

- Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Landwirtschaftskammer NRW für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke Landwirtschaft
- Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung der DIA-Zert für die Marktwertermittlung und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten



Dipl.-Ing. Gregor Essing

Haddorf 46

48493 Wettringen

Tel.: 0162/9696625

E-Mail: gregor.essing@osnanet.de

Amtsgericht Steinfurt
Gerichtstraße 2
48565 Steinfurt
009 K 013/22

Datum: 29.11.2023

Az.: 50/2023

Internetversion des GUTACHTENS

über den Verkehrswert (Marktwert) von bebauten und
unbebauten Flurstücken in XX

Der von Abteilung II des Grundbuchs „unbelastete“ **Verkehrswert der Flurstücke** wird zum **Wertermittlungstichtag 25.08.2023** ermittelt mit:

Lfd. Nr.	Flurstück	Größe [m ²]	Wert [€]
1	38	33629	773113,47
2	40	34082	362706,14
3	41	78319	825008,24
7	143	10820	103106,23
8	145	52409	556100,83
9	37	180	477,08
11	142	53205	286261,24
12	218	23535	47658,38
13	144	637	1806,10
14	66	18415	93365,65
15	343	1100	0,00
	365	200971	2003163,83

Wegen der wirtschaftlichen Einheit von Grundstücken wird auf die Nr. 6 dieses Gutachtens verwiesen.

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, da es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen, Stadtpläne, Skizzen oder Pläne pp.) enthält.

Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02551/66- 177 / 178) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts einsehen. Die Internetversion umfasst 97 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Seite

1	Vorbemerkungen	4
1.1	Auftrag/Auftraggeber	4
1.2	Sachverhaltsdarstellung	6
2	Beschreibung der Grundstücke	7
2.1	Tatsächliche Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke	7
2.2	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.2.1	Öffentlich - rechtliche Situation	9
2.2.2	Privatrechtliche Situation	12
2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
2.4	Grundstücksmerkmale / Nutzungsbeschreibung	14
3	Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	15
3.1	Vorbemerkungen	15
3.2	Allgemeines	16
3.3	Gebäudebeschreibungen	16
3.3.1	Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht	16
3.4	Beschreibung der Gebäude und der Nutzung der Hofstelle	17
3.4.1	Wohngebäude	17
3.4.1.1	Gebäudebeschreibung „Wohnhaus, Nr. 1“	17
3.4.1.1.1	Ausführung und Ausstattung	18
3.4.2	Wirtschaftsgebäude	19
3.4.2.1	Gebäudebeschreibung „Wirtschafts- und Stallgebäude, Nr. 2 und 3“	20
3.4.2.1.1	Gebäudekonzeption und -zustand	20
3.4.2.2	Gebäudebeschreibung „Unbekannt, Nr. 4“	21
3.4.2.2.1	Gebäudekonzeption und -zustand	21
3.4.2.3	Gebäudebeschreibung „Bullenmaststall, Nr. 5“	21
3.4.2.3.1	Gebäudekonzeption und -zustand	21
3.4.2.4	Gebäudebeschreibung „Bullenmaststall, Nr. 6“	22
3.4.2.4.1	Gebäudekonzeption und -zustand	22
3.4.2.5	Gebäudebeschreibung „Schuppen, Nr. 7“	23
3.4.2.5.1	Gebäudekonzeption und -zustand	23
3.4.2.6	Gebäudebeschreibung „Remise, Nr. 8“	24
3.4.2.6.1	Gebäudekonzeption und -zustand	24
3.5	Beurteilung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag	25
3.6	Beschreibung der den Gebäuden zugehörigen Außenanlagen	26
3.7	Grundflächen der Gebäude	27
4	Weitere Beschreibung der Bewertungsgrundstücke	28
4.1	Beschreibung der übrigen Bewertungsflächen und Bewertungsgrundstücke	32
5	Ermittlung der Verkehrswerte	42
5.1	Einflussfaktoren für die Preisbildung im Außenbereich	43
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	45
5.2.1	Allgemeine Kriterien zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	45
5.2.2	Bodenwertermittlung	46
5.2.2.1	Grundstücksmerkmal `Entwicklungszustände´ der Grundstücke	47
5.2.2.2	Grundstücksqualität am Qualitätsstichtag	49
5.2.2.3	Grundsätze zur Wertermittlung des Grund und Bodens	50
5.2.3	Gebäudewertermittlung	51
5.2.4	Rechte und Belastungen der Grundstücke	52

5.3	Ermittlung der Bodenwerte	55
5.3.1	Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland/Acker).....	56
5.3.1.1	Bodenwertermittlung über Vergleichspreise	56
5.3.1.2	Bodenwertermittlung über den Bodenrichtwert.....	58
5.3.1.3	Vorläufige zusammenfassende Wertfeststellung/Bodengrundwerte	59
5.3.1.4	Weitere Ausführungen zu Extensivierungsmaßnahmen/Schutzgebieten	60
5.3.2	Weitere Einzelwerte der Bewertungsgrundstücksteilflächen	64
5.3.2.1	Baureifes Wohnbauland	64
5.3.2.2	Bereich der Wirtschaftsgebäude und angrenzende Flächen	65
5.3.2.3	Sonstige Flächen (außerhalb der Hofstelle).....	66
5.3.3	Zusammenfassende Bodenwertermittlung für die Bewertungsgrundstücke	69
5.4	Ermittlung der Gebäudewerte.....	73
5.4.1	Das Modell der ImmoWertV zur Ermittlung des Sachwertes	73
5.4.1.1	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze bei der Sachwertberechnung	74
5.4.1.2	Sachwertberechnung	84
5.5	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	88
6	Stellungnahme zu den weiteren Fragen des Gerichts	89
7	Abschließende Stellungnahme und Verkehrswerte	91
8	Literaturverzeichnis	93
8.1	Rechtsgrundlagen.....	93
8.2	Fachliteratur.....	93

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag/Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Steinfurt, Gerichtstraße 2, 48565 Steinfurt

Auftrag vom: 03.01.2023

Eigentümerin: XX XX XX

Adresse des Bewertungsobjektes: XX XX, XX XX

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt in dem Zwangsversteigerungsverfahren gegen XX XX XX soll ein Gutachten über den Wert für den im Grundbuch von XX, Blatt XX eingetragenen Grundbesitz mit den laufenden Nummern 1, 2, 3, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14 und 15 des Bestandsverzeichnisses angefertigt werden.

Die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastungen sind in diesem Gutachten nicht zu berücksichtigen. Es wird gebeten, gleichzeitig festzustellen, ob ein Wohnungsverwalter vorhanden ist und ob Mieter oder Pächter existieren; ggf. sollen die Mieter oder Pächter befragt werden, ob und in welcher Höhe eine Mietkaution geleistet wurde. Weiterhin sollen Auskünfte bezüglich evtl. bestehender baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen, Baulasteneintragungen, Erschließungsbeiträgen, Altlasten und Wohnungsbindungen eingeholt werden. Auch wird um Feststellung gebeten, ob ein Gewerbebetrieb (Art und Inhaber) und Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

Tag der Ortsbesichtigung(en): Von dem Unterzeichner wurden zwei Ortstermine für die

Besichtigung und örtliche Aufnahme der Bewertungsgrundstücke ausgerichtet. Die Eigentümerin bzw. Bevollmächtigte waren zu den Terminen jeweils nicht anwesend bzw. sind nicht erschienen und war auch nicht erreichbar. Der Zutritt zu der Hofstelle mit Gebäudebesichtigung war daher nicht möglich.

In Absprache mit dem Auftraggeber sind daher die Bewertungsgrundstücke augenscheinlich von öffentlichem Grund- und Boden aufgenommen worden. Da die Hofstelle mit den Hofgebäuden in einiger Entfernung von der Erschließungsstraße liegt, war der Bereich kaum einsehbar. Auf die Auswirkungen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle/des Wertermittlungsobjektes hat der Unterzeichner die Eigentümerin schriftlich hingewiesen. Ein weitere abschließende Überprüfung der in den Ortsterminen festgestellten Grundstücksmerkmale ist am 28.11.23 von öffentlichem Grund- und Boden erfolgt.

Teilnehmer an den Ortsterminen: 21.07.2023; Der Unterzeichner
25.08.2023; Der Unterzeichner

Wertermittlungstichtag: 25.08.2023 (entspricht dem Qualitätstichtag)

Besonderheiten: Gemäß Zwangsversteigerungsgesetz (§ 74a Abs. 5) ist als Wert der Grundstücke und ggf. grundstücksgleicher Rechte grundsätzlich immer der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch zu ermitteln.
Für die mögliche Bewertung von auf dem Dach/den Dächern aufgebauten Photovoltaik-/Solaranlage(n) liegen dem Unterzeichner keine Angaben vor.

Erhaltene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Der Unterzeichner hat von dem Auftraggeber folgende Unterlagen für die Bewertung erhalten:

- Mitteilungen bezüglich des Grundbuchinhalts

Von dem Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtererstellung und -aktualisierung herangezogen:

- Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt XX
- Auszüge aus dem Liegenschaftskataster
- Mitteilungen zu Angaben der Bodenschutzbehörde
- Mitteilungen aus dem Baulastenverzeichnis.
- Vergleichskaufpreise der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt
- Bodenrichtwerte 2023 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt
- Grundstücksmarktberichte für den Kreis Steinfurt und den Kreis Warendorf
- Immobilienmarktentwicklung im Kreis Steinfurt
- Sonstige Bewertungsdaten aus der aufgeführten Fachliteratur.

1.2 Sachverhaltsdarstellung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Hofstelle und zugehörigen Grundstücken. Im Grundbuch ist ein Hofvermerk mit 'Ehegattenhof gemäß der Höfeordnung' eingetragen.

Gemäß Kleiber wird unter einer Hofstelle eine Einheit eines Grundstücks verstanden, das mindestens mit einem Wohnhaus und einem oder mehreren im ursprünglichen landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Wirtschaftsgebäuden bebaut ist. Es handelt sich hierbei lediglich um eine katasterrechtlich festgestellte Nutzungsart, die keinerlei Bedeutung für die baurechtliche Einordnung der Hofstelle hat.¹

Im Baurecht stellen die Gebäude eines landwirtschaftlichen Betriebes nur dann eine Hofstelle dar, wenn zumindest eines dieser Gebäude ein landwirtschaftliches Wohngebäude ist.²

¹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

² BVerwG; Beschluss vom 14.03.2006

2 Beschreibung der Grundstücke

2.1 Tatsächliche Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Steinfurt
Stadt/Ort und Einwohnerzahl:	XX, ca. XX.000 Einwohner; Die Bewertungsgrundstücke mit der Hofstelle liegen überwiegend östlich von XX im Ortsteil XX im Außenbereich. Die Stadt verfügt über Grund- und weiterführende Schulen. In der Stadt befinden sich umfangreiche Geschäfte. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen finden sich in XX (ca. 28 km entfernt), XX (ca. 37 km entfernt) und XX (ca. 33 km entfernt).
Autobahn/Bundesstraßen (bezogen auf die Hofstelle):	Die Autobahnauffahrt Flughafen XX XX der A XX ist etwa XX km entfernt. Die Bundesstraßen B XX, XX und B XX liegen in einiger Entfernung.
Sonstige Straßen:	Die Landstraße XX verläuft in naher Entfernung der Hofstelle.
Öffentliche Verkehrsmittel:	
- Bus	Bushaltestelle in der Nähe der Hofstelle
- Bahn	Bahnhöfe in XX und XX
Innerörtliche Lage der Hofstelle:	Die Entfernung der Hofstelle zum Stadtzentrum von XX beträgt ca. XX km. Das Ortszentrum von XX-XX liegt etwa XX km nordwestlich entfernt.
Art der Bebauung und Nutzung	Überwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzung; auf

im Bewertungsbereich:	gelockerte Bebauung mit einzelnen Bauernhöfen sowie Wohnen im Außenbereich
Topographische Grundstückslagen:	Überwiegend ebene Lage der Bewertungsgrundstücke. Die Bewertungsteilflächen im Hofbereich haben Gefälle zum angrenzenden XXbach.
Grundstücksform der Bewertungsgrundstücke:	Unterschiedlich
Bestandteile und ausgeübte Nutzung der Hofstelle:	Hofraum mit Wohn- und Wirtschaftsbebauung sowie umliegender land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche.
Erschließungszustand der Hofstelle:	Die Hofstelle mit der Hofzufahrt ist verkehrlich durch eine östlich angrenzend liegende Gemeindestraße erschlossen. Gemäß Bauunterlagen betreibt die Eigentümerin voraussichtlich eine Abwasserbehandlungsanlage in Form einer Kläranlage. Gemäß den Angaben der Stadtwerke XX ist das Grundstück voraussichtlich an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Ob zusätzlich eine Brauchwasserversorgung für die Hofstelle vorliegt, ist unbekannt. Strom und Telefon sind für die Hofstelle vorhanden. Für den Fernsehempfang besteht voraussichtlich eine Satellitenanlage. Im Bereich der Lage der Hofstelle/XX befindet sich ein Lichtwellenleiter (LWL). Diese Erschließungen werden der weiteren Bewertung zugrunde gelegt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Bodengrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Gemäß der Inaugenscheinnahme der Örtlichkeit wird für die bebauten und unbebauten Flächen überwiegend gewachsener, normal tragfähiger Grund unterstellt. Weiterhin wird Bergschadensfreiheit unterstellt.

Diese Zustände werden für die Bewertungsgrundstücke bei der weiteren Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Besonderheiten der Hofstelle: Es bestehen Grenzeinrichtungen der Hofstelle zur angrenzenden Straße u.a. durch Bäume und Sträucher.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bodensituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Die rechtlichen Gegebenheiten beinhalten die privatrechtliche und öffentlich rechtliche Situation der Bewertungsgrundstücke.

2.2.1 Öffentlich - rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß der Auskunft der Stadt XX liegt für das Bewertungsgrundstück 142 eine Baulast vor: Verpflichtungserklärung nach § 83 BauO NRW (Baulastenblatt Nr. 2191 von XX).

Denkmalschutz: Gemäß der Auskunft der Stadtverwaltung von XX besteht für die Bewertungsgrundstücke kein Denkmalschutz.

Wohnungsbindung: Ein Hinweis zur Wohnungsbindung liegt der Stadtverwaltung von XX nicht vor.

Darstellung im Regionalplan: Der Bereich der Bewertungsgrundstücke ist maßgeblich als `Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie als Waldbereich mit den Freiraumfunktionen Schutz der Na-

tur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung sowie Überschwemmungsbereich´ dargestellt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Die Bewertungsgrundstücke sind als `Flächen für die Landwirtschaft und Wald´ im Außenbereich dargestellt. Teilflächen befinden sich innerhalb der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft - Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Ein Bebauungsplan ist für den Bereich der Bewertungsgrundstücke gemäß der Auskunft der Stadtverwaltung von XX nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben für das Grundstück ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Beitrags- und Abgabensituation:

Es stehen keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz aus (gemäß den Angaben der Stadtverwaltung von XX).

Altlasten:

Entsprechend der Auskunft durch die Kreisverwaltung von Steinfurt liegen keine Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen der Bewertungsobjekte vor. Die Flächen sind im Altlasten- und Bodenbelastungskataster des Kreises Steinfurt nicht erfasst.

Dieser Zustand wird für den Bereich bei der weiteren Bewertung zu Grunde gelegt.

Betriebsprämie:

Keine Angabe möglich

Landschaftsschutzgebiet (LSG):

Die Hofstelle mit den umliegenden Grundstücken 37, 38, 40, 41 und 142 liegen teilweise innerhalb des LSG `Oberer XX´.

Naturschutzgebiet (NSG):

Das Grundstück 66 liegt im Naturschutzgebiet XX

(Süd). Der Typ des Gebietes ist XXverlauf im Überschwemmungsgebiet/Grünland.³

Flora-Fauna-Habitat-Gebiet
(FFH-Gebiet):

Die Grundstücke 38, 41, 66 und 142 liegen ganz bzw. teilweise innerhalb des FFH-Gebietes `XXbach`, auch als Natura-2000 Gebiet bezeichnet. Es sind europäische Schutzgebiete in Natur- und Landschaftsschutz.

Überschwemmungsgebiet:

Die Bewertungsgrundstücke 38, 66, 41 und 142 liegen ganz bzw. teilweise im Überschwemmungsgebiet.

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Auskünften, den Bauakten und der (Orts)Besichtigung von öffentlichem Grund- und Boden durchgeführt. Es wird bei der weiteren Bewertung unterstellt, dass bei der Bau- durchführung die wesentlichen Bestimmungen des Brand- schutzes eingehalten wurden.

Sonstige wertermittlungsrele-
vante Grundstücksmerkmale:

Voraussichtlich sind Ausgleichsmaßnahmen in Form von Bäumen und Gehölz für den Bau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude auf der Hofstelle bzw. auf angrenzenden Flächen gepflanzt worden und vorhanden.
Von der Stadtverwaltung XX wurde darauf hingewiesen, dass noch ein Antrag für eine Lager- und Maschinenhalle sowie ein Fahrsilo aus dem Jahr 2012 vorliegen. Die Baugenehmigung wurde mehrfach verlängert, der Baubeginn wurde im Jahr 2018 angezeigt. Gemäß der Stadt XX vorliegenden Unterlagen scheint die Lager- und Maschinen- halle voraussichtlich nicht gebaut worden zu sein, das Fahrsilo aber schon. Wegen der dadurch bedingten massi- ven Änderung des Antragsgegenstandes, liegt voraussicht- lich keine Baugenehmigung für das Fahrsilo vor.

³ Geodatenatlas Kreis Steinfurt

Weiterhin wird von der Stadt XX darauf hingewiesen, dass für den östlichen Stall, der Stadt XX keine Unterlagen vorliegen.

Von der Kreisverwaltung Steinfurt wurde auf Anfrage mitgeteilt, dass es sich bei der Hofstelle XX nicht um eine immissionsschutzrechtliche genehmigungsbedürftige Anlage handelt.

Gemäß Düng-VO müssen die Bundesländer „Gebiete zum Schutz der Gewässer durch Nitrat“ ausweisen.⁴

Grundlage für die Gebietsausweisung sind das Ausweisungsmessnetz von Grundwassermessstellen. Die Bewertungsgrundstücke der Gemarkung XX liegen innerhalb der mit Nitrat belasteten Gebietskulisse nach § 13a DüV (Rotes Gebiet).⁵ Beim Pflanzenbau müssen u.a. zusätzliche Auflagen in diesen nitratsensiblen Gebieten durch Landwirte beachtet werden:

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Auskünften, den Bauakten, der (Orts)Besichtigung von öffentlichem Grund und Boden und aus Geodaten durchgeführt. Es wird bei der weiteren Bewertung unterstellt, dass bei der Baudurchführung die Bestimmungen des Brandschutzes eingehalten wurden.

2.2.2 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Es lag ein Auszug des Grundbuchs zur Einsicht vor. Danach sind zum Wertermittlungsstichtag in Abteilung II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen, die nur nachrichtlich benannt werden:

⁴ Düngverordnung (Düng-VO: § 13a / Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV Gebietsausweisung-AVV GeA)

⁵ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Ausweisung von mit Nitrat belasteten und eutrophierten Gebieten (AVV GeA 2022)

- lfd. Nr. 3: Eigentumsübertragungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche für die Stadt XX (Flst. lfd. Nr. 15).
- lfd. Nr. 4. Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind die Bewertungsgrundstücke in keinem Bodenordnungsverfahren.
Miete/Pacht:	Unbekannt, Augenscheinlich könnten die landwirtschaftlichen Nutzflächen in Flächenstilllegungsprogramme eingebracht oder sonstig stillgelegt zu sein.
Gewerbebetrieb (Art und Inhaber):	Gemäß der Auskunft der Stadt XX ist für die Bewertungsgrundstücke kein Gewerbe angemeldet. Die auf dem Dach aufstehende(n) Photovoltaik-/Solaranlage(n) konnte nicht bewertet werden, da die XX /Bevollmächtigte(r) zu den Ortsterminen nicht erschienen ist/sind und auch keine notwendigen Bewertungsunterlagen hierfür zur Verfügung gestellt hat/haben.
Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:	Bei der weiteren Bewertung wird unterstellt, dass keine sonstigen, nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende), Rechte, sowie besondere Pacht- und Mietbindungen vorhanden sind.

2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

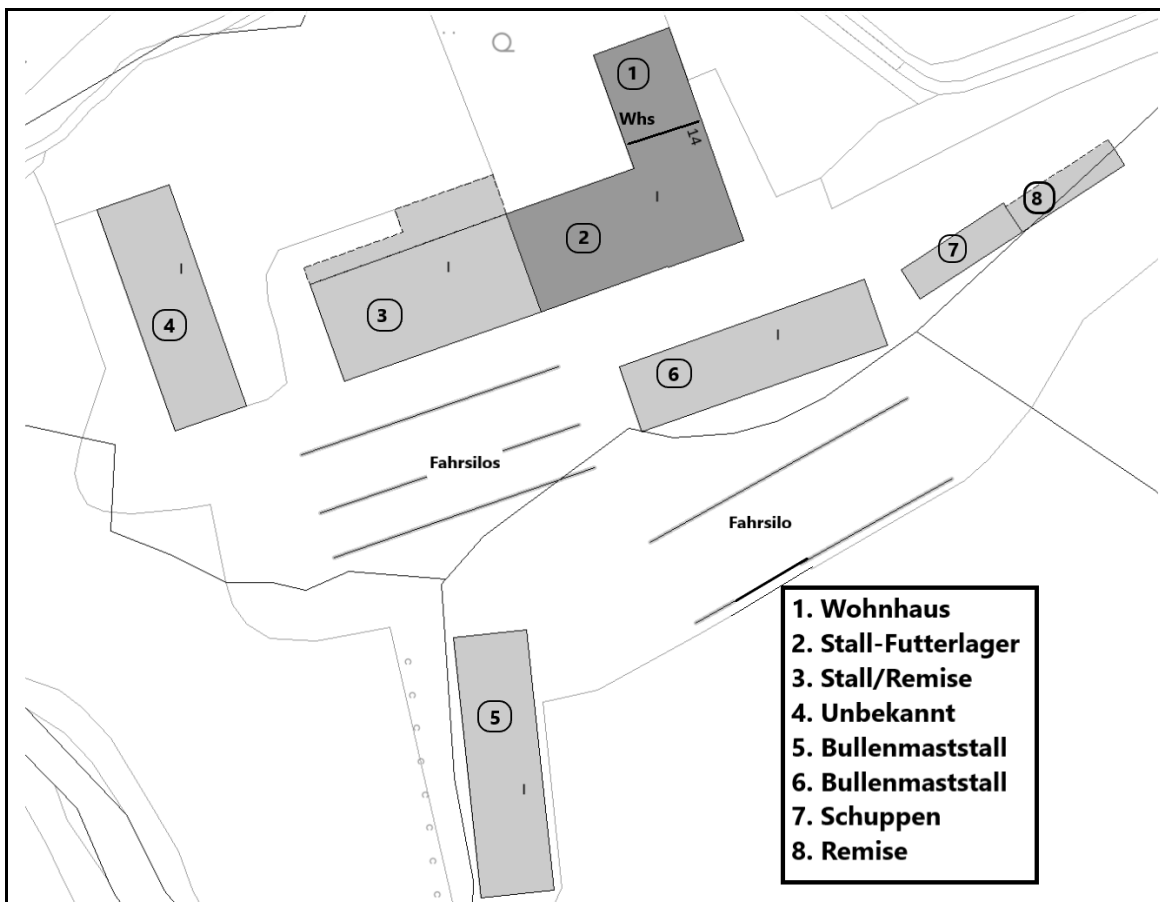
Das Wertermittlungsobjekt/die Grundstücke ist/sind für die Bewertung möglichst genau zu beschreiben. Der Aufwand hierfür richtet sich nach dem Anlass und dem Ziel der Wertermittlung. Hierbei werden die für die Wertermittlung in diesem Gutachten aufgeführten Einflussfaktoren beachtet.

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, von dem Unterzeichner schriftlich und mündlich eingeholt.

2.4 Grundstücksmerkmale / Nutzungsbeschreibung

Die Beschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Besichtigung von öffentlichem Grund- und Boden und mitgeteilten Daten, der Lagepläne und weiteren Beschreibungen. Sie beschränkt sich auf den wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstückszustand. Dabei wird die offensichtliche und vorherrschende Nutzung insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist bzw. überhaupt augenscheinlich erkennbar war. In einzelnen Bereichen können aufgrund der Nichtbesichtigungsmöglichkeit vor Ort Abweichungen auftreten, die werterheblich sein können.

Nutzung des Bewertungsgrundstücks gemäß Bauakte und Geodaten/augenscheinliche Nutzung gemäß der Besichtigung von öffentlichem Grund- und Boden: siehe nachfolgende Nutzungsskizze.



Auszug aus Tim-online mit Überarbeitung zur Nutzungsdarstellung

3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Die Definition der `baulichen Anlagen´ und den hierunter fallenden `Gebäuden´ ergibt sich aus dem Bundesrecht in Verbindung mit den Landesbauordnungen.

Die Baubeschreibungen erfolgen auf der Grundlage der Erhebungen im Rahmen der Ortstermine mit Inaugenscheinnahmen von öffentlichem Grund und Boden (soweit möglich und erkennbar), den vorliegenden Bauakten, den Katasterplänen und weiteren Beschreibungen. Sie beschränken sich auf die wesentlichen wertbeeinflussenden und langlebigen Bauteile. Dabei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen insoweit beschrieben, wie es möglich und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. In einzelnen Bereichen können (erhebliche) Abweichungen auftreten.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die einzelnen Bauteile und Anlagen konnten hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit und technischen Ausstattungen/ Installationen nicht geprüft werden. In der Wertermittlung wird die grundsätzliche Funktionsfähigkeit unterstellt.

Die Aufnahme von Bauschäden und -mängeln erfolgte, soweit sie von außerhalb erkennbar waren. Weitergehende Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Es erfolgt noch einmal der Hinweis, dass eine örtliche Aufnahme sowie (Innen)Besichtigung der Gebäude(teile) nicht möglich war und die Gebäude nur von außen von öffentlichem Grund- und Boden augenscheinlich soweit möglich aufgenommen werden konnten. Insbesondere kann daher zu dem Inneren der Gebäude(teile) keine Angabe vorgenommen werden. Es wird daher fiktiv abgestellt auf vergleichbare Gebäude bzw. auf Annahmen.

Auch konnten die Nutzungen der Gebäude(teile) nicht aufgenommen, bzw. geprüft werden. Entsprechendes gilt für alle Umrissflächen der Gebäude.

3.2 Allgemeines

Die Gebäude wurden für die Nutzung zum Wohnen und für die Landwirtschaft erstellt und wurden und werden augenscheinlich voraussichtlich entsprechend bewirtschaftet. Sie können aber auch ohne Nutzung sein. Soweit keine Baugenehmigungen vorliegen, wird unterstellt, dass diese Gebäudeteile für die Zeit der Restnutzung bestehen bleiben können, bzw. eine Baugenehmigung für diese Bauteile im Rahmen einer landwirtschaftlichen Tätigkeit (Haupt- und Nebenerwerb) herbeigeführt werden kann. Auch ist anzumerken, dass für aufgeführte Gebäudenutzungen kaum/keine Hinweise aus der Bauakte für eine evtl. vorhandene Umnutzung vorliegen.

Einige der Gebäude bzw. den Gebäuden zugehörigen Flächen liegen ganz bzw. tlw. in rechtsverbindlich festgesetzten Schutzgebieten.

3.3 Gebäudebeschreibungen

Das Hauptgebäude besteht aus dem Wohnhaus mit angebautem Stall und weiteren Anbauten. Es liegt im Norden der Hofstelle und hat eine L-Form.

3.3.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht

Die nachfolgend aufgeführte Nummerierung bezieht sich auf die Gebäudeskizze der Nr. 2.4 dieses Gutachtens. Die einzelnen Gebäude(teile) wurden zu unterschiedlichen Baujahren voraussichtlich wie folgt erstellt:

Wohngebäude:

Gebäude Nr. 1: Wohnhaus: Ursprüngliches Baujahr 1901; Wiederaufbau und Erweiterung 1960; massiv

Wirtschaftsgebäude:

Gebäude Nr.2, 3 Wirtschafts- Ursprüngliches Baujahr unbekannt; Bestand vor 1905;
gebäude mit 1935 wurde ein Kälberstall (Nr. 2) angebaut.
Futterlager, 1955 und 1992 erfolgten der Anbau von Remisen; davon
Stall und wurde ein Bereich zum Fresserstall etwa im Jahr 2000
Remise: umgebaut; massiv

- Gebäude Nr. 4: Unbekannt: Baujahr unbekannt
- Gebäude Nr. 5: Bullen- Baujahr ca. 2005; massiv
 maststall:
- Gebäude Nr. 6: Bullen- Ursprüngliches Baujahr unbekannt; Das anfänglich als
 maststall: Scheune gebaute Gebäude wurde in Teilabschnitten zum
 Bullenstall umgebaut; massiv
- Gebäude Nr. 7: Schuppen: Ursprüngliches Baujahr unbekannt, 1955 erweitert; massiv
- Gebäude Nr. 8: Remise: Baujahr unbekannt, evtl. 1955; massiv
- Außenansicht:** Die Außenansichten von einzelnen Gebäude(teilen) sind soweit sichtbar-
 den Anlagen mit den Fotodokumentationen zu entnehmen.

3.4 Beschreibung der Gebäude und der Nutzung der Hofstelle

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eine örtliche Besichtigung der Gebäude nicht und nur eine vage Aufnahme aus der Ferne aus den bereits dargestellten Gründen möglich war. Die Gebäude werden daher auch beschrieben, wie sie zum Zeitpunkt der Erstellung/den Umbauten üblich errichtet wurden.

3.4.1 Wohngebäude

Das Wohnhaus wurde nördlich an den angrenzenden Stall gebaut bzw. umgebaut.

3.4.1.1 Gebäudebeschreibung „Wohnhaus, Nr. 1“

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Wohnhaus; Das Erd- und Obergeschoss sind zum
 Wohnen ausgebaut.

Keller: Das Wohnhaus ist unterkellert; sieben Kellerräume

Erdgeschoss: Diele mit Haupteingang, Flur und Treppenhaus, Küche, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum, Wohnzimmer, vier Zimmer, Bad

Obergeschoss: Flur, vier Schlafzimmer

Dachgeschoss (Spitzboden): Voraussichtlich nicht ausgebaut

3.4.1.1.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massiv

Fundamente: Massiv

Umfassungswände: Zweischaliges Mauerwerk; außen: gefugter Verblender

Treppen: Unbekannt (vorgesehen in Stahlbeton)

Geschossdecken: Unbekannt (vorgesehen in Stahlbeton)

Dach: Satteldach mit Ziegeln

Dachrinnen: Vorhängerinnen mit Fallrohr

Innenwandflächen: Voraussichtlich überwiegend Putz mit Tapete

Deckenflächen: Voraussichtlich Holz und Raufaser bzw. Anstrich

Fußböden: Voraussichtlich Fliesen, sowie Linoleum u. a.

Fenster: Unbekannt

Rollläden: Unbekannt

Türen: Voraussichtlich Holzfüllungstüren bzw. unbekannt

San. Installation:	Dem Baujahr und Umbaumaßnahmen entsprechende Installation wird unterstellt
Elektroinstallation:	Dem Baujahr und Umbaumaßnahmen entsprechende Elektroinstallation wird unterstellt
Heizung:	Zentralheizung wird unterstellt
• Brennstoff:	voraussichtlich Ölheizung
• Tankinhalt:	Unbekannt
Kamin(e):	Vorhanden
Besondere Einrichtungen:	Unbekannt
Besondere Bauteile:	Balkon, Dachausbau
Gebäudeeingangsbereich:	Nach Nordosten
Zustand:	Unbekannt; Es wird ein einfacher Zustand unterstellt

3.4.2 Wirtschaftsgebäude

Es handelt sich um für die landwirtschaftliche Nutzung errichtete Gebäude, die im Laufe der Jahre an- und umgebaut wurden und tlw. ineinander verbaut sind. Auch bestehen Gesamtgebäude aus unterschiedlichen Nutzungen. Ob zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung in den Bereichen der Ställe Vieh/Tiere gehalten werden bzw. gehalten werden können, ist wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle nicht bekannt, bzw. konnte nicht geprüft werden. Es wird in der weiteren Bewertung unterstellt, dass keine Tierhaltung (mehr) besteht bzw. diese eingestellt wurde.

3.4.2.1 Gebäudebeschreibung „Wirtschafts- und Stallgebäude, Nr. 2 und 3“

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Stallgebäude; Nach Nordosten mit dem Wohnhaus verbunden. Das Gebäude ist im Laufe der Jahre an- und umgebaut sowie umgenutzt worden.

3.4.2.1.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart: Massiv

Fassade: Mit Klinkern und unbekannte Fassade

Giebel: Gemauert mit Verblender und unbekannte Materialien

Dach: Überwiegend Satteldach mit Dachziegeln; vorgehängte Dachrinnen

Fußboden: Beton mit Estrich; Beton-Spaltenböden; evtl. unterirdische Gülle-/Fäkaligruben

Decke: Unterschiedlich und unbekannt

Innenwände: Unbekannt

Fenster: Unbekannt

Tore: Unbekannt

Elektroinstallation: Unbekannt

Wasseranschluss: Unbekannt

Besondere Bauteile: Evtl. Güllekeller als Zwischenlagerstätte;
Gemäß der Darstellung im Geodatenatlas ist auf einem Dachteil eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage aufgebaut.

Nutzung: Ursprünglich ist der Gebäudebereich überwiegend für die Tierhaltung

und als Remise gebaut worden. Die derzeitige Nutzung ist unbekannt.

Besonderheiten: Unbekannt. Auch ist unbekannt, ob Gebäudebereiche ordnungsgemäß unterhalten und für zukünftigen Anforderungen an die evtl. Tierhaltung angepasst wurden. Weiterhin ist der Zustand und die Form der evtl. Güllelagerung im Tierhaltungsbereich unbekannt.

Zustand: Unbekannt; Es wird ein einfacher Zustand unterstellt.

3.4.2.2 Gebäudebeschreibung „Unbekannt, Nr. 4“

Art des Gebäudes: Unbekannt; Das Gebäude ist im Geodatenatlas dargestellt.⁶

3.4.2.2.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Für das Gebäude liegen keinerlei Informationen außer der Darstellung im Geodatenatlas vor. Es kann daher nachfolgend weder beschrieben noch bewertet werden.

3.4.2.3 Gebäudebeschreibung „Bullenmaststall, Nr. 5“

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Bauwerk; gemäß Staatlichem Umweltamt in Münster genehmigungsbedürftig nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV)

3.4.2.3.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart: Mittlerer Futtertisch mit seitlichen Ställen und Güllekanälen; sechs Tiere je Box

Fassade: Mauerwerk, ansonsten unbekannt

Dach: Satteldach mit unbekannter Dacheindeckung

Boden: Unbekannt

⁶ Geodatenatlas Kreis Steinfurt u. a.

- Entlüftung: Voraussichtlich über First
- Besondere Bauteile: Evtl. Güllekeller als (Zwischen)Lagerstätte
- Nutzung: Die derzeitige Nutzung ist unbekannt.
- Zustand: Unbekannt; Es wird ein sehr einfacher Gebäudezustand unterstellt.

3.4.2.4 Gebäudebeschreibung „Bullenmaststall, Nr. 6“

- Art des Gebäudes: Eingeschossiges Bauwerk; Das ursprüngliche Gebäude wurde voraussichtlich als Bullenstall mit Wagenremise gebaut. Es war unterteilt in westlichem Stallbereich und östlicher Wagenremise. Der Bereich der Remise wurde zum Bullenstall umgebaut.

3.4.2.4.1 Gebäudekonzeption und -zustand

- Konstruktionsart: Stall auf Gülle mit mittigem Futtergang
- Fassade: Unterschiedlich, verklindert
- Dach: Satteldach mit unbekannter Dacheindeckung
- Fenster: Unbekannt
- Außentüren/-tore: Unbekannt
- Innenwände: Unbekannt
- Boden: Unbekannt
- Decke: Unbekannt
- Entlüftung: Voraussichtlich über First

Besondere Bauteile: Evtl. Güllekeller als (Zwischen)Lagerstätte

Nutzung: Die derzeitige Nutzung ist unbekannt.

Besonderheiten: Ob baukonstruktiven Einbauten bestehen, kann nicht beurteilt werden.

Besondere Bauteile/ Einbauten: Unbekannt

Zustand: Unbekannt; In der weiteren Bewertung wird ein sehr einfacher Gebäudezustand unterstellt. Ob eine Tierhaltung noch möglich ist, kann nicht beurteilt werden.

3.4.2.5 Gebäudebeschreibung „Schuppen, Nr. 7“

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Gebäude; westlich an das Gebäude Nr. 8 angebaut

3.4.2.5.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart: Geräteschuppen

Fassade: Unbekannt; nach Norden offen

Dach: Satteldach mit unterschiedlichen Dachlängen

Dacheindeckung: Dachziegel

Fenster: Unbekannt

Tore: Unbekannt

Boden: Unbekannt

Besondere Bauteile: Massive Einbauten; Gemäß der Darstellung im Geodatenatlas ist eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage aufgebaut.

Besonderheiten: Unbekannt

Nutzung: Unbekannt

Zustand: Unbekannt; Es wird ein einfacher Gebäudezustand unterstellt.

3.4.2.6 Gebäudebeschreibung „Remise, Nr. 8“

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Gebäude; mit dem Gebäude Nr. 7 baulich verbunden.

3.4.2.6.1 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart: Massiv

Fassade: Verklankert, voraussichtlich nach drei Seiten geschlossen

Dach: Satteldach mit unterschiedlichen Dachlängen

Dacheindeckung: Dachziegel

Fußboden: Unbekannt

Nutzung: Unbekannt

Besondere Bauteile: Gemäß der Darstellung im Geodatenatlas ist eine Photovoltaik- oder Solarthermieanlage aufgebaut.

Zustand: Unbekannt; Es wird ein einfacher Gebäudezustand unterstellt.

3.5 Beurteilung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag

Wohnhaus

Seit dem Wiederaufbau/der Erstellung mit überwiegendem Neubau, haben gemäß den Angaben in der Bauakte keine Veränderungen stattgefunden. Bei der weiteren Bewertung wird fiktiv ein dem Alter entsprechender Standard unterstellt.

Wirtschaftsgebäude

Die Gebäude wurden für landwirtschaftliche Verwendungen unter den damals aktuellen Verhältnissen des landwirtschaftlichen Betriebes errichtet. In der Bauakte fehlen für einige Gebäude Baugenehmigungen und evtl. von Umnutzungen.

Die derzeitige Verwendung der Gebäude ist nicht bekannt, bzw. wird auf der Grundlage der Bauakte und der Inaugenscheinnahme von öffentlichem Grund und Boden - soweit ersichtlich - zugrunde gelegt.

Unter den Stallungen (und im Hofbereich) befinden sich voraussichtlich partiell Gülle-, Jauche- und/oder Fäkalienlagerräume. Weiterhin sind evtl. Festmistplatten vorhanden.

Bei der Dacheindeckung einiger Gebäude liegt evtl. asbesthaltiges Material vor. Bei der Haltung von Tieren ist zu beachten, dass die Haltungsbedingungen durch die Tierschutz Nutztierhaltungsverordnung vom 09.02.2021 geändert worden sind.

Abschließend wird für die Gebäude zumindest die weitere Verwendung als Abstell- und Lagerraum nach evtl. Umbaumaßnahmen und Genehmigungsverfahren für die Landwirtschaft im Haupt-, Neben- und Zuerwerb sowie für die Hobbytierhaltung unterstellt.

Der Restwert von Gebäuden(teilen), die ohne Baugenehmigung errichtet wurden, wird deren Abbruchkosten gleichgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. Maßnahmen aus brandschutz- oder versicherungstechnischen Gründen zusätzlich erforderlich werden können.

Hinweis zur Energieeinsparverordnung (EnEV):

Wegen der landwirtschaftlichen Nutzung und Nutzungsmöglichkeit der Wirtschaftsgebäude erfolgen keine Hinweise zur Energieeinsparverordnung. Für das Wohngebäude liegt kein Energieausweis in den vorliegenden Unterlagen vor.

3.6 Beschreibung der den Gebäuden zugehörigen Außenanlagen

Die Verwendung der bebauten Teilflächen der Hofstelle ist im Kataster als Gebäude und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft dargelegt.

Die Außenanlagen wurden voraussichtlich für die Nutzung zum Wohnen (Garten, Rasen, Zufahrt, Parkflächen) sowie für den landwirtschaftlichen Gebrauch (befestigte Flächen, Lagerflächen) hergestellt. Die unterschiedlichen Bereiche sind voraussichtlich durch Anpassungen den verschiedenen Anwendungen Landwirtschaft mit Wohnen angepasst worden. Für die Außenanlagen wird überwiegend ein einfacher, nicht aufgeräumter Zustand unterstellt.

Zuschnitt: Der Zuschnitt der Hofstelle ist unregelmäßig.

Oberflächenwasser: Voraussichtlich Versickerung auf dem Hofgrundstück und Abfluss über Gräben.

Abwasserbehandlung: Kleinkläranlage, Funktionsfähigkeit wird unterstellt

Wasserversorgung: Öffentlicher Anschluss u. evtl. Brauchwasserbrunnen

Hofbefestigung: Der Bereich zwischen und um die Hofgebäude scheint unbebauter befestigter sowie unbefestigter Hof- und Bewegungsraum zu sein, der auch als Lager- und Abstellplatz in Nutzung ist. Es wird ein teilweiser und mit unterschiedlichen Materialien befestigter Bereich unterstellt.

Gartenanlagen: Unbekannt

Außenwohnbereich: Unbekannt

Sonstige bauliche u. nicht bauliche Außenanlagen: Weiterhin scheinen zwei nebeneinanderliegende und ein weiteres Fahrsilo vorhanden zu sein. Aufgrund der Nichtzugänglichkeit der Grundstücke kann über deren Ausführung, Qualität und Zustand so wie evtl. Wert bzw. deren Kosten/Wert für die Beseitigung/Sanierung, keine Angaben getroffen werden.

Auch scheinen im Bereich der Zuwegung vor dem Wohngebäude zwei kleine Gebäude wie z.B. Hundeställe zu stehen. Aufgrund der Nichtzugänglichkeit kann auch über deren Ausführung, Qualität und Zustand und bezüglich deren evtl. Wert bzw. deren Kosten für die Beseitigung/Sanierung, keine Angaben getroffen werden.

Sonstiges: Eventuell sind noch Baustoffreste von ehemaligen Gebäuden, Gebäudeumnutzungen und (alte) Fäkaliengruben im Boden vorhanden. Die Zufahrt von der östlichen Erschließungsstraße zur Hofstelle ist bituminiert.

Weitere Details sind - soweit augenscheinlich erkennbar - den Anlagen mit der Fotodokumentation zu entnehmen.

3.7 Grundflächen der Gebäude

Auf der Grundlage der Bauakten und von Geodaten werden die wirtschaftlich nutzbaren Grundflächen geschätzt und festgelegt.

Nr.	Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Bemerkungen
		[m ²]	
	Wohngebäude		
1	Wohnhaus	ca. 760	Wohnfläche (Bauakte): ca. 240 m ²
	Wirtschaftsgebäude		
2, 3	Stall, Futterlager u.a.	ca. 1.425	
4	Unbekanntes Gebäude	ca. 530	
5	Bullenmaststall	ca. 510	
6	Bullenmaststall	ca. 550	
7	Schuppen Nr. 7	ca. 125	
8	Remise	ca. 115	

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass weder alle Gebäude, noch vorhandene Photovoltaik- oder Solarthermieanlage(n) wegen fehlender Angaben beschrieben und bewertet werden können.

4 Weitere Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Katasterangaben:

- Gemarkung XX, Flur 78

Flst.	Größe	Teilflächen	Nutzung	Bodenschätzung	Bemerkungen
(lfd. Nr.)	[m ²]	[m ²]		[Bodenzahl/Ackerzahl]	
38 (1)	33.629	-13.592 -8.777 -6.060 -1.022 -942 -898 -619 -449 -243 -238 -172 -140 -135 -128 -119 -89 -2 -2 -2	Ackerland GFLF Grünland Unland Ackerland Gehölz Gehölz Weg Gehölz Graben Graben Ackerland Graben Gehölz Hauptweg Gehölz Gehölz Gehölz	A, S, 3, D, 28/31 - 3.891 m ² , A, S, 4, D, 26/29 - 2.169 m ² , A, S, 3, D, 28/31 Gr, S, II, a, 3, 34/34 S, 3, D, 27/29	A.: 20.734 m ² (A. 14.674 m ² Gr. 6.060 m ²) GH: 1.983 m ² WABG: 545 m ² WEG: 568 m ² (Weg 449 m ² Hauptweg 119 m ²)
40 (2)	34.082	-30.523 -1.484 -1.430 -239 -164 -116 -110 -16	Ackerland Laubholz GFLF Weg Unland Hauptweg Graben Weg	-14.317 m ² , A, S, 4, D, 25/28 -13.109 m ² , A, S, 3, D, 28/31 - 309 m ² , A, S, 4, D, 25/25	Weg 255 m ²
41 (3)	78.319	-67.246 -3.703 -3.405 -1.608 -1.578 -544 -163 -46 -19 -7	Ackerland GFLF Laubholz Laubholz Laub- u. Nadelholz Bach Gehölz Laubholz Bach Laubholz	-38.697 m ² , A, S, 3, D, 28, 31 -13.576 m ² , A, S, 4, D, 26/29 -6.171 m ² , A, S, 4, D, 26/26 - 5.319 m ² , A, S, 4, D, 25/25 - 3.482 m ² , A, S, 4, D, 23/22	H: 6.644 m ² (LH: 5.066 m ² LH + NH 1.578 m ²) Bach: 563 m ²

144 (13)	637	-181 -165 -160 -110 -14 -5 -2	Ackerland Laubholz Weg Gehölz Hauptwirtschaftsweg Ackerland Hauptwirtschaftsweg	-150 m ² A, S, 4, D, 23/26 -37 m ² , S, 4, D, 23/23	A.: 186 m ² Weg: 176 m ² (Hauptweg 14 m ² Weg 16 m ²)
343 (15)	1.100	-657 -253 -116 -65 -9	Weg Straße Straße Straße Straße		Straße: 443 m ²
365 (15)	200.971	-97.644 -75.591 -13.569 -8.989 -3.059 -704 -522 -370 -301 -205 -17	Ackerland Ackerland Nadelholz LH u. NH Unland Graben Unland Graben Graben Graben Unland	- 70.705 m ² A, S, 5, D, 19/21 - 19.937 m ² A, S, 4, D, 23/26 - 19.731 m ² A, S, 5, D, 19/21 - 19.704 m ² A, S, 4, D, 23, 26 - 15.598 m ² A, S, 4, D, 21/24 - 10.224 m ² A, S, 4, D, 26/29 - 10.100 m ² A, S, 4, D, 25/26 - 7.235 m ² A, SL, 5, D, 25/25	A.: 173.235 m ² H.: 22.558 m ² U.: 3.598 m ² WABG:1.580 m ² NH: 13569 m ² LH+NH:8.989 m ²

• Gemarkung Gimbte, Flur 9

Flst.	Größe	Teilflächen	Nutzung	Bodenschätzung	Bemerkungen
(lfd. Nr.)	[m ²]	[m ²]		[Bodenzahl/Ackerzahl]	
66 (14)	18.415	-18.102 -163 -77 -73	Ackerland Weg Grünland Weg	-18.066 m ² A, S, 4, D, 23/24 -113 m ² A, S, 5, D, 18/20	A: 18.179 m ² Weg: 236

Übersicht Abkürzungen

- Flurstück: Flst
- Bemerkungen: Bem
- Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft: GFLF
- Gehölz: GH
- Wald: H
 - Laubwald: LH
 - Nadelwald: NH
 - Mischwald: LNH
- Unland: U
- Graben: WABG

• Bodenschätzung (beispielhaft):

- Ackerland (A): Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 28, Ackerzahl 31
- Grünland (Gr): Bodenart Sand (S), Bodenstufe (II), Klimastufe 8°C u. darüber (a), Wasser Stufe (3), Grünlandgrundzahl 34, Grünlandzahl 34

Weiteres ist u.a. dem Bodenschätzungsgesetz –BodSchätzG- und dem Nutzungsartenkatalog (des Katasters) zu entnehmen.

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Nutzungsgrößen entsprechend den Katasterangaben und der Örtlichkeit zugrunde gelegt. Weiterhin werden die Angaben der Landwirtschaftskammer beachtet.

Dem Wohngebäude wird die mit dem Wohnhaus bebaute Fläche und ein Teil des Gartenlandes zugeordnet. Die Hofstelle steht auf Teilflächen der Grundstücke 38, 40, 41 und 142.

Das Bewertungsflurstück 343 ist im Kataster als Verkehrsfläche dargestellt und örtlich in entsprechender Nutzung. Hierbei ist die grundbuchliche Übertragung auf den Straßenbaulastträger noch nicht erfolgt bzw. vergessen worden. Wegen nicht weiter vorliegender Informationen seitens der Eigentümerin wird die Fläche nur aufgeführt, fließt aber nicht in die Bewertung ein. Auch wird für diese voraussichtliche Gemeinbedarfsfläche eine weitere öffentliche Zweckbindung unterstellt (bleibende Gemeinbedarfsfläche).

Hofstelle

Das Wohngebäude des Grundstücks liegt im nordöstlichen Bereich der Hofstelle. Die Umgebung ist überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Auch liegt die Hofstelle in der Nähe des XXbaches. Die Flächen des Wohn- und Hofraumes mit Haupt Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken 38, 40, 41 u. 142 sind in diesem Gutachten bereits umfassend unter der Nr. 3.6 dieses Gutachtens beschrieben worden.

Nachfolgend erfolgt wegen der notwendigen Einzelbewertung eine Einzelbeschreibung der Bewertungsgrundstücke mit Ausnahme der Flächen der Hofstelle, die schon unter der Nr. 2 und 3 dieses Gutachtens beschrieben wurden.

Gesamtnutzung der Hofstelle gemäß Örtlichkeit und Darstellung in den Unterlagen:

- Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft- Wohnen (fiktiv): ca. 1.000 m²
- Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (ohne Wohnen): ca. 13.637 m²
- Hauptzuwegung: ca. 226 m².

- **Hofraum**

Die Beschreibung ist unter der Nr. 3.6 dieses Gutachtens bereits erfolgt.

- **Hofangrenzende Flächen**

Hofanschlussflächen haben im Regelfall einen höheren Wert als von der Hofstelle entfernt liegende Grundstücke, da sie, wenn sie mit den Gebäuden eine Einheit bilden, unmittelbar von den Gebäuden bewirtschaftet werden können.

- **Ökologische Kompensationsmaßnahmen**

Gemäß der Bauakte mussten für Gebäude Erstellungen auf der Hofstelle Anpflanzungen durchgeführt werden. Es wird daher in der weiteren Bewertung unterstellt, dass für ein Teil der Bäume in Hofnähe ein Schutzstatus vorliegt.

4.1 Beschreibung der übrigen Bewertungsflächen und Bewertungsgrundstücke

Es wird darauf hingewiesen, dass soweit Drainagen der hier zu bewertenden Grundstücke vorhanden sind, diese nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft wurden.

Für die Bewertungsgrundstücke werden überwiegend die Katasterdaten zugrunde gelegt.

Es werden aber ebenfalls die Angaben der Landwirtschaftskammer beachtet.

Die nachfolgend vorgenommene Aufteilung der Grundstücke erfolgt auch entsprechend der Lage und der zusammenhängenden Nutzung der Flächen.

Räumliche und wirtschaftliche Einheit der Bewertungsgrundstücke 37, 38, 40, 42 und 142 - Hofanschlussflächen

Die Grundstücke liegen als räumliche und wirtschaftliche Einheit um die Hofstelle und können von dieser unmittelbar angefahren und land- sowie forstwirtschaftlich und auch anderweitig genutzt werden. Die Zuwegung ist bei einigen Grundstücken nur von der Hofstelle möglich.

Durch die Lage unmittelbar angrenzend zu den Hofgebäuden ist die Tierhaltung (z.B. Weiden als Auslaufplatz für Rinder, Schweine, Pferde etc.) innerhalb und außerhalb von Ställen auf den Grundstücken möglich. Die Gesamtfläche ohne die Hofstelle umfasst 184.552 m² mit wesentlicher Ackerlandqualität. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen sind augenscheinlich in einem Flächenstilllegungsprogramm bzw. stillgelegt.

Gemäß den Darstellungen der Landwirtschaftskammer NRW beträgt die Feldblockgröße

- der nordöstlichen Ackerlandflächen (Flst. 37 u. 38) 1,3415 ha
- der südöstlichen Ackerlandflächen (Flst. 40, 41, 142) 9,8566 ha
- der östlichen Ackerlandflächen (Flst. 40, 41, 142) 1,9409 ha.

Einzelbeschreibung:

• **Grundstück 37**

Lage:	Nördlich der Hofstelle
Nutzungsart gemäß Kataster:	Überwiegend Gehölz sowie Ackerland
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend den Nutzungsarten; stillgelegte lw. Fläche
Oberflächengestaltung:	Eben
Bodenart und Bonität: ⁷	Sandboden mit ca. 30 Bodenpunkten
Kulturzustand:	Normal / entsprechend der Umgebung
Grundstücksform:	Unregelmäßig
Bewirtschaftung:	Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flst. 38
Verkehrsmäßige Erschließung:	Von der Hofstelle über das Flurstück 38
Waldbestand:	Einzelheiten zum Waldbestand können nur nach genauer Besichtigung und Aufnahme bemessen werden.
Gebiete nach Düngeverordnung:	Mit Nitrat belastetes Gebiet
Umliegende Nutzung:	Land- und Forstwirtschaft mit Hofstellen
Sonstiges:	Teilweise Beschattung durch Bäume; Landschaftsschutzgebiet

• **Grundstück 38**

Lage:	Im südwestlichen Bereich des Grundstücks liegt die bebaute Hofstelle.
Nutzungsart gemäß Kataster:	Hofstelle mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung, Gartenland mit Streuobstwiese sowie Wald u.a. Nutzungsarten
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend den Nutzungsarten; stillgelegte lw. Fläche
Oberflächengestaltung:	Eben
Bodenart und Bonität:	Sandboden mit etwa 31 - 41 Bodenpunkten
Kulturzustand:	Normal; entsprechend der Umgebung

⁷ Bodenschätzungsgesetz

Grundstücksform:	Unregelmäßig
Bewirtschaftung:	Im Zusammenhang mit angrenzenden Flächen der Eigentümerin
Verkehrsmäßige Erschließung:	Von der Hofstelle sowie von einer östlich angrenzend liegenden Straße
Waldbestand:	Einzelheiten zum Waldbestand können nur nach genauer Besichtigung und Aufnahme bemessen werden.
Umliegende Nutzung:	Land- sowie Forstwirtschaft u.a.
Gebiete nach Düngeverordnung:	Mit Nitrat belastetes Gebiet
Schutzgebiet(e):	Landschaftsschutz, tlw. FFH- Gebiet; nördlich des Wohnhauses Erweiterung Streuobstwiese als Ausgleich für die Errichtung u. Änderung v. Gebäuden u.a.
Überschwemmungsgebiet:	Teilweise
Sonstiges:	Teilweise Beschattung der lw. Nutzflächen durch Bäume

• **Grundstück 40**

Lage:	Südöstlich der bebauten Hofstelle
Nutzungsart gemäß Kataster:	Überwiegend Ackerland sowie Hofstelle, Wald u.a. Nutzungsarten
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend den Nutzungsarten; stillgelegte lw. Fläche
Oberflächengestaltung:	Eben
Bodenart und Bonität:	Sandboden mit etwa 25 - 31 Bodenpunkten
Kulturzustand:	Normal; entsprechend der Umgebung
Grundstücksform:	Etwa regelmäßig
Bewirtschaftung:	Im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flst. 41
Verkehrsmäßige Erschließung:	Von der Hofstelle sowie von einer östlich angrenzend liegenden Straße
Waldbestand:	Einzelheiten zum Waldbestand können nur nach genauer Besichtigung und Aufnahme bemessen werden.
Umliegende Nutzung:	Land- und Forstwirtschaft u.a.
EU-Förderung:	Voraussichtlich für lw. Nutzfläche
Gebiete nach Düngeverordnung:	Mit Nitrat belastetes Gebiet
Schutzgebiet(e):	Landschaftsschutz; Hecke entlang des XXs als öko-

logische Kompensationsmaßnahme für die Errichtung/
Änderung von Gebäuden

Sonstiges: Teilweise Beschattung der lw. Nutzflächen durch Bäume

• **Grundstück 41**

Lage: Südlich der bebauten Hofstelle.
Nutzungsart gemäß Kataster: Überwiegend Ackerland sowie Hofstelle, Wald u.a. Nutzungsarten
Ausgeübte Nutzung: Entsprechend den Nutzungsarten; stillgelegte lw. Fläche
Oberflächengestaltung: Überwiegend eben
Bodenart und Bonität: Sandboden mit etwa 22 - 31 Bodenpunkten
Kulturzustand: Normal; entsprechend der Umgebung
Grundstücksform: Unregelmäßig
Bewirtschaftung: Im Zusammenhang mit den angrenzenden Flst. 40 und 142
Verkehrsmäßige Erschließung: Von der Hofstelle; keine unmittelbare Zuwegung von Straßen oder von sonstigen Wege
Waldbestand: Einzelheiten zum Waldbestand können nur nach genauer Besichtigung und Aufnahme bemessen werden.
Umliegende Nutzung: Land- und Forstwirtschaft u.a.; südlich verläuft der XX-XXbach
EU-Förderung: Voraussichtlich für lw. Nutzflächen
Gebiete nach Düngeverordnung: Mit Nitrat belastetes Gebiet
Schutzgebiet(e): Landschaftsschutz, tlw. FFH- Gebiet u.a.
Überschwemmungsgebiet: Teilweise
Sonstiges: Teilweise Beschattung der lw. Nutzflächen durch Bäume

• **Grundstück 142**

Lage: Südlich und südwestlich der bebauten Hofstelle
Nutzungsart gemäß Kataster: Überwiegend Ackerland und Wald sowie Hofstelle u.a. Nutzungsarten
Ausgeübte Nutzung: Entsprechend den Nutzungsarten; Flächenstilllegung
Oberflächengestaltung: Eben und leicht hängig; abfallend im Süden u. Südwesten
Bodenart und Bonität: Sandboden mit etwa 22 - 35 Bodenpunkten

Kulturzustand:	Ortsüblich; entsprechend der Umgebung
Grundstücksform:	Unregelmäßig
Bewirtschaftung:	Im Zusammenhang mit angrenzenden Flurstücken
Verkehrsmäßige Erschließung:	Von der Hofstelle; keine unmittelbare Zuwegung von Straßen oder sonstigen Wegen
Waldbestand:	Einzelheiten zum Waldbestand können nur nach genauer Besichtigung und Aufnahme bemessen werden.
Umliegende Nutzung:	Land- und Forstwirtschaft u.a.; Südlich verläuft der XX-XXbach
EU-Förderung:	Voraussichtlich für lw. Nutzfläche
Gebiete nach Düngeverordnung:	Mit Nitrat belastetes Gebiet
Schutzgebiet(e):	Landschaftsschutz, FFH- Gebiet u.a.
Überschwemmungsgebiet:	Teilweise
Sonstiges:	Teilweise Beschattung der lw. Nutzflächen durch Bäume; Ein Teilgebiet ist ökologische Kompensationsmaßnahme mit Sicherstellung durch eine Baulast.

Gemarkung XX, Flur 80, Grundstücke 143, 144 und 145

Diese Grundstücke werden im Zusammenhang bewirtschaftet, bilden eine räumliche und wirtschaftliche Einheit und werden nach Gesamtdarstellung im Einzelnen beschrieben.

Die Grundstücke liegen südlich der XX Straße und nördlich des XXs. Die Entfernung zur Hofstelle beträgt ca. 550 m. Die Gesamtfläche umfasst 16.866 m², hat wesentlicher Ackerlandqualität und ist stillgelegt. Die Grundstücksform ist etwa trapezförmig; In Randbereichen liegen Hecken. Die lw. Nutzflächen scheinen in einem Flächenstilllegungsprogramm zu liegen bzw. stillgelegt zu sein.

Gemäß den Darstellungen der Landwirtschaftskammer NRW beträgt die Feldblockgröße der Ackerlandflächen (Flst. 143, 144 u. 145) 6,0298 m².

Einzelbeschreibung:

• Grundstück 143

Lage:	Südliche Fläche der v.g. Gesamtgrundstücke
Nutzungsart gemäß Kataster:	Überwiegend Ackerland sowie Wald u.a. Nutzungsarten
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend den Nutzungsarten
Oberflächengestaltung:	Eben

Bodenart und Bonität:	Sandboden mit etwa 23 - 26 Bodenpunkten
Kulturzustand:	Normal / entsprechend der Umgebung
Grundstücksform:	Etwa trapezförmig
Bewirtschaftung:	Im Zusammenhang mit den angrenzenden Flst. 144 u. 145
Verkehrsmäßige Erschließung:	Von der südlich angrenzend liegenden Straße XX
Waldbestand:	Einzelheiten zum Waldbestand können nur nach genauer Besichtigung und Aufnahme bemessen werden.
Umliegende Nutzung:	Land- und Forstwirtschaft u.a.
Sonstiges:	Teilweise Beschattung durch Bäume
EU-Förderung:	Voraussichtlich für lw. Nutzfläche
Gebiete nach Düngeverordnung:	Mit Nitrat belastetes Gebiet
Sonstiges:	Teilweise Beschattung der lw. Nutzflächen durch Bäume

• Grundstück 144

Lage:	Überwiegend mittige Fläche der v.g. Gesamtfläche. Das Grundstück umfasst das Bewertungsgrundstück 143 nach Nordwesten, Nordosten und Südosten
Nutzungsart gemäß Kataster:	Ackerland, Wald u.a. Nutzungsarten
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend den Nutzungsarten; stillgelegte lw. Fläche
Oberflächengestaltung:	Eben
Bodenart und Bonität:	Sandboden mit etwa 23 - 26 Bodenpunkten
Kulturzustand:	Normal / entsprechend der Umgebung
Grundstücksform:	Unregelmäßig
Bewirtschaftung:	Im Zusammenhang mit den angrenzenden Flst. 143 u. 145
Verkehrsmäßige Erschließung:	Von der östlich angrenzend liegenden Straße XX
Waldbestand:	Einzelheiten zum Waldbestand können nur nach genauer Besichtigung und Aufnahme bemessen werden.
Umliegende Nutzung:	Land- und Forstwirtschaft u.a.
EU-Förderung:	Voraussichtlich für lw. Nutzfläche
Gebiete nach Düngeverordnung:	Mit Nitrat belastetes Gebiet
Sonstiges:	Teilweise Beschattung der lw. Nutzflächen durch Bäume

• Grundstück 145

Lage:	Nördliche Fläche der Gesamtfläche
-------	-----------------------------------

Nutzungsart gemäß Kataster:	Überwiegend Ackerland sowie Wald u.a. Nutzungsarten
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend den Ausweisungen; stillgelegte lw. Fläche
Oberflächengestaltung:	Eben
Bodenart und Bonität: ⁸	Sandboden mit etwa 23 - 26 Bodenpunkten
Kulturzustand:	Normal / entsprechend der Umgebung
Grundstücksform:	Etwa trapezförmig
Bewirtschaftung:	Im Zusammenhang mit den angrenzenden Flst. 144 u. 143
Verkehrsmäßige Erschließung:	Von der der nördlich angrenzend liegenden XX Straße
Waldbestand:	Einzelheiten zum Waldbestand können nur nach genauer Besichtigung und Aufnahme bemessen werden.
Umliegende Nutzung:	Land- und Forstwirtschaft sowie faktisches Wohnbauland u.a.
EU-Förderung:	Voraussichtlich für lw. Nutzfläche
Gebiete nach Düngeverordnung:	Mit Nitrat belastetes Gebiet
Sonstiges:	Teilweise Beschattung der lw. Nutzflächen durch Bäume

Gemarkung XX, Flur 80, Flurstücke 343 und 365 (lfd. Nr. 15)

Die Grundstücke bilden eine räumliche, aber keine wirtschaftliche Einheit und werden nach Gesamtdarstellung im Einzelnen beschrieben.

Die Grundstücke liegen nordöstlich der XX Straße. Die Entfernung zur Hofstelle beträgt ca. 1,7 km. Die Gesamtfläche umfasst 202.071 m² mit wesentlicher Ackerlandqualität. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen scheinen in einem Flächenstilllegungsprogramm eingebracht zu sein bzw. stillgelegt. Die Grundstücksform ist etwa trapezförmig.

Gemäß den Darstellungen der Landwirtschaftskammer NRW beträgt die Feldblockgröße:

- der südlichen Ackerlandfläche (Flst. 365) 7,4115 m²
- der nördlichen Ackerlandfläche (Flst. 365) 9,5147 m².

Einzelbeschreibung:

• Grundstück 343

Lage:	Südliche Fläche der Gesamtfläche
Nutzungsart gemäß Kataster:	Überwiegend Straßenverkehr sowie Weg
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend der Ausweisung; Radweg

⁸ Bodenschätzungsgesetz

Oberflächengestaltung:	Eben
Grundstücksform:	Etwa rechteckig
Bewirtschaftung:	Keine Bewirtschaftung möglich; öffentliche Verkehrsfläche
Umliegende Nutzung:	Land- und Forstwirtschaft u.a.
Sonstiges:	Nicht übertragene bzw. evtl. vergessene Erwerbsfläche für den Straßenverkehr; Die Fläche in der weiteren Bewertung wertmäßig aus den bereits dargestellten Gründen nicht berücksichtigt.

• Grundstück 365

Lage:	Nördliche Fläche der Gesamtfläche
Nutzungsart gemäß Kataster:	Überwiegend Ackerland sowie Wald u.a. Nutzungsarten
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend den Ausweisungen; stillgelegte lw. Fläche
Oberflächengestaltung:	Eben
Bodenart und Bonität: ⁹	Sandboden mit etwa 21 - 29 Bodenpunkten
Kulturzustand:	Normal / entsprechend der Umgebung /Stilllegung
Grundstücksform:	Etwa trapezförmig und unregelmäßig; In der nördlichen Teilfläche liegen Waldflächen.
Bewirtschaftung:	Das Grundstück ist durch einen Graben mit Überfahrtmöglichkeit in zwei Flächenteile getrennt.
Verkehrsmäßige Erschließung:	Von der südlich angrenzend liegenden XX Straße und von einem nördlich angrenzend liegenden befestigten Weg
Waldbestand:	Einzelheiten zum Waldbestand können nur nach genauer Besichtigung und Aufnahme bemessen werden.
Umliegende Nutzung:	Land- und Forstwirtschaft u.a.
EU-Förderung:	Voraussichtlich für lw. Nutzfläche
Gebiete nach Düngeverordnung:	Mit Nitrat belastetes Gebiet
Sonstiges:	Teilweise Beschattung der lw. Nutzflächen durch Bäume

Gemarkung XX, Flur 80, Grundstück 218

⁹ Bodenschätzungsgesetz

Lage:	Etwa 770 m nördlich der Hofstelle
Nutzungsart gemäß Kataster:	Wald - Nadelholz
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend der Ausweisung
Oberflächengestaltung:	Uneben
Bodenart und Bonität: ¹⁰	Sandboden
Kulturzustand:	Normal / entsprechend der Umgebung
Grundstücksform:	Etwa trapezförmig
Bewirtschaftung:	Forstwirtschaftliche Nutzung
Verkehrsmäßige Erschließung:	Von der der nordöstlich angrenzend liegenden XX Straße und der nordwestlich angrenzendem Straße XX.
Waldbestand:	Überwiegend Nadelwald; Einzelheiten zum Waldbestand können nur nach genauer Besichtigung und Aufnahme bemessen werden.
Umliegende Nutzung:	Land- sowie Forstwirtschaft, landwirtschaftliche Hofstelle und weiterhin faktisches Wohnbauland
Sonstiges:	Augenscheinlich tlw. Altholz

Gemarkung Gimfte, Flur 9, Flurstück 66

Lage:	Etwa 11 km südlich der Hofstelle liegend
Nutzungsart gemäß Kataster:	Überwiegend Ackerland sowie Weg
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend den Ausweisungen; stillgelegte lw. Fläche
Oberflächengestaltung:	Eben
Bodenart und Bonität:	Sandboden mit etwa 20 - 23 Bodenpunkten
Kulturzustand:	Normal / entsprechend der Umgebung/ Stilllegung
Grundstücksform:	Etwa rechteckig
Bewirtschaftung:	Normal/Eingeschränkt
Verkehrsmäßige Erschließung:	Von der südlich liegenden Straße „Schlage“ über einen unbefestigten städtischen Weg
Umliegende Nutzung:	Land- sowie Forstwirtschaft u.a.
EU-Förderung:	Voraussichtlich für lw. Nutzflächen
Schutzgebiet(e):	Naturschutzgebiet; FFH - Gebiet u.a.
Überschwemmungsgebiet:	Lage im Überschwemmungsgebiet
Sonstiges:	Teilweise Beschattung der lw. Nutzflächen durch Bäume

¹⁰ Bodenschätzungsgesetz

Gemäß den Darstellungen der Landwirtschaftskammer NRW beträgt die Feldblockgröße Ackerlandfläche (Flst. 66) 1,8884 m²

In der weiteren Bewertung und aufgrund fehlender Angaben durch die XX bzw. Bevollmächtigte wird unterstellt, dass die Fläche zukünftig nur noch sehr eingeschränkt landwirtschaftlich (voraussichtlich als Grünland) nutzbar ist.

5 Ermittlung der Verkehrswerte

Grundbuchangaben: Grundbuch von XX, Blatt XX

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flst.	Größe m ²	Wirtschaftsart
1	XX	XX	38	33.629	Land- und Forstwirtschaft, Weg, Hof- u. Gebäudefläche, Ackerland, Grünland, Wald
2	XX	XX	40	34.082	Ackerland, Wald, Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft
3	XX	XX	41	78.319	Ackerland, Grünland, Wald, Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft
7	XX	XX	143	10.820	Ackerland, Wald
8	XX	XX	145	52.409	Ackerland, Grünland, Wald
9	XX	XX	37	180	Weg
11	XX	XX	142	53.205	Ackerland, Waldfläche, Gebäude- und Freifläche, Land- und Forstwirtschaft
12	XX	XX	218	23.535	Ackerland, Waldfläche
13	XX	XX	144	637	Graben
14	Gimbte	XX	66	18.415	Landwirtschaftsfläche
15	XX	XX	343	1.100	Verkehrsfläche
	XX	XX	365	200.971	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, Verkehrsfläche
Gesamt:				507.302	

Gesamtfläche in der Gemarkung XX: 48,8887 ha

Die hier zu betrachtenden Bewertungsprobleme werfen wegen der unter Nr. 1 aufgeführten Nichtbesichtigungsmöglichkeit rechtliche Fragen auf, die vom Unterzeichner nicht abschließend beantwortet werden können. Dennoch müssen bestimmte Annahmen getroffen werden, weil sonst keine Wertermittlungen möglich sind. Daher wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die folgenden Ausführungen nur eine nach Überzeugung des Unterzeichners fachlich wohlbegründete Darstellung der in diesem Gutachten aufgeführten Ansätze bezwecken. Sie stellen keine verbindliche rechtliche Würdigung dar.

Bei als notwendig erachteten Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen ist eine Überarbeitung und Anpassung des vorliegenden Gutachtens vorzunehmen.

5.1 Einflussfaktoren für die Preisbildung im Außenbereich

Bebaute und bebaubare sowie unbebaute Grundstücke im Außenbereich werden durch eine Reihe von Eigenschaften, durch Merkmale und sonstige Umstände gekennzeichnet und geprägt, die deren Wert und Preis beeinflussen.

a) Der Wert der zu bewertenden Gebäude mit Flächen wird wesentlich durch ihre zukünftige Nutzungsmöglichkeit bestimmt. Hierbei ist die derzeitige unterschiedliche Gebäudenutznießung zu beachten.

Grundsätzliche Nutzungsmöglichkeiten für die Bewertungsgrundstücke und für die darauf stehenden Gebäude bestehen:¹¹

- durch die bisherige weitere landwirtschaftliche Nutzung
- durch Verpachtung an andere landwirtschaftliche Betriebe
- durch Vermietung an nichtlandwirtschaftliche Betriebe
- durch eigene Umwidmung für außerlandwirtschaftliche Zwecke
- in der Umwidmung für andere betriebliche Zwecke
- durch Freilegung und Nutzung als landwirtschaftliche Fläche
- durch Verkauf an Landwirte oder Nicht-Landwirte.

Die Durchführung dieser Nutzungsmöglichkeiten ist im Wesentlichen von folgenden Faktoren abhängig:

- **Ökonomische Faktoren:**
 - konjunkturelle Gesamtlage
 - Lage zu Ballungszentren/Marktlage
- **Technischer Fortschritt:** Dieser führt zur Spezialisierung mit den entsprechend spezialisierten Gebäuden (z.B. Boxenlaufstall) und zu immer größeren Produktionseinheiten. Kleinere Gebäude verlieren an Wert.
- **Rechtliche Faktoren:** Darunter sind Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zu verstehen, die Auswirkungen auf die Nutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude haben (z.B. Gesetze zur Regelung von Immissionen, Wasserhaushalt; Baugesetzbuch und Bauverordnungen der Länder).
Ihnen ist gemein, dass sie die Produktion verteuern oder Umnutzungen sowie Neu- und Umbaumaßnahmen ganz verhindern

¹¹ Köhne: Landwirtschaftliche Taxationslehre

und so die Entwicklungsmöglichkeiten der Hofstelle bzw. landwirtschaftlicher Betriebe be- oder sogar verhindern können. Hierbei beeinflusst die Baugesetzgebung im Wesentlichen die außerlandwirtschaftliche Nutzung.

Die Nutzungsumwandlung (oder Erweiterung) der Gebäude ist nur dann nachhaltig wirtschaftlich, wenn der Wert der baulichen Anlage(n) nach der Umwandlung beträchtlich höher ist als der Umnutzungsaufwand mit einem Risikozuschlag.

Die Gebäude sind - soweit überprüfbar - überwiegend für den landwirtschaftlichen Gebrauch hergestellt worden. Die Wertermittlung wird daher im Wesentlichen auf die heutige weitere Nutzung der Gebäude abgestellt. Dabei werden die rechtlichen Besonderheiten beachtet. Die vom Üblichen abweichenden wertbeeinflussenden Eigenschaften (Unterhaltungstau, Baumängel, Bauschäden etc.) des Bewertungsobjektes werden, soweit erkennbar, auch durch Modifizierung der erforderlichen Verfahrensdaten berücksichtigt.

b) Auch bei den unbebauten Grundstücken im Außenbereich können sich die Einflussfaktoren

• **Nutzbarkeitsfaktoren**

- Nutzungsart, wie Acker, Grünland, Sonderkultur; Hauptflächen und untergeordnete Teilflächen
- Umfang und Zustand der Erschließung durch Wege/Zuwegungen
- Öffentlich-rechtliche Bewirtschaftungseinschränkungen; z.B. Schutzgebiete
- Düngeverordnung, z.B. § 13a DüV für Nitrat-belastete Gebiete
- Schutzstreifen entlang von Gewässern; z.B. 5 m Pufferstreifen für Düngung
- Konkrete Aussicht auf Flurneuordnung
- Langfristige Pachtverträge

• **Lagefaktoren**

- Zugehörigkeit zu einer Region (Wirtschafts- oder Siedlungsregion)
- Entfernung von der Hofstelle, von der Ortslage, vom nächsten Baugebiet
- Besondere Nebenliegereigenschaften
- Bodenrichtwertzone

• **Beschaffenheitsfaktoren**

- Topographische Verhältnisse, Höhenlage, Klima

- Bodenart und Bodentyp
- Bodengüte/Natürliche Ertragsverhältnisse; Acker- und Grünlandzahl
- Flurstücksstruktur nach Form und Größe; Einsatzbarkeit landwirtschaftlicher Maschinen
- Bodenverbesserungen z.B. Drainung; Vernässungen.

auf den Wert und Preis zeitlich und örtlich sehr verschieden auswirken.¹²

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahrenswahl erfolgt auf der Grundlage der üblichen Nutzung derartiger Immobilien sowie der Verfügbarkeit der zu ihrer marktkonformen Bewertung wesentlichen Daten der Grundstücke.

5.2.1 Allgemeine Kriterien zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Als Bewertungsmethode für die Bestimmung des Wertes der Grundstücke bieten die Wertermittlungsvorschriften und hier insbesondere die ImmoWertV sowie die einschlägige Literatur mehrere Verfahren an. Die dafür bestehenden Möglichkeiten sind insbesondere:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.¹³

Die Aufgabe des Sachverständigen besteht darin, das/die für die vorliegende Bewertung geeignetste(n) Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Die Anwendung der/des Verfahren(s) ist von den vorliegenden Ausgangsdaten abhängig und richtet sich nach den Umständen des einzelnen Falles. Ziel der Bewertung ist die Bestimmung des marktkonformen Wertes des Grundstücks. Hierbei sind die Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs zu beachten und es ist auf die künftigen Verwendungsmöglichkeiten abzustellen.

¹² DVW: Verkehrswertermittlung von Grundstücken in ländlichen Bereichen

¹³ ImmoWertV, § 6

Als Grundlage der Wertermittlung ist der Verkehrswert (Marktwert) der zu bewertenden Vermögegenstände zu ermitteln.

Hierbei wird der Verkehrswert „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 ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“¹⁴

Der BGH bezeichnet den Verkehrswert als den reichlich bemessenen, objektiven Wert, den das Grundstück nach all seinen Eigenschaften, Beziehungen und Verhältnissen betrachtet für jeden hat, als den Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Gutes in einer freien Veräußerung zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

• **Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren**

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Aufgabe dieser Wertermittlung ist die Bestimmung des Verkehrswertes (i.S.d. § 194 BauGB), d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 12 ImmoWertV) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.2 Bodenwertermittlung

Die auftragsgemäße Einzelbewertung der Grundstücke wird beachtet.

¹⁴ Baugesetzbuch, § 194

5.2.2.1 Grundstücksmerkmal 'Entwicklungszustände' der Grundstücke

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).¹⁵ Hierzu zählt insbesondere der Entwicklungszustand.

Die Entwicklungsstufen von Grund und Boden (Grundstücksqualität) werden in fünf Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen.¹⁶

Der Zustand des Grund und Bodens kann sich dementsprechend ausgehend von land- und forstwirtschaftlicher Nutzung bis zum baureifen Land entwickeln. Dabei soll die Qualifizierung einer Fläche grundsätzlich nach objektiven Gegebenheiten erfolgen.

In der Begründung zur ImmoWertV wird deshalb herausgestellt, dass sich der Entwicklungszustand „grundsätzlich nach den rechtlichen Vorgaben richte“. Die Klassifizierung einer Fläche nach den Maßstäben der ImmoWertV begründet im Übrigen keine rechtliche Qualität i.S. einer Aussicht oder gar eines Anspruchs auf Zulassung eines Vorhabens. [...] Auch bleibt darauf hinzuweisen, dass die Klassifizierung eines Grundstücks nach den Maßstäben der ImmoWertV keine wertmäßige, sondern lediglich eine qualitative Einordnung des Grundstücks darstellt.¹⁷

Zur Frage der Qualitätsbestimmung hat der BGH ausgeführt, dass die Frage der zukünftigen Bebaubarkeit eines Grundstückes im gesunden Grundstücksverkehr - unabhängig von der Stadtplanung - auch nach der örtlichen Lage und der sonstigen Beschaffenheit des Grundstückes (Lage zu den bereits bebauten Stadtgebieten, Verkehrsverhältnisse durch gegebene Straßenanbindungen und öffentliche Verkehrsmittel, in der Nachbarschaft evtl. bereits erteilte Baugenehmigungen) aber auch von anderen, allgemein wirtschaftlichen Gegebenheiten beurteilt werden muss.¹⁸

¹⁵ ImmoWertV § 2 (2)

¹⁶ ImmoWertV § 3

¹⁷ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

¹⁸ Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Grundsatzurteil vom 08.11.1962-III ZR 86/61

„Landwirtschaft i.S.d. Baugesetzbuchs, das die Ermächtigungsvorschrift zum Erlass der ImmoWertV enthält, ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“¹⁹

Gemäß Kleiber zählen Flächen, die eine bauliche Nutzung aufweisen oder erwarten lassen, nicht zu den land- oder forstwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Flächen. Hierbei müssen die baulichen Anlagen zulässigerweise vorhanden sein oder errichtet werden dürfen bzw. es muss zu erwarten sein, dass eine bauliche Anlage errichtet werden darf.²⁰ Auch muss eine wirtschaftliche Nutzung möglich sein.

Sämtliche Bewertungsgrundstücke sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde XX als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft im Außenbereich dargestellt.

Für Grundstücke im Außenbereich, bebaut mit landwirtschaftlichen Gebäuden ist deren spezieller Verkehrswert als Bauland für landwirtschaftliche Nutzungen bzw. nach § 35 BauGB maßgebend. Hierbei ist auch zu beachten, dass die Hofstelle/Bewertungsgrundstücke noch über einen Flächenumgriff verfügt/verfügen.

Der Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist in der Regel auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen (faktisches Bauland).²¹

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Diese Flächen sind in der ImmoWertV definiert als Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.²²

Allgemein gilt, dass es sich sowohl bei den reinen als auch bei den besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft um entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen handelt. Mithin kommt es auf eine tatsächlich ausgeübte land- und forstwirtschaftliche Nutzung nicht an.

„Landwirtschaft i.S.d. Baugesetzbuchs, das die Ermächtigungsvorschrift zum Erlass der ImmoWertV enthält, ist insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauli-

¹⁹ Baugesetzbuch § 201

²⁰ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

²¹ ImmoWertA 3.(4)4

²² ImmoWertV, § 3

che Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“²³

Baureifes Land

Diese Flächen sind definiert als Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.²⁴

• Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind als Flächen definiert, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.²⁵

Entwicklungszustände der Grundstücke

Für die hier aufgeführten Grundstücke hat der Unterzeichner den weiteren Entwicklungszustand untersucht. Er ist der Auffassung, dass aufgrund der Lage und Erschließung, der Planzeichnungen, der daraus resultierenden Erwartungen und der vorhandenen und umgebenden Nutzungen die Fläche(n) im Sinne des § 3 wie folgt einzustufen sind.

- die Flächen der Bewertungsgrundstücke, die bebaut sind, als baureifes Land gemäß § 35 BauGB
- die übrigen Flächen als Flächen der Land- und Forstwirtschaft bzw.
- als sonstige Flächen.

Bei der weiteren Bewertung wird unterstellt, dass eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung im Sinne der guten fachlichen Praxis für die Bewertungsgrundstücke weiterhin möglich ist.

5.2.2.2 Grundstücksqualität am Qualitätsstichtag

Der Grundstückszustand (Grundstücksqualität) ergibt sich aus der Gesamtheit der Grundstücksmerkmale. Der Qualitätsstichtag für das Bewertungsgrundstück ist maßgeblich für die zugrunde zulegende planungsrechtliche Grundstücksqualität. Die Frage der Bodenqualität beurteilt sich rechtlich nach der aufgrund des Baugesetzbuchs erlassenen ImmoWertV.

Nach Lage, Beschaffenheit und den rechtlich beachtlichen Umständen kommt eine andersartige Verwendung als für Land- und Forstwirtschaftszwecke nicht in Frage. Auch ist keine entsprechende Weiterentwicklung absehbar. Die Flächen bieten sich somit ausschließlich für ei-

²³ Baugesetzbuch, § 201

²⁴ ImmoWertV, § 3

²⁵ ImmoWertV, § 3

ne dauernde land- und forstwirtschaftliche Nutzung an. Die Qualitätseinstufung der Flächen erfolgt daher als `reine´ Fläche der Land- und Forstwirtschaft.²⁶

5.2.2.3 Grundsätze zur Wertermittlung des Grund und Bodens

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 zu ermitteln.²⁷ Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung.²⁸

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens (unmittelbarer Preisvergleich) sind die vorliegenden Bodenwerte daraufhin zu prüfen, ob sie

- unmittelbar verwendet werden dürfen
- unter Anwendung von Zu- und/oder Abschlägen, wie zuvor aufgeführt, verwendet werden können oder
- ganz verworfen werden müssen.

Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten für den zu ermittelnden Verkehrswert werden insbesondere aus der Kaufpreissammlung auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl ausreichender Kaufpreise ermittelt. Geeignet sind Kaufpreise, die hinsichtlich der allgemeinen Wertverhältnisse und des jeweiligen Grundstückszustandes hinreichend übereinstimmen.

Eine hinreichende Übereinstimmung liegt vor, wenn sich etwaige Abweichungen

- bei Vorliegen einer hinreichend großen Anzahl von Kaufpreisen in ihren Auswirkungen auf die Preise ausgleichen oder
- in entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigen lassen.

Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen. Hinsichtlich einer Beeinflussung durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gilt § 9 Absatz 2 entsprechend.²⁹

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen über objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte im Vergleichswertverfahren ermittelt werden.³⁰

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und

²⁶ ImmoWertV, § 3

²⁷ ImmoWertV, § 40

²⁸ ImmoWertV, § 9

²⁹ ImmoWertV, § 12

³⁰ ImmoWertV, §§ 14, 24

bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.³¹

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.³² Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen.³³

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.³⁴

Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlage der Schätzung sind zu dokumentieren.³⁵

5.2.3 Gebäudewertermittlung

Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude. Zur Bewertung der bebauten Grundstücke sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.³⁶ Bei der Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.³⁷

Anwendbares Verfahren für das Wertermittlungsobjekt

³¹ ImmoWertV, § 15

³² ImmoWertV, § 13

³³ ImmoWertV, § 13

³⁴ ImmoWertV § 40 (3)

³⁵ ImmoWertV § 9

³⁶ ImmoWertV § 6 (1)

³⁷ ImmoWertV § 6 (4)

Für das vorliegende Bewertungsobjekt liegt keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne der ImmoWertV vor. Auch bestehen bei einer Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren für die vorliegenden Vergleichspreise keine hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmale.

Bei dem Wohngebäude der bebauten Fläche der Bewertungsgrundstücke handelt es sich um ein überwiegend um ein individuell gestaltetes (selbstgenutztes) angebautes Einfamilienwohnhaus, das im Laufe der Jahre umgebaut wurde. Hierbei sind im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend, sondern der Sachwert.

Die individuell gestalteten Wirtschaftsgebäude für die Landwirtschaft wurden überwiegend zur Eigennutzung errichtet. Die derzeitige Verwendung ist nicht bekannt. Bei bebauten Grundstücken dieser Art sind in erster Linie die Herstellungskosten für die Werteinschätzung am Markt wertbestimmend.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Verkehrswert an dem Wert zu orientieren, der sich vorrangig nach dem **Sachwertverfahren** ergibt. Dies ist darin begründet, dass Wertermittlungsobjekte der vorliegenden Art mehr nach Sachwertgesichtspunkten (Eigennutzung etc.) gehandelt werden. Auch stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) für die zu bewertenden Grundstücke grundsätzlich zur Verfügung.

Gegen die evtl. Anwendung eines Ertragswertverfahrens spricht auch die Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle und dass von der Eigentümerin (bzw. beauftragte Dritte) keinerlei Angaben für evtl. (Gebäude) Nutzungen gemacht worden sind.

5.2.4 Rechte und Belastungen der Grundstücke

Die ImmoWertV ist auch auf die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen anzuwenden.³⁸ Dabei können grundstücksbezogene Rechte und Belastungen die zulässige Nutzung bzw. die Ertragsfähigkeit von Grundstücken mehr oder weniger stark beeinflussen.

Entscheidend für die Beeinträchtigung des Grundstücks sind nicht nur die rechtlich mögliche, sondern auch die tatsächlich vorhandene sowie die absehbare Inanspruchnahme und die Auswirkungen auf das gesamte Grundstück.

Auch bei einer fehlenden faktischen und wirtschaftlichen Beeinträchtigung kann der Grundstücksmarkt allein auf die Eintragung einer Belastung mit einer Wertminderung reagieren. Bei

³⁸ ImmoWertV § 2 (12)

Belastung von Teilflächen ist stets auch eine Auswirkung auf das Gesamtgrundstück zu prüfen.

Gegenstand der Wertermittlung können sowohl das Recht oder die Belastung als auch das mit dem Recht belastete oder begünstigte Grundstück sein.

„Der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks kann ermittelt werden:

1. aus Vergleichspreisen
2. ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks.

Hierbei sind die allgemeinen Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung zu berücksichtigen.

In den Fällen nach Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 kann der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks ermittelt werden

1. durch den Ansatz von Umrechnungskoeffizienten oder
2. durch Berücksichtigung des Werteinflusses des Rechts oder der Belastung.

Der Werteinfluss im Sinne des Absatzes 2 Nummer 2 kann ermittelt werden

1. durch Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile oder
2. in anderer geeigneter Weise.“³⁹

Da keine ausreichend verwertbaren Vergleichspreise hierfür vorliegen, werden andere geeignete Verfahren angewendet.

In der vorliegenden Bewertung liegt u.a. die unter der Nr. 2.2.2 dieses Gutachtens aufgeführte dinglich gesicherte Last und Beschränkung in Abteilung II des Grundbuchs vor, die auftragsgemäß außerhalb dieses Gutachtens zu bewerten ist: Eigentumsübertragungsvormerkung.

Dieses Recht/die Belastung sichert für den Käufer(in) beim Immobilienkauf bzw. beim Grundstückskauf das Grundstück für den/die Käufer(in).

Weiterhin liegen Bewertungsflächen in Gebieten mit umweltspezifischen Auflagen (Schutzgebiete etc.) und sind von sonstigen Lasten und Beschränkungen sowie Rechten betroffen. Diese Berücksichtigung erfolgt - soweit nachweisbar signifikant - in der Bodenwertermittlung. Hierbei ist u.a. insbesondere zu beachten:

- **Landschaftsschutzgebiet**

³⁹ ImmoWertV, § 47

Einige Bewertungsflurstücke liegen im Landschaftsschutzgebiet-XX zwischen XX und XX. Die Vorgaben der Verordnung (EG) Nr. 169872005 und der Landschaftsplan I XXer Sande sind zu beachten.

• **Naturschutzgebiet (NatSchG)/Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet)**

Als Naturschutzgebiete werden nur die für die Natur und Landschaft wertvollsten Gebiete im Kreis Steinfurt ausgewiesen. Sie benötigen einen besonderen intensiven Schutz vor störenden Einflüssen [...].⁴⁰

Einige der Bewertungsgrundstücke liegen im FFH-Gebiet. Das Bewertungsflurstück 66 liegt zusätzlich im Naturschutzgebiet. Es ist zu beachten, dass dem Bundesland ein Vorkaufsrecht an Grundstücken/Grundstücksteilflächen zusteht, die in Naturschutzgebieten/FFH-Gebieten liegen.⁴¹

• **Überschwemmungsgebiet**

Einige der Grundstücke/Grundstücksteilflächen sind vom Überschwemmungsgebiet betroffen. Die gesetzlichen Regelungen zum Überschwemmungsgebiet der XX sind in der ordnungsbehördlichen Verordnung „Überschwemmungsgebietsverordnung XX“ der Bezirksregierung Münster geregelt.⁴²

Im Überschwemmungsgebiet sind Handlungen verboten, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss auswirken können.

Hier ist auch mit einer Verschärfung zur Reduzierung der Nährstoffeinträge zu rechnen. Vor diesem Hintergrund hat Deutschland mit der neuen Fassung der Oberflächengewässerverordnung (2016) ein Bewirtschaftungsziel von 2,8 mg/l Gesamtstickstoff (im Jahresmittel) für alle in die Nordsee mündenden Flüsse festgelegt; siehe hierzu auch das Wasserhaushaltsgesetz.⁴³

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten nach Wasserhaushaltsgesetz sind folgende Maßnahmen untersagt:⁴⁴

[...] die Umwandlung von Grünland in Ackerland [...].

Weiterhin ist zu beachten, dass dem Bundesland ein Vorkaufsrecht an Grundstücken/Grundstücksteilflächen zusteht, die für Maßnahmen des Hochwasserschutzes benötigt werden.⁴⁵

⁴⁰ OpenData Portal Kreis Steinfurt

⁴¹ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 66; Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW § 74)

⁴² Überschwemmungsgebietsverordnung 54.5-4.2-9.1.0 vom 28.12.2001

⁴³ Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

⁴⁴ WHG, § 78 a Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 8

⁴⁵ WHG, § 99a Abs. 3

Weiterhin ist die unter der Nr. 2.2.1 aufgeführte Baulast zu berücksichtigen/zu bewerten

Die Baulast ist ein Sicherungsmittel öffentlich-rechtlicher Art und sind in der Regel im Baulastenverzeichnis aufgeführt. Gemäß der ImmoWertA sind Baulasten öffentlich-rechtliche Verpflichtungen, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichten.⁴⁶

Vorliegend ist die Baulast die Verpflichtung der Grundstückseigentümerin zur Erfüllung von Voraussetzungen für die rechtmäßige Durchführung eines Bauvorhabens. Die Baulast bezieht sich auf das Flurstück 142. Für die Herstellung einer Baufläche (infolge der Erweiterung des Bullenmaststalles und die Errichtung einer Lager- und Maschinenhalle sowie eines Fahrsilosanlage) war eine dauernde Umwandlung von Natur- und Landschaftsflächen vorzunehmen. [...] Die Eigentümerin hat für sich und für Rechtsnachfolger erklärt, dass sie entsprechend dem Maßnahmenkatalog „Kompensationsmaßnahmen im Wald zur ökologischen Aufwertung bestehender Waldbestände“ des Landesbetriebes Wald und Holz NRW v. 07.12.2012 sowie des dazugehörigen Lageplanes vom 08.12.2012 die Flächen A1 und A2 mit einer Gesamtgröße von 1,16 ha dauerhaft als Kompensationsfläche zu erhalten und gemäß dem Maßnahmenkatalog diese Fläche der Ausgleichsfläche als Erlen-Eschenwald (Fläche A1) und Stieleichen-Hainbuchenwald (Fläche A2) zuzuführen.

Die Wertminderung aufgrund der Baulast wird für die Bewertung des Bewertungsgrundstücks als signifikant bewertet.

Für die Einzelbewertung des Grundstücks 142 wird für die Belastung der Waldwert (Boden mit Aufwuchs) auf den Bodenwert in Höhe von 1,00 €/m² für die ausgewiesene Fläche reduziert bemessen. Hierbei wird berücksichtigt, dass das Bewertungsgrundstück 142 schon heute als Wald ausgewiesen ist und umliegend weiterhin als Wald forstwirtschaftlich genutzt werden kann.

5.3 Ermittlung der Bodenwerte

Die Bewertungsflurstücke weisen (teilweise) verschiedene Nutzungen und Entwicklungszustände auf. Daher und aufgrund der Vorgabe des Amtsgerichts nach Einzelbewertung erfolgt die Bewertung getrennt.

⁴⁶ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWert-Anwendungshinweise-ImmoWert-A)

5.3.1 Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland/Acker)

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei wird der Wert nach Preisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren wertbestimmenden Faktoren erzielt worden sind. Objekt- und zeitnahe Vergleichspreise sind bevorzugt heranzuziehen.

Wertbeeinflussende Umstände, auf Grund derer sich Unterschiede zu den Vergleichsflächen ergeben, sind durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete Vergleichskaufpreise und Bodenrichtwerte im Sinne der ImmoWertV vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf diesen Grundlagen. Dabei werden die Vergleichskaufpreise und die Bodenrichtwert bei Erfordernis auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst und um wertbeeinflussende Abweichungen bereinigt.

5.3.1.1 Bodenwertermittlung über Vergleichspreise

Der Verkehrswert landwirtschaftlicher Grundstücke wird grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei wird der Wert nach Preisen bestimmt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für andere Grundstücke mit vergleichbaren, wertbestimmenden Faktoren erzielt worden sind. Objekt- und zeitnahe Vergleichspreise sind bevorzugt heranzuziehen. Wertbeeinflussende Umstände, aufgrund derer sich Unterschiede zu den Vergleichspreisen ergeben, sind durch angemessene Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Für landwirtschaftliche Grundstücke mit der Nutzungsart Ackerland liegen aus der Nachbarschaft der Bewertungsobjekte nicht genügend aktuelle Vergleichskaufpreise für das Jahr 2023 vor. Daher werden Preise für Ackerland aus dem weiteren Außenbereich von XX der Jahre 2019 bis zum Wertermittlungstichtag in die Auswertung mit einbezogen.

Die Bodenwertveränderungen der Jahre 2019 bis zum Wertermittlungstichtag werden anhand der mittleren Kaufpreise für landwirtschaftliche Ackerlandflächen im Kreis Steinfurt analysiert, berücksichtigt und die Werte auf den Wertermittlungstichtag indiziert.

Auch wurden die mitgeteilten bereinigten Vergleichspreise auf ihre Eignung geprüft und bei Notwendigkeit normiert, beziehungsweise für die weitere Anwendung ausgeschlossen.⁴⁷ So sind, um hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale zu gewährleisten, u.a. Ver-

⁴⁷ ImmoWertV, § 25

käufe von Ackerlandflächen unter 2.500 m² bei den Vergleichspreisen außer Betracht geblieben.

Auswertungen bezüglich Flächengrößenanpassungsfaktoren für landwirtschaftliche Nutzflächen werden vom Gutachterausschuss des Kreises Steinfurt seit Jahren nicht mehr vorgenommen.

Aus Datenschutzgründen werden die Vergleichsgrundstücke nur mit der lfd. Nr. und der Gemarkung aufgeführt.

Vergleichspreise für landwirtschaftliche Einzelgrundstücke:

lfd. Nr.	Vertragsdatum	Gemarkung	Fläche	Kaufpreis	Indiziert auf den Wertermittlungsstichtag
			[ha]	[€/m ²]	
	2019				
1	Feb 19	XX	0,78	7,57	9,54
	2020				
2	Dez 20	XX	3,63	6,47	7,70
	2021				
3	Apr 21	XX	0,25	10,21	11,13
4	Mai 21	XX	0,89	10,15	11,06
5	Jun 21	XX	1,56	9,40	10,25
	2022				
6	Aug 22	XX	1,43	6,00	6,18
	2023				
7	Mrz 23	XX	1,72	13,73	13,73

Die aufgeführten Vergleichspreise reflektieren den allgemeinen Verkehrswert für landwirtschaftlich nutzbare Flächen (Ackerland) der Gemarkungen XX und XX der Jahre 2019 bis zum Wertermittlungsstichtag. Hierin sind keine Lagevorteile und auch kein Hofanschluss enthalten. Der arithmetische Mittelwert der auf den Bewertungsstichtag angepassten Vergleichskaufpreise beträgt rund 9,95 €/m². Der Median ergibt 10,25 €/m².

Nach Identifizierung von evtl. Ausreißern, die um die zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittelwert abweichen (sogenannte 2-Sigma-Regel) und deren Ausschluss bei den Vergleichskaufpreisen beträgt das arithmetische Mittel weiterhin 9,95 €/m² und der Me-

dian 10,25 €/m². Die durchschnittliche Flächengröße der Vergleichsgrundstücke beträgt rd. 1,5 ha.

Der Einfluss der natürlichen Ertragsbedingungen auf die landwirtschaftliche Produktion ist langfristig gesehen durch zahlreiche technische und wissenschaftliche Fortschritte verringert worden. Insofern reichen Acker- und Grünlandzahl heute nicht mehr aus, um das Preisgefüge für sich genommen zu erklären. Im Kreis Steinfurt, wo Veredelungsbetriebe mit hohem Anteil vorliegen, werden durchschnittlich hohe Preise gezahlt, obwohl die vorhandenen Böden durch eine vergleichsweise geringe Qualität gekennzeichnet sind.⁴⁸

5.3.1.2 Bodenwertermittlung über den Bodenrichtwert

Vergleichend und zur Stützung erfolgt die grundsätzliche Ermittlung des Bodenwertes der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Grundlage des für die umliegende Lage veröffentlichten amtlichen zonalen Bodenrichtwerts sowie der Nachbarbodenrichtwerte für landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- bzw. Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Die Bewertungsgrundstücke selbst liegen überwiegend in der Gemarkung XX der landwirtschaftlichen Bodenrichtzone des Kreises Steinfurt.

Ermittlung des Bodenwertes der landwirtschaftlich genutzten Flächen auf der Grundlage des für die umliegende Lage veröffentlichten amtlichen Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Nutzflächen mit der Nutzung als Ackerland.

Die Werte werden kreisweit durch Einteilung in Richtwertzonen dargestellt.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart:	Ackerland
Ackerzahl:	35

⁴⁸ Grundstücksmarktbericht des Kreises Steinfurt

Die Bewertungsgrundstücke liegen in der Richtwertzone `XX` der landwirtschaftlichen Bodenrichtwerte. Der Bodenrichtwert beträgt im Durchschnitt für die in XX gelegenen und als Ackerland genutzten Grundstücke 10,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023 und liegt am Wertermittlungstichtag unverändert bei dem Wert.

Die Richtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen im normalen Kulturzustand. An weiteren Daten wird in Anlehnung an Angaben aus früheren landwirtschaftlichen Bodenrichtwertkarten bzw. fiktiv unterstellt:

- Zuwegung: gut und direkt befahrbar
- Bodenverhältnisse: ortsüblich
- Bodengüte: ortsüblich
- Ortsrandlage: keine
- Wohnbebauung: kein Zusammenhang
- Hofnähe: kein räumlicher Zusammenhang zur Hofstelle.

Abweichungen der Eigenschaften des Grundstücks von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Im Bereich der nördlich angrenzenden Gemarkung XX des Kreises Steinfurt beträgt der Bodenrichtwert für Ackerland 9,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023 und liegt am Wertermittlungstichtag unverändert bei dem Wert.

Für die östlich angrenzende Gemeinde XX ist der Bodenrichtwert für Ackerland mit 12,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesen.

5.3.1.3 Vorläufige zusammenfassende Wertfeststellung/Bodengrundwerte

Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Vergleichskaufpreise aus dem unmittelbaren Bewertungsbereich und der Marktentwicklung, hält der Unterzeichner einen Bodengrundwert/vorläufigen Vergleichswert in Höhe von **10,25 €/m²** für die Bewertungsflächen mit der Nutzungsart Ackerland im Bewertungsraum für angemessen.

Der Bodenrichtwert für Dauergrünland im Bewertungsbereich beträgt gemäß dem Grundstücksmarktbericht des Kreises Steinfurt für deren Kreisgebiet etwa 50 % des Ackerlandwertes der jeweiligen Zone zum Stichtag 01.01.2023 und liegt am Bewertungstichtag unverändert bei dem Wert.

Gemäß der Bodenschätzung⁴⁹ umfasst das Grünland die Dauergrasflächen, die in der Regel gemäht und geweidet werden. Hierbei wird nicht von der tatsächlichen Nutzung zum Zeitpunkt der Schätzung, sondern von der naturgemäßen Nutzung aufgrund der natürlichen Ertragsbedingungen ausgegangen.

Flächen, die naturgemäß sowohl als Acker oder Grünland gleich genutzt werden können werden als Wechselland oder je nach der vorherrschenden Kulturart als Acker-Grünland oder Grünland-Acker bezeichnet.

Für das hier vorliegende Grünland wird der Bodengrundwert unter Berücksichtigung der v.g. Grundstücksmerkmale mit **5,15 €/m²** bemessen.

Öffentliche Zuwendungen

Aufgrund der Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP-Reform) ab dem 01.01.2023, sind Änderungen hinsichtlich der landwirtschaftlichen Förderung in Kraft getreten.

Neben Erneuerungen in den Bezeichnungen ändern sich auch die Beträge der Einkommensstützung der Direktzahlungen. Die bisherigen Zahlungsansprüche entfallen und werden zum 01.01.2023 entwertet. Die jeweilige Höhe der Zahlungen je Hektar wird im Spätherbst des Jahres 2023 anhand der deutschlandweit beantragten Fläche ermittelt. Grundlage der Prämien je Hektar werden die bewirtschafteten, beihilfefähigen Flächen.

Der Erhalt der Prämien ist u.a. an den antragstellenden Bewirtschafter gebunden, der einen aktiven landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Weitere Bestimmungen hierzu sind den Ausführungen der Landwirtschaftskammer NRW zu entnehmen⁵⁰.

Bei der weiteren Bewertung wird unterstellt, dass die Prämienansprüche aufgrund der GAP Reform 23 bestehen bleiben und dass die Prämien grundsätzlich vom jeweiligen Bewirtschafter auch in Zukunft beantragt werden können.

5.3.1.4 Weitere Ausführungen zu Extensivierungsmaßnahmen/Schutzgebieten

Im Gebiet des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt sind bislang keine signifikanten Werteeinflüsse auf den Verkehrswert von Grundstücken durch „Rote Gebiete“ oder Einschränkungen entlang von Gewässern aufgrund von „Extensivierungsmaßnahmen“ veröffentlicht. Auf der Grundlage der novellierten Landesdüngeverordnung sind „Rote Gebiete“ klassifiziert als Nitratsensible und eutrophierte Gebiete. Bezüglich der Roten Gebiete wird auch auf die Beschreibungen unter der Nr. 2.7.1 dieses Gutachtens verwiesen.

⁴⁹ Bodenschätzungsgesetz (BSchätzG) u.a.

⁵⁰ Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen - EU Prämien

Extensivierungsmaßnahmen der Landwirtschaft im Ackerbau sind in erster Linie eine durch staatliche Förderprogramme begründete Verringerung der betrieblichen Produktion.

In der Wertermittlungsfachliteratur weist u.a. Professor Mährlein⁵¹ daraufhin, dass die mit der Thematik einschlägig befassten Mitglieder des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen (HLBS) und dort überwiegend landwirtschaftliche Sachverständige davon ausgehen, dass bereits das alleinige Einbeziehen von Flächen in ein Schutzgebiet eine Mindestwertminderung in einer Größenordnung von ca. 15 bis 20 % mit sich bringt. Bei der Befragung der Banken bezüglich des Einflusses von Naturschutzmaßnahmen auf Beleihungen wurde von diesen überwiegend angegeben, dass die Höhe der Wertminderung sich im Bereich von 25 % bis 50 % bewegt.

In einer veröffentlichten Untersuchung des Herrn Ache⁵² bezüglich der „Preiseinflüsse von Schutzgebietsausweisungen“ zeigt dieser auf, dass es zu „vermutlich unterschiedlichen Ausprägungen für das Merkmal „Wertbeeinflussender Umstand“ in den unterschiedlichen Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse in Deutschland kommt. Weiterhin ist aufgeführt, dass die Einschränkungen in Schutzgebieten möglicherweise zu landwirtschaftlichen Einkommensverlusten führen.

Herr Ache kommt abschließend zu dem Fazit, dass der geschätzte Kaufpreis in den Gebieten unter dem Bodenrichtwert bleibt. So werden Flächen in Naturschutzgebieten zu geringeren Preisen als der Bodenrichtwert veräußert. Je höher das Preisniveau, desto größer ist der Abschlag.

Das vorgetragene Ergebnis zeigt eine Tendenz, die beim Grundstückstausch zu berücksichtigen ist.

Um die sachgerechte Bewertung der vielfältigen Auswirkungen von Gewässerschutzauflagen auf landwirtschaftliche Betriebe sicherzustellen, sind nach Köhne folgende Grundsätze zu beachten:⁵³

- Vollständige und zutreffende Erfassung der Auswirkungen
- Wahl der richtigen Referenzsituation
- Berücksichtigung von schadensmindernden Anpassungen und Vorteilsausgleich.

⁵¹ Prof. Dr. Albrecht Mährlein, Kiel: Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen durch Naturschutzmaßnahmen- AgrB 5-2017

⁵² Peter Ache, Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen

⁵³ Köhne 2007: Landwirtschaftliche Taxationslehre

Hinsichtlich der Kalkulationsmethoden ist die Teilbereichskalkulation das Mittel der Wahl, wenn die Auswirkungen der Auflagen nur Teilbereiche des Betriebes betreffen und isoliert vom restlichen Betriebsgeschehen quantifiziert werden können.

• Lage im 'Roten Gebiet'

Die „roten Gebietskulissen“ sollen gemäß der Verwaltungsvorschrift alle vier Jahre durch die Länder überprüft werden.⁵⁴ Gute Standorte leiden weniger unter Ertragsverlust als die schwachen Standorte. Derzeit ist durch den örtlichen Gutachterausschuss nicht signifikant nachgewiesen, dass im Kreis Steinfurt in den „roten Gebieten“ ein geringerer Kaufpreis als in den „nicht roten Gebieten“ bezahlt wird. Dennoch besteht bedingt durch die Bewirtschaftungseinschränkungen (Auflagen) ein Ertragsverlust gegenüber den in diesem Gutachten aufgeführten betroffenen Bewertungsflächen.

Die in den roten Gebieten vorgeschriebene Reduktion der Stickstoffbedarfswerte um 20 % kann kulturartspezifische Ertrags- und Qualitätsrückgänge mit sich bringen:⁵⁵ „Versuche, die den Ertrags- und Qualitätsrückgang bei einer Reduktion der Bedarfswerte um 20 % quantifizieren, wurden in Deutschland bisher nicht durchgeführt, bzw. veröffentlicht. Somit wird nachfolgend versucht, anhand der Fachliteratur und von Erfahrungen aus anderen Staaten mit restriktiverer Düngegesetzgebung und anhand von regionalen und nationalen Düngeversuchen realitätsnahe Prognosen zu stellen.

Die angenommenen Ertragsrückgänge und Ausfallwahrscheinlichkeiten bei langjährig reduzierter Stickstoffdüngung der in den Modellbetrieben angebauten Kulturen wie Wintergerste, Winterweizen, Triticale, Silomais, Ackergras und Dauergrünland wurde in den Simulationen mit rd. - 5 bis - 10 % ermittelt. Auch kann in Tierhaltungsbetrieben die 170 kg N/ha-Grenze dazu führen, dass Wirtschaftsdünger kostenpflichtig abgegeben werden muss.

Die Erwerbsverluste infolge umweltpolitischer Auflagen für unterschiedliche Auflagen in unterschiedlichen Betrieben betragen im Mittel bei Berücksichtigung der Gap-Zahlungen im Jahr ca. 145 €/ha und ohne die Gap-Zahlungen ca. 75 €/ha.⁵⁶ In der weiteren exemplarischen Wertermittlung wird ein pauschaler Ertragsverlustbetrag in Höhe von 100 €/ha bemessen. Hierbei sind die Ertragsverluste durch umweltpolitische Auflagen wie Düngerverordnung, Glyphosatverbot, Gewässerrandstreifen, evtl. Herbizidverbot, GAP-Zahlungen berücksichtigt.“

⁵⁴ Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Abgrenzung der roten und gelben Gebiete(AVVGeA)

⁵⁵ Auswirkungen umweltpolitischer Auflagen auf die nordrhein-westfälische Landwirtschaft: Zustand und Perspektive im internationalen Vergleich / Gutachten im Auftrag der Enquete Kommission V „Gesundes Essen. Gesunde Umwelt. Gesunde Betriebe“ des nordrhein-westfälischen Landtags aus dem Jahr 2021

⁵⁶ Gap: Gemeinsame Agrarpolitik der EU-Mitgliedsstaaten

Aus der Sichtweise eines potenziellen Erwerbers ist die Frage zu beantworten, welchen wirtschaftlichen Nutzen (Ertrag) er nachhaltig auf den Flächen mit Auflagen erzielen kann. Daher stellt sich die Frage nach dem sachgerechten Kapitalisator, mit dem die jährliche Wertminderung aufgrund von Auflagen zu multiplizieren ist. Der Kalkulationszins wird unter Berücksichtigung des erheblichen Risikos mit 4,0 % bemessen. Für die Zeitdauer der „roten Gebiete“ werden 3 Überprüfungsperioden und somit 12 Jahre bemessen. Demnach ergibt sich für die hier maßgebliche Beeinträchtigung der Kapitalisator mit 9,39 und die Ertragseinbuße wie folgt: $100 \text{ €/ha/Jahr} \times 9,39 = 939 \text{ €/ha}$.

Weiterhin kommt der zusätzliche bürokratische Aufwand für die umweltpolitischen Auflagen bei Dokumentationspflichten usw. hinzu. Da bei den Landwirten und Landwirtinnen zur Ermittlung des angemessenen Pachtzinses vornehmlich Reinerträge herangezogen werden, wirken sich umweltpolitische Auflagen auch auf den Pachtpreis aus.

In der weiteren Bewertung wird der Lagenachteil auch aufgrund der Auswertungen von Gutachterausschüssen in den neuen Bundesländern bemessen.⁵⁷

Zu den Einflussnahmen in „roten Gebieten“ wird auch auf die Auswertungen und die Fachliteratur zu Ertrags- und Werteinbußen in Wasserschutzgebieten verwiesen.

In Anlehnung an vorliegenden Fachinformationen wird für die Bewertungsgrundstücke - soweit notwendig - eine Anpassung bemessen.

• **Beschattung durch Hecken**

Die Beeinträchtigung durch Licht- und Nährstoffentzug infolge von Schatten- und Wurzelwirkung sowie Laubfall ist durch entsprechende Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei ist der Einfluss der Beschattung im Tagesverlauf von der Himmelsrichtung abhängig. Bei der Beschattung wird der vorhandene Heckenbestand und deren Qualität berücksichtigt.

In Anlehnung an Flurbereinigungsverfahren⁵⁸ wird für die Beschattung der Bewertungsgrundstücke eine Anpassung bemessen, soweit notwendig.

• **Obstbauwiese/Kompensationsmaßnahme**

Die Obstbauwiese im Bereich nördlich des Wohnhauses mit ökologischer Kompensation ist im Wertansatz für landwirtschaftlicher Nutzfläche enthalten.

Die als ökologische Kompensationsmaßnahme gepflanzte Hecke entlang des XXs wird durch den Wertansatz für das Gehölz berücksichtigt.

⁵⁷ z.B. Grundstücksmarktbericht 2023 Sachsen-Anhalt

⁵⁸ VGH Bayern v. 24.05.2011, 13 A 10.2193

• **Sonstiges**

Auf die Vermeidung von Doppelberücksichtigungen wurde geachtet. Einzelbetriebliche Förderungen sind gegebenenfalls entgegengzurechnen, nachdem deren Dauer, Höhe und Beantragung bekannt sind.

Es sind auch die Ausführungen unter der Nr. 5.3.3 dieses Gutachtens zu beachten.

5.3.2 Weitere Einzelwerte der Bewertungsgrundstücksteiflächen

Die vorhandene Bebauung und Nutzungsmöglichkeit der Hofstelle weisen Wohn- und Wirtschaftsgebäude auf. Die an die Gebäude angrenzenden Flächen können für die Tierhaltung (Weide/Auslauf) sowie für andere Verwendungen und Hobbys genutzt werden.

Bei bebauten Grundstücken sind Gebäude und Außenanlagen grundsätzlich wesentliche Bestandteile des Grundstücks. Sie können nur gemeinsam mit dem Grund und Boden den Eigentümer wechseln.

Bei der Bodenwertermittlung bebauter Grundstücke wird dabei fiktiv unterstellt, dass das Grundstück unbebaut sei, bzw. ermittelt, welcher Bodenwert sich am Wertermittlungsstichtag ergibt, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

5.3.2.1 Baureifes Wohnbauland

Der Bodenrichtwert für Wohnbauland im Außenbereich wird gemäß den Mitteilungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt mit 50 % des mittleren Bodenrichtwertes für Wohnen im Innenbereich der Gemeinde bzw. des Ortsteils für eine Grundstücksgröße von etwa 1.000 m² angesetzt. Für über das Normgrundstück hinausgehende Flächenanteile, die im Zusammenhang von Wohnen im Außenbereich zu bewerten sind, wird ein Anwendungsmodell sachverständig empfohlen.⁵⁹

Für XX ist der Wohnbauland im Außenbereich mit 160,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesen. Für die angrenzenden Nachbargemeinden

- XX ist der Wohnbaulandwert im Außenbereich mit 80,00 €/m²
- XX-XX ist der Wohnbaulandwert im Außenbereich mit 60,00 €/m²

jeweils zum Stichtag 01.01.2023 ausgewiesen.

Für die Ortschaft XX-XX besteht eine Abrundungssatzung. Der Bodenwert für dortige Wohnbauflächen ist mit 170 €/m² zum 01.01.2023 ausgewiesen.⁶⁰

⁵⁹ Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt

⁶⁰ Boris NRW: Bodenrichtwerte

Der Bereich des Wohnbaulandes der Hofstelle XX wird unter sorgfältiger Abwägung aller Gesichtspunkte und unter Beachtung der Lage und Größe sachverständig mit **120,00 €/m²** bemessen:

5.3.2.2 Bereich der Wirtschaftsgebäude und angrenzende Flächen

Eine landwirtschaftliche (Rest)Hofstelle ist, wenn zu dieser auch noch landwirtschaftliche Nutzflächen im für einen landwirtschaftlichen (Haupt-, Neben-, Zuerwerbs-, Hobby-) Betrieb hinreichenden Umfang mitzubewerten sind, anders zu bemessen, als wenn ausschließlich die landwirtschaftliche Hofstelle Gegenstand der Bewertung ist.

Da der Eigentümer eines landwirtschaftlichen Betriebes privilegiert ist und deshalb grundsätzlich solche Gebäude auch auf bisher ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen (neu) errichten darf, ist der Bodenwert des Hofraumes aus dem Bodenwert der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen abzuleiten.

Landwirtschaftlicher Hofraum aktiver landwirtschaftlicher Betriebe wird gemäß Grundstücksmarktberichten umliegender Gutachterausschüsse mit dem anderthalbfachen bis zweifachen des nächstliegenden Bodenrichtwertes für Ackerland bemessen. Hierbei werden begrenzte Flächenanteile zugrunde gelegt. Die darüberhinausgehenden Flächengrößen sind mit dem Richtwert für Ackerland zu bemessen.

Gemäß dem Urteil des Bundesgerichtshofes handelt es sich bei Hofstellen um Sonderflächen, die einen Teilmarkt auf sich beziehen können, unabhängig von den Bodenwerten für übliche Wohnbauflächen.⁶¹

Auch sind die Hofflächen so zu bewerten, wie sie auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt verwendet werden können. Dies könnte wegen den vorhandenen baulichen Anlagen und den Regelungen des § 35 BauGB eine außenbereichsverträgliche Gewerbebetriebsnutzung sein. Auch hierauf sind die Bewertungsansätze abzustellen. Im Bereich des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt sind keine Bodenrichtwerte für Gewerbe im Außenbereich ausgewiesen. Für gewerbliche Bauflächen für baureifes Land (Gewerbe/Industrie und Sondergebiet), das nach dem Beitragszustand erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalschlussbeitragsfrei ist, beträgt der Bodenrichtwert bei Verkäufen auf dem kommunalen Markt vergleichsweise zum Stichtag 01.01.2023:

- in der Kommune XX für Gewerbe im Innenbereich in mittleren Lagen 60,00 €/m²
- in der benachbarten Gemeinde XX für Gewerbe im Innenbereich in mittleren Lagen

⁶¹ BGH v. 23.05.1985, III ZR 10/84 u. v. 18.04.1991, III ZR 79/90

30,00 €/m² und

- in XX für Gewerbe im Außenbereich in der Gemarkung XX-XX 18,00 €/m².

Dabei ist zu bedenken, dass Nutzungsänderungen im Außenbereich grundsätzlich schwieriger durchzuführen sind als in den Bereichen gemäß der §§ 30, 33 und 34 BauGB. Weiterhin ist zu beachten, dass für die Bebauung im Außenbereich entsprechende Auflagen und Verbote vorliegen.

Für die bebaute Grundstücksfläche der Wirtschaftsgebäude wird nach sorgfältiger Abwägung aller Gesichtspunkte und unter Beachtung der Nutzungsintensität und Lage einen Faktor in Höhe des rd. 1,95-fachen des landwirtschaftlichen Wertes für Ackerland und einer Höhe von rd. **20,00 €/m²** für die bebauten und unbebauten Hofraumflächen des Grundstücks sachverständig bemessen.

Hierbei ist das Baurecht, die Größe der bebauten Fläche und sind die Aufwendungen für die Erschließung berücksichtigt. Weiterhin sind sowohl die Lage als auch die Infrastruktur beachtet.

5.3.2.3 Sonstige Flächen (außerhalb der Hofstelle)

• An die Gebäude angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche

Der Grundstücksmarkt in ländlichen Regionen misst allgemein hofnah gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen einen erhöhten Wert zu. Durch die arrondierte Lage besteht der unmittelbare Zusammenhang zu den Hofgebäuden. Weiterhin ist die hofnahe Lage der Fläche mit betriebswirtschaftlichen Vorteilen verbunden.

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinfurt sowie benachbarte Gutachterausschüsse haben in ihren Grundstücksmarktberichten keine Bodenrichtwerte für Hofanschlussflächen festgelegt.

Vorliegend ist zu beachten, dass es sich um Grundstücke mit für die Landwirtschaft errichteten Gebäuden im Außenbereich und angrenzend liegender landwirtschaftlicher Nutzfläche handelt. Dieser Vorteil für die Nutzung der landwirtschaftlichen Fläche mit Gebäudenutzungsmöglichkeit wird unter Beachtung der Eignung insgesamt mit einem Faktor von **1,10** bewertet.

• Grundstücksgößenzuschlag

Für das Kreisgebiet Steinfurt liegen keine Auswertungen des Gutachterausschusses für Abhängigkeiten des Preisniveaus von Ackerland zur Flächengröße vor.

Gemäß dem Grundstücksmarktbericht des benachbarten Gutachterausschusses des Kreises Warendorf haben Untersuchungen landwirtschaftlicher Verträge gezeigt, dass das Preisniveau von Ackerlandflächen von der Flächengröße abhängig ist.⁶² Gemäß deren Auswertungen beträgt der Umrechnungskoeffizient für Flächen über 2,5 ha etwa 1,08.

Die Kaufpreise steigen mit der Grundstücksgröße wegen der Mechanisierung und dem Strukturwandel in der Landwirtschaft an. Bei zunehmender Größe zusammenhängender Vertragsflächen nimmt die Höhe des Kaufpreises je m² zu. Hierzu wird auf die kostensparenden Auswirkungen der Bewirtschaftung bei der Zusammenlegung von Grundstücken im Rahmen der Flurbereinigung hingewiesen. Auch gemäß den Untersuchungen verschiedener Gutachterausschüsse ist der Kaufpreis landwirtschaftlicher Flächen von der Grundstücksgröße abhängig. Wären die Bewertungsgrundstücke einschließlich weiterer umliegender Grundstücke der Eigentümerin im Zusammenhang zu bewerten, wäre ein Zuschlag für die Flächengröße aufgrund der wirtschaftlichen Einheit mit der Nutzungsmöglichkeit im Zusammenhang zu prüfen und ggf. zu bemessen. Vorliegend hat aber auftragsgemäß eine Einzelbewertung der Bewertungsgrundstücke zu erfolgen.

• Grabenflächen/Böschungen/Unland

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab.⁶³ Vereinzelt besteht eine Abhängigkeit zwischen dem Verkehrswert einer Wasserfläche und dem Verkehrswert einer mit dieser Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Landfläche. Gemäß der ImmoWertA sind Wasserflächen die von oberirdischen Gewässern ständig bedeckten Flächen.⁶⁴

Nach den Angaben im Kataster und der Ausweisung in den Geodaten handelt es sich bei betroffenen Bewertungsflächen teilweise um Gräben und Bäche die u.a. der Vorflut dienen. Hierunter fallen auch deren Böschungsflächen Es sind sonstige Wertermittlungsobjekte⁶⁵. Sie sind nicht marktgängig, da es auf dem Grundstücksmarkt keine Nachfrage dafür gibt. Eine Nutzung oder Nutzungsmöglichkeit durch Verpachtung dieser Teilflächen ist ebenfalls nicht gegeben. Eine signifikante Nutzung ist für die hier zu bewertenden Grabenflächen/dem Unland ist daher nicht gegeben. Vergleichspreise für Flächen dieser Nutzungsart liegen weder

⁶² Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Warendorf

⁶³ ImmoWertV § 45

⁶⁴ Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)

⁶⁵ ImmoWertV § 5

dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt noch der Gemeinde XX für den Bewertungsbereich vor.

Gemäß dem Bewertungsgesetz gehören zum Unland Betriebsflächen, die auch bei geordneter Wirtschaftsweise keinen Ertrag abwerfen.⁶⁶

Unter Beachtung der v.g. Darlegungen und Nutzungsmöglichkeiten wird der Wert für diese Grundstücksteilflächen unter Beachtung der Fachliteratur mit **0,25 €/m²** bewertet.

• **Waldflächen der Grundstücke**

Wald i.S.d. Bundeswaldgesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundstücksfläche.

Nach den landesrechtlichen Vorschriften fallen unter den Begriff Wald die beholzten und nichtbeholzten Waldflächen.

Der Verkehrswert von Waldflächen setzt sich aus den beiden Komponenten *Wert des Bodens* und *Wert des aufstehenden Holzbestandes* zusammen.

Vorliegende Preise für Wald des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt beziehen sich auf ortsübliche Waldflächen, die eine gewisse Größe, Funktion und Nutzung aufweisen. Gemäß dem Grundstücksmarktbericht beträgt das durchschnittliche Preisniveau für Wald (Bodenwert mit Aufwuchs) 2,29 €/m² zum Stichtag 01.01.2023.

Im benachbarten Kreis Warendorf beträgt der Durchschnittspreis für forstwirtschaftliche Flächen ab einer Mindestgröße von 2.500 m² 2,24 €/m² zum 01.01.2023.⁶⁷

Für die unmittelbar an der Hofstelle gelegenen als Wald genutzten Teilflächen gilt ebenfalls teilweise der Vorteil als Gebäude-/Hofanschlussfläche (arrondierte Lage). Hierbei handelt es sich um Einheiten und Teilflächen, die nicht selbständig veräußert werden und nur in Annäherung zu dem v.g. Wert zu bewerten sind.

Zum Wertermittlungsstichtag wird der Wert des Waldanteils einschließlich des Aufwuchses grundsätzlich mit einem Wert in Höhe von rund 2,30 €/m² bemessen. Auch wird bei den Werten für Wald beachtet, dass es gemäß dem Grundstücksmarktbericht Wertunterschiede für die Bereiche Laub-, Misch- und Nadelwald gibt.⁶⁸

Für den forstwirtschaftlichen Boden ohne Aufwuchs hat der örtliche Gutachterausschuss einen Wert für den Kreis Steinfurt als forstwirtschaftlichen Bodenrichtwert in Höhe 1,00 €/m² zum 01.01.2023 festgelegt.

Der Wert für die Gehölzflächen wird für den Grund und Boden einschließlich Aufwuchs mit 2,00 €/m² sachverständig bemessen.

⁶⁶ Bewertungsgesetz (BewG)

⁶⁷ Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Kreises Warendorf

⁶⁸ Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt

• Wegeflächen

Wegeflächen sind solche Flächen, die nicht wirtschaftlich genutzt werden und einem Verkehrsbedürfnis dienen. Bei den Wegeflächen ist zu unterscheiden, ob sie befestigt oder unbefestigt sind. So sind bei Hauptwegen zur Erschließung der Hofstelle deren individuelle Herstellung und Eignung zu beachten.

Die befestigte und ausgebaute Hauptzuwegung zur Hofstelle wird mit **10,00 €/m²** sachverständig bewertet.

Derzeit haben die übrigen hier zu bewertenden Wegeflächen, außer dem Gebrauch als Zuwegung nur eine geringe Verwertungsmöglichkeit. Weitere Details zu dem Weg liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Grundsätzlich bemisst sich der Wert nach dem Entwicklungszustand, der sich aufgrund der allgemeinen Situationsgebundenheit für die Fläche ergibt.⁶⁹ Ein Wert für Flächen dieser Nutzung ist im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt nicht ausgewiesen. Da die Flächen keinen nachhaltigen Ertrag erbringt, wird in Anlehnung an die Fachliteratur für diese Teilflächen ein Wert in Höhe von rund **1,00 €/m²** bemessen.⁷⁰

5.3.3 Zusammenfassende Bodenwertermittlung für die Bewertungsgrundstücke

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der Werte der Grundstücke entsprechend der wirtschaftlichen, örtlichen und rechtlichen Einheit mit Berücksichtigung der Bewertungsbesonderheiten. Die Abweichungen der einzelnen Vergleichspreise in ihren regelmäßigen Grundstückseigenschaften von der Bewertungsfläche und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert wurden aufbereitet und beurteilt.

Abkürzungen:

Hfa →	Hofanschluss
ÖK →	Ökologische Kompensation
NG →	Naturschutzgebiet
FH →	Natura 2000 Gebiete
ÜG →	Überschwemmungsgebiet
LG →	Landschaftsschutzgebiet
N →	Rotes Gebiet

⁶⁹ Sprengnetter: Immobilienbewertung u.a.

⁷⁰ Sprengnetter: Immobilienbewertung u.a.

UF → Unregelmäßige Form

Aufa. → Aufräumarbeiten.

Beim Schutzstatus sind die Flächen zu unterscheiden nach:

- strikter Schutz - NG, FH, etc. Diese Gebiete unterliegen in der Regel strengeren Auflagen bei der Bewirtschaftung
- einfacher Schutz – Landschaftsschutzgebiet etc.; Hier entstehen i.d.R. nur geringe bis keine Einschränkungen bei der Ausübung der ordnungsgemäßen Landwirtschaft auf bislang dafür genutzten Flächen in der bisherigen Art und im bisherigen Umfang.

Es werden nur die Nutzungsbereiche mit Auflagen aufgeführt, die von Zu- oder Abschlägen wertmäßig signifikant betroffen sind. Da von der Eigentümerin bzw. evtl. Bevollmächtigte keine Unterlagen zu Grundstücksmerkmalen der hier zu bewertenden Grundstücke vorgelegt oder vorgetragen wurden, können etliche der etwaigen Werteeinflüsse nur geschätzt werden.

Teilweise sind die umweltspezifischen Einschränkungen im Grundwert gemäß der Nr. 5.3.1.3 enthalten, wie z. B. Beschattungen, Landschaftsschutzgebiet und Nitratbelastungen. Auch ist bei der Bemessung der v.g. Grundstücksmerkmale beachtet, dass die Abschläge sich nicht aufaddieren. Das heißt, wenn das Wertermittlungsobjekt bsp. sowohl in einem NG als auch in einem LG liegt, ist nur der höhere Abschlag vorzunehmen. Insbesondere wird die hier durchzuführende Einzelbewertung beachtet.

Eventuell sind zusätzlich Aufräum- und Entsorgungsarbeiten durchzuführen. Derartige Werte können ohne Besichtigung der Flurstücke nicht exakt bemessen werden und werden im nachfolgenden Sachwertverfahren bei der Ermittlung der Hofwerte pauschal bemessen.

Bodenwertermittlung:

Flurstück; Nutzung, Eigenschaften	Größe	Vorläufiger Bodenwert	Zu- u. Abschläge	Bodenwert	Gesamtwert/ Einzelwert
	[m ²]	[€/m ²]		[€/m ²]	[€]
38					
Wohnen	1.000	120,00		120,00	120000,00
Hofraum	7777	20,00	tlw. ÜG (-) u. FG. (-)	18,00	139986,00
Hauptzuwegung	119	10,00		10,00	1190,00
Weg	449	1,00		1,00	449,00
Ackerland	14674	10,25	Hfa (+); tlw. ÜG (-) u. FG. (-) u. ÖK.(-)	10,76	157928,93
Grünland	6060	5,15	Hfa (+), tlw. ÖK. (-)	5,41	32769,45
Gehölz	1983	2,00		2,00	3966,00
Graben/Bach	545	0,25		0,25	136,25
Unland	1022	0,25		0,25	255,50
Summe	33.629				456.681,13
40					
Hofraum	1430	20,00	Anpassung Gebäude (-), Aufa.	14,00	20020,00
Hauptzuwegung	116	10,00		10,00	1160,00
Weg	255	1,00		1,00	255,00
Ackerland	30523	10,25	Größe (+)	11,07	337889,61
Laubwald	1484	2,35	ÖK (-)	2,23	3313,03
Graben	110	0,25		0,25	27,50
Unland	164	0,25		0,25	41,00
Summe	34082				362.706,14
41					
Hofraum	3703	20,00	tlw. ÜG (-) u. FG (-), Aufa	14,00	51842,00
Ackerland	67246	10,25	HfA (+), Größe (+), tlw. ÜG (-) u. FG (-)	11,28	758198,65
Überw. Lauwald	6644	2,30	tlw. ÜG (-) u. FG (-)	2,19	14517,14
Gehölz	163	2,00	Größe (-)	1,90	309,70
Bach	563	0,25		0,25	140,75
Summe	78319				825.008,24
143					
Ackerland	9875	10,25		10,25	101218,75
Laubwald	592	2,35	Größe (-), Lage (-)	2,12	1252,08
Gehölz	353	2,00	Größe (-), Lage (-)	1,80	635,40
Summe	10820				103.106,23
145					
Ackerland	49858	10,25	Größe (+)	11,07	551928,06
Laubwald	18	2,35	Größe (-), Lage (-)	2,12	38,07
Gehölz	2259	2,00	Größe (-), Lage (-)	1,80	4066,20
Unland	274	0,25		0,25	68,50
Summe	52409				556.100,83
37					

Ackerland	26	10,25	Größe (-), Lage (-)	7,69	199,875
Gehölz	154	2,00	Größe (-), Lage (-)	1,80	277,2
Summe	180				477,08
142					
Hofraum	727	20,00	ÜG (-) u. FG (-)	15,00	10905,00
Ackerland	19105	10,25	ÜG (-) u. FG (-), Topografie (-)	7,69	146869,69
Grünland	124	5,15	ÜG (-) u. FG (-), Topografie (-)	4,12	510,88
Laubwald	25074	2,35	ÜG (-) u. FG (-), Topografie (-), tlw. B. (-)	1,50	37611,00
Mischwald	3556	2,30	ÜG (-) u. FG (-)	2,07	7360,92
Gehölz	3235	2,00	ÜG (-) u. FG (-)	1,80	5823,00
Graben/Bach	1356	0,25		0,25	339,00
Unland	28	0,25		0,25	7,00
Summe	53205				209.426,49
218					
Überw. Nadelwald	23535	2,25	Topographie, tlw. uneben (-)	2,03	47658,375
Summe	23535				47.658,38
144					
Ackerland	186	10,25	Größe (-), Lage (-)	6,15	1143,9
Laubholz	165	2,35	Größe (-), Lage (-)	1,88	310,2
Gehölz	110	2,00	Größe (-), Lage (-)	1,60	176
Weg	176	1,00		1,00	176
Summe	637				1.806,10
66					
Ackerland	18102	10,25	Umweltspezifische Auflag., nur noch Gr.	5,13	92772,75
Grünland	77	5,15	Größe (-)	4,64	356,90
Weg	236	1,00		1,00	236,00
Summe	18415				93.365,65
343					
Weg (= Ackerland)	657	10,25		0,00	0
Straße (= Ackerland)	443	10,25		0,00	0
Summe	1100				0,00
365					
Ackerland	173235	10,25	Größe (+), Topografie (-)	11,28	1953224,63
Nadelwald	13569	2,25	U.F. (-)	2,14	29003,74
Mischwald	8989	2,30	U.F. (-)	2,19	19640,97
Graben	1580	0,25		0,25	395,00
Unland	3598	0,25		0,25	899,50
Summe	200.971				2.003.163,83

5.4 Ermittlung der Gebäudewerte

Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten erfolgt die Ermittlung der Gebäudewerte wie bereits ausgeführt mit Hilfe des Sachwertverfahrens.

5.4.1 Das Modell der ImmoWertV zur Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen wie Gebäuden, baulichen Außenanlagen, dem Wert der sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.⁷¹

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten, um die Alterswertminderung zu verringern.⁷²

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweise ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modelhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.⁷³

⁷¹ ImmoWertV § 35

⁷² ImmoWertV § 36

⁷³ ImmoWertV § 36

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.⁷⁴

Die Zusammenfassung der Werte der baulichen Anlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit-)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale den „vorläufigen Sachwert“ (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.⁷⁵ Dies erfolgt mit Hilfe von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) durch Zu- oder Abschläge. Hierzu ist wegen der notwendigen Modellkonformität auch auf das Bewertungsmodell des örtlichen Gutachterausschusses zur Ableitung der Marktanpassung abzustellen.

Der ermittelte Sachwert stellt somit einen Zwischenschritt zur Verkehrswertableitung dar. Werden vom Gutachterausschuss keine abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung gestellt, so kann sich der Sachverständige entsprechende Erfahrungswerte durch vergleichbare Marktbeobachtungen verschaffen.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.⁷⁶

5.4.1.1 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze bei der Sachwertberechnung

Nachfolgend werden die wesentlichen Modellparameter des Sachwertmodells einzeln beschrieben.

Berechnungsbasis

Im vorliegenden Fall erfolgte die Berechnung der Gebäudeflächen bzw. des Gebäuderauminhaltes auf der Grundlage der Daten der Bauakte, der augenscheinlichen Erhebungen (soweit möglich) während des Ortstermins von öffentlichem Grund- und Boden und der grafischen Prüfung.

⁷⁴ ImmoWertV § 36

⁷⁵ ImmoWertV § 35

⁷⁶ ImmoWertV § 35

Die Berechnung der Bruttogrundflächen der Gebäude (BGF) beziehungsweise der Gebäuderauminhalte (BRI) wurde vom Unterzeichner durchgeführt. Die Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 bzw. WoFIV) und der ImmoWertV abweichen. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen. So sind wegen der Berücksichtigung der zukünftigen wirtschaftlichen Verwendbarkeit bei der Bruttogrundfläche/Bruttorauminhalt nur die wirtschaftlich zu nutzenden Flächen bei der Ableitung der Normalherstellungskosten zugrunde gelegt worden.

Unter den Nr. 3.7 dieses Gutachtens sind die Flächengrößen aufgeführt.

Herstellungskosten⁷⁷

Der Herstellungswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt. Dabei wird der Gebäuderauminhalt oder die Gebäudefläche des Gebäudes (Normgebäude) mit den Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude multipliziert. Dem so ermittelten Herstellungswert sind noch die nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile hinzuzurechnen, soweit diese nicht in den Normalherstellungskosten enthalten sind.

Normalherstellungskosten, Herstellungswert der baulichen Anlagen

Allgemein gilt:

Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe.

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind die gewöhnlichen, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogenen Herstellungskosten für einen Neubau. Sie werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Sie besitzen die Dimension „€/m² Grundfläche des Gebäudes“ bzw. „€/m³ Gebäuderauminhalt“ und verstehen sich inklusive der Mehrwertsteuer und einschließlich der Baunebenkosten.

Die Bemessung des Gebäudestandards erfolgte auf der Grundlage der ImmoWertV, der AGVGA und den Darstellungen gemäß den beschreibenden Teil für die Gebäude dieses Gutachtens.⁷⁸

⁷⁷ ImmoWertV § 36

⁷⁸ AGVGA: Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen den tabellierten NHK.

Die Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 (Bauwerk-Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk-Technische Anlagen) der DIN-Norm 276 im Bauwesen.

Aufgrund der nur möglichen augenscheinlichen Aufnahme von öffentlichem Grund und Boden zum Zustand und der Weiternutzungsmöglichkeit wird bei einigen Gebäuden nur die Kostengruppe 300 – Baukonstruktion bemessen. Korrekturfaktoren für den Unterbau für Güllelagerung (ungenutzt) und Gebäudegröße (ineinander gebaut) werden mangels Kontrollmöglichkeit nicht zugrunde gelegt. Teilweise wurden die Wirtschaftsgebäude zu verschiedenen Zeiten an- und umgebaut.

Baupreisindex

Die Anpassung der Normalherstellungskosten aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.⁷⁹

Baunebenkosten (BNK):

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab.

Bei den Normalherstellungskosten sind die Baunebenkosten enthalten und werden entsprechend der ImmoWertV und dem örtlichen Modell zur Ableitung der Marktanpassung zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten:

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden

⁷⁹ Statistisches Bundesamt, Fachserie 17

Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile:

Mit den Normalherstellungskosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

An besonderen Bauteilen ist der Wert von Dachausbauten zu bemessen. Ob ein Balkon vorhanden ist, konnte nicht kontrolliert werden.

Da zu diesen Bauteilen keine näheren Angaben und Überprüfungen vorliegen, werden sie ggf. nur nachrichtlich aufgeführt, aber nicht bewertet.

Besondere (Betriebs)Einrichtungen:

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- sowie landwirtschaftlichen Gebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Ohne Inaugenscheinnahme der Gebäude(innern) kann hier keine Bewertung erfolgen.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard. Sie ist wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und wird auf der Grundlage der ImmoWertV, der AGVGA-NRW und insbesondere dem Modell der örtlichen Gutachterausschüsse für die Ermittlung der Sachwertfaktoren bestimmt. Nach der ImmoWertV wird die wirtschaftliche GND von Wohn-

gebäuden auf 80 Jahre, von Betriebs- und Werkstätten auf 40 Jahre sowie von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden auf 30 Jahre begrenzt.

Auch entsprechend dem Modell zur Ableitung der Marktanpassung wird eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren für das Wohngebäude zugrunde gelegt. Bezüglich der Wirtschaftsgebäude wird auf die Sachwertberechnung verwiesen.

Alterswertminderung / Restnutzungsdauer (RND) ⁸⁰

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entsprechend der ImmoWertV zu ermitteln.⁸¹

Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bei der Restnutzungs- und Gesamtnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemeint - nicht die technische Standarddauer, die wesentlich länger sein kann.

Ausgehend vom Herstellungswert wird durch die Alterswertminderung berücksichtigt, dass die Bewertungsgebäude vom Neubau bis zum Bewertungsstichtag einen Wertverzehr erlitten haben. Sowohl durch Alterung und Abnutzung als auch durch wirtschaftlichen Wandel an die Ansprüche von Gebäuden schwindet dessen Nutzungsfähigkeit.

Bei umgebauten und modernisierten Gebäuden sind die entscheidenden Merkmale zur Ermittlung der Restnutzungsdauer das Alter und der Grad der im Gebäude durchgeführten Modernisierungen einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Zur Ermittlung des Modernisierungsgrades beim Wohnhaus werden die Angaben der ImmoWertV zugrunde gelegt bzw. angehalten.⁸²

Durch die Verbesserungen an den Gebäuden stellen sich diese jünger dar, als es ihrem tatsächlichen Baujahr entspricht. So ist beispielsweise keine über 80 Jahre alte Bausubstanz zu bewerten, wenn sie modernisiert wurde, sondern ein Gebäude mit einem fiktiven Baujahr ent-

⁸⁰ ImmoWertV § 23

⁸¹ ImmoWertV § 38 und Anlagen zur ImmoWertV

⁸² Anlage zum Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, AGVGA-NRW

sprechend dem Verhältnis der älteren und jüngeren Bauteile zueinander. Weiterhin wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Gesamteindruck sachverständig gewürdigt und angesetzt. Formel für die Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 / \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$.⁸³

Für die Variablen a, b und c sind die Werte der ImmoWertV Tabelle 3 zu verwenden.

Das relative Alter wird nach der Formel: $\text{Alter} / \text{GND} \times 100 \%$ ermittelt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer und des (fiktiven) Baujahrs für das angebaute Einfamilienwohnhaus, das etwa 1960 umgebaut und modernisiert wurde. Wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit kann zu etwaigen Modernisierungen keine Mitteilung gemacht werden.

Übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre bei mittlerer Ausstattung

Modifizierte Restnutzungsdauer auf Grund des Modernisierungsstandards - Modernisierungen im Rahmen der notwendigen Instandhaltung - und unter Beachtung der Umbaumaßnahmen: nicht modernisierter Modernisierungsgrad:

15 Jahre

Die Alterswertminderungen des Gebäudes erfolgen: linear.⁸⁴

Die entsprechenden Werte für die Wirtschaftsgebäude sind der nachfolgenden Sachwertberechnung zu entnehmen.

Vorläufiger Sachwert⁸⁵

Zu Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren.

Regionalfaktor:⁸⁶

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt hat den Regionalfaktor mit dem Wert 1,0 für den Grundstücksmarkt in seinem Zuständigkeitsgebiet festgelegt.⁸⁷

⁸³ ImmoWertV Anlage 2

⁸⁴ ImmoWertV § 38

⁸⁵ ImmoWertV § 36

⁸⁶ ImmoWertV § 36 (3)

⁸⁷ Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld

Außenanlagen⁸⁸

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sind gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche, mit dem Grundstück fest verbundene bauliche (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zu der Grundstücksgrenze, Einfriedigungen, Terrasse, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Grundlage sind die in der Wertermittlungsfachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Der Werteeinfluss der Gartenanlagen, Terrassen, Hofbefestigungen, Einfriedigungen und der sonstigen Anlagen wird pauschal mit einem Prozentsatz der Gebäudesachwerte bemessen. Hierbei wird das Modell der örtlichen Gutachterausschüsse für die Ableitung der Marktanpassung beachtet.

Sonstige Anlagen (soweit nicht bei den Außenanlagen berücksichtigt): Hierunter fallen aufwendige z.B. parkähnliche Bepflanzungen, die hier als nicht vorliegend eingeschätzt werden.

Sachwertfaktor⁸⁹

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. So sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.⁹⁰

Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Diese sind insbesondere Faktoren, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden.

Er wird gegliedert nach Objektarten (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Betriebsgrundstücke), Regionen (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Weiterhin sind etwaige Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen.

⁸⁸ ImmoWertV § 37

⁸⁹ ImmoWertV §§ 21, 39

⁹⁰ ImmoWertV § 35 (3)

Die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte weisen in ihren Grundstücksmarktberichten nur Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Grundstücke mit der Nutzung Wohnen im Innenbereich (eigen-/fremdgenutzt) aus. Hierbei sind insbesondere die wesentlichen zugrunde gelegten Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors zu berücksichtigen. Auf die entsprechende Modellkonformität wurde in dieser Wertermittlung geachtet. Der normierte Sachwertfaktor ist für das gesamte Gebiet des Gutachterausschusses im Kreis Steinfurt abgeleitet und beträgt 1,27 bei einer Standardabweichung von +/- 0,20. Anschließend sind die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für das Bewertungsobjekt zu wählen und schrittweise miteinander zu kombinieren. Das bedeutet, die entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für den individuellen vorläufigen Sachwert, die Gebäudeart (sowie eventuell der Gebietsgliederung) sind zu berücksichtigen.⁹¹ Vergleichsweise beträgt gemäß deren Grundstücksmarktbericht die Marktanpassung für Wohnhäuser im Innenbereich von XX bei einem vorläufigen Sachwert in Höhe von über 300.000 € ca. 1,17.⁹²

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinfurt weist in seinem Grundstücksmarktbericht keine Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke mit der Nutzung Landwirtschaft/Hofstellen /Resthof/Wohnen im Außenbereich (eigen-/fremdgenutzt) aus.

Dem Unterzeichner liegen überregionale Marktuntersuchungen für landwirtschaftliche (Rest)Hofstellen im Außenbereich vor. Diese werden vorrangig als Ein- und Zweifamilienhäuser mit Hobby- und Freizeitnutzung weiterverwendet. Dabei wird von zukünftigen Erwerberrn nach der Wichtigkeit - wie dem Zustand der Wohngebäude, dem Zustand der Wirtschaftsgebäude für die Folgenutzung, vorhandenen landwirtschaftlichen (arrondierten) Nutzflächen und der Lage der Hofstelle - ein hoher Wert beigemessen. Auch steht die Marktanpassung in Abhängigkeit zur Höhe des Sachwerts.

Ein Erwerber solcher Objekte (Hof/Gesamtobjekt) wird überprüfen, ob und inwieweit es seinen Vorstellungen und Erfordernissen entspricht und welche Investitionen erforderlich werden, um die Objekte (Gesamtobjekt) nach seinen Vorstellungen abzuändern.

Die Art der hier überwiegenden Wirtschaftsgebäude und deren Bauweise sind durch die nahezu ausschließliche Nutzungsmöglichkeit im Rahmen der Landwirtschaft, in der Führung eines Nebenerwerbsbetriebes bzw. der Hobbytierhaltung und Freizeitnutzung für die Restnutzungsdauer gekennzeichnet. Für die alternativen Verwendungsmöglichkeiten ist insbesondere die rechtliche Qualität der Flächen (Außenbereich, bauplanerische Vorgaben) entscheidend.

⁹¹ Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

⁹² Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

Unter Beachtung der vorliegenden gemischten Gebäude- und Grundstücksnutzung, dem Alter und dem Zustand der Gebäude, den überregionalen Marktfaktoren für landwirtschaftliche Resthofstellen, eigener Marktbeobachtungen und -auswertungen und insbesondere der Nichtbesichtigungsmöglichkeit hält der Unterzeichner eine Marktanpassung entsprechend der Berücksichtigung in der nachfolgend aufgeführten Sachwertberechnung für die bebaute Grundstücksteilfläche des Wohnhauses für sach- und marktgerecht.

Bei den Wirtschaftsgebäuden ist außer der Nichtbesichtigungsmöglichkeit zu beachten, dass für einige Gebäude(teile) und Gebäudeumnutzungen keine Genehmigung(en) in den Bauakten enthalten ist. Daher hält der Unterzeichner auch für den Bereich der Hofstelle außerhalb des Wohngebäudes eine Marktanpassung in Höhe entsprechend der Berücksichtigung in der nachfolgend aufgeführten Sachwertberechnung für sach- und marktgerecht.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale⁹³

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Diese können insbesondere vorliegen bei besonderen Vertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze sowie grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

Baumängel und Bauschäden:

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auch nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Liegen Baumängel/-schäden vor, kann die hierdurch bedingte Wertminderung berücksichtigt werden durch

- einen entsprechend verminderten Ansatz der Herstellungskosten
- eine entsprechend verminderte Restnutzungsdauer
- einen entsprechenden Abschlag auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten.⁹⁴

⁹³ ImmoWertV § 8 ff

⁹⁴ ImmoWertV § 36 (2)

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Beim Wertermittlungsansatz für die Bauschäden/Baumängel ist zu beachten, ob und inwieweit ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer in das zu bewertende Objekt tatsächlich erhebliche Modernisierungs- u.ä. Aufwendungen investieren würde bzw. welche Wertminderung der allgemeine Grundstücksmarkt diesen beimisst.

Hierzu wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Abschlag um die anteilige Wertminderung der Gebäude für ausstehende Verbesserungen des Substanzwertes und nicht um die Kosten für die notwendigen Maßnahmen handelt.

Soweit behebbare und erkennbare Baumängel (z.B. Risse im Außenmauerwerk der Gebäude) vorliegen, werden sie durch die Wertansätze und durch die Restnutzungsdauer berücksichtigt. Das Wohngebäude war nicht besichtbar. Für evtl. Wertbeeinflussungen aufgrund von Baumängeln und Bauschäden wird eine Wertminderung entsprechend der Berücksichtigung in der nachfolgend aufgeführten Sachwertberechnung bemessen.

Damit die Wirtschaftsgebäude mit Außenanlagen insgesamt für weitere Jahre (Rest)genutzt werden können, müssen evtl. Umbau-/Instandsetzungsarbeiten durchgeführt werden.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen etwaiger Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstag vergleichbarer Gebäude offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt. Der Wert für evtl. notwendige Arbeiten einschließlich der Aufräum- und Entsorgungsarbeiten im Hofraum wird in der nachfolgend aufgeführten Sachwertberechnung bemessen.

5.4.1.2 Sachwertberechnung

Bei der Ermittlung des Sachwerts ist der Grundsatz der Modellkonformität beachtet.

Sachwertermittlung Wohngebäude Flst. 38		Wohnhaus
		Gebäude Nr. 1
Berechnungsbasis: Fläche		
- Bruttogrundfläche (BGF) [m ²]		760
- Wohn-/Nutzfläche		
Normalherstellungskosten (NHK 2010) [€/m²]		615,00
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag (2010 = 100)		1,78
NHK am Wertermittlungsstichtag (inkl. BNK) [€/m ²]		1096,55
Herstellungskosten [€]		833374,20
Zu-/Abschläge (Übergroße) [€]		
besondere Bauteile [€]; nicht erkennbar, voraus. vorhanden		0,00
besondere Einrichtungen [€]		
Gebäudeherstellungskosten [€]		833374,20
Alterswertminderungsfaktor (linear)		0,81
- Gesamtnutzungsdauer [Jahre]		80
- Restnutzungsdauer [Jahre]		15
Wertminderung wegen Alters [€]		677116,54
Gebäudewert [€]		156257,66
besondere Bauteile [€]		
besondere Einrichtungen [€]		
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag [€]		156257,66

Gebäudewert insgesamt [€]	=	156257,66
Wert der Außenanlagen [€] (5 %)	+	7812,88
Wert der Gebäude und Außenanlagen [€]	=	164.070,55
Bodenwert [€]	+	120.000,00
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	284070,55
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	255663,49
Bodenwert der selbständig nutzbaren Teilfläche [€]	/	
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	255663,49
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]	-	32.814,11
Sachwert des Grundstücks(teils) [€]	=	222.849,38
Sonstiger Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]	+	0,00
Sachwert des Grundstücks(teils) Wohngebäude [€]	=	222.849,38

Sachwertermittlung Wirtschaftsgebäude Seite 1	Wirtschafts-/ Stallgebäude Nr. 2 und 3	Unbekannt Nr. 4
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche [m ²]	1425	530
Normalherstellungskosten (NHK 2010) [€/m ²]	300,00	0,00
300 Nur Bauwerk - Baukonstruktion	0,95	1,00
Normalherstellungskosten [€/m ²]	285,00	0,00
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag [BPI]	1,78	1,78
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	508,16	0,00
Wirtschaftliche Wertminderung [€]		
Zuschläge für besondere Bauteile [€]		
Zuschläge für Betriebseinrichtungen [€]		
Gebäudeherstellungswert [€]	724120,88	0,00
Alterswertminderungsfaktor, linear	0,63	1,00
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	40	30
Restnutzungsdauer [Jahre]	15	0
Wertminderung wegen Alters [€]	452575,55	0,00
Gebäudewert	271545,33	0,00
Zuschläge für besondere Bauteile [€]		
Zuschläge für besondere Einrichtungen [€]		
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag [€]	271545,33	0,00

Sachwertermittlung Wirtschaftsgebäude Seite 2	Bullenmast- stall Nr. 6	Schuppen Nr. 7	Remise Nr. 8
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche [m²]	550	125	115
Normalherstellungskosten (NHK 2010) [€/m²]	348,00	270,00	240
300 Nur Bauwerk - Baukonstruktion	0,80	1,00	0,95
Normalherstellungskosten [€/m²]	278,40	270,00	228,00
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag [BPI]	1,78	1,78	1,78
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag [€/m²]	496,39	481,41	406,52
Wirtschaftliche Wertminderung [€]			
Zuschläge für besondere Bauteile [€]			
Zuschläge für Betriebseinrichtungen [€]			
Gebäudeherstellungswert [€]	273012,96	60176,25	46750,26
Alterswertminderungsfaktor, linear	0,83	0,67	0,67
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	30	30	30
Restnutzungsdauer [Jahre]	5	10	10
Wertminderung wegen Alters [€]	227510,80	40117,50	31166,84
Gebäudewert	45502,16	20058,75	15583,42
Zuschläge für besondere Bauteile [€]			
Zuschläge für besondere Einrichtungen [€]			
Abschlag für notwendige Anpassung [€] 1)			5000,00
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag [€]	45502,16	20058,75	10583,42

Wert der Wirtschaftsgebäude Seite 2 [€]		76144,33
Wert der Wirtschaftsgebäude Seite 1 [€]		271545,33
Gebäudewerte Wirtschaftsgebäude insgesamt [€]	=	347689,66
Sachwert der Außenanlagen [€] (7 %)	+	24338,28
Wert der Gebäude und der Außenanlagen	=	372027,93
Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]	+	141.176,00
Vorläufiger Sachwert der Grundstücks(teils) [€]	=	513203,93
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,80
Marktangepasster vorläufiger Sachwert der bebauten Grundstücks(teils) [€]	=	410563,15
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]	-	55.804,19
Sonstiger Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]	+	0,00
Sachwert des Grundstücks(teils) Wirtschaftsgebäude[€]	=	354758,96

1) Gebäudeanpassung wegen vorgegebener Einzelbewertung

Sachwertermittlung Wirtschaftsgebäude		Bullenmast-
Seite 3		stall Nr. 5
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche [m ²]		510
Normalherstellungskosten (NHK 2010) [€/m ²]		348,00
300 Nur Bauwerk - Baukonstruktion		0,80
Normalherstellungskosten [€/m ²]		278,40
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag [BPI]		1,78
Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		495,55
Wirtschaftliche Wertminderung [€]		
Zuschläge für besondere Bauteile [€]		
Zuschläge für Betriebseinrichtungen [€]		
Gebäudeherstellungswert [€]		252731,52
Alterswertminderungsfaktor, linear		0,83
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]		30
Restnutzungsdauer [Jahre]		5
Wertminderung wegen Alters [€]		210609,60
Gebäudewert		42121,92
Zuschläge für besondere Bauteile [€]		
Zuschläge für besondere Einrichtungen [€]		
Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag [€]		42121,92

Gebäudewerte Wirtschaftsgebäude insgesamt [€]	=	42121,92
Sachwert der Außenanlagen [€] (7 %)	+	2948,53
Wert der Gebäude und der Außenanlagen	=	45070,45
Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]	+	74.060,00
Vorläufiger Sachwert der Grundstücks(teils) [€]	=	119130,45
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,85
Marktangepasster vorläufiger Sachwert der bebauten Grundstücks(teils) [€]	=	101260,89
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]	-	13.521,14
Sonstiger Bodenwert des Grundstücks(teils) [€]	+	0,00
Sachwert des Grundstücks(teils) Wirtschaftsgebäude[€]	=	87739,75

5.5 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der „Verkehrswert“ ist aus dem Verfahrenswert des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.⁹⁵

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich vorrangig um Sachwertobjekte. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für die Sachwertermittlung (Bodenwert, Sachwertfaktor) in angepasster Form und Qualität zur Verfügung.

Der Sachwert des Grundstücks zuzüglich des übrigen Bodenwertes entspricht dem Verkehrswert, da die Werte marktkonform ermittelt wurden

Der von Abteilung II des Grundbuchs „unbelastete“ **Verkehrswert der Grundstücke** wird zum **Wertermittlungstichtag ermittelt mit:**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe	Bodenwert ohne Gebäudeanteil u. zugeh. Boden	Gebäudewert mit zugeh. Boden	Gesamtwert
				[m ²]	[€]	[€]	[€]
1	XX	XX	38	33629	195505,13	577.608,34	773.113,47
2	XX	XX	40	34082	362706,14		362.706,14
3	XX	XX	41	78319	737268,49	87739,75	825.008,24
7	XX	XX	143	10820	103106,23		103.106,23
8	XX	XX	145	52409	556100,83		556.100,83
9	XX	XX	37	180	477,08		477,08
11	XX	XX	142	53205	286261,24		286.261,24
12	XX	XX	218	23535	47658,38		47.658,38
13	XX	XX	144	637	1806,10		1.806,10
14	XX	XX	66	18415	93365,65		93.365,65
15	XX	XX	343	1100	0,00		0,00
	XX	XX	365	200971	2003163,83		2.003.163,83

⁹⁵ ImmoWertV § 6(4)

6 Stellungnahme zu den weiteren Fragen des Gerichts⁹⁶

Vorab erfolgt noch einmal der Hinweis, dass eine Besichtigung des Wertermittlungsobjektes nur von außen und nur teilweise von öffentlichem Grund und Boden und tlw. entfernt möglich war. Hierzu wird auf die Nr. 1 dieses Gutachtens verwiesen.

- **"Sie werden gebeten, gleichzeitig festzustellen, ob"**

- "ein Wohnungsverwalter vorhanden ist"

Gemäß den Feststellungen des Unterzeichners wird unterstellt, dass kein Wohnungsverwalter vorhanden ist.

- "ob Mieter oder Pächter existieren"

Wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle und dem Nichterscheinen der Eigentümerin bzw. Bevollmächtigte können zu der Frage keine Angaben gemacht werden.

- **"Es wird ferner um Feststellung gebeten, ob"**

- "ein Gewerbebetrieb (Art und Inhaber) vorhanden ist"

Gemäß der Auskunft der Stadt XX ist auf den Bewertungsgrundstücken kein Gewerbebetrieb vorhanden.

Die auf dem Dach aufstehenden Photovoltaik- oder Solaranlagen konnten nicht bewertet werden, da notwendige Bewertungsunterlagen hierfür nicht zur Verfügung standen.

- "Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht geschätzt wurden"

Wegen der Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle und dem Nichtvorliegen von Angaben zu diesen evtl. Zubehörteilen können keine Angaben zu Inventar, gebrauchsfähiges Zubehör der Landwirtschaft sowie (landwirtschaftlich) intakte Maschinen und verwertbare Betriebseinrichtungen gemäß §§ 97, 98 BGB gegeben und daher auch keine Bewertung hierfür vorgenommen werden.

⁹⁶ Die Antworten sind auf den Wertermittlungsstichtag bezogen

- **"es soll festgestellt werden, welche Grundstücke ggf. als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind"**

Was als wirtschaftliche Einheit zu gelten hat, ist nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Unter einer wirtschaftlichen Einheit sind solche Bodenflächen zu verstehen, die nach der Verkehrsauffassung als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind und die aus einem oder mehreren Katasterflurstücken im Rechtssinne bestehen können.

Gemäß dem Bewertungsgesetz (§2) ist die wirtschaftliche Einheit nach den Anschauungen des Verkehrs zu entscheiden. Die örtliche Gewohnheit, die tatsächliche Übung, die Zweckbestimmung und die wirtschaftliche Zusammengehörigkeit der einzelnen Wirtschaftsgüter sind zu berücksichtigen.

Nach der Rechtsprechung "sind mehrere rechtlich selbständige Grundstücke dann als ein Grundstück im wirtschaftlichen Sinne zu behandeln, wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden".⁹⁷ Hierunter sind solche Bodenflächen zu verstehen, die nach der Verkehrsauffassung als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind und die aus einem oder mehreren Katastergrundstücken oder Grundstücken im Rechtssinne bestehen können.

- In dieser Wertermittlung sind Grundstücke zu bewerten, die u.a. gemeinsam die Hofstelle bilden und eine gewachsene und funktionelle Einheit darstellen.

Aus der Flurkarte und der Örtlichkeit ergibt sich, dass die Bewertungsgrundstücke Gemarkung XX, Flur XX, Grundstücke 37, 38, 40, 41 und 142 aneinandergrenzen, und insgesamt überwiegend land- und forstwirtschaftlich mit zugehörigen Gebäuden bewirtschaftet werden. Nach der Verkehrsauffassung ist deshalb hier von einer wirtschaftlichen Einheit der Bewertungsgrundstücke auszugehen.

- Aus der Flurkarte und der Örtlichkeit ergibt sich, dass die Bewertungsgrundstücke Gemarkung XX, Flur XX, Grundstücke 143, 144 und 145 aneinandergrenzen, und insgesamt überwiegend land- und forstwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Nach der Verkehrsauffassung ist deshalb auch hier von einer wirtschaftlichen Einheit der Bewertungsgrundstücke auszugehen.

⁹⁷ OLG Frankfurt v. 08.02.2008, 20 Wlv 4/0

7 Abschließende Stellungnahme und Verkehrswerte

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Grundstücke mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle und umliegenden Flächen im Außenbereich von XX. Die Grundstücke sind durch die Hofstelle und den Schutzausweisungen geprägt. Bei den Bodenwerten sind die Lagen mit umweltspezifischen Auflagen beachtet. Hierbei sind die Grundstücksmerkmale bemessen worden, die nachweislich wertbeeinflussend und quantifizierbar sind.

Insbesondere wurde die Nichtbesichtigungsmöglichkeit der Hofstelle und übrigen Bewertungsobjekte beachtet und gewürdigt. Auf dem Dach aufgebaute Photovoltaik- oder Solaranlagen konnte wegen fehlender Unterlagen und Auskünfte nicht bewertet werden.

Verkehrsmäßig ist die Hofstelle gut erschlossen. Straßen mit überörtlicher Bedeutung (Autobahn, Landstraße) sind in geringer Entfernung zu erreichen. Es ist zu beachten, dass die Bewertung auftragsgemäß ohne die Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs durchzuführen war. Die Bewertung der Gebäude erfolgte in starker Anlehnung an die Angaben der Bauakte und erkennbaren wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten der Baulichkeiten. Der Verkehrswert ist aus den Einzelergebnissen unter Würdigung insbesondere des Risikos und des Marktpotenzials der jeweiligen Nutzung abzuleiten (Drittverwendungsfähigkeit).

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Wert [€]	Bemerkungen
1	XX	XX	38	33629	773113,47	mit Gebäude
2	XX	XX	40	34082	362706,14	
3	XX	XX	41	78319	825008,24	
7	XX	XX	143	10820	103106,23	
8	XX	XX	145	52409	556100,83	
9	XX	XX	37	180	477,08	
11	XX	XX	142	53205	286261,24	mit Gebäude
12	XX	XX	218	23535	47658,38	
13	XX	XX	144	637	1806,10	
14	XX	XX	66	18415	93365,65	
15	XX	XX	343	1100	0,00	
	XX	XX	365	200971	2003163,83	

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Berechnungen in dem Gutachten erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogrammes, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen geringfügige Abweichungen gegenüber herkömmlicher Berechnung ergeben können.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck erstellt und begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten aus diesem Gutachten wird daher ausgeschlossen. Das verwendete Kartenmaterial ist nur für die zweckgebundene Verwendung im Rahmen dieses Gutachtens bestimmt und darf nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Wettringen, den 29.11.2023

Dipl. Ing. G. Essing

8 Literaturverzeichnis

(jeweils in der aktuellen Fassung und Kommentierung)

8.1 Rechtsgrundlagen

- Grundgesetz (GG)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Bundeswaldgesetz (BWaldG)
- Landesforstgesetz (LFoG, NW)
- Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Weiterhin sind die `Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)` beachtet.

8.2 Fachliteratur

- Köhne: Landwirtschaftliche Bewertungslehre
- Fischer u. Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum
- ALB Hessen: Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude und ländlicher Wohnhäuser
- Schriftenreihe des DVW: Grundstücksbewertung in ländlichen Gebieten
- Sprengnetter:
 - Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien
 - Grundstücksbewertung, Lehrbuch
- Gerady/Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung
- Rössler, Langner, Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- Ross, Brachmann, Holzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- Piltz: Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe
- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Steinfurt
- Drees, Hüsing, Linder: Bodenrichtwerte für Wohngrundstücke im Außenbereich

Anlage : Fotos

Hofstelle mit umliegenden Flurstücken 37, 38, 40, 41 u. 142



Ansicht von Osten mit Hofzufahrt



Ansicht von Nordosten mit Wohngebäude

Flst. 38 u. 40



Ansicht von Osten

Flst. 40



Ansicht von Norden

Flst. 40, 41 u. 142



Ansicht von Nordosten

Flst. 38, 40, 41



Ansicht von Osten

Zu Anlage: Fotos

Flurstücke 40, 41 u. 142



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Norden

Flst. 38



Ansicht von Süden

Flst. 38



Ansicht von Südosten

Flurstücke 143, 144 u. 145



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordosten

Zu Anlage: Fotos

Flurstücke 343 u. 365



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Nordosten

Zu Anlage II: Fotos

Flurstück 218



Ansicht von Norden



Ansicht von Westen

Flurstück 66



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden