Wertgebende bauliche Außenanlagen bilden die Versorgungsanschlüsse sowie vorhandene Bodenbefestigungen (Hofplatz auf einer Fläche von ca. 200 m² mit Betonplatten befestigt). Die Wasserversorgung der Hofstelle erfolgt über einen eigenen Hausbrunnen mit Hauswasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung der Hofstelle erfolgt mittels Druckentwässerung in die öffentliche Kanalisation.

Sonstige werthaltige Anlagen sind nicht vorhanden.

Die nähere Beschreibung der Gebäude erfolgt im Zusammenhang mit der Wertermittlung in der Anlage 5.

4 Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG wird als Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) festgesetzt.

Dieser wird durch den Preis bestimmt, "der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf besondere oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Die Ableitung des Verkehrswertes eines landwirtschaftlichen Anwesens kann unter der Annahme eines geschlossenen oder eines parzellierten Verkaufs erfolgen. Während die Wertermittlung im ersten Fall in Form einer Gesamttaxe erfolgt, ist im zweiten Fall von einer Zerlegungstaxe auszugehen (vgl. Köhne, a.a.O., S. 823 ff.).

Für eine Gesamttaxe kommen in erster Linie betriebliche Einheiten in Betracht, die für eine eigenständige Weiterbewirtschaftung geeignet sind. Im Zuge des fortschreitenden landwirtschaftlichen Strukturwandels kommen in der Regel nur noch größere betriebliche Einheiten mit günstigen strukturellen Voraussetzungen für einen geschlossenen Verkauf in Betracht. Diese Bedingungen liegen im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor.

Zur Bewertung der Flächen und Gebäude kommen nach Maßgabe des § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren zur Anwendung. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bestimmt sich nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 ImmoWertV) ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung. Es basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines

Wertermittlungsobjekts aus geeigneten, zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40(3) ImmoWertV).

Im **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag wird mit Hilfe eines Barwertfaktors (Vervielfältiger) kapitalisiert, der sich nach der Restnutzungsdauer und dem angemessenen Liegenschaftszinssatz bestimmt. Das Ertragswertverfahren orientiert sich an der Nutzung eines Gebäudes und damit an dem daraus zu erzielenden Erfolg. Das Ertragswertverfahren ist vornehmlich für die Ermittlung des Verkehrswerts von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Diese Voraussetzung liegt nach Auffassung des Unterzeichners im vorliegenden Bewertungsfall nicht vor. Daneben kommt die Durchführung des Ertragswertverfahrens ggf. als Hilfsverfahren bei der Wertermittlung vermietbarer ehemaliger landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude zur Anwendung.

Zur Wertableitung der Wirtschaftsgebäude und der baulichen Anlagen wird nachfolgend das **Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39 ImmoWertV) durchgeführt, das sich unter Berücksichtigung der Alterswertminderung an den Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten, nicht Rekonstruktionskosten) funktional vergleichbarer Gebäudesubstanz orientiert und damit den Nutzungsmöglichkeiten eines potentiellen Erwerbers Rechnung trägt.

Hinsichtlich der zur Durchführung des Sachwertverfahrens erforderlichen Kalkulationsdaten sind folgende Anmerkungen zu machen:

Die Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die wirtschaftliche

Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ist i.d.R. kürzer als die technische Lebensdauer anzusetzen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens wird die Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) durch das Verhältnis von Gesamtnutzungsdauer zu (wirtschaftlicher) Restnutzungsdauer bestimmt. Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer enthält die Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV.

- Die Bruttogrundfläche ist die Ausgangsgröße bei der Wertermittlung von Gebäuden nach dem Sachwertverfahren. Sie ist definiert als die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen eines Bauwerkes und gliedert sich in eine Konstruktionsgrundfläche (= Summe der Grundflächen der aufgehenden Bauteile) und eine Nettogrundfläche. Bei ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden bleiben nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Grundflächen (z.B. deckenlastiger Lagerraum, Grundflächen mit nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Einbauten) ggf. unberücksichtigt (vgl. Gartung, Dr. Gütter, et al., a.a.O.).

Bei der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 12 ImmoWertV) sind zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer die Modellansätze der Anlage 1 und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung von Wohngebäuden das in Anlage 2 beschriebene Modell zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind als Bewirtschaftungskosten im Sinne des § 32 Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 bis 3 die Modellansätze der Anlage 3 zugrunde zu legen. Bei Ermittlung der Sachwertfaktoren sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten im Sinne des § 36 Absatz 2 die Normalherstellungskosten nach Anlage 4 zugrunde zu legen

5 Wertermittlung

5.1 Bodenrichtwerte und Orientierungswerte

Der Grundstücksmarkt für Ackerland im Kreis Herford ist in den letzten Jahren durch eine deutlich steigende Preistendenz gekennzeichnet, die auch großräumig zu beobachten ist. So weist die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford ermittelte Indexreihe (2000 = 100) für den Wert von Ackerland zwischen 2015 und 2022 eine Steigerung von 136,6 auf 201,9 aus (GMB, a.a.O., S. 29). Dementsprechend stieg der kreisweit entrichtete Durchschnittspreis für Ackerland seit 2010 von 2,64 €/m² auf 5,35 €/m².

Weniger ausgeprägt ist die Preissteigerung beim Grünland. Der vom Gutachterausschuss abgeleitete Preisindex für Grünland (2000 = 100) weist zwischen 2015 und 2022 eine Steigerung von 99,4 auf 126,1 aus.

Der Bodenrichtwert für Ackerland wurde im Bereich der Bewertungsflächen zum 01.01.2023 mit 5,00 €/m² (2022 = 5,00 €/m²; 2021 = 4,00 €/m²) festgesetzt. Dieser

Wert kann als Orientierungswert zur Werteinstufung des Ackerlands herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert für Grünland wurde im Bereich der Bewertungsflächen zum 01.01.2023 leicht angehoben und mit 1,70 €/m² festgesetzt.

Allgemein werden die Kaufpreise von Ackerflächen neben der Lage und dem Kaufzeitpunkt insbesondere von der Größe der Flächen, von der Ortsnähe, von der Bodengüte, der Grundstücksform und von der Bodenart beeinflusst.

Bodenrichtwerte oder aktuelle Vergleichspreise für die Bodenwerte landwirtschaftlicher Hofstellen aus dem Kreis Herford liegen nicht vor. Der Bodenwert der Hofstelle wird daher deduktiv abgeleitet: Dazu wird der Hofstellenbereich in verschiedene Funktionsflächen (Wohnen, Wirtschaftsgebäude, ggf. sonstige Freiflächen) segmentiert.

Zur Wertableitung der Funktionsfläche Wohnen wird der vom Gutachterausschuss zum 01.01.2023 festgesetzte Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich von Löhne herangezogen. Dieser wurde mit 90,- €/m² festgesetzt (I-II geschossige Bauweise, 700 m² Grundstücksgröße, erschließungskosten- und kanalanschlusskostenbeitragsfrei nach KAG). Die im Außenbereich häufig anzutreffenden geringerwertigen Erschließungsanlagen sind hier bereits berücksichtigt.

Für die Funktionsflächen ehemaliger landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude sind Bodenpreise auf dem Niveau von Wohnbauflächen in der Regel nicht erzielbar. Solche Flächen können in Anlehnung an großräumig feststellbare Wertrelationen zum 2-4-fachen Ackerlandwert angesetzt werden (vgl. KLEIBER, a.a.O. S. 298).

Die vorgenannten Bodenrichtwerte und Orientierungswerte werden zur vorläufigen Werteinstufung der zu bewertenden Grundflächen herangezogen. Sie sind jedoch nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

5.2 Ableitung der Bodenwerte

Die nachfolgende Ableitung der Bodenwerte nimmt Bezug auf die Ausführungen zur Lage, zur Nutzung, zur Grundstücksqualität und zu den Lasten und Beschränkungen in den Abschnitten 3.1 bis 3.4.

(1) Gemarkung Gohfeld, Flur 37, Flurstück 52:

Am „Alten Postweg“ gelegene kleine Ackerfläche in Bewirtschaftungseinheit mit dem angrenzenden Flurstück 106. Es liegt ein als Grünland bonitierter Lehmboden mit einer durchschnittlichen Bodenzahl 45 vor. Die Werteinstufung erfolgt als Teil einer Bewirtschaftungseinheit zum Bodenrichtwert für Ackerland

$$55 \text{ m}^2 \text{ Ackerland} \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 275,- \text{ €}$$

(2) Gemarkung Gohfeld, Flur 37, Flurstück 105:

Westlich des „Alten Postwegs“ gelegene kleine Gehölzfläche mit geringwertigem Holzbestand im Eigentumszusammenhang mit den angrenzenden Flurstücken 106 und 52.

$$262 \text{ m}^2 \text{ Gehölz} \times 0,70 \text{ €/m}^2 = 183,- \text{ €}$$

(3) Gemarkung Gohfeld, Flur 37, Flurstück 106:

Am „Alten Postweg“ gelegene unregelmäßig geschnittene Ackerfläche (Verhältnis Breite : Länge ca. 1 : 2,5) mit kleinem Gehölzsaum in Bewirtschaftungseinheit mit den angrenzenden Flurstücken 105 und 52 und . Es liegt überwiegend Lehmboden mit einer durchschnittlichen Ackerzahl 57 vor. Die Werteinstufung erfolgt als Teil einer Bewirtschaftungseinheit zum Bodenrichtwert für Ackerland.

$$10289 \text{ m}^2 \text{ Ackerland} \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 51.445,- \text{ €}$$

$$1784 \text{ m}^2 \text{ Gehölz} \times 0,70 \text{ €/m}^2 = 1.249,- \text{ €}$$

$$12073 \text{ m}^2 \text{ insgesamt} = 52.694,- \text{ €}$$

(4) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 84:

Am „Rebhuhnweg“ gelegene trapezförmig geschnittene Ackerfläche mit leichter Hanglage in Bewirtschaftungseinheit mit angrenzenden Flurstücken im Fremdeigentum. Es liegt ein sandiger Lehmboden mit einer durchschnittlichen Ackerzahl 51 vor. Die Werteinstufung erfolgt aufgrund der bewirtschaftungsungünstigen Größe und Form unterhalb des Bodenrichtwerts für Ackerland.

$$6243 \text{ m}^2 \text{ Ackerland} \times 4,00 \text{ €/m}^2 = 24.972,- \text{ €}$$

(5) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 322:

Kleine Wegefläche im Grundstückszusammenhang mit den Flurstücken 323 und 498

$$7 \text{ m}^2 \text{ Weg} \times 0,50 \text{ €/m}^2 = 4,- \text{ €}$$

(6) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 323:

Kleine Wegefläche im Grundstückszusammenhang mit den Flurstücken 322 und 498

$$44 \text{ m}^2 \text{ Weg} \times 0,50 \text{ €/m}^2 = 22,- \text{ €}$$

(7) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 496:

Westlich der Hofstelle an der Straße „Im Buchholz“ gelegene kleine keilförmig geformte Grünlandfläche. Es liegt ein Lehmboden der Wasserstufe 3 mit einer durchschnittlichen Grünlandzahl 52 vor. Die Werteinstufung der bewirtschaftungsungünstigen Kleinfläche erfolgt unterhalb des Bodenrichtwerts für Grünland

$$11 \text{ 10 m}^2 \text{ Grünland} \times 1,25 \text{ €/m}^2 = 1.388,- \text{ €}$$

(8) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 497:

Das südlich der Hofstelle an der Straße „Im Buchholz“ gelegene Flurstück umfasst einen in zwei Teilflächen untergliederten unregelmäßig geschnittenen Ackerlandanteil in tlw. Hanglage, mit überwiegend sandigen Lehmböden und einer durchschnittlichen Ackerzahl 53, einen im Naturschutzgebiet Sudbachtal gelegenen geringwertigen Brachflächen- und Sumpfteil sowie Gehölzflächen in überwiegender Hanglage. Die Werteinstufung des Ackerlandanteils erfolgt zum Bodenrichtwert.

$$3 \text{ 63 39 m}^2 \text{ Ackerland} \times 5,00 \text{ €/m}^2 = 181.695,- \text{ €}$$

$$74 \text{ 01 m}^2 \text{ Brache/Sumpf/Bach} \times 0,70 \text{ €/m}^2 = 5.181,- \text{ €}$$

$$1 \text{ 05 76 m}^2 \text{ Wald/Gehölz} \times 0,90 \text{ €/m}^2 = 9.518,- \text{ €}$$

$$5 \text{ 43 16 m}^2 \text{ insgesamt} = 196.394,- \text{ €}$$

(9) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 498:

An der Straße „Im Buchholz“ im Naturschutzgebiet Sudbachtal gelegene kleine Brachland-, Bach- und Gehölzfläche im Grundstückszusammenhang mit den Flurstücken 322 und 323.

10 34 m ² Brache/Bach x 0,70 €/m ²	=	724,- €
<u>9 56 m² Wald/Gehölz x 0,90 €/m²</u>	=	<u>860,- €</u>
19 90 m ² insgesamt	=	1.584,- €

(10) Gemarkung Gohfeld, Flur 74, Flurstück 9:

Das Flurstück umfasst die „Im Buchholz 32“ gelegene Hofstelle des landwirtschaftlichen Anwesens mit umgebenden Acker- und Grünlandflächen sowie Gehölzflächen in überwiegender Hanglage.

Der Wertansatz für die Funktionsfläche Wohnen (ca. 700 m²) orientiert sich am Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich in Höhe von 90,- €/m².

Der verbleibende Hofstellenbereich (2.189 m² - 700 m² = 1.489 m² Funktionsflächen der Wirtschaftsgebäude) wird unter Berücksichtigung der Lage und der Größe mit einem mittleren Bodenwert von 15,00 €/m² in Ansatz gebracht.

Der weitgehend lagetypische Ackerlandanteil ist unregelmäßig geschnitten, und weist einen sandigen Lehmboden mit einer durchschnittlichen Ackerzahl 54 auf. Aufgrund der Arrondierungslage zur Hofstelle erfolgt die Werteinstufung leicht oberhalb des Bodenrichtwerts. Auch die Werteinstufung des Grünlandanteils erfolgt unter Berücksichtigung der Arrondierungslage.

7 00 m ² Funktionsfläche Wohnen x 90,00 €/m ²	=	63.000,- €
14 89 m ² Funktionsfläche Wirtschaftsgebäude x 15,00 €/m ²	=	22.335,- €
55 36 m ² Grünland x 2,00 €/m ²	=	11.072,- €
57 32 m ² Wald/Gehölz x 1,00 €/m ²	=	5.732,- €
3 80 m ² Weg und Bach x 0,70 €/m ²	=	266,- €
<u>2 03 88 m² Ackerland x 5,50 €/m²</u>	=	<u>112.134,- €</u>
3 42 25 m ² insgesamt	=	214.539,- €

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

Die Gebäude werden in der Anlage 5 beschrieben und bewertet. Das nicht mehr wirtschaftlich nutzbare ehem. Bachhaus (Fachwerkgebäude, Grundfläche ca. 36 m²) geht ohne positiven Wertansatz in die Wertermittlung ein. Die Außenanlagen sind im Verhältnis zur Bausubstanz der Gebäude von einfachem Zuschnitt. Der Wert der Außenanlagen wird gemäß § 37 ImmoWertV nach Erfahrungssätzen pauschal abgeleitet.

Die Wertableitung der Gebäude und Außenanlagen nach dem Sachwertverfahren gelangt zu folgenden vorläufigen Ergebnissen:

- Wohnteil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes	= 123.000,- €
- Wirtschaftsteil/Stallanbau	= 24.000,- €
- Scheune	= 12.000,- €
- Ehem. Backhaus	= 0,- €
- Fertiggarage (pauschal)	= 300,- €
- <u>Außenanlagen (nach Erfahrungssätzen gem. § 37 ImmoWertV)</u>	= <u>3.000,- €</u>
Gebäudewerte insgesamt	= 162.300,- €

5.4 Ableitung der Verkehrswerte

Die in § 6 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich jeweils in die Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

Dabei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Vergleichswertverfahren insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, im Ertragswertverfahren durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im Sachwertverfahren durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Stehen keine geeigneten für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden (§ 9 ImmoWertV).

Die Summe aus Gebäudesachwerten und Bodenwert führt bei der Wertableitung von landwirtschaftlichen Resthofstellen noch nicht zum Verkehrswert. Diese werden nach Auswertungen regionaler Gutachterausschüsse i.d.R. deutlich unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt, während die oben abgeleiteten Bodenwerte der land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen bereits den Verkehrswert repräsentieren. Aufgrund der Verschiedenartigkeit der Objekte stehen jedoch i.d.R. keine Sachwertfaktoren zur Verfügung. Der Marktanpassungsabschlag der Bewertungseinheit „Resthofstelle“ (Teilfläche Gemarkung Gohfeld, Flur 74, Flurstück 9) muss daher sachverständig geschätzt werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist bei der Einschätzung eines Marktanpassungsabschlages zum einen ein Verwertungs- und Instandhaltungsrisiko für die groß dimensionierten ehemaligen landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäude zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus weist eine ungünstige Raumaufteilung mit überdimensionierten Fluranteilen und einen ungünstigen Isolierungsstandard auf, der teilweise dem letzten Umbauzeitraum (ca. 1970- 1985) entspricht. Andererseits werden nach den Auswertungen des Gutachterausschusses im Kreis Herford Ein- und Zweifamilienhäuser auch älterer Altersklassen überwiegend zu Kaufpreisen oberhalb des vorläufigen Sachwerts (Sachwertfaktoren > 1,00) veräußert. Unter Berücksichtigung der genannten Aspekte wird der vorzunehmende Marktanpassungsabschlag auf ca. 20 % geschätzt.

Für verschiedene kurzfristig anstehende Instandsetzungskosten an den Wirtschaftsgebäuden und allgemeine Aufräumungs- und Entsorgungsarbeiten auf der Hofstelle wird zudem gemäß § 8, Abs. 3 ImmoWertV ein Wertabschlag von 5.000,- € berücksichtigt

Mithin ergeben sich für die einzelnen Grundstücke folgende Verkehrswerte:

Grundbuch von Gohfeld, Blatt 1601

(1) Gemarkung Gohfeld, Flur 37, Flurstück 52:

55 m² Ackerland = 275,- €

(2) Gemarkung Gohfeld, Flur 37, Flurstück 105:

2 62 m² Gehölz = 183,- €

(3) Gemarkung Gohfeld, Flur 37, Flurstück 106:

1 02 89 m² Ackerland = 51.445,- €

17 84 m² Gehölz x 0,70 €/m² = 1.249,- €

1 20 73 m² insgesamt = 52.694,- €

(4) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 84:

62 43 m² Ackerland = 24.972,- €

(5) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 322:

7 m² Weg = 4,- €

(6) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 323:

44 m² Weg = 22,- €

(7) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 496:

11 10 m ² Grünland	=	1.388,- €
-------------------------------	---	-----------

(8) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 497:

3 63 39 m ² Ackerland	=	181.695,- €
----------------------------------	---	-------------

74 01 m ² Brache/Sumpf/Bach	=	5.181,- €
--	---	-----------

1 05 76 m ² Wald/Gehölz	=	9.518,- €
------------------------------------	---	-----------

5 43 16 m ² insgesamt	=	196.394,- €
----------------------------------	---	-------------

(9) Gemarkung Gohfeld, Flur 66, Flurstück 498:

10 34 m ² Brache/Bach	=	724,- €
----------------------------------	---	---------

9 56 m ² Wald/Gehölz	=	860,- €
---------------------------------	---	---------

19 90 m ² insgesamt	=	1.584,- €
--------------------------------	---	-----------

(10) Gemarkung Gohfeld, Flur 74, Flurstück 9:

Bodenwerte der Hofstelle (2.189 m ²):	+	85.335,- €
---	---	------------

Gebäudewerte und Außenanlagen	+	162.300,- €
-------------------------------	---	-------------

Vorläufiger Sachwert	=	247.635,- €
----------------------	---	-------------

Marktanpassungsabschlag	-	20 %
-------------------------	---	------

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	198.108,- €
---------------------------------------	---	-------------

Objektspezifische Marktanpassung (§ 8 ImmoWertV)	-	5.000,- €
--	---	-----------

Zwischenwert	=	193.108,- €
--------------	---	-------------

Bodenwerte landw. Nutzflächen:

55 36 m ² Grünland	=	11.072,- €
-------------------------------	---	------------

57 32 m ² Wald/Gehölz	=	5.732,- €
----------------------------------	---	-----------

3 80 m ² Weg und Bach	=	266,- €
----------------------------------	---	---------

2 03 88 m ² Ackerland	=	112.134,- €
----------------------------------	---	-------------

Verkehrswert (34.225 m ²)	=	322.312,- €
---------------------------------------	---	-------------

Summe der einzeln ermittelten Verkehrswerte	=	599.828,- €
--	----------	--------------------

Ergänzende Anmerkung:

In den Wirtschaftsgebäuden sind noch verschiedene landwirtschaftliche Maschinen und Geräte älterer Bauart vorhanden, die nicht mitbewertet wurden.

Von Frau Dr. Holzgraefe wurde dazu eine Inventarliste aus dem Jahr 2014 übermittelt gestellt (Schreiben der LWK NRW an das AB Bad Oeynhausen vom 25.10.2014), die der Anlage beigefügt wird.

Spenge, den 08.06.2023



Verzeichnis der Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen
- 2 Übersichtskarte
- 3 Ausschnitte aus der Liegenschaftskarte
- 4 Ausschnitte aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne und aus dem Regionalplan Detmold (Entwurfssfassung 2020)
- 5 Beschreibung und Wertableitung der Gebäude
- 6 Bauzeichnung des Wohnhauses
- 7 Inventarliste landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte
- 8 Fotoserie der Gebäude

ANLAGE 1:

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen

Unterlagen:

- Ausschnitte aus der Flurkarte
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
- Auszug aus dem Grundbuch von Gohfeld, Blatt 1601
- Regionalplan Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld inkl. Entwurfsfassung 2020
- Flächennutzungsplan der Stadt Löhne
- Bauakte der Stadt Löhne

Auskünfte:

- Kreis Herford, Katasterauskunft
- Stadt Löhne, Baulastauskunft
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Herford

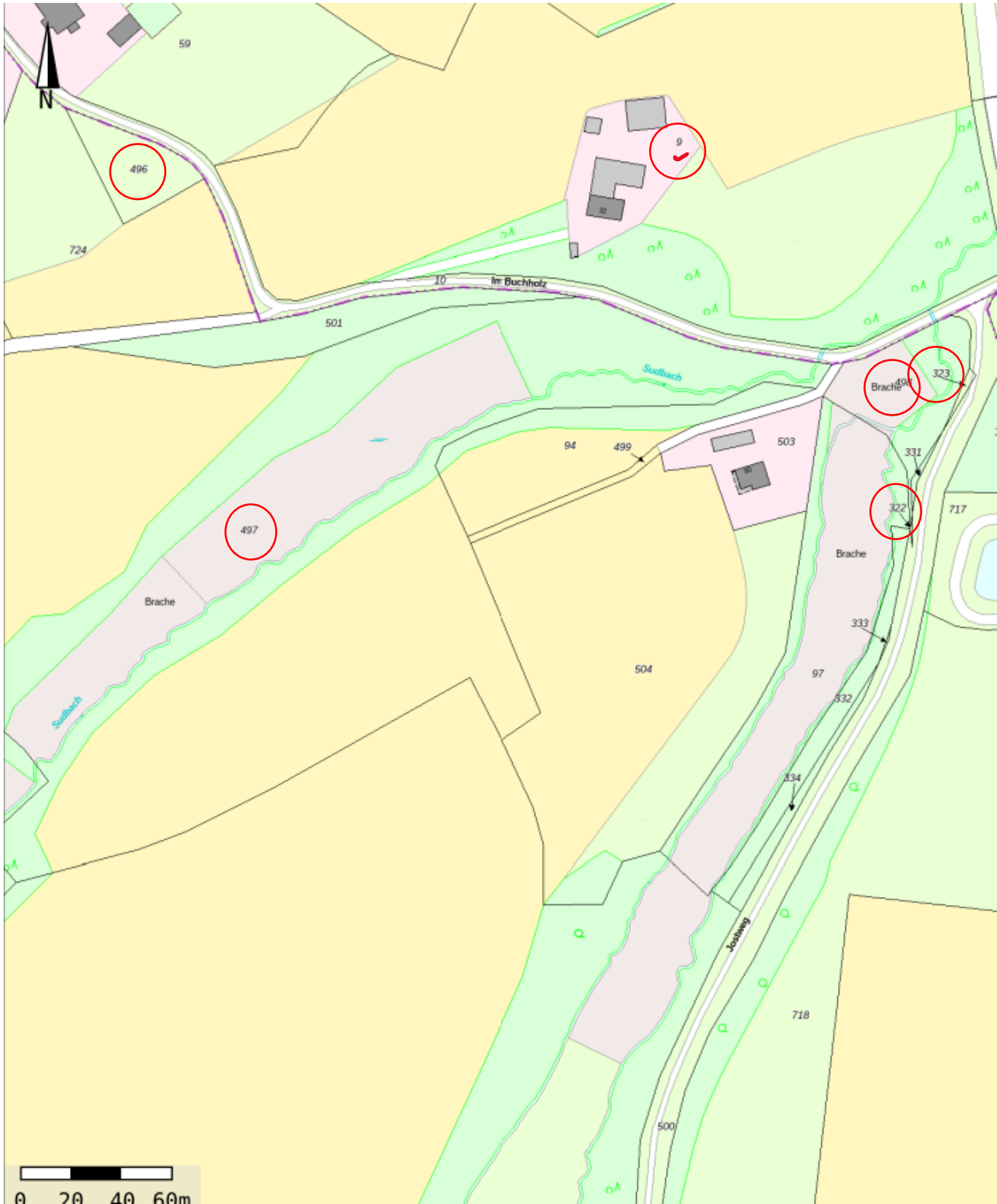
Literatur:

- Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Verlag Ulmer, 4. Auflage 2007
- Kleiber: Marktwertermittlung von Grundstücken, Verlag Reguvis, Köln, 9. Auflage 2022
- Fischer, Biederbeck (Hrsg.): Bewertung im ländlichen Raum, HLBS-Verlag, 1. Auflage 2019
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2023

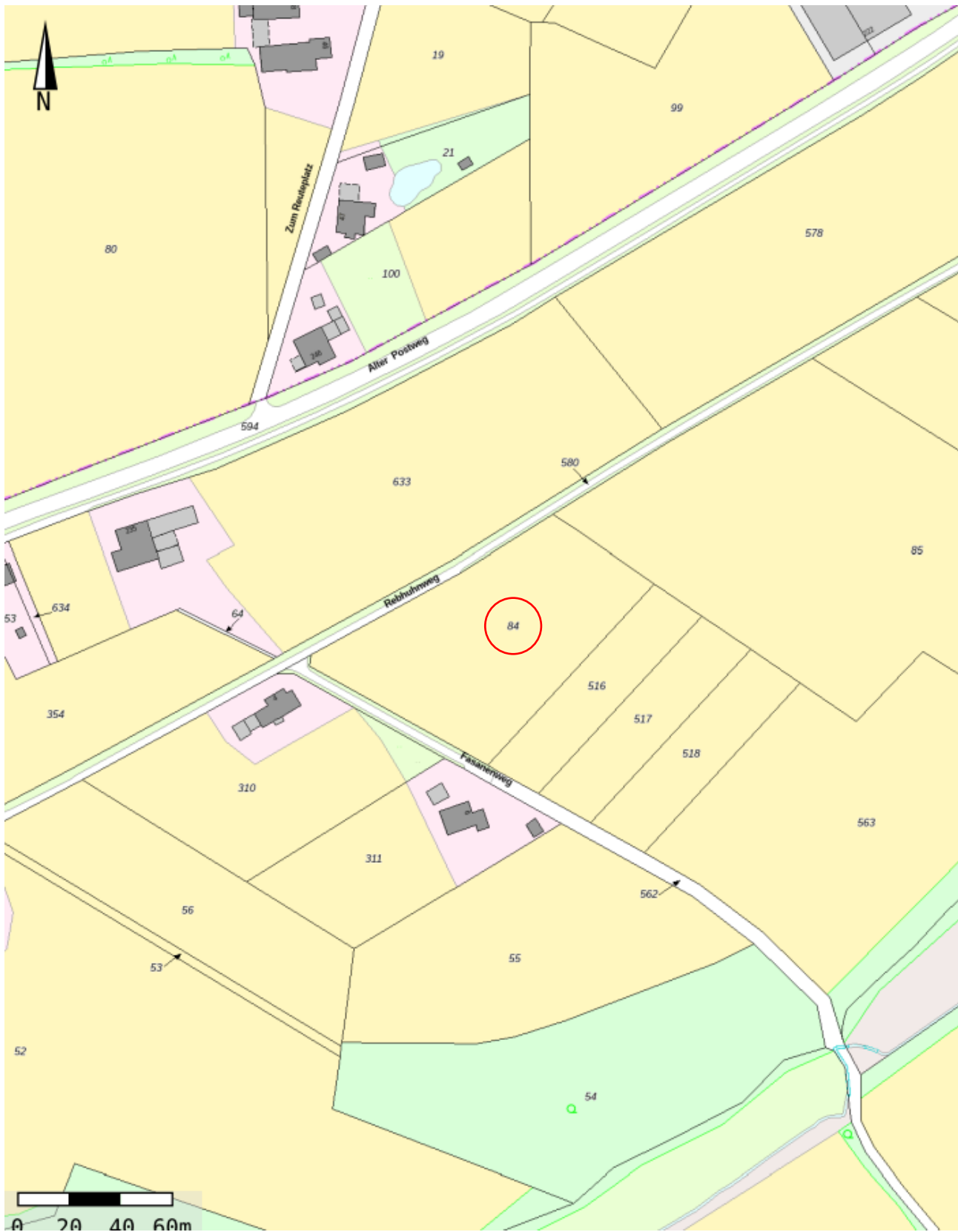
Internet:

- www.boris.nrw.de
- www.tim-online.de
- www.destatis.de
- www.geoportal.kreis-herford.de

**ANLAGE 3: Gemarkung Gohfeld, Flur 74, Flurstück 9, Flur 66, Flurstücke
322, 323, 496, 497, 498**



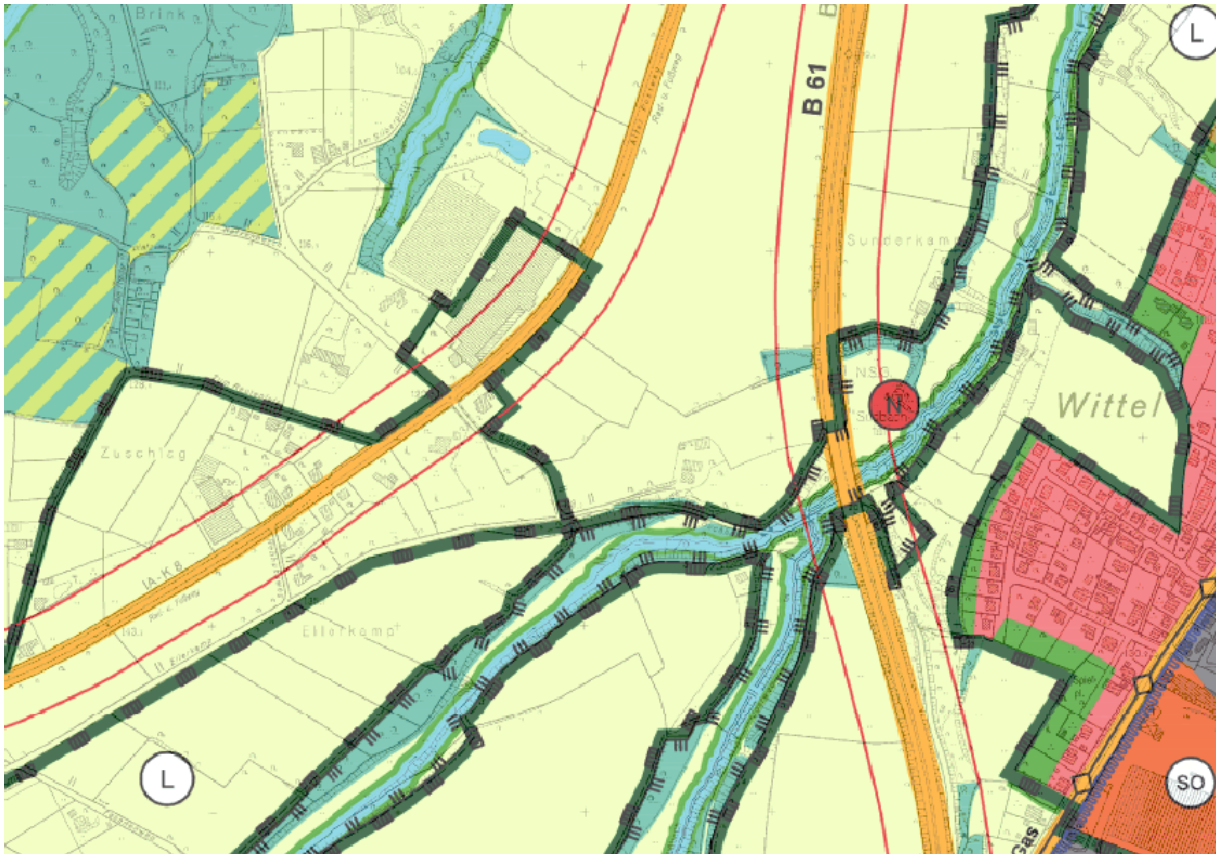
Noch ANLAGE 3: Gemarkung Gohfeld, Flurstück 84



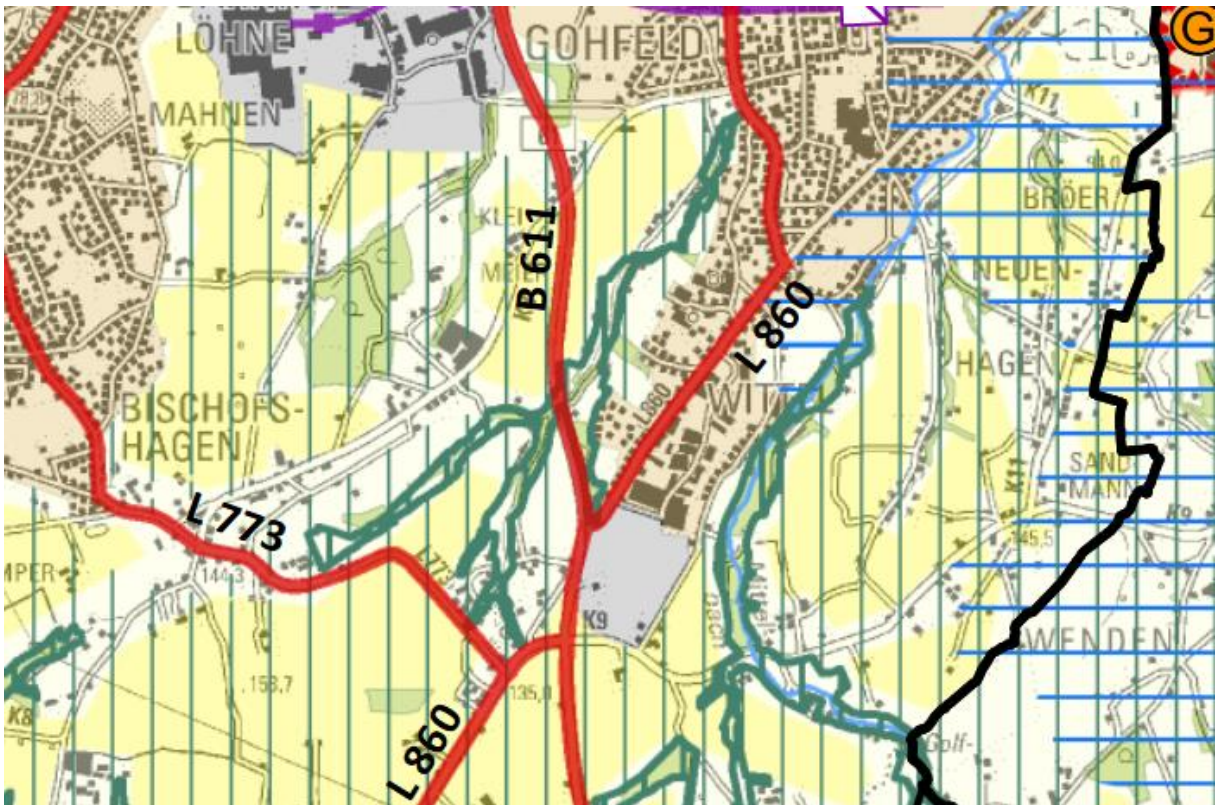
Noch Anlage 3: Gemarkung Gohfeld, Flur 37, Flurstücke 52, 105, 106



Anlage 4 a: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Löhne



Anlage 4 b: Ausschnitt aus dem Regionalplan OWL (Entwurfssfassung 2020)



Anlage 5: Beschreibung und Wertableitung der Gebäude

a) Beschreibung des Wohnteils

Der Wohnteil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes wurde 1922 errichtet und nach einem Brandschaden im Jahre 1947 wiederaufgebaut. Das Gebäude umfasst die Geschossebenen KG (Teilunterkellerung), EG und DG (nicht ausgebaut). Die Wohnnutzung wurde später in den Baukörper des sich nördlich anschließenden Zwischenbau des Wirtschaftsteils erweitert (Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum). Im Verlauf der 1970'er und 1980'er Jahre wurden verschiedene Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. So wurden die Außenwände mit Verblendmauerwerk versehen, die Dacheindeckung und die Fenster und Außentüren erneuert und ein Badezimmer eingebaut. In den 1990'er Jahren wurde eine Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung und Kunststoffbatterietanks eingebaut (Schäfer, Domotherm HK). Ferner ist ein separater Festbrennstoffkessel vorhanden. Das Grundstück ist mittels Druckentwässerung an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Hausbrunnen.

Die Raumaufteilung des Erdgeschosses ist der anliegenden Grundrisszeichnung (Anlage 6) zu entnehmen. Durch die Umbaumaßnahmen haben sich im Bereich des Zwischenbaus verschiedene Änderungen der Raumnutzung ergeben.

Die nachfolgende Wertableitung orientiert sich an den Gebäudetypen 1.02 und 1.22 der Normalherstellungskosten 2010 in flächenanteiliger Mischkalkulation. Das Gebäude weist einen einfachen Ausstattungsstandard der Wohnräume auf.

Bauausstattung: Fundamente aus Bruchstein und Stampfbeton, Außenwände aus doppelwandigem Verblendmauerwerk, Satteldach mit eingeschiftetem Zwischenbau mit Eindeckung aus Tonfalzziegeln, Dachentwässerung aus Zinkblech, drei gemauerte Schornsteine, Innenwände aus massivem Mauerwerk, isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden; Haustür und Nebeneingangstür aus Kunststoff mit Glaselementen; Zwischendecken als Massiv- und Holzbalkendecken, im KG aufgestellte Ölzentralheizung mit Warmwasserbereitung (Schäfer Domotherm HK; Kunststoffbatterietanks); separater Festbrennstoffkessel im EG).

Ausstattung der Geschossebenen: KG: 3 verbundene Kellerräume, lichte Höhe ca. 1,90 m sowie ein separater Kellerraum im Bereich des Zwischenbaus mit lichter Höhe ca. 1,70 m, massive Innenwände, Fußböden aus Beton, einfache Kellerfenster aus Metall, Kellerinnentreppen als einfache Massivtreppen.

EG: Raumaufteilung EG siehe anliegende Bauzeichnung; Innentüren als furnierte Holztüren mit Holzzargen, Innentreppe als einläufige einfache Holzstiege zum DG; Fußböden mit Fliesenbelag (Flur, Bad, Spülküche), bzw. mit PVC-Belag (Wohnküche); Wohnräume mit Holzdielenböden; Plattenheizkörper; Bad raumhoch gefliest mit Stand-WC, Dusche, Badewanne und Waschbecken; offene Sicherungstafel im Flur, überwiegend mit veralteten Schraubicherungen. Nicht ausgebauter Zwischenboden (Bühne).

DG: nicht ausgebauter Dachboden.

b) Beschreibung des Wirtschaftsteils/Stallanbau

Der nördlich des Wohnteils angeordnete Wirtschaftsteil/Stallanbau wurde im Jahre 1958 unter Verwendung vorhandener Bauteile um- bzw. angebaut. Das Gebäude ist im Innenbereich in massive Stallbuchten, Futtergänge und Nebenräume untergliedert. Nur der Bereich einer Durchfahrt, die im östlichen Gebäudeteil angeordnet ist, ist befahrbar. Die Grundflächen des nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Dachgeschosses bleiben bei der Ermittlung der Bruttogrundfläche unberücksichtigt.

Bauart und -ausstattung: Fundamente aus Stampfbeton und Ziegelstein, Umfassungswände aus doppelwandigem Ziegelmauerwerk, Satteldach mit Eindeckung aus Tonfalzziegeln, Dachentwässerung aus Zinkblech, Fußböden aus Beton, im Bereich der Futterküche mit Fliesenbelag, Zwischendecke als Massivdecke, massive Innenwände, einfache Stallfenster, Doppelflügeltore aus Holz und einfache Brettertüren, Licht- und Kraftstromanschluss.

c) Beschreibung der Scheune

Die Scheune wurde im Jahre 1937 im nördlichen Teil der Hofstelle errichtet und ist im Innenbereich in den befahrbaren Bansen und einen abgemauerten Bühnenbereich untergliedert, unter dem sich ein Halbkeller befindet, der früher als Bullenstall genutzt wurde. Die Holzbeplankung der Außenwände und das Holzschiebtor sind altersentsprechend stark abgenutzt. Ferner sind Schäden an der Dacheindeckung (östlicher Ortgang) vorhanden. Das Gebäude wird als Abstellraum für Maschinen und Geräte genutzt.

Bauart und -ausstattung: Fundamente aus Ziegelstein, Umfassungswände aus Holztragwerk mit Bretterbeplangung, Satteldach auf Bindersparrenkonstruktion mit Eindeckung aus Tonfalzziegeln, Dachentwässerung aus Zinkblech, Fußböden aus Ziegelpflaster, Holzschiebetor, kein Stromanschluss.

Noch Anlage 5 a:

Wertermittlung des Wohnteils nach dem Sachwertverfahren

Stichtag: 03.04.2023

Kalkulationsdaten:

Gebäudetypenblatt (nach NHK 2010)

Mischtyp	
Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)	80
Restnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)	21 **
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)	415 *
Grundflächenpreis (€/m ²) zur Basis 2010	633,00
Korrekturfaktor Gebäudegröße	1,00

korrigierter Grundflächenpreis 2010 (€/m²)
(Grundflächenpreis x Korrekturfaktoren) 633,00

Berechnung:

Herstellungswert 2010 (€) = 262.695,00 €
(Bruttogrundfläche x korr. Grundflächenpreis)

bes. zu veranschlagende Bauteile: entfällt + €

Neubauwert 2010 = 262.695,00 €
(einschließlich Baunebenkosten)

Baupreisindex am Stichtag der Wertermittlung Index'23 x
* Index für Wohngebäude insgesamt (2010 = 100), umbasiert (Feb.'23)

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 468.542,80 €

Wertminderung wegen Alters (linear) 73,75% - 345.550,32 €

**Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wert-
ermittlungsstichtag** = 122.992,49 €

oder rd. **123.000 €**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
Grundstücksmerkmale (gemäß § 8(3) ImmoWertV): entfällt

* Ermittlung der Bruttogrundfläche:

KG: (ca. 4,70 m x 13,60 m) + (4,30 m x 5,60 m) + EG: (8,20 m x 13,60 m) +
Zwischenbau' (5,70 m x 9,40 m) + DG: (8,20 m² + 13,60 m) + (5,70 m x 9,40 m) = rd. 415 m²

**Gemäß Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen
(Anlage 2 ImmoWertV zu § 12 Absatz 5 Satz 1)

Noch Anlage 5 a:**Ableitung der Normalherstellungskosten nach den Gebäudestandards gemäß NHK 2010**

Gewerk	Wägungsanteil in %	Standardstufe	NHK-Ansatz*	NHK-Ansatz x Wägungsanteil
Außenwände	23	2	640	147,2
Dach	15	2	640	96
Fenster u. Außentüren	11	2	640	70,4
Innenwände/-türen	11	2	640	70,4
Decken u. Treppen	11	1 - 2	600	66
Fußböden	5	2	640	32
Sanitäreinrichtungen	9	2	640	57,6
Heizung	9	2	640	57,6
Sonst. Tech. Ausstattung	6	1 - 2	600	36
			Summe:	633

* Orientierungsgrundlage NHK-Tabellen 1.02 (ca. 20 %) und 1.22 (ca. 80 %)

Punktetabelle zur Ableitung des Modernisierungsgrades gemäß Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV)

Modernisierungselement		Punkte max.	Punkte ist
Dach inkl. Wärmedämmung		4	1
Fenster und Außentüren		2	0,5
Leitungssysteme		2	0,5
Heizungsanlage		2	0,5
Dämmung Außenwände		4	1
Bäder		2	0,5
Decken, Fußböden, Treppen		2	0
Grundrissgestaltung		2	0
Insgesamt		20	4

Noch Anlage 5 b:**Wertermittlung des Wirtschaftsteils mit Stallanbau dem Sachwertverfahren****Stichtag: 03.04.2023****Kalkulationsdaten:****Gebäudetypenblatt (nach NHK 2010)****Mischtyp**

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)	70	
Restnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)	15	
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)	229	*
Grundflächenpreis (€/m ²) zur Basis 2010	270,00	
Korrekturfaktor Gebäudegröße	1,00	

korrigierter Grundflächenpreis 2010 (€/m²) 270,00
 (Grundflächenpreis x Korrekturfaktoren)

Berechnung:

Herstellungswert 2010 (€) = 61.830,00 €
 (Bruttogrundfläche x korr. Grundflächenpreis)

bes. zu veranschlagende Bauteile: entfällt + €

Neubauwert 2010 = 61.830,00 €
 (einschließlich Baunebenkosten)

Baupreisindex am Stichtag der Wertermittlung Index'23 x 1,803
 * Index für Betriebsgebäude insgesamt (2010 = 100), umbasiert (Feb.'23)

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 111.479,49 €

Wertminderung wegen Alters (linear) 78,57% - 87.591,03 €

Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wert-
ermittlungsstichtag = 23.888,46 €

oder rd. **24.000 €**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
 Grundstücksmerkmale (gemäß § 8(3) ImmoWertV): entfällt

* Ermittlung der Bruttogrundfläche:

EG: (9,86 m x 23,23 m) = rd. 229 m²

Anmerkung: Die nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren deckenlastigen Grundflächen bleiben unberücksichtigt.

Noch Anlage 5 c:
Wertermittlung der Scheune nach dem Sachwertverfahren

Stichtag: 28.04.2022

Kalkulationsdaten:

Gebäudetypenblatt (nach NHK 2010)

Mischtyp

Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)	70
Restnutzungsdauer des Gebäudes (Jahre)	10
Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 (1987)	184 *
Grundflächenpreis (€/m ²) zur Basis 2010	250,00
Korrekturfaktor Gebäudegröße	1,00

korrigierter Grundflächenpreis 2010 (€/m²) 250,00
 (Grundflächenpreis x Korrekturfaktoren)

Berechnung:

Herstellungswert 2010 (€) = 46.000,00 €
 (Bruttogrundfläche x korr. Grundflächenpreis)

bes. zu veranschlagende Bauteile: entfällt +

0,00

 €

Neubauwert 2010 = 46.000,00 €
 (einschließlich Baunebenkosten)

Baupreisindex am Stichtag der Wertermittlung Index'23

1,803

 * Index für Betriebsgebäude insgesamt (2010 = 100), umbasiert (Feb.'23)

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag = 82.938,00 €

Wertminderung wegen Alters (linear) 85,71% - 71.089,71 €

Altersgeminderte Herstellungskosten zum Wert-
ermittlungsstichtag = 11.848,29 €

oder
 rd. **12.000 €**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer
 Grundstücksmerkmale (gemäß § 8(3) ImmoWertV): entfällt

* Ermittlung der Bruttogrundfläche:

EG: (15,30 m x 12,00 m) = rd. 184 m²

Anmerkung: Die nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Grundfläche des ehem. Bullenstalls (Halbkeller)
 bleibt unberücksichtigt.

Anlage 7: Inventarliste landw. Maschinen und Geräte (ohne Bewertung)

Kreisstelle Minden-Lübbecke · Kaiserstraße 17 · 32312 Lübbecke

-9- Amtsgericht Bad Oeynhausen
Bismarckstr. 12

32545 Bad Oeynhausen



Herford-Bielefeld
Ravensberger Straße 6, 32051 Herford
Tel.: 05221 5977-0, Fax -33
Mail: herford@lwk.nrw.de

Minden-Lübbecke
Kaiserstraße 17, 32312 Lübbecke
Tel.: 05741 3425-0, Fax -33
Mail: minden@lwk.nrw.de
www.landwirtschaftskammer.de

Auskunft erteilt:

Durchwahl:

Mobil:

Fax:

Mail:

LwS, Entgeltmeter 251014 Bucher 0904

Lübbecke 25.10.2014

Landwirtschaftssache

Geschäftszeichen: 9 Lw 34/14

Mit Schreiben vom 21.07.14 wurde um Stellungnahme gebeten, weil das Grundbuchamt aufgrund der langjährigen Verpachtung der Flächen des Betriebes seit 1989 davon ausging, dass der Grundbesitz des zu seinem Todeszeitpunkt kein Hof gem. Höfeordnung mehr war. Die Besitzung wurde am 21.10.2014 in Anwesenheit der Nichte, vom Unterzeichner besichtigt.

Es handelt sich im weitesten Sinne um einen ruhenden Betrieb. Die Dächer, Fenster und Türen des Wohnhauses, die Stallungen und die Holzscheune sind weitgehend intakt und benutzbar. Lediglich das Rolltor der Holzscheune ist wartungsbedürftig. Am Besichtigungstag waren folgende Maschinen vorhanden:

- 1 Zweiachsanhänger
- 1 Einachsanhänger
- 1 Pflanzenschutzspritze
- 1 Pendeldüngerstreuer
- 1 Miststreuer
- 1 Förderband
- 1 Drillmaschine „Stegstedt“
- 1 Ballenpresse
- 1 Maishäcksler
- 1 Mähwerk
- 1 3-schar Voldrehpflug
- 1 Schälplflug
- 1 Allradschlepper Renault 551-4 mit Frontlader

ANLAGE 8: Fotoserie der Gebäude

Fotos 1 - 3: Ansichten des Wohnteils



Fotos 4 - 11: Ansichten des Wohnteils und des Wirtschaftsteils/Stallanbau



Fotos 12 - 17: Ansichten des Stallbaus, der Scheune, des ehem. Backhauses und der Fertiggarage