

- 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

Haddorf 46
 48493 Wettringen
 Tel.: 0162/9696625
 E-Mail: gregor.essing@osnanet.de

Amtsgericht Steinfurt
 Gerichtstraße 2
 48565 Steinfurt
 009 K 014/23

Datum: 27.11.2024
 Az.: 24/2024

Internetversion des G U T A C H T E N S

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

Der von Abteilung II des Grundbuchs „unbelastete“ **Verkehrswert der Grundstücke** wird zum **Wertermittlungstichtag 28.08.2024** ermittelt mit:

Lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Wert	Bemerkungen
1	XX	XX	232	17.500,00 €	Notweg, bebaut
2	XX	XX	747	9.000,00 €	Notweg
2	XX	XX	821	9.900,00 €	Notweg
3	XX	XX	1768	100.000,00 €	Notweg, bebaut

Zur Bewertung der bebauten Bewertungsgrundstücke wird insbesondere auf die Nr. 8 dieses Gutachtens bezüglich der Bauvoranfrage hingewiesen.

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 67 Seiten.

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	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	13
2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.4 Grundstücksmerkmale / Nutzungsbeschreibung.....	14
3 Beschreibung der Gebäude und der Außenanlagen	16
3.1 Vorbemerkungen.....	16
3.2 Allgemeines.....	16
3.2.1 Art der Gebäude, Baujahr und Außenansicht.....	16
3.3 Beschreibung der Gebäude und der Nutzung.....	17
3.3.1 Grundstück XX, XX Straße 85	17
3.3.1.1 Wohngebäude.....	17
3.3.1.1.1 Gebäudebeschreibung „Wohnhaus, Nr. 1“	17
3.3.1.1.2 Ausführung und Ausstattung.....	18
3.3.2 Grundstück XX, XX Straße 83	19
3.3.2.1 Wohngebäude.....	19
3.3.2.1.1 Gebäudebeschreibung „Wohnhaus, Nr. 2“	19
3.3.2.1.2 Ausführung und Ausstattung.....	20
3.3.2.2 Nebengebäude	21
3.3.2.2.1 Gebäudebeschreibung „Schuppen Nr. 3“	21
3.3.2.2.2 Gebäudekonzeption und -zustand	22
3.4 Beurteilung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag	22
3.5 Beschreibung der den Gebäuden zugehörigen Außenanlagen.....	23
3.6 Grundflächen der Gebäude.....	25
4 Weitere Beschreibung der Bewertungsgrundstücke.....	26
4.1 Beschreibung der übrigen Bewertungsgrundstücke XX und XX	26
5 Ermittlung der Verkehrswerte.....	29
5.1 Einflussfaktoren für die Preisbildung im Außenbereich	29
6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
6.1 Allgemeine Kriterien zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	32
6.1.1 Bodenwertermittlung.....	34
6.1.1.1 Grundstücksmerkmal `Entwicklungszustände` der Grundstücke	34
6.1.1.2 Grundstücksqualität am Qualitätsstichtag.....	37
6.1.1.3 Grundsätze zur Wertermittlung des Grund und Bodens	38
6.1.2 Gebäudewertermittlung.....	39
6.1.3 Rechte und Belastungen der Grundstücke	40
6.2 Ermittlung der Bodenwerte	42

6.2.1	Baureifes Wohnbauland	43
6.2.2	Bodenwertermittlung für die unbebauten Bewertungsgrundstücke	45
6.2.3	Zusammenfassende Bodenwertermittlung für die Bewertungsgrundstücke ...	48
6.3	Ermittlung der Gebäudewerte	50
6.3.1	Das Modell der ImmoWertV zur Ermittlung des Sachwertes.....	51
6.3.1.1	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze bei der Sachwertberechnung.	52
6.3.1.2	Sachwertberechnung	58
6.4	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	60
7	Stellungnahme zu den weiteren Fragen des Gerichts	61
8	Abschließende Stellungnahme und Verkehrswerte	63
9	Literaturverzeichnis	65
9.1	Rechtsgrundlagen	65
9.2	Fachliteratur	65
10	Verzeichnis der Anlagen	66

1 Vorbemerkungen

1.1 Auftrag/Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Steinfurt, Gerichtstraße 2, 48565 Steinfurt

Auftrag vom: 03.11.2023

Eigentümer: XX

Adresse des Bewertungsobjektes: XX Straße XX und XX, XX XX

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Steinfurt in dem Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft soll ein Gutachten über den Wert für den im Grundbuch von XX eingetragenen Grundbesitz

- Blatt XX mit den laufenden Nummern 1 und 2 des Bestandsverzeichnisses und
- Blatt XX mit den laufenden Nummern 2 und 3 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.

Da die Grundstücke nach den gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich einzeln auszubieten sind, wurde bei mehreren zu bewertenden Grundstücken um Einzelbewertung gebeten.

Tag der Ortsbesichtigung(en): 28.08.2024

Teilnehmer an dem Ortstermin: XX XX XX, XX XX und XX XX, deren Rechtsanwältin Frau XX und der Unterzeichner; Frau XX XX war mit der Teilnahme der nicht geladenen, aber erschienenen Personen XX XX und RA XX-XX einverstanden. Letztere hat eine Vollmacht für die Vertretung nachgereicht. Eine weitere abschließende augenscheinliche örtliche Überprüfung von Grundstücksmerkmalen ist am 26.11.24 durch den Unterzeichner erfolgt.

Wertermittlungstichtag: 28.08.2024 (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.

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

- von dem Auftraggeber:
Mitteilungen bezüglich des Grundbuchinhalts
- von Frau XX XX zur Einsicht:
Bauunterlagen; wurden zurückübersandt und in Kopie an die Eheleute XX und XX XX sowie an deren RA XX XX gesandt
- von den XX XX und XX XX:
verschiedene Unterlagen; wurden zurückübersandt und in Kopie an XX XX XX gesandt

- von RA XX-XX:
 - Vollmacht
 - Bescheide Grundsteuer.

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

- Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt XX
- Bauordnungsrechtliche Auskünfte der Stadt XX
- Auskünfte aus der Grundakte des Amtsgerichts
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Mitteilungen zu Angaben der Bodenschutzbehörde
- Mitteilungen aus dem Baulastenverzeichnis.
- Vergleichskaufpreise der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt
- Bodenrichtwerte 2024 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt
- Grundstücksmarktberichte für den Kreis Steinfurt
- Immobilienmarktentwicklung im Kreis Steinfurt
- Sonstige Bewertungsdaten aus der aufgeführten Fachliteratur.

1.2 Sachverhaltsdarstellung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um bebaute Wohnbaugrundstücke im Außenbereich und in der Nähe liegenden Grundstücken die ehemals teilweise als Gartenland in Nutzung waren.

Gemäß der Rechtsprechung definiert sich der Außenbereich als diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines qualifizierten Bebauungsplanes i.S. des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. des § 34 BauGB gelegen sind.¹

¹ BVerwG, Urt. V. 1.12.1972-4 C 6/71

2 Beschreibung der Grundstücke

2.1 Tatsächliche Eigenschaften der Bewertungsgrundstücke

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	XX
Stadt/Ort und Einwohnerzahl:	XX, ca. XX.000 Einwohner; Die Stadt verfügt über Grund- und weiterführende Schulen. In der Stadt befinden sich umfangreiche Geschäfte. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen finden sich in XX (ca. 19 km entfernt), XX (ca. 45 km entfernt) und XX (ca. 28 km entfernt).
Autobahn/Bundesstraßen (bezogen auf die Hofstelle):	Die Autobahnauffahrt XX der A XX ist etwa 5,5 km entfernt. Die Bundesstraßen XX und XX liegen in einiger Entfernung.
Sonstige Straßen:	Die Landstraße XX verläuft in naher Entfernung XX.
Öffentliche Verkehrsmittel:	
• Bus:	Bushaltestelle in der Nähe der XX
• Bahn:	Bahnhof in XX
Innerörtliche Lage der Bewertungsgrundstücke:	Die Bewertungsgrundstücke liegen westlich von XX im Ortsteil XX im Außenbereich. Die Entfernung der Grundstücke zum Stadtzentrum von XX beträgt ca. XX km.
Art der Bebauung und Nutzung im Bewertungsbereich:	Überwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzung; auf gelockerte Bebauung mit einzelnen Bauernhöfen sowie

Wohnen im Außenbereich; Nach Norden und Westen beginnt in naher Entfernung der bebaute Stadtbereich von XX.

Topographische Grundstückslagen: Ebene Lage der Bewertungsgrundstücke.

Grundstücksform der Bewertungsgrundstücke:

Unterschiedlich

Bestandteile und ausgeübte Nutzung der Grundstücke:

Das Bewertungsgrundstück XX ist mit einem Wohngebäude bebaut und hat geringe umliegende Außenanlagen.

Das Bewertungsgrundstück XX ist mit einem Wohngebäude und zugehörigem Bauwerk bebaut und hat Außenanlagen sowie umliegende Flächen.

Die Bewertungsgrundstücke XX und XX sind Flächen mit gemischter Nutzung, die gemäß der Mitteilung im Ortstermin ehemals überwiegend als Gartenland in Nutzung waren und örtlich teilweise mit Gras, Bäumen, Sträuchern sowie sonstigem Aufwuchs bewachsen sind. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die Bewertungsgrundstücke ungenutzt.

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 Grundstücke:

Die Bewertungsgrundstücke XX und XX liegen nebeneinander. In naher räumlicher Entfernung liegen die nebeneinander liegenden Bewertungsgrundstücke XX und XX.

Im südlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks XX verläuft ein Graben. Im Ortstermin konnte nicht mitgeteilt werden, ob dieser auch innerhalb des Flurstücks XX liegt. In der weitem Bewertung wird unterstellt, dass der Graben außerhalb des Bewertungsgrundstücks verläuft.

Im nordöstlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks XX steht gemäß den Angaben im Ortstermin die unter der Nr. 2.2.2 dieses Gutachtens aufgeführte Trafostation, die außerhalb dieses Gutachtens zu berücksichtigen ist.

Der südliche Grenzabstand des Wohngebäudes XX Straße XX beträgt nur etwa 1 m.

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. Gemäß der Mitteilung der Stadtverwaltung von XX liegen über eine heute bereits vorhandene privatrechtliche Erschließung dort keine Erkenntnisse vor. Hierzu wird auch auf die weiteren Darstellungen in diesem Gutachten verwiesen.

2.2.1 Öffentlich - rechtliche Situation

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gemäß der Auskunft der Stadt XX konnte die Eintragung einer Baulast im Baulastenverzeichnis zu Lasten bzw. zu Gunsten der Bewertungsgrundstücke nicht festgestellt werden.

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 Landschaft und landschaftsorientierten Erholung' dargestellt.

Darstellung im Flächennutzungsplan: Die Bewertungsgrundstücke sind als 'Flächen für die Landwirtschaft' im Außenbereich dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ein Bebauungsplan oder eine andere Satzung (z.B. Außenbereichssatzung) ist für den Bereich der Bewertungsgrundstücke gemäß der Auskunft der Stadtverwaltung von XX nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben für die Bewertungsgrundstück ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Bauordnungsrecht: „Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass die Gebäude an der XX Straße XX (Bewertungsgrundstück XX) und XX (Bewertungsgrundstück XX) zum Zeitpunkt der Errichtung genehmigungsfähig gewesen sein dürften, zumindest lassen die Baugenehmigungen im Jahr 1964 zum Neubau eines Fensters an der XX Straße XX und zum Wohnungsumbau an der XX Straße XX darauf schließen. Ein bauaufsichtliches Verfahren, welches auf eine Unzulässigkeit schließen ließe, liegt der Stadt XX nicht vor. Insofern kann die Rechtmäßigkeit der Gebäude unterstellt werden.“²

² Mitteilung der Stadt XX vom 05.11.2024

Weiterhin müsste gemäß der Mitteilung der Stadt XX eine Zuwegung zu den Gebäuden der XX Straße XX und XX öffentlich-rechtlich gesichert werden, sollten genehmigungspflichtige Bautätigkeiten in der Zukunft beantragt werden.

Erschließungszustand der Bewertungsgrundstücke:

Die Bewertungsgrundstücke sind verkehrlich durch die Mitbenutzung einer Privatstraße im Fremdeigentum mit der nördlich liegenden öffentlichen XX Straße verbunden. Daher besteht für sämtliche Bewertungsgrundstücke ausschließlich ein Notweg entsprechend den rechtlichen Bestimmungen. Hierzu ist zu beachten, dass das Bewertungsgrundstück XX nicht unmittelbar an den Notweg anschließt, sondern nur über einen dazwischen liegenden Grünstreifen mit dem Notweg verbunden ist.

Die mit dem Notweg belasteten Grundstücke sind jeweils Teilflächen der Flurstücke Gemarkung XX, Flur XX,

- Flurstück XX mit einer Teilfläche von ca. 240 m²
- Flurstück XX mit einer Teilfläche von ca. 250 m²
- Flurstück XX mit einer Teilfläche von ca. 160 m².

Die drei vorgenannten Teilflächen zur Gesamtgröße von ca. 650 m² werden auch von deren Eigentümer als Zufahrt (=vorhandene(r) Straße/Weg) für seine bebauten und unbebauten Grundstücke benutzt. Die Länge des Notweges beträgt insgesamt ca. 195 bis 200 m und hat eine Breite von etwa 3 m.

Es besteht kein dinglich gesichertes noch vereinbartes Notwegerecht. Auch liegt keine öffentlich rechtliche Erschließung vor.

Entsprechend den Mitteilungen im Ortstermin und den Bauunterlagen betreiben die Eigentümer für die Wohngrundstücke eine gemeinsame Abwasserbehandlungsanlage auf dem Bewertungsgrundstück XX in Form einer Kläranlage, die aber nicht mehr genehmigt ist. Gemäß den

Angaben im Ortstermin sind die Bewertungsgrundstücke nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Für die Wohngrundstücke besteht eine gemeinsame Brauchwasserversorgung auf dem Bewertungsgrundstück XX. Die Qualität des Wasser ist unbekannt. Strom und Telefon sind für die bebauten Bewertungsgrundstücke gemäß der Auskunft im Ortstermin vorhanden. Im Bereich der Bewertungsgrundstücke besteht gemäß der telefonischen Auskunft der Stadtwerke XX die Möglichkeit des Anschlusses an einen Lichtwellenleiter (LWL). Diese Erschließungssituation wird der weiteren Bewertung zu Grunde gelegt.

Beitrags- und Abgabensituation: „Es stehen keine Beiträge nach Baugesetzbuch oder Abgaben nach Kommunalabgabengesetz aus, da es sich um Außenbereichsgrundstücke handelt, für welche keine Erschließungs- oder Straßenausbaubeiträge erhoben werden. Sollte zukünftig keine Kleinkläranlage mehr möglich sein, würden durch einen Anschluss- Benutzungszwang für Schmutzwasser ggf. Kanalanschlussbeiträge erhoben“³
Gemäß den vorliegenden Angaben beteiligen sich die Eigentümer der Bewertungsgrundstücke nicht an die Unterhaltung des Notweges (Kosten und Lasten) und bezahlen keine Notwegrente.

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.

³ Mitteilung der Stadtverwaltung von XX

Bodenordnungsverfahren:	Gemäß den vorliegenden Unterlagen sind die Bewertungsgrundstücke in keinem Bodenordnungsverfahren.
Sonstige wertermittlungsrelevante Grundstücksmerkmale:	Die Bewertungsgrundstücke haben, wie vor aufgeführt, keine eigene Anbindung an einer öffentlichen Verkehrsfläche. Der Zugang als Notweg über einen vorhandenen Weg in Fremdeigentum entsprechend den rechtlichen Bestimmungen über Nachbargrundstücke ist daher zwingend erforderlich, damit die Grundstücke genutzt und erreicht werden können.
Anmerkung:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage von Auskünften, den Bauakten und der Ortsbesichtigung sowie aus Auswertungen von Geodaten durchgeführt.

2.2.2 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Es lag ein Auszug des Grundbuchs zur Einsicht vor. Danach sind zum Wertermittlungsstichtag in Abteilung II folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen, die hier nur nachrichtlich benannt werden. Grundbuch von XX</p> <ul style="list-style-type: none">• Blatt XX:• lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in dem Recht zur Errichtung und Unterhaltung einer Gittermastumspannstation sowie zur Herstellung von Leitungsverbindungen nebst Betretungsrecht• lfd. Nr. 4. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet. <ul style="list-style-type: none">• Blatt XX:• lfd. Nr. 1. Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grund-

buchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Miete/Pacht: Gemäß der Auskunft im Ortstermin sind die Bewertungsgrundstücke weder vermietet noch verpachtet.

Gewerbebetrieb (Art und Inhaber): Gemäß der Auskunft der Stadt XX ist für die Bewertungsgrundstücke kein Gewerbe angemeldet.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Gemäß den mitgeteilten Auskünften ist nicht bekannt, ob der Eigentümer des Notweges diesen allein und ohne Kostenerstattung bzw. -beteiligung durch die Mitnutzer herstellt hat.
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

Die Bewertungsgrundstücke 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 Ortsbesichtigung und mitgeteilten Daten, der Lagepläne, Aufnahmen sowie 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. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die nicht werterheblich sind.

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

XX

Auszug aus dem Kataster mit Überarbeitung zur Nutzungsdarstellung der Bewertungsgrundstücke

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 Ortsbe-
sichtigung mit Inaugenscheinnahmen, den vorliegenden Bauakten, den Katasterplänen und wei-
teren 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 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 wurden hinsichtlich ihrer Funktionsfähigkeit und technischen Ausstattungen/ In-
stallationem nicht geprüft. In der Wertermittlung wird eine nur teilweise 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 Wertermitt-
lung ist kein Bausubstanzgutachten.

3.2 Allgemeines

Die Gebäude wurden für die Nutzung zum Wohnen mit Nebengebäude erstellt und waren ent-
sprechend der Auskunft zum Ortstermin leerstehend und ohne Nutzung.

3.2.1 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 vo-
raussichtlich wie folgt erstellt:

Wohngebäude:

Gebäude Nr. 1: Wohnhaus: Grundstück XX, XX Straße XX; gemäß der Auskunft im Ortstermin ehemaliges Betriebsgebäude; Umnutzung zum Wohnhaus ca. 1983; massiv; Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt.

Gebäude Nr. 2: Wohnhaus: Grundstück XX, XX Straße XX; Ursprüngliches Baujahr etwa 1897, massiv

Nebengebäude:

Gebäude Nr. 3 Schuppen: Grundstück XX, XX Straße XX; gemäß der Auskunft im Ortstermin ehemaliges Stallgebäude; Teilweiser Umbau zum Abstellraum; massiv; Das ursprüngliche Baujahr ist unbekannt.

Außenansicht: Die Außenansichten von einzelnen Gebäude(teilen) sind den Anlagen mit den Fotodokumentationen zu entnehmen.

3.3 Beschreibung der Gebäude und der Nutzung

Die Gebäudebeschreibungen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Ortsbesichtigung.

3.3.1 Grundstück XX, XX Straße XX

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Gebäude bebaut.

3.3.1.1 Wohngebäude

Das Gebäude ist ein ehemaliges Betriebsgebäude.

3.3.1.1.1 Gebäudebeschreibung „Wohnhaus, Nr. 1“

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Wohnhaus; Das Erdgeschoss ist zum Wohnen ausgebaut.

Erdgeschoss: Flur, Küche, Wohn- und Schlafräum, WC; Der Haupteingang liegt

nach Süden.

Obergeschoss: Nicht ausgebaut

Dachgeschoss (Spitz- /
boden):

3.3.1.1.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massiv

Fundamente: Massiv

Umfassungswände: Mauerwerk; außen: gefugter Verblender mit tlw. Fachwerkbauweise

Treppen: Holztreppe zum Dachgeschoss

Geschossdecke: Unbekannt, voraussichtlich in Holzbauweise

Dach: Satteldach mit Dachziegeln

Dachrinnen: Vorhängerinnen mit Fallrohr

Innenwandflächen: Überwiegend Putz/Rigips mit Tapete, Anstrich u.a.

Deckenflächen: Einfache Verkleidung

Fußböden: Estrich, Linoleum u. a.

Fenster: Kunststoff- und Holzfenster; Einfachverglasung

Rollläden: Unterschiedlich; teilweise Rollläden und Fensterklappläden

Türen: Vereinzelt einfache Holzfüllungstüren

San. Installation:	Dem Baujahr und Umbaumaßnahmen entsprechende einfache Installation
Elektroinstallation:	Dem Baujahr und Umbaumaßnahmen entsprechende einfache Elektroinstallation
Heizung:	Versorgung im Zusammenhang mit dem Grundstück XX; Ofen- und Gasheizung
• Brennstoff:	unterschiedlich
Kamin(e):	Vorhanden (Zwei)
Besondere Einrichtungen:	/
Besondere Bauteile:	/
Gebäudeeingangsbereich:	Nach Süden
Nutzung:	Leerstehend

3.3.2 Grundstück XX, XX Straße XX

Das Bewertungsgrundstück ist mit zwei Gebäuden bebaut.

3.3.2.1 Wohngebäude

Das Wohnhaus ist im Wesentlichen im Zustand der Erstellung verblieben.

3.3.2.1.1 Gebäudebeschreibung „Wohnhaus, Nr. 2“

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Wohnhaus; Nur das Erdgeschoss ist zum Wohnen ausgebaut.

Keller: Der ehemalige Keller ist verfüllt worden.

Erdgeschoss: Küche, Wohnzimmer, drei Schlafzimmer, Hauswirtschaftsraum, drei Abstellräume, Bad mit Toilette; Der Haupteingang liegt nach Süden;

Obergeschoss: Das Dachgeschoss war nicht ausgebaut, ist marode und teilweise eingestürzt bzw. einsturzgefährdet.

Dachgeschoss (Spitz- /
boden):

3.3.2.1.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massiv

Fundamente: Massiv

Umfassungswände: Mauerwerk; außen: gefugter Verblender in Fachwerkbauweise

Treppen: Nicht mehr vorhanden

Geschossdecken: Soweit noch vorhanden aus Holz

Dach: Satteldach mit Bitumen; marode

Dachrinnen: Vorhängerinnen mit Fallrohr

Innenwandflächen: Soweit noch vorhanden Putz mit Tapete bzw. Anstrich

Deckenflächen: Soweit noch vorhanden unterschiedlich

Fußböden: Fliesen, Linoleum u. a.

Fenster: Holzfenster, Einfachverglasung

Rollläden: Vorhanden

Türen:	Holzfüllungstüren bzw. nicht vorhanden
San. Installation:	Dem Baujahr und Umbaumaßnahmen entsprechende abgängige Installation.
Elektroinstallation:	Dem Baujahr und Umbaumaßnahmen entsprechende abgängige Elektroinstallation
Heizung:	Versorgung im Zusammenhang mit dem Grundstück XX; Ofen- und Gasheizung
• Brennstoff:	unterschiedlich
Kamin(e):	Vorhanden
Besondere Einrichtungen:	/
Besondere Bauteile:	/
Gebäudeeingangsbereich:	Nach Süden
Nutzung:	Leerstehend

3.3.2.2 Nebengebäude

Für die Versorgung der Eigentümer errichtetes Gebäude mit ehemaliger Tierhaltung, dass teilweise zum Abstellraum/Schuppen umgebaut worden ist.

3.3.2.2.1 Gebäudebeschreibung „Schuppen Nr. 3“

Art des Gebäudes: Eingeschossiges Stallgebäude; Das Gebäude ist im Laufe der Jahre umgebaut sowie umgenutzt worden.

3.3.2.2.2 Gebäudekonzeption und -zustand

Konstruktionsart:	Massiv
Fassade:	Mit Klinkern ausgemauertes Fachwerk
Giebel:	Aus Holz
Dach:	Satteldach mit Dachziegeln
Fußboden:	Beton
Decke:	Teilweise Holzbalkendecke
Innenwände:	Massiv
Fenster:	Einfach
Tore:	Aus Holz
Besondere Bauteile:	Einbauten für die ehemalige Tierhaltung
Nutzung:	Ungenutzt

3.4 Beurteilung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag

Die auf den Bewertungsgrundstücken XX und XX aufstehenden Gebäude sind veraltet und aufgrund von Leerstand und unterlassener Instandhaltung sowie –setzung zum Bewertungsstichtag kaum oder gar nicht mehr wirtschaftlich nutzbar.

In der weiteren Bewertung werden die Kosten für die Entsorgung etwaiger Baustoffe den Wert von Baumaterialien gleichgestellt.

Das Material für die Kellerverfüllung ist unbekannt.

Wohngebäude (Flurstücke XX und XX)

Seit der Errichtung und den Umbaumaßnahmen wurden die Gebäude seit vielen Jahren weder saniert noch modernisiert und sind teilweise heruntergekommen. Sie werden den heutigen Anforderungen an Wohngebäude nicht mehr gerecht.

Hinweis zur Energieeinsparverordnung (EnEV):

Für die Wohngebäude liegen keine Energieausweise in den vorliegenden Unterlagen und gemäß den Angaben im Ortstermin vor.

Nebengebäude (Flurstück XX)

Das Gebäude wurden für die ehemalige Tierhaltung errichtet, in Teilen umgebaut und befindet sich in einen einfachen und sanierungsbedürftigen Bauzustand. Es wird heutigen Anforderungen an derartige Objekte nicht mehr gerecht.

3.5 Beschreibung der den Gebäuden zugehörigen Außenanlagen

Die Verwendung der nicht bebauten Teilflächen der Bewertungsgrundstücke XX und XX ist im Kataster u.a. als Freifläche dargelegt.

Die Außenanlagen wurden gemäß den Angaben im Ortstermin für die Nutzung zum Wohnen mit Garten, Rasen, Zufahrt, Parkflächen sowie als Wald und sonstigem Aufwuchs genutzt. Sie sind in einen einfachen, heruntergekommenen Zustand mit Wildwuchs. Aufgrund der hohen Grases und der in die Breite gewachsenen Sträucher, sind eventuelle vorhandene Wege und Sitzplätze -soweit ehemals vorhanden- nicht mehr erkennbar. Auch Beet Einfassungen, Borde, Baumstümpfe und liegen gelassenes Baumaterial etc. kann unter dem Wildwuchs verborgen sein.

Grundstück XX

Zuschnitt: Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks ist überwiegend regelmäßig.

Größe der bebauten Teilfläche: Etwa 35 % der Gesamtfläche des Grundstücks

Oberflächenwasser: Versickerung auf dem Grundstück.

Abwasserbehandlung: Über Kleinkläranlage und gemeinsam mit den Gebäuden auf dem Be-

wertungsflurstück XX; nicht mehr genehmigt

Wasserversorgung: Brauchwasser auf und zusammen mit dem Bewertungsflurstück XX;
Zur Wasserqualität liegen keine Angaben vor.

Befestigung: Der Bereich zwischen den Gebäuden und um das Wohngebäude ist
gemäß den Angaben im Ortstermin als Terrasse und Zuwegung teil-
weise befestigt. Diese Ausführungen sind aber örtlich mit Gras und
Sonstigem überwuchert und überwiegend nicht mehr erkennbar.
Es sind voraussichtlich unterschiedliche Materialien im befestigten
Bereich vorhanden.

Gartenanlagen: Einfach

Außenwohnbereich: Vorhanden, klein und heruntergekommen

Sonstige bauliche u. /
nicht bauliche Au-
ßenanlagen:

Weitere Details sind den Anlagen mit der Fotodokumentation zu entnehmen.

Grundstück XX

Zuschnitt: Der Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks ist unregelmäßig.

Oberflächenwasser: Versickerung auf den Grundstücken

Abwasserbehandlung: Kleinkläranlage, nicht mehr genehmigt und zusammen mit dem Bewer-
tungsgrundstück XX

Wasserversorgung: Brauchwasser, gemeinsam mit dem Bewertungsgrundstück XX; Zur
Wasserqualität liegen keine Angaben vor.

Befestigung: Der Bereich zwischen und um die Gebäude ist gemäß den Angaben

im Ortstermin teilweise befestigt als Terrasse und Zuwegung. Diese Ausführungen sind aber örtlich mit Gras und sonstigem Aufwuchs überwuchert und überwiegend nicht mehr erkennbar.

Es sind teilweise unterschiedliche Materialien im befestigten Bereich vorhanden.

Gartenanlagen: Einfach und heruntergekommen mit Mängeln und Schäden

Außenwohnbereich: Vorhanden, aber heruntergekommen

Sonstige bauliche u. nicht bauliche Außenanlagen: Bäume, Sträucher und übriges Gehölz

Sonstiges: Es fallen Instandsetzungs- und Aufräumarbeiten für den Außenbereich an.

Weitere Details sind den Anlagen mit der Fotodokumentation zu entnehmen.

Der Wert der Entsorgungsarbeiten wird nachfolgend den Wert vorhandener Materialien gleichgesetzt.

3.6 Grundflächen der Gebäude

Auf der Grundlage der Bauakten und von Geodaten werden die (wirtschaftlich nutzbaren) Grundflächen ermittelt und nur nachrichtlich angegeben.

Nr.	Gebäudeteil	Bruttogrundfläche	Bemerkungen
		[m ²]	
	Wohngebäude		
1	Wohnhaus	ca. 75	EG
2	Wohnhaus	ca. 135	EG
	Nebengebäude		
3	Abstellraum	ca. 28	EG

4 Weitere Beschreibung der Bewertungsgrundstücke

Katasterangaben: Gemarkung XX, Flur XX

Flst.	Größe	Teilflächen	Nutzung	Bemerkungen
(Ifd. Nr.)	[m ²]	[m ²]		
XX (1)	232	232	Wohnbaufläche	
XX (2)	747	- 10 - 737	Gebäude- und Freifläche Land- u. Forstwirtschaft Sport-, Freizeit- u. Erholungsfläche/Grünanlage	
XX (2)	821	- 739 - 8 - 74	Sport-, Freizeit- u. Erholungsfläche/Grünanlage Weg/Hauptwirtschaftsweg Weg	
XX (3)	1.768	- 21 - 1390 - 357	Landwirtschaft/Ackerland Wohnbaufläche Gehölz	

Bei der weiteren Wertermittlung werden die Nutzungsgrößen entsprechend den Katasterangaben und der Örtlichkeit zugrunde gelegt. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Grenzen der Bewertungsgrundstücke örtlich weder zu erkennen waren noch im Ortstermin angezeigt werden konnten.

4.1 Beschreibung der übrigen Bewertungsgrundstücke XX und XX

Für die Bewertungsgrundstücke werden überwiegend die Katasterdaten gemeinsam mit den Angaben und Aufnahmen im Ortstermin und die Inaugenscheinnahmen beschrieben und zugrunde gelegt. Die Grundstücke liegen durch Fremdeigentum getrennt von den Wohnbauflächen XX Straße XX und XX. Durch die Lage in der Nähe zu den Wohngebäuden war die gärtnerische Nutzung und auch (Hobby)Tierhaltung auf den Grundstücken möglich.

Einzelbeschreibung:

• Grundstück XX

Lage: Südlich im Bereich der Wohnbauflächen und angrenzend zum Bewertungsgrundstück XX gelegen

Nutzungsart gemäß Kataster: Überwiegend Grünanlage und Gehölz sowie Weg

Ausgeübte Nutzung: Entsprechend den Nutzungsarten; verwilderter (Haus)Garten

Oberflächengestaltung:	Eben
Kulturzustand:	Wurde seit Jahren sich selbst überlassen und ist mit Wildwuchs versehen. In kleineren Bereichen lagern Altmaterialien wie Baustoffe und Müll etc. auf dem Grundstück.
Grundstücksform:	Unregelmäßig
Bewirtschaftung:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung ungenutzt; Ansonsten im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flst. XX.
Verkehrsmäßige Erschließung:	Notweg
Baumbestand/Aufwuchs:	Vereinzelt Bäume und Sträucher, vor allem im Grundstücksrandbereich, Der Boden ist mit langem Gras überwachsen. Teilweise Beschattung durch Bäume und Sträucher
Umliegende Nutzung:	Land- und Forstwirtschaft mit Hofstelle;
Sonstiges:	Es sind Entsorgungs- und Aufräumarbeiten notwendig. Die Grenzen des Grundstücks waren örtlich nicht erkennbar. Im nördlichen Randbereich des Grundstücks steht die unter der Nr. 2.2.2 dieses Gutachtens aufgeführte Gittermastumspannstation. Da im Ortstermin nicht mitgeteilt werden konnte, von wo die Leitungen zu dieser Schaltanlage verlaufen, ist nicht auszuschließen, dass auch das Bewertungsgrundstück von unterirdischen Leitungsvläufen betroffen ist.
• Grundstück XX	
Lage:	Südlich im Bereich der zu bewertenden Wohnbauflächen und angrenzend zum Bewertungsgrundstück XX gelegen

Nutzungsart gemäß Kataster:	Überwiegend Grünanlage und Weg
Ausgeübte Nutzung:	Entsprechend den Nutzungsarten; verwilderter (Haus)Garten mit abgängiger Gartenhütte. In der weiteren Bewertung wird der Restwert dieses Gebäudes den Abrisskosten gleichgestellt.
Oberflächengestaltung:	Eben
Kulturzustand:	Wurde sich selbst überlassen, ist mit Wildwuchs versehen und in Teilen verwildert.
Grundstücksform:	Unregelmäßig
Bewirtschaftung:	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung unbewirtschaftet; Ansonsten im Zusammenhang mit dem angrenzenden Flurstück XX
Verkehrsmäßige Erschließung:	Notweg
Baumbestand:	Vereinzelt Bäume und Sträucher, vor allem im Grundstücksrandbereich
Sonstiges:	Das Grundstück ist mit langem Gras bewachsen und tlw. verbuscht. Im südlichen Bereich grenzt das Grundstück an einem Graben und scheint tlw. Teil des Grabens zu sein.
Umliegende Nutzung:	Land- sowie Forstwirtschaft mit Hofstelle
Sonstiges:	Teilweise Beschattung durch Bäume; Die Grenzen des Grundstücks waren örtlich nicht erkennbar.

5 Ermittlung der Verkehrswerte

Grundbuchangaben: Grundbuch von XX, Blatt XX

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flst.	Größe m ²	Wirtschaftsart
1	XX	XX	XX	232	Hof- u. Gebäudefläche
2	XX	XX	XX	747	Grünland, Goren

Grundbuchangaben: Grundbuch von XX, Blatt XX

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flst.	Größe m ²	Wirtschaftsart
2	XX	XX	XX	821	Erholungsfläche, Verkehrsfläche
3	XX	XX	XX	1.768	Gebäude- und Freifläche, Gartenland, Waldfläche, Landwirtschaftsfläche

Die hier zu betrachtenden Bewertungsprobleme werfen wegen der in diesem Gutachten aufgeführten Grundstücksmerkmale mit Wohnbebauung im Außenbereich, der Notwegeverbindungen, der öffentlich-rechtlichen Situation für die Wohnbebauung, der wirtschaftlichen Verwendbarkeit der Baulichkeiten etc. insbesondere 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 Einschätzung bzw. 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 ste-

henden Gebäude bestehen:⁴

- durch eine bisherige und weitere wohnbauliche Nutzung nach Sanierung
- durch Verpachtung an Dritte
- durch Vermietung an Dritte
- durch (Umwidmung) nach öffentlich-rechtlicher Erschließung
- in der Umwidmung für andere betriebliche Zwecke (außenbereichsverträglich)
- durch Freilegung und Nutzung als Gartenland, landwirtschaftliche Fläche etc.
- durch Verkauf; z.B. 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 zu einer Neuorientierung, auch nach ökologischen und ökonomischen Kriterien mit Blick auf Nachhaltigkeit und Entwicklungen zu Glasfaseranschluss, Smart Home, E-Mobilität, Ladestationen, Thermovoltaik etc.
- **Rechtliche Faktoren:** Darunter sind Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zu verstehen, die Auswirkungen auf die Nutzung bestehender Wohngebäude und zu sanierender Wohngebäude haben (z.B. Gesetze zur Regelung von Immissionen, Wasserhaushalt; Baugesetzbuch und Bauverordnungen der Länder). Ihnen ist gemein, dass sie die Umnutzungen sowie Neu- und Umbaumaßnahmen ganz verhindern und so die Entwicklungsmöglichkeiten von Wohnbauland im Außenbereich be- oder sogar verhindern können. Hierbei beeinflusst die Baugesetzgebung im Wesentlichen die wohnbauliche Nutzung bzw. weitere Nutzungsmöglichkeit

Die Gebäude sind überwiegend für den wohnbaulichen Gebrauch hergestellt bzw. umgebaut worden. Die Wertermittlung wird daher im Wesentlichen auf den Zustand zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung der Gebäude abgestellt. Dabei werden die rechtlichen Besonderheiten beachtet. Die vom Üblichen abweichenden wertbeeinflussenden Eigenschaften (Unterhaltungs-

⁴ Köhne: Landwirtschaftliche Taxationslehre

stau, Baumängel, Bauschäden etc.) der Bewertungsobjekte werden 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 Wohnbebauung, 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; Einsetzbarkeit von Maschinen
- Bodenverbesserungen z.B. Drainung; Vernässungen.

auf den Wert und Preis zeitlich und örtlich sehr verschieden auswirken.⁵

⁵ DVW: Verkehrswertermittlung von Grundstücken in ländlichen Bereichen

6 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

6.1 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.

„Anstelle der v.g. normierten Verfahren können ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens hat marktgerecht zu erfolgen und ist ebenso wie die Wahl eines normierten Verfahrens zu begründen.“⁶

Besondere Ertragsverhältnisse liegen bei einer erheblichen Abweichung der tatsächlich erzielten von den marktüblich erzielbaren Erträgen vor. Sie können sich ergeben bei vorhandenen Baumängeln und Bauschäden. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels [...] oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten.⁷

Die Verfahren sind 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; die Wahl ist zu begründen.⁸

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 ein-

⁶ ImmoWertA § 6.(1).1

⁷ ImmoWertA § (.3).3

⁸ ImmoWertV, § 6

zelen 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.

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.“⁹

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.

Hierbei wird die auftragsgemäße Einzelbewertung der Grundstücke beachtet.

• **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.

⁹ Baugesetzbuch, § 194

6.1.1 Bodenwertermittlung

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt ohne und getrennt von der Wertermittlung der aufstehenden Gebäude und den baulichen Anlagen.

6.1.1.1 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).¹⁰ 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.¹¹

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.¹²

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

¹⁰ ImmoWertV § 2 (2)

¹¹ ImmoWertV § 3

¹² Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Baugenehmigungen) aber auch von anderen, allgemein wirtschaftlichen Gegebenheiten beurteilt werden muss.¹³

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.¹⁴ 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 Wohngebäuden ist deren spezieller Verkehrswert als Bauland nach § 35 BauGB maßgebend. Hierbei ist auch zu beachten, dass die Wohnbaugrundstücke/Bewertungsgrundstücke noch über einen Flächenumgriff verfügen.

Der Entwicklungszustand „baureifes Land“ ist in der Regel auch bei bebauten Grundstücken im Außenbereich zugrunde zu legen (faktisches Bauland).¹⁵

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.¹⁶

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 gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei.“¹⁷

Bauerwartungsland

Dies sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der

¹³ Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Grundsatzurteil vom 08.11.1962-III ZR 86/61

¹⁴ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken

¹⁵ ImmoWertA 3.(4)4

¹⁶ ImmoWertV, § 3

¹⁷ Baugesetzbuch, § 201

sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.¹⁸

Rohbauland

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.¹⁹

Baureifes Land

Diese Flächen sind definiert als Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.²⁰

• Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind als Flächen definiert, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.²¹

Hinweis:

Gemäß der ImmoWertA gehören zu den Flächen der Land- und Forstwirtschaft auch Brachflächen oder stillgelegte landwirtschaftliche Anbauflächen.²² Die Zuordnung zum Entwicklungszustand „Flächen der Land- und Forstwirtschaft“ entfällt nicht dadurch, dass sich die entsprechende Fläche insbesondere durch

- ihre besondere landwirtschaftliche oder verkehrliche Lage
- durch ihre Funktion oder
- durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten

auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht. Eine Eignung für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen kann wertbeeinflussend sein, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht. Eine besondere Funktionsgebundenheit oder eine nur geringe Nachfrage kann den Wert auch negativ beeinflussen.

¹⁸ ImmoWertV, § 3

¹⁹ ImmoWertV, § 3

²⁰ ImmoWertV, § 3

²¹ ImmoWertV, § 3

²² Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA-Anwendungshinweise-ImmoWertA)

Es handelt sich bei den Flächen, die unter den Begriffen „Begünstigtes/Beeinträchtigttes Agrarland“ oder auch bei Begünstigung unter „besondere Flächen der Land- und Fortwirtschaft“ bekannt sind, nicht um einen eigenen Entwicklungszustand, sondern um Einzelflächen oder Gebiete die einen vom „üblichen Wert“ für land- oder forstwirtschaftliche Flächen abweichenden Wert aufweisen, jedoch noch nicht im Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“ eingeordnet werden können. Bei bereits außerland- bzw. außerforstwirtschaftlich genutzten Flächen kann eine Einstufung als „sonstige Flächen“ nach § 3 Absatz 5 ImmoWertV in Frage kommen.

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 Plandarstellungen, 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 XX und XX, als „faktisches baureifes Land“ gemäß § 35 BauGB mit der Einschränkung der zum Wertermittlungsstichtag „nicht gesicherten Erschließung“. Von der Definition der ImmoWertV ist somit der Entwicklungszustand des Rohbaulandes bei der Wertermittlung zu beachten bzw. zu Grunde zu legen.
- die Bewertungsgrundstücke XX und XX mit der Nutzung als private Grünfläche bzw. Freizeitgartenfläche als „sonstige Flächen“. Hierbei ist aber auch der Entwicklungszustand der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen.

Bei der weiteren Bewertung wird (auch gemäß der Ausführung der Stadt XX) unterstellt, dass grundsätzlich eine wohnbauliche Nutzung der Bewertungsgrundstücke XX und XX mit der Ausweisung Wohnen weiterhin möglich ist. Hierzu ist der veraltete, verbrauchte und abgängige Zustand der aufstehenden Gebäude zu beachten.

6.1.1.2 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 für die Bewertungsgrundstücke XX und XX eine grundsätzliche Verwendung als baureifes Land - fakti-

ches Wohnbauland – mit der Beachtung der nicht gesicherten Erschließung (Rohbauland) und der fehlenden wirtschaftlichen Nutzbarkeit zum Wertermittlungsstichtag in Betracht. Für die Bewertungsgrundstücke XX und XX mit Gartenlandnutzung kommt evtl. auch eine Nutzung für Land- und Forstwirtschaftszwecke in Betracht. Für diese Flächen ist keine entsprechende Weiterentwicklung absehbar. Diese Flächen bieten sich somit ausschließlich für eine dauernde `sonstige` bzw. `land- und forstwirtschaftliche` Nutzung an.

6.1.1.3 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.²³ Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung.²⁴

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.²⁵

Der Bodenwert kann gemäß ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichspreisen über objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte im Vergleichswertverfahren ermittelt werden.²⁶

²³ ImmoWertV, § 40

²⁴ ImmoWertV, § 9

²⁵ ImmoWertV, § 12

²⁶ ImmoWertV, §§ 14, 24

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 bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.²⁷

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks.²⁸ 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.²⁹

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.³⁰

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.³¹

6.1.2 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.³² Bei der Anwendung mehrerer Wertermittlungsverfahren ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.³³

Anwendbares Verfahren für die Wertermittlungsobjekte

²⁷ ImmoWertV, § 15

²⁸ ImmoWertV, § 13

²⁹ ImmoWertV, § 13

³⁰ ImmoWertV § 40 (3)

³¹ ImmoWertV § 9

³² ImmoWertV § 6 (1)

³³ ImmoWertV § 6 (4)

Für die vorliegenden Bewertungsobjekte 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 den (Wohn)Gebäuden der bebauten Flächen der Bewertungsgrundstücke XX und XX handelt es sich grundsätzlich zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung um individuell gestaltete (selbstgenutzte) Einfamilienwohnhäuser. Hierbei ist im gewöhnlichen Geschäftsverkehr grundsätzlich nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend, sondern der Sachwert.

Aus den vorgenannten Gründen ist der Verkehrswert der bebauten Grundstücke grundsätzlich 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.

6.1.3 Rechte und Belastungen der Grundstücke

Die ImmoWertV ist auch auf die grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen anzuwenden.³⁴ 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 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 Grund-

³⁴ ImmoWertV § 2 (12)

stücks.

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.³⁵

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: beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Dieses Recht/die Belastung sichert für den Berechtigten/die Berechtigte das Recht zur Errichtung und Unterhaltung einer Gittermastumspannstation sowie zur Herstellung von Leitungsverbindungen nebst Betretungsrecht.

Weiterhin sind die Bewertungsgrundstücke nur über einen Notweg erschlossen. Diese Berücksichtigung erfolgt - soweit nachweisbar signifikant – unter den 'besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen'. Hierbei sind die Regelungen im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zu beachten:

„(1) Fehlt einem Grundstück die zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffentlichen Weg, so kann der Eigentümer von den Nachbarn verlangen, dass sie bis zu Hebung des Mangels die Benutzung ihrer Grundstücke zur Herstellung der erforderlichen Verbindung dulden. Die Richtung des Notwegs und der Umfang des Benutzungsrechts werden erforderlichenfalls durch Urteil bestimmt.

(2) Die Nachbarn, über deren Grundstücke der Notweg führt, sind durch eine Geldrente zu entschädigen. [...].³⁶

Weiterhin sind in den §§ 912, 913, 914, 916, 918 und 924 BGB Regelungen bezüglich des Notwegerechtes und die Rechtsprechung des BGH zum Notweg und der Verneinung des Gewohnheitsrechts zu beachten.³⁷

³⁵ ImmoWertV, § 47

³⁶ Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) § 917 Notweg

³⁷ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 24.01.2021, VZR 155/18

„Eine Ausübung der Wegenutzung ohne Gestattung wird rechtlich als verbotene Eigenmacht bewertet. Bei einer stillschweigenden Duldung handelt es sich um eine Leihe, deren Kündigung keine besonderen Gründe erfordert. Aus jahrelanger Toleranz kann sich ein Notweg ergeben (OLG Oldenburg, 11.02.2008, 15 U 55/07). Grundsätzlich ist ein Notweg nur für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der bestehenden Nutzung des Grundstücks zu gewähren. Bauliche oder Nutzungsänderungen sind nicht abgesichert.“³⁸

Die inhaltliche und juristische Prüfung zum Notweg obliegt nicht dem Sachverständigen, sondern bleibt letztlich als Rechtsfrage der zuständigen Behörde/dem Gericht zur Entscheidung vorbehalten. Der Sachverständige kann nur darüber befinden, welche Qualität die Bewertungsgrundstücke am Qualitätsstichtag haben und eine Wertfindung für die verkehrliche Erschließung über einen Notweg zum Wertermittlungsstichtag durchführen. Bei einer anderen rechtlichen Entscheidung zum Notweg ist ggf. das Gutachten anzupassen.

Die mit dem Notweg begünstigten Grundstücke sind die Bewertungsflurstücke Gemarkung XX, Flur XX, Flurstücke XX, XX, XX, XX.

Die mit dem Notweg belasteten Grundstücke sind jeweils Teilflächen der Flurstücke Gemarkung XX, Flur XX, Flurstücke XX, XX und XX.

6.2 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.

Gemäß ImmoWertV³⁹ kann die tatsächliche bauliche Nutzung [...] den Bodenwert beeinflussen. Die vorhandene Bebauung und Nutzungsmöglichkeit der Wohngebäude weisen Wohn- und Nebengebäude auf. Die an die Gebäude angrenzenden Flächen können für die Gartennutzung, 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.

³⁸ Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) 1/2020

³⁹ ImmoWertV § 40

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.

Für die durchzuführende Bewertung liegen grundsätzlich geeignete Bodenrichtwerte im Sinne der ImmoWertV vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf dieser Grundlage. Dabei werden die Bodenrichtwert bei Erfordernis auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst und um wertbeeinflussende Abweichungen bereinigt. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen.

6.2.1 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.⁴⁰

Für XX ist der durchschnittliche Wohnbaulandwert im Außenbereich mit 165,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen und lag zum Wertermittlungsstichtag unverändert vor.

Zusätzlich sind weitere Definitionen für das Wohnen im Außenbereich dargestellt.

„Das Normgrundstück für den Bodenrichtwert ist wie folgt definiert:

- Grundstücksgröße: 1.000 m²
- Bauweise: freistehend, 1 – 2 Vollgeschosse
- Erschließung: ortsüblich, nach Art und Umfang (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)

Für die bis zu 1.000 m² über das Normgrundstück des Bodenrichtwertes hinausgehende Grundstücksfläche, die der Funktion Wohnen (durch Gebäude, Nutzung, o.a.) zugeordnet werden kann, wird 50 % des Wertes vom Bodenrichtwert für Wohnen im Außenbereich angesetzt.

Für die weitere, hierüber hinausgehende Grundstücksfläche, die der Funktion Wohnen zugeordnet werden kann (keine rein landwirtschaftliche Nutzung), wird 30 % des Wertes vom Bo-

⁴⁰ Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt

denrichtwert für Wohnen im Außenbereich angesetzt. Dieser 30 % Wert liegt jedoch niemals unterhalb des jeweils gültigen landwirtschaftlichen Bodenrichtwerts für Ackerland.“⁴¹

Grundlage für die Ausweisung der Bodenrichtwerte in Außenbereich des Gutachterausschusses Steinfurt war eine Auswertung von Herrn Dr. Drees. Dieser kam in seiner Untersuchung zu dem abschließenden Ergebnis, dass der Wert für Wohnbauland im Außenbereich im Mittel rund 50 % des Wertes für den Wohnbaulandwert im Innenbereich aufwies, in der Spanne von etwa 40 bis 60 %.⁴²

Gemäß ImmoWertV sind die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten.⁴³

Lagemerkmale

Hierbei ist die Lage des Grundstücks/der Grundstücke zum nächsten Ort und den besonderen objektspezifischen Lagemerkmalen zu unterscheiden.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in der Nähe zum Innenbereich der Stadt XX. Die Wohnbaulandgrundstücke haben aber keine Einzellage, sondern grenzen an einen landwirtschaftlichen Betrieb. Im Ergebnis werden die Grundstücksmerkmale zur Lage als wertneutral angesehen.

Grundstücksgröße

Das zu bewertende Grundstück XX hat eine Wohnbaulandgröße von 232 m² und liegt unterhalb des Durchschnitts für vergleichbares Wohnbauland im Außenbereich. So wird für das Bewertungsmodell des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt für deren Bewertungsmodell für faktisches Wohnbauland eine Größe von 1.000 m² bemessen. Umrechnungskoeffizienten für abweichende Grundstücksgrößen sind nicht angegeben. Dieses Grundstücksmerkmal wird sachverständig mit einem Abschlag bemessen.

Erschließung

Die Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

⁴¹ Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt

⁴² Dr. Drees: Zur Ermittlung von Bodenrichtwerten für Wohngrundstücke im Außenbereich

⁴³ ImmoWertV § 8

Hierzu werden die unter der Nr. 2.2.1 dieses Gutachtens aufgeführten Besonderheiten die Erschließung der Bewertungsgrundstücke bemessen und berücksichtigt und unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nachfolgend in diesem Gutachten aufgeführt.

6.2.2 Bodenwertermittlung für die unbebauten Bewertungsgrundstücke

Die Bewertungsgrundstücke Gemarkung XX, Flur XX, Flurstücke XX und XX waren örtlich überwiegend als den Wohngrundstücken zugehöriges Gartenland in Nutzung. Im Kataster ist eine gemischte Nutzung, mit weit überwiegend Grünanlage ausgewiesen und dargestellt.

Der Grundstücksmarkt in ländlichen Regionen misst allgemein gebäudenah gelegenen Nutzflächen einen erhöhten Wert zu. Durch die gebäudenah Lage der Flächen waren sie mit betriebswirtschaftlichen Vorteilen, sowie für die Freizeitnutzung verbunden. Wegen der Einzelausweisung der Werte der Bewertungsgrundstücke ist dieser Wertvorteil hier aber nicht zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Steinfurt hat in seinem Grundstücksmarktbericht keinen Bodenrichtwert für Gartenland im Außenbereich festgelegt. Der Grundstücksmarktbericht 2024 der benachbarten Gemarkung XX weist in seinem Grundstücksmarktbericht für private Gartenlandflächen im Außenbereich einen durchschnittlichen Kaufpreis dieser Flächen bei etwa dem zwei- bis dreifachen des landwirtschaftlichen Bodenwertes (Ackerlandpreis) aus. Es erfolgen aber keine Hinweise in dem Grundstücksmarktbericht in Bezug auf Grundstücke, die in der Nähe von Wohngebäuden als Gartenland (selbständig) in Nutzung sind.

Wertbemessung über den Bodenrichtwert für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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 liegen 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.

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 12,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 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.

Vergleichsweise beträgt der Bodenrichtwert für Dauergrünland gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises XX für deren Kreisgebiet etwa 50 % des Ackerlandwertes der jeweiligen Zone zum Stichtag 01.01.2024 und liegt am Bewertungstichtag unverändert bei dem Wert. In XX ist der Bodenrichtwert für Grünland mit 5,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen.

• **Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft**

a) Grundsätzliches zu den `Besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft`

Ob land- oder forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke als `Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft` anzusehen sind, ist ausschließlich nach der Verkehrswertauffassung zu beurteilen. Die aufgehobenen Wertermittlungsrichtlinien konkretisieren die Definition des `Be-

günstigen Agrarlandes': „[...] den besonderen Flächen der Land- oder Forstwirtschaft, die dadurch geprägt sind, dass sie über ihre land- oder forstwirtschaftliche Nutzbarkeit hinaus mit ihren den Wert im Einzelfall beeinflussenden Vor- und Nachteilen nach objektiven Gegebenheiten auch für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommen, aber eine Entwicklung zu Bauerwartungsland oder Rohbauland in absehbarer Zeit nicht bevorsteht.“⁴⁴

Begünstigtes Agrarland gibt es demnach nicht ohne Eignung und Nachfrage.

Köhne weist darauf hin, dass das entscheidende Abgrenzungsmerkmal des 'Begünstigten Agrarlandes' gegenüber den 'reinen' Flächen der Land- und Forstwirtschaft die außerlandwirtschaftliche Nachfrage sei und sein Wert deshalb außerlandwirtschaftlich geprägt werde mit der Folge, dass 'Begünstigtes Agrarland' ein höheres Preisniveau als reine Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung habe.⁴⁵

In Grundstücksmarktberichten ist zu der Definition bezüglich der besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft aufgeführt⁴⁶: „Hiermit sind Flächen mit besonderen wertbestimmenden Merkmalen oder anderen werterhöhenden Eigenschaften gemeint, so dass ihr Wert bei ansonsten gleicher Beschaffenheit über dem für reine landwirtschaftliche Flächen liegt. Dabei handelt es sich um Flächen, die insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt sind, sich auch für außerland- und außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.“

Die Höhe, bzw. die Zuschläge für 'Begünstigtes Agrarland' differieren in Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse des Jahres 2024:

- Kreis Steinfurt: Der Wert für 'Begünstigtes Agrarland' wird mit im Mittel 14,81 €/m² angegeben und das Verhältnis der 'besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft' zu den 'landwirtschaftlichen Kaufpreisen' mit dem Faktor 1,5 bis 2,0 für das Jahr 2023 benannt.⁴⁷

Zusammenfassend wird der Wert des Gartenlandes sachverständig mit einem Faktor von 1,25 in Bezug zum Bodenrichtwert für Ackerland in XX bewertet. Hierbei ist aber die teilweise Verbuschung und in untergeordneten Teilbereichen andere Nutzung zu beachten.

⁴⁴ Aufgehobene Wertermittlungsrichtlinien 2006, Nr. 2.2.1.1

⁴⁵ Köhne, Landwirtschaftliche Taxationslehre

⁴⁶ Grundstücksmarktberichte des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) und des Kreises Steinfurt

⁴⁷ Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Steinfurt

Weiterhin ist das Grundstücksmerkmal der Erschließungssituation durch den Notweg unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (bog) zu berücksichtigen.

6.2.3 Zusammenfassende Bodenwertermittlung für die Bewertungsgrundstücke

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:⁴⁸

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der Bodenwerte der Grundstücke mit Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse der Bewertungsbesonderheiten. Die Abweichungen der einzelnen Werte in ihren regelmäßigen Grundstückseigenschaften von der Bewertungsfläche und deren Auswirkungen auf den Verkehrswert wurden aufbereitet und beurteilt.

Bodenwertermittlung:

Flurstück; Nutzung, Ei- genschaften	Größe	Vorläufiger Bodenwert	Berücksichtigung allgemeiner Grundstücksmerkmale	Boden- wert	Gesamtwert/ Einzelwert
	[m ²]	[€/m ²]		[€/m ²]	[€]
XX					
Wohnen	232	165,00	Größe (-)	148,50	34452,00
XX					
Wohnen	1000	165,00		165,00	165000,00
Gartenland	<u>768</u>	82,50	Verbuschung (-), Gehölz (-)	74,25	<u>57024,00</u>
Summe	1768				222024,00
XX					
Gartenland	747	15,00	Verbuschung (-), Gehölz (-)	12,00	8964,00
XX					
Gartenland	821	15,00	Verbuschung (-), Gehölz (-)	12,00	9852,00

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Allgemeine Hinweise zum Notweg:

Für die belasteten Grundstücke wird nur die tatsächliche Nutzung in Bezug auf den vorhandenen Weg angesehen. Der Weg kann aufgrund seiner derzeitigen Nutzung keiner baulichen

⁴⁸ ImmoWertV § 6 (2)

oder anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Der Weg unterliegt somit mehreren Nutzungen, u.a. auch der Müllentsorgung.

Da der Weg die Zuwegung zum angrenzend liegenden Hof des Eigentümers des Weges darstellt und gleichzeitig die Zuwegung zu den Bewertungsgrundstücken bildet, sind konkurrierende Nutzungen als Zufahrt anzurechnen. Hierbei ist baulich und rechtlich außerhalb dieses Gutachtens auch zu prüfen, ob der Notweg dem Bedarf der Feuerwehr entspricht.

Das Grundstücksmerkmal der Notwegesituation mit den Einschränkungen bei der Nutzung wird als Wertminderung der Bewertungsgrundstücke bemessen.

Grundsätzlich ist der betroffene Eigentümer zur Errichtung und zum Unterhalt des Notweges nicht verpflichtet. Die Kosten treffen den/die Begünstigten. Da der vorhandene Weg aber ebenfalls der Wegeerschließung des angrenzend liegenden Hofes des Eigentümers des Weges darstellt, ist das Mitbenutzungsrecht zugrunde zu legen.

Der Weg ist heute im guten Zustand. Die Belastungen für die Wegeerstellung bzw. Unterhaltung wären somit von den Nutzern zu teilen. Diese Kosten sind von dem Eigentümer des Weges für eine gemeinsame diesbezügliche Regelung bekannt zu geben.

Eine Notwegrente wäre jährlich zu zahlen. Eine Einmalzahlung ist gesetzlich nicht vorgesehen. Sie darf nach PrKG⁴⁹ nur mit dem Verbraucherpreisindex wertgesichert werden und verliert im Laufe der Zeit den Bezug zum Grundstückswert.

Die Wertminderung für die Bewertungsgrundstücke ist u.a. bezogen auf den Bodenwert des Weges abzuleiten. Da der Weg theoretisch verlegt werden könnte, ist der Bodenwert in Anlehnung an die Werte für Ackerland in Ansatz zu bringen. Zur Wertermittlung beim Notweg wird die ImmoWertA beachtet:

„F.1.2 [...] Demgegenüber besteht ein Notweg in der Regel nur vorübergehend.

F.1.4 Bei einem Notweg ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks ebenfalls für den Nutzungsverlust durch eine Geldrente zu entschädigen. Es besteht aber keine Abkaufverpflichtung für den Begünstigten des Notwegs.

-F.1.6 Die Notwegerente wird bemessen nach dem Bodenwert der Notwegfläche sowie der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts. Maßgeblich sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die Grundstücksmerkmale zum Zeitpunkt der Entstehung des Notweges.

Eine Begünstigung und Belastung durch und für den Notweg wirken sich auf die begünstigten und belasteten Grundstücke unterschiedlich aus. ⁵⁰

⁴⁹ Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (PrKG)

⁵⁰ ImmoWertA, Anhang F

Für Grundstücke mit der eingeschränkten Erschließung durch einen Notweg sind im Grundstücksmarktbericht des Gutachtachterausschusses des Kreises Steinfurt keine Werte dargestellt.

Hinzuweisen bleibt in diesem Zusammenhang wegen des Entstehens der Grundstücke und des Baujahres der Gebäude auf den Bewertungsgrundstücken, auf evtl. bestehende altrechtliche Dienstbarkeiten oder `Vereinbarungen aus der Vergangenheit` zur Wegenutzung. Auch dies ist eine Rechtsfrage, die vom Unterzeichner nicht zu beurteilen ist.

Eine exakte Bemessung der Wertminderung der Bewertungsgrundstücke bezüglich des Notweges (über eine Notwegrente) ist hier wegen der unklaren Rechtslage nicht möglich. Die Wertminderung kann daher nur anhand der vorliegenden Informationen zum Wertermittlungsstichtag sachverständig geschätzt werden.

Sollte es für die Zuwegung andere rechtliche Beurteilungen und Bewertungen geben, ist das Gutachten bezüglich der nachfolgenden Werte ggf. anzupassen.

Nachfolgend erfolgt die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei den unbebauten Bewertungsgrundstücken.

Flurstück	Größe	Bisheriger Bodenwert	Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale	Bodenwert	Wert des Bodens
	[m ²]	[€/m ²]		[€/m ²]	[€]
XX	747	12,00	Zuwegung/Erschließung (-)	9,00	6723,00
XX	821	12,00	Zuwegung/Erschließung (-)	9,00	7389,00

Der Wert für kleinere Aufräum- und Entsorgungsarbeiten ist in den Bodenwerten enthalten. Die Bewertung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale für die bebauten Bewertungsgrundstücke erfolgt nachfolgend unter der Nr. 6.3.1.1 dieses Gutachtens.

6.3 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 grundsätzlich mit Hilfe des Sachwertverfahrens.

6.3.1 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.⁵¹

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten, um die Alterswertminderung zu verringern.⁵²

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 Wertermittlungsstichtag 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 = NHK) 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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.⁵³

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.⁵⁴

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.

⁵¹ ImmoWertV § 35

⁵² ImmoWertV § 36

⁵³ ImmoWertV § 36

⁵⁴ ImmoWertV § 36

Der so ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen.⁵⁵ 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.⁵⁶

6.3.1.1 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze bei der Sachwertberechnung

Nachfolgend werden die wesentlichen Modellparameter des Sachwertmodells nur grundsätzlich beschrieben. Wegen der veralteten Objektzustände erfolgt zuerst die Bewertung einer möglichen (Rest)Nutzungsdauer.

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 Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) und insbesondere dem Modell der örtlichen Gutachterausschüsse für die Ermittlung der Sachwertfaktoren bestimmt. Nach der ImmoWertV wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden 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 die Wohngebäude grundsätzlich zugrunde gelegt. Bezüglich des Nebengebäudes wird auf die Sachwertberechnung verwiesen.

⁵⁵ ImmoWertV § 35

⁵⁶ ImmoWertV § 35

Alterswertminderung / Restnutzungsdauer (RND) ⁵⁷

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.⁵⁸

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 Standdauer, 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.⁵⁹

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 entsprechend dem Verhältnis der älteren und jüngeren Bauteile zueinander. Weiterhin wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach Gesamteindruck sachverständig gewürdigt und angesetzt. Formel für die Restnutzungsdauer: $RND = a \times \text{Alter}^2 / GND - b \times \text{Alter} + c \times GND$.⁶⁰

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

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

⁵⁷ ImmoWertV § 23

⁵⁸ ImmoWertV § 38 und Anlagen zur ImmoWertV

⁵⁹ Anlage zum Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, AGVGA-NRW

⁶⁰ ImmoWertV Anlage 2

Lange zurückliegende Modernisierungsmaßnahmen haben i.d.R. keinen Einfluss auf die Restnutzungsdauer, da bei den modernisierten Gewerken auch immer die Lebensdauer der einzelnen Gewerke beachtet werden muss. Da die üblichen und normalen Instandhaltungsmaßnahmen, die zum Erreichen der angesetzten Gesamtnutzungsdauer erforderlich sind, nicht durchgeführt wurden, erfolgt keine Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Wohngebäude:

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:

0 Jahre

Der entsprechende Wert für die Nebengebäude ist nachfolgend aufgeführt.

Ableitung Restnutzungsdauer

Aufgrund des Alters, der angesetzten Gesamtnutzungsdauer und lange zurückliegender Modernisierungen ergeben sich folgende Restnutzungsdauern:

Flst.	Gebäude	Baujahr	Modernisierungsgrad	Restnutzungsdauer
XX	Einfamilienwohnhaus	unbekannt	nicht (kaum) modernisiert	0 Jahre
XX	Einfamilienwohnhaus	etwa 1897	nicht (kaum) modernisiert	0 Jahre
	Schuppen	unbekannt	nicht (kaum) modernisiert	0 Jahre

Die Restnutzungsdauer spiegelt den heutigen Zustand der Gebäude wider. Durch erhebliche Investitionen könnte (teilweise) wieder eine Restnutzungsdauer erlangt werden.

Aufgrund der nicht mehr vorhandenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zum Wertermittlungstichtag ergibt sich kein Gebäudesachwert für die vorhandenen Gebäude (gleich Null).

Der vorhandene Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird zum Gebäudesachwert sowie den Bodenwert hinzuaddiert und ergeben den vorläufigen Sachwert.

Der Verkehrswert wird vom ermittelten Sachwert abgeleitet.

Zu 1. Allgemeine Wertverhältnisse sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse durch eine Anpassung nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Bei den zu bewertenden bebauten Grundstücken ergibt sich der vorläufige Sachwert (fast) ausschließlich durch den Bodenwert. Der Bodenwert wurde vom Bodenrichtwert abgeleitet, welcher unmittelbar von Kaufpreisen abgeleitet worden ist und somit einen unmittelbaren Marktbezug hat. Im ermittelnden Bodenwert sind somit die allgemeinen Wertverhältnisse bereits berücksichtigt.

Eine Marktanpassung des ermittelten vorläufigen Sachwertes ist somit nicht erforderlich, da der Marktbezug bereits vorhanden ist.

Weitere Ableitung des Verkehrswertes:

Vorläufiger Sachwert⁶¹

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

Außenanlagen⁶²

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.

⁶¹ ImmoWertV § 36

⁶² ImmoWertV § 37

Grundlage sind die in der Wertermittlungsfachliteratur angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Der Werteinfluss 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 nicht vorliegen.

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen ist zu gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Auch der Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gleich Null, da die vorhanden Anlagen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr haben.

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale⁶³

Im Rahmen der Wertermittlung der bebauten Bewertungsgrundstücke sind Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

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.

⁶³ ImmoWertV § 8 ff

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

- einen entsprechend verminderten Ansatz der Herstellungskosten
- eine entsprechend verminderte Restnutzungsdauer, wie hier ausgeführt wurde.

Aufgrund der nicht mehr gegebenen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist von den aufgeführten Mängeln und Schäden lediglich wertrelevant, dass bei der Dacheindeckung des Bewertungsgrundstücks XX bei dem Wohngebäude mit Bitumen und damit mit großer Wahrscheinlichkeit mit Materialien gearbeitet worden, die bei einer möglichen Sanierung höhere Kosten verursachen, die aber gegenüber der Nutzungsmöglichkeit von Baumaterialien als insgesamt wertneutral angesehen wird.

Der Wert für den Bestandsschutz der vorhandenen Gebäude ist durch den höheren Bodenwert für die Gebäude- und Freiflächen bereits berücksichtigt.

Wegen der Berücksichtigung der Besonderheiten der Grundstücksmerkmale bei der Erschließung wird auch auf die Ausführungen unter der Nr. 6.2.3 dieses Gutachtens verwiesen.

Erschließung im Sinne der ImmoWertA ist die Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen sowie die Versorgung mit Strom und Wasser und die Abwasserbeseitigung. Hierzu wird auf die Nr. 2.2.1 dieses Gutachtens verwiesen.

Im Gebiet des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt sind bislang keine Werteinflüsse auf den Verkehrswert von bebauten Grundstücken durch „Notwege“ sowie die weiteren in diesem Gutachten aufgeführten Bewertungsbesonderheiten veröffentlicht.

Auch kann eine Beleihung insbesondere der bebauten Bewertungsgrundstücke Schwierigkeiten wegen der hier aufgeführten Grundstücksmerkmale bereiten.

Der Vorteil für die begünstigten Grundstücke ist regelmäßig nicht identisch mit dem Wertnachteil für die belasteten Grundstücke.

Notweg mit Mitbenutzung:

Die Berechtigten haben gemäß deren Angaben zum Wertermittlungstichtag kein wiederkehrendes Entgelt (Wegerechtsrente) sowie weitere mit dem Wegerecht in Zusammenhang stehende Leistungen (Reinigung, Unterhalt, Verkehrssicherungspflicht) für die Nutzung zu zahlen. Gemäß der Mitteilung der Stadtverwaltung von XX müsste die Zuwegung zu den Gebäuden der XX Straße XX und XX öffentlich-rechtlich gesichert werden, sollten genehmigungspflichtige Bautätigkeiten in der Zukunft beantragt werden.

Zunächst wurden die Bodenwerte der bebauten Bewertungsgrundstücke ohne Berücksichtigung der Besonderheiten durch den Notweg ermittelt. Ist die öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließung durch eine Baulast abgesichert (zusätzlich der Notweg dinglich gesichert) so wird bei der Bodenwertermittlung die Qualitätsstufe 'baureifes Land' im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV angesetzt. Da diese nicht vorliegen, wird von der Entwicklungsstufe faktisches Wohnbauland mit der Beschränkung zur Rohbaulandqualität im Sinne der ImmoWertV ausgegangen.

Gemäß der ImmoWertV ist die Voraussetzung der Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen in der Bodenwertermittlung eines im Außenbereich gelegenen bebauten Grundstücks, dass diese rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind.

Daher ist grundsätzlich auch die wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit der Gebäude zur berücksichtigen und der Grundstückswert sachverständig zu ermitteln. Hierbei ist die eingeschränkte Verwendungs- und Erweiterungsfähigkeit der bebauten Grundstücke im Rahmen der Zulässigkeitsregelung des § 35 BauGB, der Wertrelation zum Rohbauland und der Marktgängigkeit zu berücksichtigen.

Vergleichspreise für Grundstücke mit den vorliegenden Grundstücksmerkmalen liegen dem örtlichen Gutachterausschuss nicht vor. Gemäß der Fachliteratur beträgt die überschlägige Wertrelation für Rohbauland 45 – 90 % des Werts von beitragspflichtigem baureifem Land.⁶⁴ Nachfolgend wird die Wertminderung aufgrund der vor genannten Grundstücksmerkmale bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmarkmalen sachverständig mit - 50 % bewertet. Bei dem Bewertungsgrundstück XX ist zusätzlich zu beachten, dass keine unmittelbare Lage am Notweg vorliegt, sondern noch ein entsprechender Weg über das Grünland herzurichten ist, um das Grundstück mit Fahrzeugen befahren zu können.

Vergleichsweise liegt der durchschnittliche Wert für Rohbauland im Innenbereich im Bereich des Gutachterausschusses des Kreises Steinfurt bei rd. 45 % des Kaufpreises für den Wohnungsbau im Jahr 2023.

6.3.1.2 Sachwertberechnung

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

⁶⁴ Sprengnetter, Gerady, Schulz-Kleeßen u.a.

Bewertungsflurstück XX

Wohnhaus	
Restnutzungsdauer [Jahre]	0
Gebäudewert [€]	0
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen [€]	
Wert der (baulichen) Außenanlagen und sonstigen Anlagen [€]	0
Wert der Gebäude und Außenanlagen [€]	0
Bodenwert [€]	34452,00
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	34452,00
Sachwertfaktor [Marktanpassung]	
Marktangepasster vorläufiger Sachwerts des Grundstücks(teils) [€]	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]	17226,00
Sachwert des Grundstücks [€]	17226,00

Bewertungsflurstück XX

	Wohnhaus	Schuppen
Restnutzungsdauer [Jahre]	0	0
Gebäudewert [€]	0	0
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen [€]	0	
Wert der (baulichen) Außenanlagen und sonstigen Anlagen [€]	0	
Wert der Gebäude und Außenanlagen [€]	0	
Bodenwert [€]	222024,00	
Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	222024,00	
Sachwertfaktor [Marktanpassung]	1,00	
Marktangepasster vorläufiger Sachwerts des Grundstücks(teils) [€]	222024,00	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]	122113,20	
Sachwert des Grundstücks [€]	99910,80	

Sonstiges

Auf die Vermeidung von Doppelberücksichtigungen wurde geachtet.

6.4 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der „Verkehrswert“ ist aus dem Verfahrenswert des angewendeten Wertermittlungsverfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln.⁶⁵

Bei den Bewertungsgrundstücken handelt es sich um unbebaute und bebaute Flurstücke mit dem ausschließlichen Zugang über einen mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks gemeinsamen Notweg als Grundstücksmerkmal. Der Notweg ist grundbuchlich nicht gesichert. Auch liegt keine Baulast als Erschließung für die bebauten Bewertungsgrundstücke vor.

Bei den bebauten Bewertungsgrundstücken handelt es sich grundsätzlich um Sachwertobjekte, deren Gebäude im Zustand zum Zeitpunkt des Ortstermins wirtschaftlich nicht mehr nutzbar sind. Der Wertvorteil für die bebauten Bewertungsgrundstücke ergibt sich durch die vorhandene Bebauung als faktisches Wohnbauland. Der Wertnachteil ist die fehlende eigenständige Erschließung und die wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit.

Die Eigentümer der Bewertungsgrundstücke Berechtigten haben zum Wertermittlungsstichtag kein wiederkehrendes Entgelt (Wegerechtsrente) für die Nutzung und Unterhaltung des Notweges zu zahlen. Dies kann sich zukünftig ändern.

Grundbuch	Grundbuchblatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Wert
XX	XX	1	XX	XX	XX	232	17.226,00 €
XX		2	XX	XX	XX	747	8.964,00 €
XX	XX	2	XX	XX	XX	821	9.852,00 €
XX		3	XX	XX	XX	1768	99.910,80 €

⁶⁵ ImmoWertV § 6(4)

7 Stellungnahme zu den weiteren Fragen des Gerichts⁶⁶

Die auf den Bewertungsgrundstücken aufstehenden Gebäude standen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leer.

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

- "ein Wohnungsverwalter vorhanden ist"

Gemäß den Mitteilungen im Ortstermin und den Feststellungen des Unterzeichners ist kein Wohnungsverwalter vorhanden.

- "ob Mieter oder Pächter existieren"

Gemäß den Mitteilungen im Ortstermin und den Feststellungen des Unterzeichners existieren keine Mieter oder Pächter.

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

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

Gemäß der Auskunft der Stadt XX, den Mitteilungen im Ortstermin und den Feststellungen des Unterzeichners ist auf den Bewertungsgrundstücken kein Gewerbebetrieb vorhanden.

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

Gemäß den Mitteilungen im Ortstermin und den Feststellungen des Unterzeichners sind keine Maschinen und Betriebseinrichtungen auf oder in den Gebäuden der Bewertungsgrundstücke vorhanden.

• **"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.

⁶⁶ Die Antworten sind auf den Wertermittlungsstichtag bezogen

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".⁶⁷ 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 tlw. aneinandergrenzen. So bilden die Bewertungsgrundstücke XX und XX eine räumliche Einheit und wurden in der Vergangenheit etwa identisch als den Wohngebäuden zugehöriges Gartenland und ähnliches genutzt. Sie sind aber den Grundbüchern mit den jeweiligen Wohngebäuden XX Straße 83 und XX Straße 85 getrennt zugeordnet.

Auch die Wohnbaugrundstücke XX und XX bilden räumlich eine Einheit, sind aber mit Wohngebäuden bebaut, die getrennte Hausnummern haben und haben getrennte Grundbücher.

In Bezug zu den Wohnbaugrundstücken XX und XX sind die Bewertungsgrundstücke XX und XX durch Fremdeigentum (Notweg) getrennt.

Abschließend stellen die Bewertungsgrundstücke von der Nutzung nicht zwingend eine wirtschaftliche Einheit dar. Aus der Flurkarte und der Örtlichkeit ergibt sich, dass die Bewertungsgrundstücke Gemarkung XX, Flur XX, Grundstücke XX und XX sowie XX und XX einzeln bewirtschaftet werden können. Nach der Verkehrsauffassung ist deshalb hier nicht von einer wirtschaftlichen Einheit der Bewertungsgrundstücke auszugehen.

⁶⁷ OLG Frankfurt v. 08.02.2008, 20 Wlw 4/0

8 Abschließende Stellungnahme und Verkehrswerte

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um Grundstücke mit Wohnbauland und umliegenden Flächen sowie weiteren Grundstücken im Außenbereich von XX. Hierbei sind die besonderen grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen der ausschließlichen Erschließung durch einen mit dem Eigentümer gemeinsamen Notweg für alle Bewertungsgrundstücke zu beachten. Weiterhin ist die fehlende öffentlich-rechtliche Absicherung für die Erschließung der bebauten Wohnbaugrundstücke und der baulich nicht mehr wirtschaftliche Zustand der Gebäude dieser Grundstücke zum Wertermittlungsstichtag prägend. Es ist aber zu beachten, dass gemäß den vorliegenden Auskünften die grundsätzliche wohnbauliche Verwendung der bebauten Bewertungsgrundstücke möglich ist.

Bei der Wertermittlung für die Bewertungsgrundstücke wird unterstellt, dass die vorhandene Notwegeanbindung für die Erschließung der Grundstücke bei einem evtl. Verkauf an Dritte grundsätzlich weiterhin ausgeübt werden kann.

Bei den Bewertungsgrundstücken sind die Vor- und Nachteile der wertrelevanten Grundstücksmerkmale gegeneinander abzuwägen. Aufgrund der Vielfalt der denkbaren Situationen sind pauschale Regelungen zu Bestimmung des Werteinflusses nicht möglich. In jedem Einzelfall musste geprüft werden, wie sich die v.g. Grundstücksmerkmale und die wirtschaftliche Verwendungsmöglichkeit wertrelevant auswirken.

Der Wert der bebauten Bewertungsgrundstücke hängt neben seinen Lage- und Beschaffenheitsmerkmalen insbesondere von der Nutzbarkeit und damit wiederum vom baurechtlichen Entwicklungszustand ab. Die exakte Ermittlung des Wertunterschiedes zwischen dem Bodenwert von faktischem baureifem Land und dem Bodenwert mit den hier vorliegenden einschränkenden Grundstücksmerkmalen ist nach allgemeiner Erfahrung aufgrund des Einflusses der zahlreichen quantifizierbaren Parameter schwer bzw. nicht möglich.

Eine Bauvoranfrage der derzeitigen Eigentümer könnte Klarheit zur Art der weiteren Nutzung der bebauten Bewertungsgrundstücke geben, deren Antragstellung aber nicht Bestandteil und Aufgabe dieses Wertermittlungsgutachtens darstellt. Danach ist dieses Gutachtens ggf. auf der Grundlage der dann vorliegenden rechtsverbindlichen Erklärungen zur Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben für die Bewertungsgrundstücke XX und XX anzupassen bzw. neu aufzustellen.

Die Bewertungsgrundstücke habe eine Lage im Bereich des Stadtrandes von XX. 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.

Der Verkehrswert ist aus den Einzelergebnissen unter Würdigung insbesondere des Risikos und des Marktpotenzials der jeweiligen Nutzung abzuleiten (Drittverwendungsfähigkeit).

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

Grundbuch	Grundbuchblatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]	Wert	Bemerkungen
XX	XX	1	XX	XX	XX	232	17.500,00 €	Notweg, bebaut
XX		2	XX	XX	XX	747	9.000,00 €	Notweg
XX	XX	2	XX	XX	XX	821	9.900,00 €	Notweg
XX		3	XX	XX	XX	1768	100.000,00 €	Notweg, bebaut

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.

Wettingen, den 27.11.2024

 Dipl. Ing. G. Essing

9 Literaturverzeichnis

(jeweils in der aktuellen Fassung und Kommentierung)

9.1 Rechtsgrundlagen

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

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

9.2 Fachliteratur

- Kleiber: Wertermittlung von Grundstücken
- Gerady/Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung
- 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
- 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

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage II: Fotos

Wohnbauland Grundstück XX, XX Straße XX

Wohngebäude



Ansicht von Süden

Wohngebäude



Ansicht von Norden

Schuppen



Ansicht von Nordosten

Wohnbauland/Garten



Ansicht von Norden

Wohnbauland Grundstück XX, XX Straße XX

Wohngebäude



Ansicht von Süden

Wohngebäude



Ansicht von Nordwesten

Zu Anlage II: Fotos

Gartenland u.a.; Grundstücke XX und XX

Grundstück XX



Grundstück XX



Grundstück XX



Grundstück XX



Zuwegung/Notweg



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Osten mit Trafostation