

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
Fax: 05225/897922
E - Mail: ralf.sieker@googlemail.com

Gutachten**In dem Verfahren zur Zwangsversteigerung****AG Bad Oeynhausen 003 K 039/19****betreffend die beim Amtsgericht Bad Oeynhausen, im Grundbuch von Exter,
Blatt XX, eingetragenen Grundstücke****gemäß Schreiben vom 13.11.2019**

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen
Bismarckstraße 12
32545 Bad Oeynhausen

Bewertungstichtag: 09.01.2020

* Fachgebiete: Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben, Bewertung von Einzelgrundstücken, 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	5
3.3	Lasten und Beschränkungen	5
3.4	Öffentliche Planung und Grundstücksqualität	6
3.5	Gebäude und Außenanlagen	7
4	Bewertungsgrundsätze und –verfahren	8
5	Wertermittlung	10
5.1	Bodenrichtwerte, Vergleichspreise u. Orientierungswerte	10
5.2	Ableitung der Bodenwerte	12
5.3	Gebäudewerte und Außenanlagen	14
5.4	Ableitung der Verkehrswerte	15

1 Auftrag und Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 13.11.2019 beauftragte mich das Amtsgericht Bad Oeynhausen, 32543 Bad Oeynhausen, in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung mit der Geschäftsnummer 003 K 039/19 ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert der beim Amtsgericht Bad Oeynhausen, im Grundbuch von Exter, Blatt XX, eingetragenen Grundstücke einschließlich der beweglichen Gegenstände zu erstellen. Jedes Grundstück soll einzeln bewertet werden. Ferner soll mitgeteilt werden, welche Grundstücke als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Die erforderlichen Auskünfte bezüglich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung sollen eingeholt werden.

Bei dem zu versteigernden Grundbesitz handelt es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen zu dem eine mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaute Hofstelle sowie sechs Flurstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 20 ha gehören. Das Objekt wird offenbar noch aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Soweit eine Ortsbesichtigung möglich war ist der Bewertungsstichtag der Wertermittlung der Tag der Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme durch den Unterzeichner, der 09.01.2020.

2 Ortsbesichtigung

Eine versuchte telefonische Abstimmung eines Ortsbesichtigungstermins wurde durch den Eigentümer verweigert. Mit Einschreiben vom 09.12.2019 wurde für den 09.01.2020 ein Ortsbesichtigungstermin durch den Unterzeichner angesetzt.

Am 08.01.2020 erhielt der Unterzeichner einen Anruf des Eigentümers, in dem dieser ein mündliches Betretungsverbot für den gesamten Hof aussprach.

Am 09.01.2020 begab sich der Unterzeichner zur angekündigten Uhrzeit zum Bewertungsobjekt. Im Einfahrtsbereich der Hofzufahrt traf der Unterzeichner auf den Eigentümer der Bewertungsflächen, Herrn Dieter XXXXXXXXX und eine weitere Person, die die Nennung ihres Namens auf Nachfrage verweigerte, von Herrn XXXXXXXX im Verlauf der kurzen Unterredung jedoch als sein Sohn benannt wurde. Der Sohn des Eigentümers befand sich augenscheinlich im Zustand großer Erregung, forderte den Unterzeichner auf „sofort zu verschwinden“ und nahm gegenüber dem Unterzeichner eine bedrohliche Haltung ein. Um eine Eskalation der angespannten Situation zu vermeiden wurde

von weiteren Versuchen zur Besichtigung der Hofstelle abgesehen. Aufgrund des geschilderten Sachverhalts ist die Werteinstufung der Hofstelle nur in sehr überschlägiger Form auf der Grundlage einer kurzen Außenbesichtigung, der Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Vlotho sowie von verfügbaren Luftbildaufnahmen möglich. Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Bad Oeynhausen erfolgt die Werteinstufung mit einem erheblichen Sicherheitsabschlag. Zu beweglichen Gegenständen auf der Hofstelle können keine Angaben gemacht 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 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 vorliegenden Bauzeichnungen entnommen. 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. 0,7 km nördlich der geschlossenen Ortslage von Exter in der Stadt Vlotho im Kreis Herford. Die Entfernung der Hofstelle in die südwestlich gelegene Kreisstadt Herford beträgt ca. 6 km. Die Hofstelle wird durch die Gemeindestraße „Alter Schulweg“ erschlossen, die in südlicher Richtung von der Witteler Str. (B 611) abzweigt und in das Ortszentrum von Exter führt. Der nähere Umgebungsbereich der Hofstelle wird durch die mit landwirtschaftlichen Hofstellen durchsetzte Außenbereichslage geprägt und die Nähe zur ca. 400 m südlich der Hofstelle verlaufenden Bundesautobahn A 2 geprägt. Die landwirtschaftlichen Grundflächen liegen teilweise arrondiert zur Hofstelle, ansonsten in Entfernungen bis zu ca. 1,5 km um die Hofstelle verstreut. 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

Nach dem Stand des Grundbuchs umfasst das landwirtschaftliche Anwesen insgesamt sechs Flurstücke in der Gemarkung Exter mit einer Gesamtfläche von 19,9986 ha.

Diese Fläche ist nach den Angaben des Liegenschaftskatasters wie folgt in einzelne Flurstücke und Nutzungsarten untergliedert:

Flächenübersicht und tats. Nutzung lt. Liegenschaftskataster (m ²)									
Lfd. Nr.	Flur	Flur-stück	Gemarkung	Ackerland	Brache	Weg	Wald/ Gehölz	Gebäude- u. Freifläche	insges.
1	5	6	Exter	32.203		402			32.605
2	5	13	Exter	27.504					27.504
3	5	11/1	Exter	5.000					5.000
4	26	2	Exter	95.538	1.413	173		6.970	104.094
5	2	65	Exter	19.306			1.563		20.869
6	2	66	Exter	8.866			1.048		9.914
Fläche insgesamt (m²)				188.417	1.413	575	2.611	6.970	199.986

Bei den Ackerlandflächen liegen sandige Lehmböden aus Löß mit Ackerzahlen zwischen 46 und 71 vor.

3.3 Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs von Exter, Blatt 78, sind neben der am 15.08.2019 eingetragenen Anordnung der Zwangsversteigerung folgende Eintragungen zu Lasten der zu bewertenden Flurstücke verzeichnet:

Bezogen auf Bestandsverzeichnisnummer 48 (Gemarkung Exter, Flur 5, Flurstück 6):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht für den Bau, Betrieb und die Unterhaltung einer Hochspannungsleitung) für die EMR GmbH Herford. Gemäß Bewilligung vom 23.07.1969 eingetragen am 20.08.1969 und umgeschrieben am 07.10.1975.

Bezogen auf Bestandsverzeichnisnummern 41 und 47 (Gemarkung Exter, Flur 5, Flurstücke 11/1 und Flur 26, Flurstück 2):

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (das Recht eine unterirdische Gasleitung zu verlegen, zu betreiben und zu unterhalten sowie eine Bebauungs- und

Nutzungsbeschränkung) für die Westfälische Ferngas AG, Dortmund gemäß Bewilligung vom 20.06. eingetragen am 27.06.1988. Dann übertragen auf die RWE Deutschland AG am 21.06.2013. Berechtigte ist jetzt die innogy netze Deutschland GmbH, Essen, -AG Essen, HRB 27278, vermerkt am 11.03.2019.

Die vorgenannten Leitungsrechte beeinträchtigen die übliche landwirtschaftliche Nutzung der betroffenen Grundflächen jeweils nur in geringem Umfang.

Nach Auskunft durch den Direktor der Landwirtschaftskammer NRW als Landesbeauftragter vom 02.01.2020 werden die zu bewertenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Herrn DXX XXXXXXXXXX, Alter XXXXX, 32602 Vlotho, bewirtschaftet. Dabei handelt es sich offenbar um den Sohn des Eigentümers. Zu den Fragen, ob die Bewirtschaftung im Rahmen eines Pachtverhältnisses erfolgt, ob ein mündlicher oder ein schriftlicher Pachtvertrag vorliegt, welche Laufzeit und welche Pachtbedingungen im Rahmen eines etwaigen Pachtverhältnisses vereinbart wurden, konnten keine Erkenntnisse erlangt werden. Auch bei der Wertableitung der landwirtschaftlichen Grundflächen ist daher ein erheblicher Sicherheitsabschlag vorzunehmen.

Auf drei verschiedenen Dachflächen der Wirtschaftsgebäude ist eine Photovoltaikanlage installiert. Ob die Anlage im Eigentum des Grundstückseigentümers steht ist nicht bekannt.

Sonstige Beschränkungen des zu bewertenden Grundbesitzes sind nicht bekannt.

3.4 Öffentliche Planung und Grundstücksqualität

Nach dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Vlotho sind sämtliche zu bewertende Grundflächen als Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5(2) Nr. 9 BauGB) dargestellt. Änderungen dieses Planungsstands sind nach Auskunft der Stadt Vlotho -Fachdienst Stadtplanung- nicht absehbar.

Die vorgenannten Flurstücke sind mit Ausnahme der bebauten Hofstelle qualitativ als Flächen der Landwirtschaft i.S.v. § 5(1) ImmoWertV zu bewerten.

Die bebaute Hofstelle Alter Schulweg 55 (Teilfläche Gemarkung Exter, Flur 26, Flurstück 2) ist als sog. faktisches Bauland im baurechtlichen Außenbereich qualitativ als „Baureifes Land“ gemäß § 5, Abs. 4 ImmoWertV einzustufen.

3.5 Gebäude und Außenanlagen (siehe anliegende Luftbildaufnahme)

Da ein Betreten der Hofstelle verweigert wurde, ist eine Beschreibung des Gebäudebestandes nur in stark eingeschränkter Form möglich. Der Gebäudebestand befindet sich nach äußerem Anschein in einem überwiegend gepflegten Zustand ohne sichtbare größere Instandhaltungsmängel. Auf Grundlage der Erkenntnisse, die sich aus der Bauakte der Stadt Vlotho und aus Luftbildern gewinnen lassen, ist die Hofstelle Alter XXXXX XX mit folgenden Gebäuden und baulichen Anlagen bebaut:

a) Wohnteil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, Ursprungsbaujahr laut Bauakte 1924, Außenwände aus Ziegelmauerwerk, Satteldach mit erneuerter Eindeckung aus Tonfalzziegeln, Geschossebenen KG, EG, OG, DG (nicht ausgebaut), Grundfläche EG lt. Bauzeichnung 9,13 m x 18,64 m = rd. 170 m², zuzüglich Räume im Baukörper des Wirtschaftsteils; 1972 Einbau einer Ölzentralheizung.

b) Wirtschaftsteil des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, Ursprungsbaujahr 1924, Außenwände aus Ziegelmauerwerk, Satteldach mit Eindeckung aus Tonfalzziegeln, Dachfläche südseitig mit Photovoltaikmodulen belegt, Innenaufteilung siehe anliegende Grundrisszeichnung; Grundfläche lt. Bauzeichnung 22,57 m x 15,50 m = rd. 350 m², abzüglich funktional zum Wohnteil gehörender Räume.

c) Stallgebäude, südlich bzw. südwestlich an das Wirtschaftsgebäude angebaut (Schweinestall), Massivgebäude, Satteldach, nach äußerem Anschein aktuell als Schweinestall in Nutzung, Ursprungsbaujahr lt. Bauakte 1955 mit späterem Erweiterungsbau; Grundfläche lt. Bauzeichnung 12,50 m x 18,92 m = 236,50 m² + Erweiterungsbau (ca. 140 m² Grundfläche lt. Luftbildmessung), Dachfläche südseitig mit Photovoltaikmodulen belegt.

d) Scheune, nordwestlich des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes angeordnetes Massivgebäude, Ursprungsbaujahr ca. 1950, Grundfläche lt. Bauzeichnung 22,65 m x 10,00 m = 226,5 m²; an der Ostseite des Gebäudes wurde lt. Bauzeichnung im Jahre 1985 ein Garagenanbau mit einer Grundfläche von ca. 12,40 m x 5,55 m = rd. 69 m² angefügt. An der Westseite befindet sich laut Luftbildaufnahme von 2017 ein weiterer Gebäudeteil in mit einer Grundfläche von ca. 184 m² im Bau oder Umbau.

e) Remise, an der Südseite der Hofstelle angeordnetes Massivgebäude, Pultdach, Ursprungsbaujahr nicht bekannt, Grundfläche ca. 16,00 m x 6,00 = rd. 96 m² (nach Luftbildmessung).

f) Wirtschaftsgebäude, an der Westseite der Hofstelle angeordnetes Gebäude, Satteldach, Baujahr und Nutzung nicht bekannt.

Die einzelnen Gebäude sind in dem anliegenden Lageplan kenntlich gemacht.

Die Hofzufahrt, der Hofplatz und die Zufahrten zu den Wirtschaftsgebäuden sind verschiedenartig befestigt (Asphaltdecke, Beton). Die Hofstelle ist süd- und westseitig (tlw.) mit einer Natursteinmauer eingefriedigt und mit zahlreichen Großbäumen (Hofeichen u.a.) und Obstbäumen versehen. Dem Wohnteil ist ostseitig ein größerer Ziergartenbereich vorgelagert.

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 nach Auffassung des Unterzeichners nicht vor.

Der augenscheinlich noch aktiv bewirtschafteten Hofstelle ist als Bestandteil eines größeren Flurstücks (> 10 ha) auch bei Annahme der Zerlegung eine Flächenausstattung zugeordnet, die in Verbindung mit weiteren Pachtflächen eine Weiterbewirtschaftung ggf. zulässt.

Die Wertableitung erfolgt daher entsprechend den Vorgaben des Beweisbeschlusses als Einzelbewertung wirtschaftlicher Einheiten in Form einer Zerlegungstaxe.

Nach Maßgabe des § 8 ImmoWertV sind zur Wertermittlung von Grundstücken das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 15,16 ImmoWertV) ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung. Es basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus geeigneten, zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt 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.

Im **Ertragswertverfahren** (§§ 17 - 20 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 für die Ermittlung des Verkehrswerts von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des

investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 21 - 23 ImmoWertV) orientiert sich unter Berücksichtigung der Alterswertminderung an den Herstellungskosten (neuzeitliche Ersatzbeschaffungskosten, nicht Rekonstruktionskosten) funktional vergleichbarer Gebäudesubstanz und trägt damit den Nutzungsmöglichkeiten eines potentiellen Erwerbers Rechnung.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist eine noch aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstelle mit landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden zu bewerten. Die üblichen Bewertungsverfahren sind in Bezug auf die Hofstelle aufgrund fehlender Datengrundlage nicht anwendbar. Insofern kann eine Werteinstufung der Hofstelle nur in überschlägiger Form unter Berücksichtigung erheblicher Sicherheitsabschläge erfolgen.

5 Wertermittlung

5.1 Bodenrichtwerte, Vergleichspreise und Orientierungswerte

Der Grundstücksmarkt für Ackerland im Kreis Herford ist in den letzten Jahren durch eine 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 2010 und 2018 eine Steigerung von 99,7 auf 143,8 aus.

Im Bereich der Bewertungsflächen (Vlotho-Exter) wurde der Bodenrichtwert für Ackerland zum Stichtag 01.01.2020 gegenüber 2019 unverändert auf 3,00 €/m² festgesetzt. Der Bodenrichtwert für Grünland wurde ebenfalls unverändert mit 1,50 €/m² festgesetzt. Der Bodenrichtwert für Forstflächen (ohne Aufwuchs) beträgt 0,50 €/m².

Aus dem Bereich der Stadt Vlotho liegen die nachfolgend aufgeführten Vergleichspreise für Ackerland vor. Sie entstammen überwiegend der Gemarkung Valdorf, die einer Bodenrichtwertzone mit einem gegenüber der Gemarkung Exter niedrigeren Bodenrichtwert zugeordnet ist.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Größe (ha)	Datum	Kaufpreis (€/m ²)	Bodenrichtwert
	Ackerland					
1	Valdorf	4	0,20	Jan 18	2,28	2,70
2	Valdorf	2	0,25	Jun 18	2,00	2,70
3	Valdorf	10	3,89	Okt 18	2,02	2,70
4	Uffeln	9	4,49	Dez 18	3,11	2,70
5	Valdorf	4	8,76	Jan 19	2,68	2,70
6	Exter	3	1,86	Mrz 19	2,99	3,00
7	Valdorf	13	2,27	Aug 19	3,92	2,70

Wie die Übersicht zeigt entstammt nur ein zeitnaher Kauffall (Lfd. Nr. 6) der Gemarkung Exter. Dieser bestätigt den aktuellen Bodenrichtwert, der nachfolgend zur Werteinstufung des zu bewertenden Ackerlandes herangezogen wird.

Vergleichspreise für die Bodenwerte landwirtschaftlicher Hofstellen liegen nicht vor. Der Bodenwert der Hofstelle wird daher deduktiv abgeleitet: Dazu wird der engere Hofstellenbereich in verschiedene Funktionsflächen (Wohnen, Wirtschaftsgebäude, ggf. sonstige Freiflächen) segmentiert. Zur Wertableitung der Funktionsfläche Wohnen wird der vom Gutachterausschuss zum 01.01.2020 festgesetzte zonale Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich von Vlotho herangezogen. Dieser wurde mit 50,- €/m² festgesetzt (I-II geschossige Bauweise, bis 700 m² Grundstücksgröße, erschließungskostenbeitragsfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG). Die im Außenbereich häufig anzutreffenden geringerwertigen Erschließungsanlagen sind hier bereits berücksichtigt. Bei den Funktionsflächen Wohnen innerhalb ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen im Außenbereich können neben Erschließungsnachteilen, schlechterer Infrastruktur und Einschränkungen im Bau- und Planungsrecht ggf. noch nutzungsabhängige Einschränkungen des Wohnwertes durch die unmittelbare Verbindung mit vorhandenen Wirtschaftsgebäuden zu berücksichtigen sein.

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.

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 Exter, Flur 5, Flurstück 6:

Am „Alten Postweg“ gelegene Ackerfläche mit Parallelogrammform und günstigen Bewirtschaftungseigenschaften und kleinem Wegeflächenanteil. Sandiger Lehmboden mit Ackerzahlen zwischen 51 und 59 (Durchschnitt 54). Das Flurstück wird durch 220-kV-Leitung überspannt. Die Werteinstufung erfolgt aufgrund der bewirtschaftungsgünstigen Größe und Form oberhalb des Bodenrichtwerts.

3 22 03 m ² Ackerland x 3,50 €/m ²	= 112.711,- €
<u>4 02 m² Wirtschaftsweg x 1,00 €/m²</u>	<u>= 402,- €</u>
3 26 05 m ² insgesamt	= 113.113,- €

(2) Gemarkung Exter, Flur 5, Flurstück 13:

Ca. 100 m nordwestlich der Hofstelle an dem Weg „Dornberger Heide“ gelegene Ackerfläche mit Parallelogrammform und günstigen Bewirtschaftungseigenschaften; Verhältnis Breite/Länge ca. 1:2; Sandiger Lehmboden mit Ackerzahlen zwischen 50 und 64 (Durchschnitt 56). Die Werteinstufung erfolgt oberhalb des Bodenrichtwerts.

2 75 04 m ² Ackerland x 3,50 €/m ²	= 96.264,- €
--	---------------------

(3) Gemarkung Exter, Flur 5, Flurstück 11/1:

An die Hofstelle nordwestlich angrenzende kleine Ackerfläche mit annähernd rechteckigem Zuschnitt.. Verhältnis Breite/Länge ca. 1:3; Sandiger Lehmboden mit Ackerzahlen zwischen 54 und 63 (Durchschnitt 61). Die Werteinstufung erfolgt unter Berücksichtigung des bestehenden Leitungsrechts zum Bodenrichtwert.

50 00 m ² Ackerland x 3,00 €/m ²	= 15.000,- €
--	---------------------

(4) Gemarkung Exter, Flur 26, Flurstück 2:

Das Flurstück umfasst die Hofstelle Alter XXXXXXX, das umgebende, unregelmäßig geformte Ackerland sowie einen kleineren Brachflächen- (Böschung) und Wegeflächenanteil. Der südlich und westlich der Hofstelle gelegene Ackerlandanteil weist überwiegend eine leichte, südlich der Hofstelle auch eine stärkere Hanglage auf. Es liegt überwiegend ein sandiger Lehmboden mit Ackerzahlen zwischen 46 und 71 vor (Durchschnittliche Wertzahl = 58). Die südlich der Hofstelle gelegenen Teilflächen mit stärker Hanglage sind teilweise als Grünland bzw. als Wechselland bonitiert. Die Werteinstufung erfolgt unter Berücksichtigung der bewirtschaftungsgünstigen Größe, des unmittelbaren Hofanschlusses sowie des bestehenden Leitungsrechts oberhalb des Bodenrichtwerts.

Be der Ableitung des Bodenwerts der Hofstelle ist zwischen den Funktionsflächen Wohnen (ca. 1200 m²), den Funktionsflächen der Wirtschaftsgebäude (ca. 4500 m²) und sonstigen Freiflächen (1270 m² = Residualwert) zu differenzieren. Ausgehend vom Bodenrichtwert für Wohnbauflächen im Außenbereich erfolgt die Werteinstufung unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss abgeleiteten (interpolierten) Umrechnungskoeffizienten für Grundstücke mit Übergröße (vgl. GMB 2019, a.a.O., S. 37). Für die Funktionsflächen der Wirtschaftsgebäude werden 10,- €/m² und für die verbleibenden Freiflächen 5,00 €/m² angesetzt. Insgesamt ergibt sich der Bodenwert des Flurstücks wie folgt:

9 55 38 m ² Ackerland x 3,70 €/m ²	= 353.491,- €
14 13 m ² Brache x 0,50 €/m ²	= 707,- €
1 73 m ² Weg x 1,00 €/m ²	= 173,- €
12 00 Funktionsfläche Wohnen x 35,00 €/m ² *	= 42.000,- €
* (50,00 €/m ² x Umrechnungskoeffizient 0,703 = rd. 35,00 €/m ²)	
45 00 m ² Funktionsflächen Wirtschaftsgebäude x 10,00 €/m ²	= 45.000,- €
<u>12 70 m² Freiflächen x 5,00 €/m²</u>	<u>= 6.350,- €</u>
10 40 94 m ² insgesamt	= 447.721,- €

(5) Gemarkung Exter, Flur 2, Flurstück 65:

An der Straße „Auf dem Wenden“ gelegene Ackerfläche in Bewirtschaftungseinheit mit dem angrenzenden Flurstück 66, mit unregelmäßigem Zuschnitt, leichter Hanglage und stellenweiser Waldschattenbeeinflussung sowie mit einem südwestlich exponiertem

Gehölzsaum. Die Fläche weist einen sandigen Lehmboden mit Ackerzahlen zwischen 46 und 52 (Durchschnitt 47) auf. Die Werteinstufung des Ackerlandes erfolgt als Teil einer Bewirtschaftungseinheit zum Bodenrichtwert.

1 93 06 m ² Ackerland x 3,00 €/m ²	= 57.918,- €
<u>15 63 Laubwald x 1,00 €/m²</u>	<u>= 1.563,- €</u>
2 08 69 m ² insgesamt	= 59.481,- €

(6) *Gemarkung Exter, Flur 2, Flurstück 66:*

An der Straße „Auf dem Wenden“ gelegene Ackerfläche in Bewirtschaftungseinheit mit dem angrenzenden Flurstück 65, mit unregelmäßigem Zuschnitt, leichter Hanglage und stellenweiser Waldschattenbeeinflussung sowie mit einem südwestlich exponiertem Gehölzsaum. Die Fläche weist einen sandigen Lehmboden mit Ackerzahlen zwischen 46 und 52 (Durchschnitt 48) auf. Die Werteinstufung des Ackerlandes erfolgt als Teil einer Bewirtschaftungseinheit zum Bodenrichtwert.

88 66 m ² Ackerland x 3,00 €/m ²	= 26.598,- €
<u>10 48 Laubwald x 1,00 €/m²</u>	<u>= 1.048,- €</u>
2 08 69 m ² insgesamt	= 27.646,- €

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

Wie oben beschrieben sind die üblichen Bewertungsverfahren in Bezug auf die Hofstelle aufgrund fehlender Datengrundlage nicht anwendbar. Insofern kann eine Werteinstufung der Hofstelle nur in überschlägiger Form unter Berücksichtigung erheblicher Sicherheitsabschläge erfolgen.

Noch aktiv betriebene landwirtschaftliche Hofstellen werden nur selten veräußert. Ein besonderer Teilmarkt besteht jedoch für landwirtschaftliche Resthofstellen, i.d.R. bestehend aus einem Wohnhaus mit mehreren ehem. landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, häufig in Verbindung mit hofstellenarrondierten landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese werden auf dem regionalen Grundstücksmarkt nach Auswertungen regionaler Gutachterausschüsse i.d.R. deutlich unter dem Sachwert gehandelt. Aufgrund der Verschiedenartigkeit der Objekte können jedoch keine allgemein anwendbaren Marktanpassungsfaktoren abgeleitet werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall weist die Hofstelle einen umfangreichen Gebäudebestand in Massivbauweise auf. Zudem sind verschiedene Dachflächen mit einer Photovoltaikanlage bestückt. Zum vorhandenen Wohnstandard, zum Ertragswert der Photovoltaikanlage und zur Innenaufteilung sowie zur genauen Ausstattung und Nutzung der Wirtschaftsgebäude liegen keine Erkenntnisse vor.

Vergleichbare Resthofstellen werden im Kreis Herford in einer weiten Preisspanne zwischen ca. 200.000,- € und ca. 500.000,- € gehandelt.

Im vorliegenden Bewertungsfall beläuft sich der oben abgeleitete, auf die Hofstelle (6970 m²) entfallende Bodenwert auf 93.350 €.

Die Addition von Bodenwert und altersgeminderten Herstellungskosten der Gebäude und baulichen Anlagen führt zum vorläufigen Sachwert, der gemäß § 8(2) ImmoWertV an die Marktverhältnisse anzupassen ist.

Im vorliegenden Fall kann der Verkehrswert der Hofstelle unter Berücksichtigung der gebotenen Sicherheitsabschläge nur im unteren Bereich der angegebenen Preisspanne für Resthofstellen, mithin zu ca. **200.000,- €** eingestuft werden.

5.4 Ableitung der Verkehrswerte

Bei einzeln vermarktungsfähigen landwirtschaftlichen Nutzflächen entsprechen die abgeleiteten Bodenwerte üblicherweise bereits dem jeweiligen Verkehrswert.

Im vorliegenden Fall bestehen jedoch erhebliche Unsicherheiten in Bezug auf möglicherweise vorhandene langfristige miet- und pachtvertragliche Bindungen mit dem Bewirtschafter in Bezug auf die Hofstelle und die landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Aus diesem Grund hält es der Unterzeichner für geboten, soweit mögliche bestehende Beschränkungen der Bewertungsobjekte nicht aufgeklärt werden können einen erheblichen **Sicherheitsabschlag von 50 %** zur Marktanpassung für sämtliche Grundstücke vorzunehmen.

Mithin ergeben sich für die einzelnen Flurstücke folgende vorläufige Verkehrswerte:

(1) Gemarkung Exter, Flur 5, Flurstück 6:

113.113,- € x 50 % = 56.557,- €

(2) Gemarkung Exter, Flur 5, Flurstück 13:

96.264,- € x 50 % = 48.132,- €

(3) Gemarkung Exter, Flur 5, Flurstück 11/1:

15.000,- € x 50 % = 7.500,- €

(4) Gemarkung Exter, Flur 26, Flurstück 2:

354.371,- € (Bodenwerte ohne Hofstelle) + 200.000,- € (Hofstelle) x 50 %
= 277186,- €

(5) Gemarkung Exter, Flur 2, Flurstück 65:

59.481,- € x 50 % = 29.741,- €

(6) Gemarkung Exter, Flur 2, Flurstück 66:

27.646,- € x 50 % = 13.823,- €

Spenge, den 27.03.2020



Verzeichnis der Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen
- 2 Übersichtskarte
- 3 Ausschnitte aus der Flurkarte
- 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho
- 5 Grundrisszeichnung Wohn- und Wirtschaftsgebäude
- 6 Luftbild der Hofstelle

ANLAGE 1:

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen

Unterlagen:

- Ausschnitte aus der Flurkarte
- Auszüge aus dem Liegenschaftsbuch
- Auszug aus dem Grundbuch von Exter, Blatt XX
- Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho
- Auszüge aus der Bauakte der Stadt Vlotho

Auskünfte:

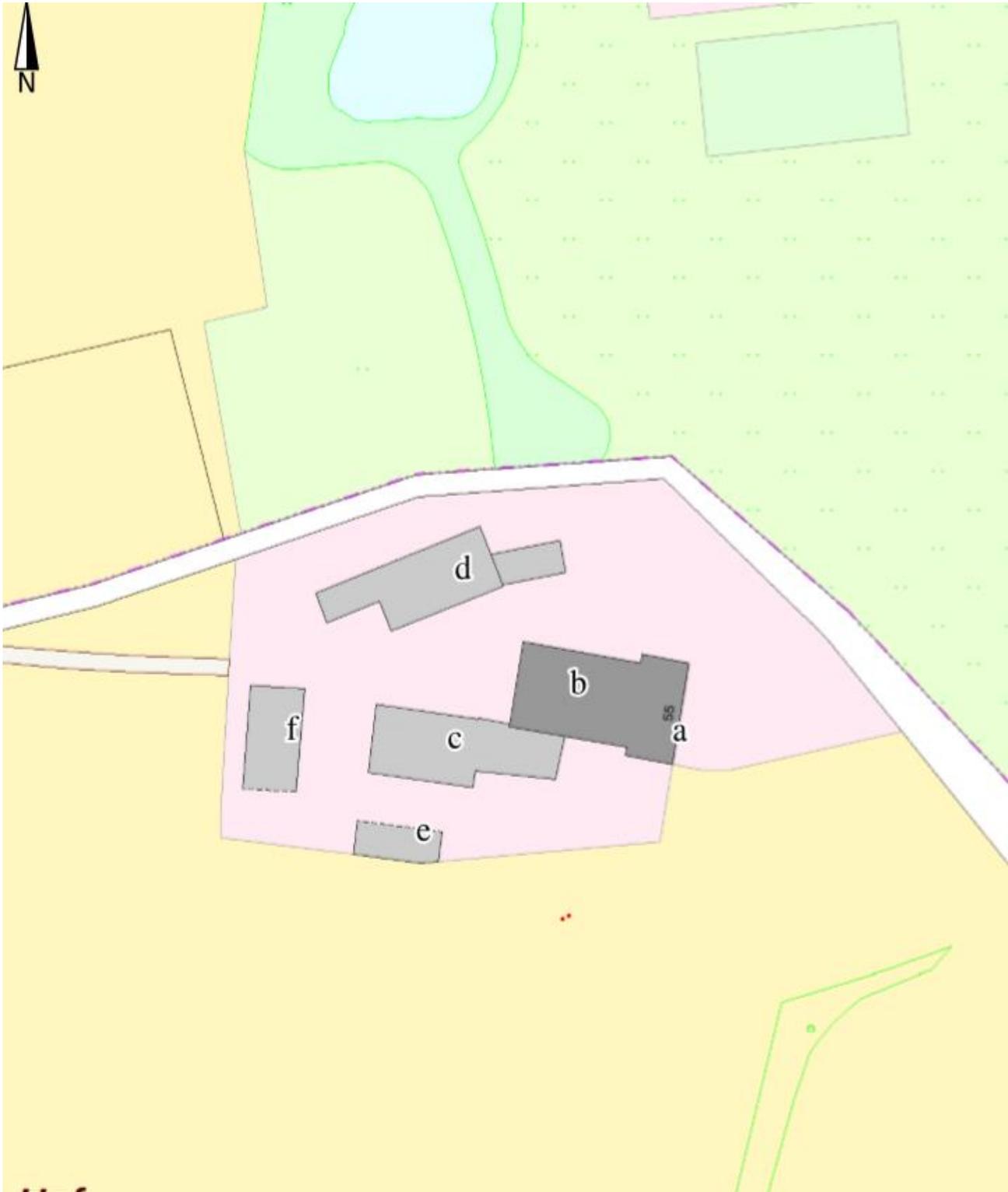
- Kreis Herford, Katasteramt und Bauamt (Baulastauskunft)
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis HF
- Stadt Vlotho, Fachdienst Stadtplanung und Bauamt

Literatur:

- Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Verlag Ulmer, 4. Auflage 2007
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Bundesanzeiger, Köln, 7. Auflage 2013
- HLBS Verlag (Hrsg.): Handbuch für den landwirtschaftlichen Sachverständigen, Sammlung einschlägiger Rechtsquellen und Arbeitshilfen, Stand der 19. Ergänzung, Oktober 2018
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2019

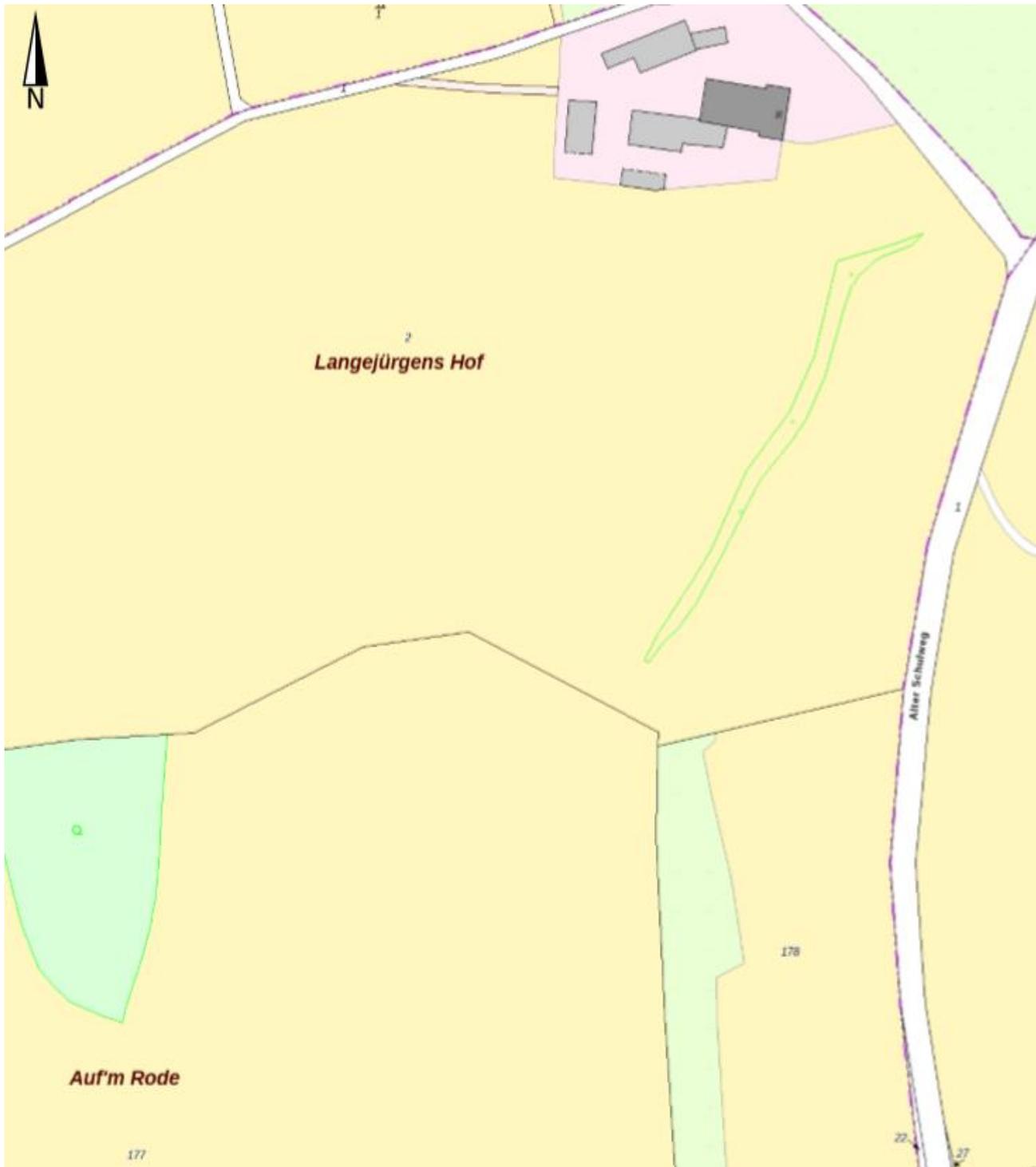
Internet:

- www.boris.nrw.de/Bodenrichtwerte
- www.tim-onlie.de

Anlage 3: Lageplan der Hofstelle Alter Schulweg 55

**a = Wohnteil; b = Wirtschaftsteil; c = Stall; d = Scheune; e = Remise;
f = Wirtschaftsgebäude**

Noch Anlage 3: Gem. Exter, Flur 26, Flurst. 2

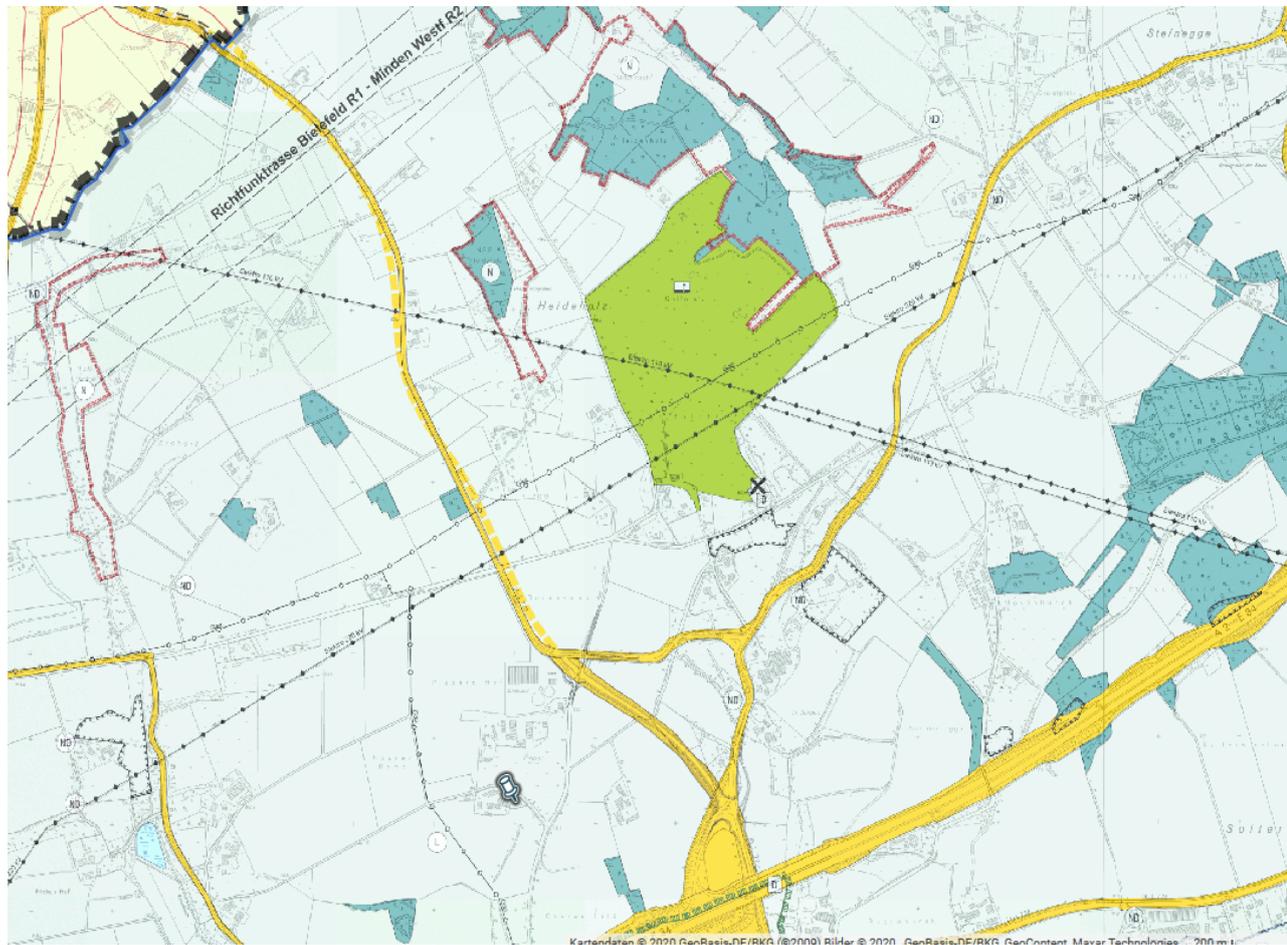


Noch Anlage 3: Gem. Exter, Flur 5, Flurst. 6, 13, 11/1

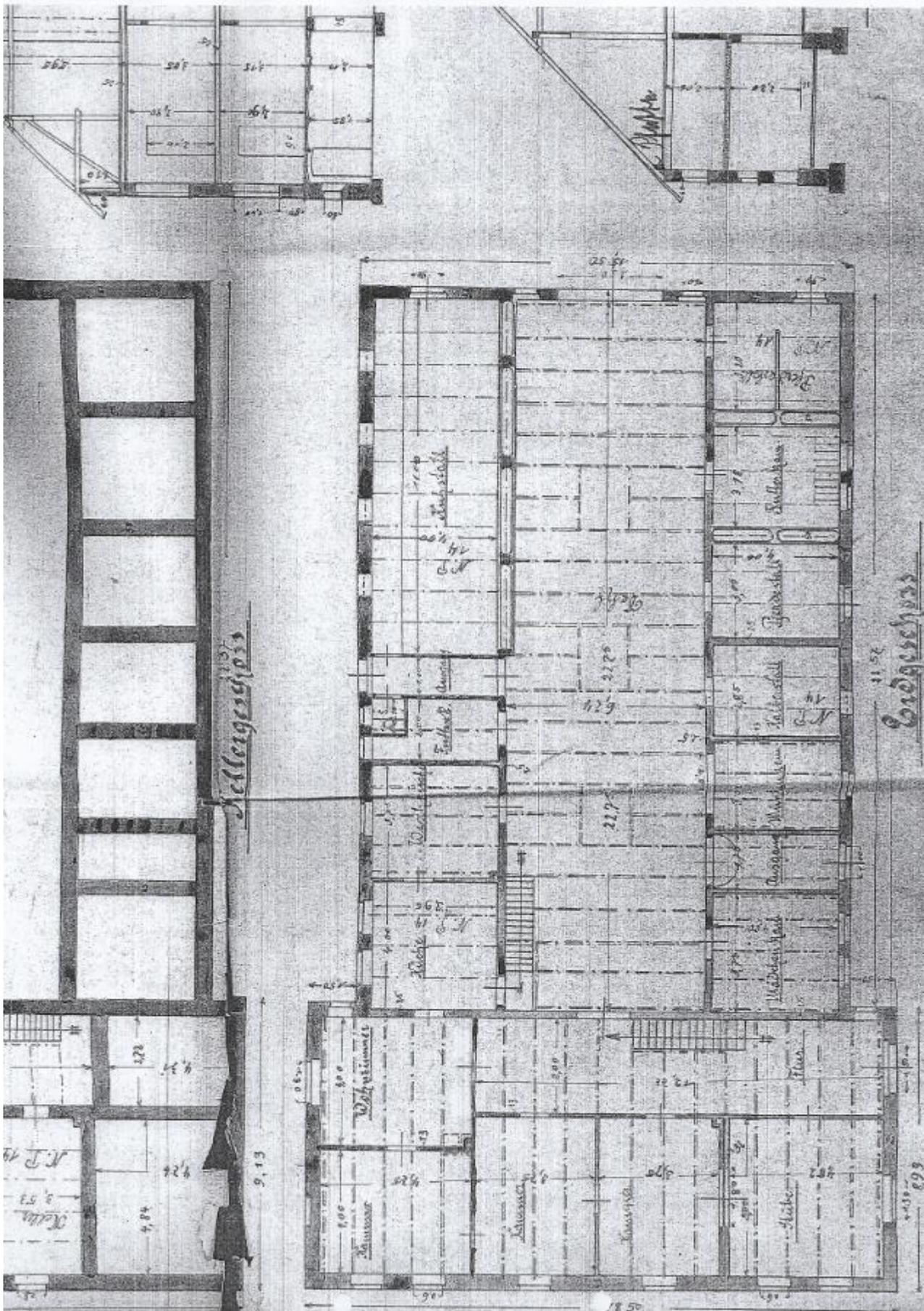


Noch Anlage 3: Gem. Exter, Flur 2; Flurst. 65, 66



Anlage 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho

Anlage 5: Grundriss Wohn- und Wirtschaftsgebäude



ANLAGE 6: Luftbild der Hofstelle

