



G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Objektart:	Reitanlage – Wohnhaus, Ställe, Reithalle und Nebengebäude
Objektanschrift:	Am Sandbrink 5, 33775 Versmold
Auftraggeber:	Amtsgericht Halle mit Schreiben vom 03.05.2024
Aktenzeichen:	010 K 003 / 24
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes in Anlehnung an § 194 Baugesetzbuch - hier für das Zwangsversteigerungsverfahren -
Wertermittlungstichtag:	07. Juni 2024
Qualitätsstichtag:	07. Juni 2024
Ortsbesichtigung:	Freitag, 07. Juni 2024
Verkehrswert am Stichtag	572.000,00 EUR – Reitanlage 10.000,00 EUR – Flurstück 63

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1	Bewertungszweck / Auftrag	6
1.2	Ortstermin / Besichtigung	6
1.3	Unterlagen.....	6
2	OBJEKT-/ GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG.....	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	<i>Bodenbeschaffenheit / Oberfläche.....</i>	<i>9</i>
2.1.2	<i>Grundstücksgestalt / Zuschnitt.....</i>	<i>10</i>
2.1.3	<i>Erschließungszustand</i>	<i>10</i>
2.2	Baubeschreibungen.....	11
2.2.1	<i>Wohnhaus - Nr. 1</i>	<i>12</i>
2.2.2	<i>Scheune mit Stall – Nr. 2</i>	<i>13</i>
2.2.3	<i>Stallgebäude – Nr. 3.....</i>	<i>14</i>
2.2.4	<i>Reithalle mit Remise – Nr. 4.....</i>	<i>16</i>
2.2.5	<i>Stallgebäude – Nr. 5.....</i>	<i>17</i>
2.2.6	<i>Strohlager – Nr. 6.....</i>	<i>17</i>
2.2.7	<i>Longierhalle – Nr. 7.....</i>	<i>18</i>
2.2.8	<i>Führanlage – Nr. 8.....</i>	<i>18</i>
2.2.9	<i>Doppelgarage.....</i>	<i>19</i>
2.2.10	<i>Außenanlagen.....</i>	<i>19</i>
2.3	Gebäude- und Nutzungsübersicht	19
3	RECHTLICHE BESCHREIBUNGEN.....	21
3.1	Grundbuch – Blatt 1320.....	21
3.2	Lasten und Beschränkungen	21
3.3	Bau- und Planungsrecht	22
3.4	Baujahr / Baugenehmigung	22
3.5	Baurechtswidrige Umstände.....	22
4	GEBÄUDE- UND MARKTBEURTEILUNG	23
5.	ERMITTLUNG DES WERTES DES BEBAUTEN GRUNDSTÜCKES ...	25
5.1	Vorbemerkungen.....	25
5.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.3	Restnutzungsdauer	26
5.3.1	<i>Vorbemerkungen.....</i>	<i>26</i>
5.3.2	<i>Ermittlung der Restnutzungsdauer</i>	<i>27</i>
5.3.3	<i>Liquidationswert</i>	<i>28</i>
5.4	Bodenwert / Bodenwertermittlung.....	29
5.5	Ertragswert.....	33
5.5.1	<i>Allgemeine Wertverhältnisse</i>	<i>33</i>
5.5.2	<i>Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse</i>	<i>37</i>
5.5.3	<i>Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale.....</i>	<i>38</i>
5.6	Rechte und Belastungen	39
6	VERKEHRSWERT	39
6.1	Definition des Verkehrswertes	39
6.2	Ermittlung des Verkehrswertes.....	39
6.3	Ergebnis	39

7	BERECHNUNGEN	40
8	ANLAGEN	41

ANLAGEN

Berechnung der Nutzfläche
 Fotos
 Stadtplan
 Lageplan
 Zeichnungen

Literaturverzeichnis:

- [1] Kleiber, W; (2020), Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, Köln 2019, Bundesanzeiger Verlag
- [2] Kleiber, W. (2016), WertR Wertermittlungsrichtlinien, Textsammlung zur Wertermittlung von Grundstücken mit einer Einführung, 12. Auflage, Köln 2016, Bundesanzeiger Verlag
- [3] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2020 / 2022, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 25. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen
- [4] Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Gütersloh 2024

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

ImmoWertV 2021

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, Reguvis Fachmedien Verlag 2022
gültig ab 01.01.2022

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – RW-RL) Bekanntmachung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) Bekanntmachung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) Bekanntmachung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), in der zurzeit gültigen Fassung

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden, Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), in der zurzeit gültigen Fassung

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der zurzeit gültigen Fassung

DIN 277:

Normen zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken oder Teilen von Bauwerken im Hochbau, in der zurzeit gültigen Fassung

1. Allgemeine Angaben

Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt nach den Grundsätzen der **ImmoWertV 2021** (Immobilienwertermittlungsverordnung).

Angaben Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme erfolgt im Rahmen der notwendigen Sorgfaltspflicht, ggf. nach stichprobenartiger Überprüfung.

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen, die der Grundstückswertermittlung nur eingeschränkt geprüft zugrunde gelegt werden.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.

Eine fachtechnische Untersuchung auf etwaige bauliche Mängel oder Schäden ist nicht Gegenstand des Auftrags. Es wird unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden (insbesondere bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile und Bodenverunreinigungen).

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen oder dgl.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen erfolgt nicht.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, am Wertermittlungstichtag erhoben und bezahlt sind, soweit nichts anderes im Gutachten vermerkt wurde.

Es wird unterstellt, dass das Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag angemessen versichert ist.

Mündliche Auskünfte von Amtspersonen können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für Verwendung derartiger Auskünfte in der Wertermittlung wird keine Gewähr übernommen.

1.1 Bewertungszweck / Auftrag

Mit Schreiben vom 03. Mai 2024 wurde ich von dem Amtsgericht Halle mit der Erstellung eines Gutachtens für das Objekt Am Sandbrink 5, 33775 Versmold beauftragt.

Es soll der Verkehrswert (Marktwert) zu dem o.g. Wertermittlungsstichtag in Anlehnung an § 194 BauGB (Baugesetzbuch) i. V. m. § 1 der ImmoWertV ermittelt werden.

Rechte und Belastungen sollen gesondert ausgewiesen werden.

„Der Verkehrswert wird danach 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“

1.2 Ortstermin / Besichtigung

Die Angaben zu dem Ortstermin, zu der Ortsbesichtigung und den beteiligten Personen sind dem Gericht separat übermittelt worden.

Besichtigt wurden die Brandruine des Wohnhauses, sämtliche Gebäude der Reitanlage sowie der Außenbereich.

1.3 Unterlagen

Unterlagen von dem Auftraggeber

- Grundbuchauszug

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen:

- Aktueller Bodenrichtwert (01.01.2024)
- Zeichnungen
- Baubeschreibung
- Flächenberechnung

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte über

- Baulasten und Altlasten
- Flächennutzungs- und Bebauungsplan
-

Datenstand der Informationen ist der 07. Juni 2024

2 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein aus bebautes Grundstück (zwei Flurstücke) im Außenbereich – Reitanlage mit Wohnhaus (abgebrannt) und Nebengebäuden (Ställe, Scheune, Remise sowie Garagen).

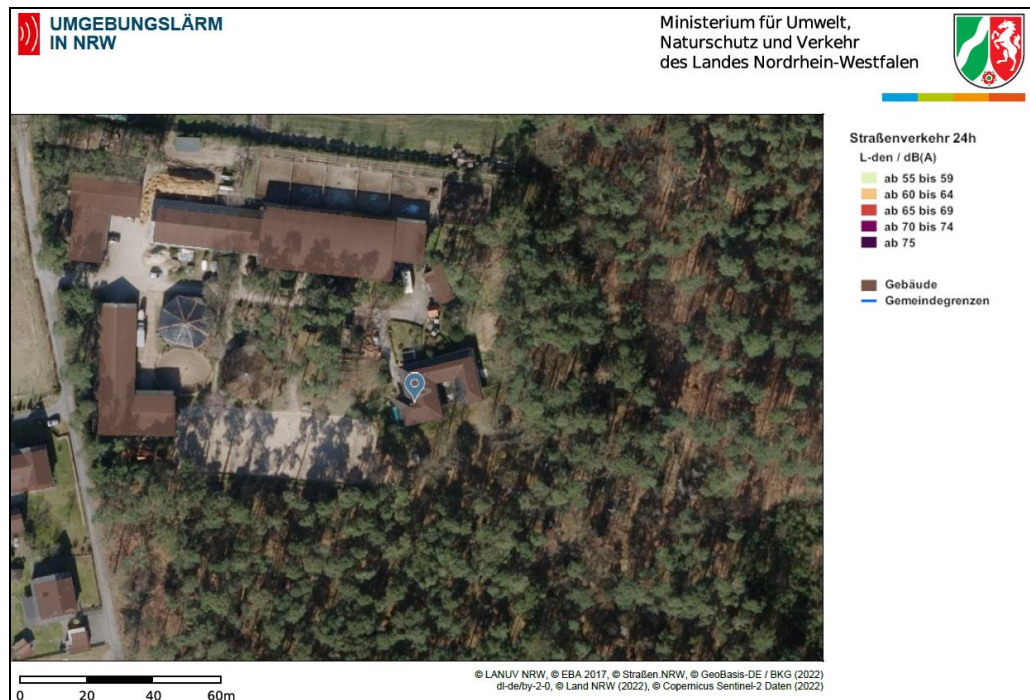
2.1 Lage

Versmold ist eine Stadt mit ca. 22.500 Einwohnern.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich an der Straße Am Sandbrink in Loxten, einem nordwestlichen Ortsteil von Versmold.

Die Straße Am Sandbrink ist in diesem Bereich eine einspurige Verkehrsstraße mit einem geringen Verkehrsaufkommen – vornehmlich Anlieger- und Zielverkehr.

Eine erhöhte Lärmimmission ist hier nicht gegeben (siehe nachstehende Karte Umgebungslärm).



Die Straße ist asphaltiert und ohne Bürgersteig.
Baumanpflanzungen sind an der Straße vorhanden.



Infrastruktureinrichtungen sind in Loxten nicht gegeben.

Der Ortskern von Versmold ist ca. 4,5 – 5,0 km entfernt.

Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie Verwaltungseinrichtungen.

Das zu bewertende, bebaute Grundstück befindet sich im Außenbereich. Eine angrenzende Bebauung ist hier nur in geringem Maße gegeben – 1- bis 2-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise sowie landwirtschaftliche Gebäude.

Sonst sind hier nur Flächen der Land- und Forstwirtschaft gegeben.

Die Wohnlage im Sinne von Mietspiegeln ist als **einfache** Wohnlage einzustufen, stark beeinflusst durch die Lage im Außenbereich.

2.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Die Oberfläche des Grundstücks, zwei Flurstücke, ist weitgehend eben.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft – siehe hierzu jedoch nachfolgende Ausführungen des Kreises Gütersloh:

Für die u. g. Fläche (und angrenzend) gibt es keinen Eintrag im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh.

Es liegt eine gewerbliche Nutzung der Fläche vor. Der Unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen zu Art und Umfang der gewerblichen Tätigkeiten und deren mögliche Auswirkungen auf Boden und Grundwasser in dem genannten Objekt vor. Es erfolgte keine bodenschutzrechtliche Bewertung oder eine Prüfung auf die Einstufung als Altstandort durch den Kreis Gütersloh.

Hier wird eine gutachterliche Bewertung empfohlen, nicht nur aufgrund der großen Welleternit-Dachflächen.



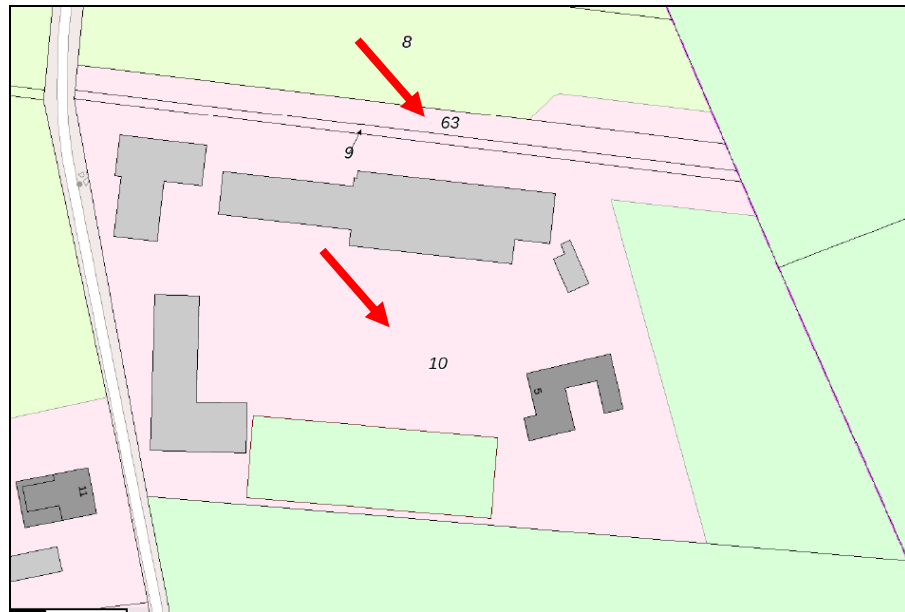
Es wird in diesem Gutachten, da keine Eintragung vorliegt, von Lastenfreiheit ausgegangen.

2.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück, Reihengrundstück, besteht aus zwei Flurstücken, Flurstück 10 und 63.

Der Zuschnitt des Flurstücks 10 ist trapezförmig, der Zuschnitt des Flurstücks 63 weitgehend rechteckig – siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



2.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Straße Am Sandbrink ist teilerschlossen - Straße einspurig, asphaltiert und ohne Bürgersteig

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Elektrizität und Wasser
Die Wasserversorgung erfolgt teilweise über Hausbrunnen.

Entsorgung

Klärgrube –
muss monatlich geleert werden.

Abgabenrechtlicher Zustand

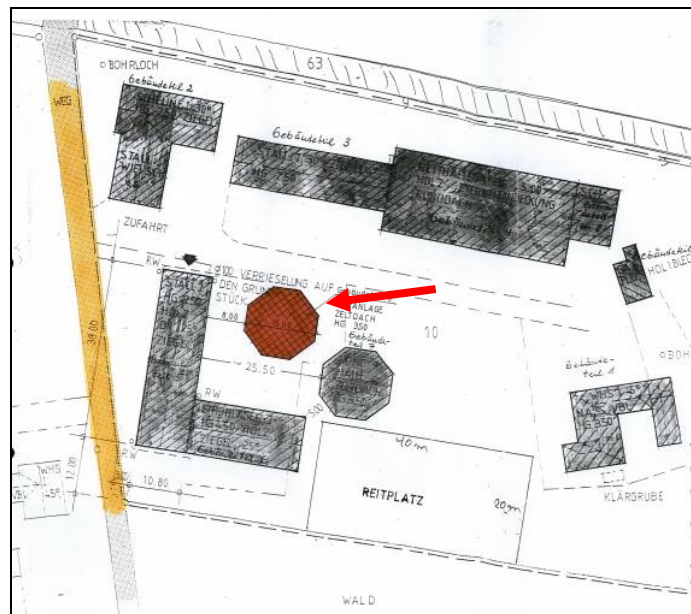
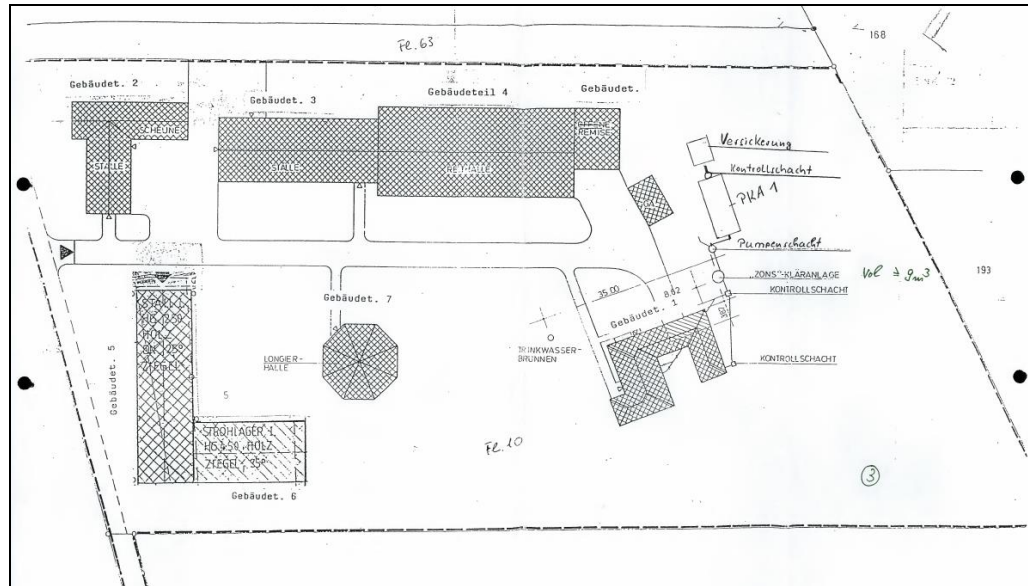
Erschließungskosten gemäß § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an.
Lage im Außenbereich

2.2 Baubeschreibungen

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

Aufteilung der Gebäude auf dem Grundstück – siehe nachstehenden Plan:



(nachträglich erstellt)

2.2.1 Wohnhaus - Nr. 1

Es handelt sich um ein freistehendes Wohnhaus mit Teilunterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss.
Das Gebäude ist am 01. April 2022 abgebrannt.
Es ist im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar und abbruchreif.



Es ist als Liquidationsobjekt einzustufen.
Die Kosten des Abbruchs sind wertmäßig zu berücksichtigen.

2.2.2 Scheune mit Stall – Nr. 2

Es handelt sich um einen in Holzbauweise erstellten, eingeschossigen Gebäudekomplex.

Der Giebel der Scheune ist in Mauerwerksbau erstellt.



Das Dach ist ein Satteldach mit Welleterniteindeckung.

Das Stallgebäude ist traufseitig angebaut.

Das Gebäude ist in Holzbauweise erstellt.

Das Dach ist ein Satteldach mit Welleterniteindeckung.



Das Tor ist ein zweiflügliges Holztor.

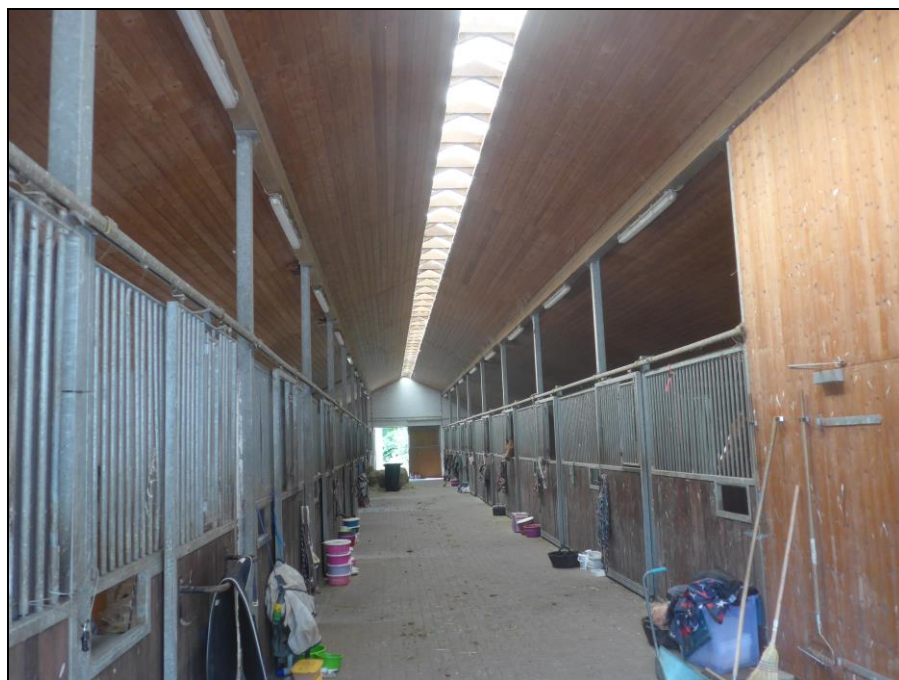
2.2.3 Stallgebäude – Nr. 3

giebelseitig an die Reithalle (Nr. 4) angebaut

Das Gebäude – mit Aufenthaltsraum, Dusche und Pferdeboxen – ist ebenfalls in Holzbauweise erstellt. Das Dach ist ein Satteldach mit Ziegeleindeckung.



Der Boden des Gebäudes ist mit Verbundpflaster belegt – siehe nachstehendes Innenfoto des Stalls.



Weiter ist in diesem Gebäude eine Dusche vorhanden.

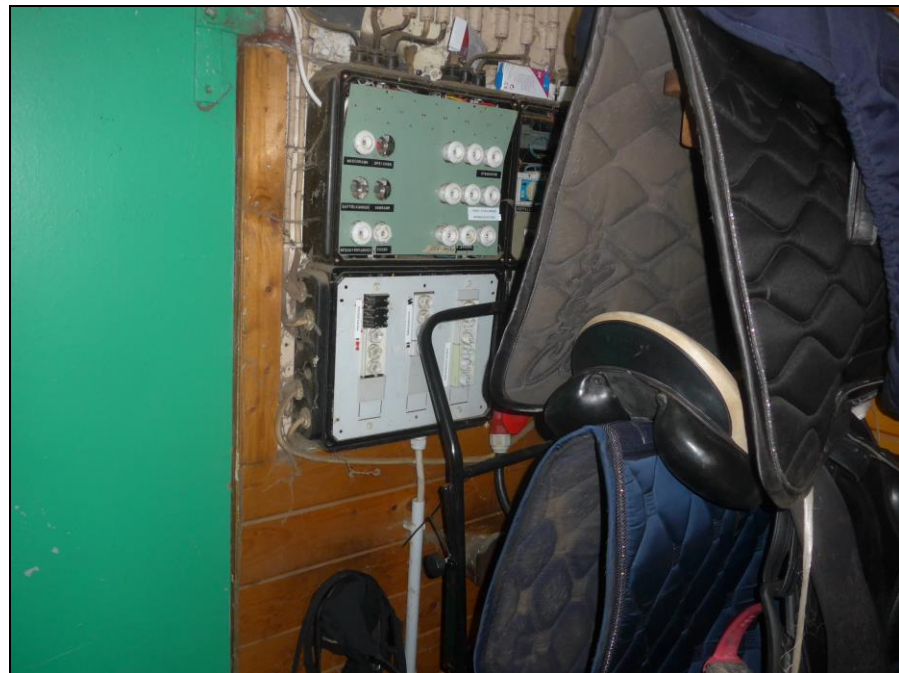
Boden gefliest, Wände teilverfliest:

Objekte: Dusche, WC mit Spülkasten und Waschbecken (wenig ansprechend)



Elektroanlage

veraltet – etwa den VDE Bestimmungen um 1970 entsprechend



2.2.4 Reithalle mit Remise – Nr. 4

Es handelt sich um eine Reithalle, die ebenfalls in Holzbauweise erstellt ist.



Das Dach, Holzbinderkonstruktion, ist mit einer Welleterniteindeckung versehen.

Die Fenster sind Holzfenster mit Einfachverglasung.

Der Boden ist ein Sandbelag.



2.2.5 Stallgebäude – Nr. 5

Es handelt sich um ein Stallgebäude, das in Holzbauweise erstellt ist. Das Dach ist ein Satteldach mit Ziegeleindeckung.



2.2.6 Strohlager – Nr. 6

Das Strohlager ist ebenfalls in Holzbauweise erstellt. Es ist traufseitig an das Stallgebäude (Nr.5) angebaut.



Das Dach ist ein Satteldach mit Welleterniteindeckung.

2.2.7 Longierhalle – Nr. 7

Die Longierhalle ist in Holzbauweise erstellt und mit einem Zeltdach versehen. Die Dacheindeckung ist aus Welleternit erstellt.



2.2.8 Führenanlage – Nr. 8

Die Führenanlage ist ebenfalls in Holzbauweise erstellt. Das Dach ist ein Zeltdach mit Ziegeleindeckung.



2.2.9 Doppelgarage

Weiter ist auf dem Grundstück noch eine Doppelblechgarage vorhanden.

2.2.10 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	Die Zuwegung zu den Ställen und der Reithalle sowie die Hoffläche sind mit Verbundpflaster belegt. Die anderen Wege sind teilweise Schotter- oder Sandwege.
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	sind, soweit vorhanden, unter der Geländeoberfläche verlegt
Einfriedung	Zaun, Hecke bzw. nicht vorhanden
Gärtnerische Gestaltung	nicht gegeben
Sonstige Außenanlagen	Mistplatz

2.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

bebaute Flächen

Strohlager		273,13
Stall I		410,40
Stall II		379,75
Stall III		330,00
Reithalle		711,00
Scheune		102,00
Wohnhaus		284,25
Longierhalle		196,88
Garage		57,06
Führanlage		184,50
gesamt		2.928,97
gerundet		2.930,00

Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,26	0,26	bezogen auf die Gebäude- u. Freifläche F = 11.416 m ²
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. BauNVO

Wohn- und Nutzfläche*a) Wohnfläche*

Das Wohnhaus ist abgebrannt.

Eine Wohnfläche ist daher nicht mehr gegeben. Die Wohnfläche betrug ca. 215 m².

b) Nutzfläche

Für die Nutzfläche lag ein örtlich aufgemessenes Aufmaß vor.

Die Nutzfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte ermittelt und kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Nebengebäude			
Strohlager	EG	Lager	246 m ²
Stall I	EG		369 m ²
Stall II	EG		342 m ²
Stall III	EG		297 m ²
Reithalle	EG		640 m ²
Scheune	EG	Lager	92 m ²
Longierhalle	EG		177 m ²
Garage	EG		51 m ²
Führanlage	EG		166 m ²
Gesamtfläche			2.380 m²

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche (Berechnung gemäß DIN 277/2005) wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Vermold ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden.

Sämtliche Gebäude, bis auf das Wohnhaus, sind eingeschossig und nicht unterkellert.

Die BGF entspricht daher nahezu der Grundflächenzahl.

Die BGF für die Nebengebäude ohne das Wohnhaus beträgt 2.646 m²

3 Rechtliche Beschreibungen

3.1 Grundbuch – Blatt 1320

Amtsgericht: Halle (Westf.)

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Versmold		--	--	1320
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
8	Versmold	18	10	16.037
9	Versmold	18	63	999
Gesamtgröße				17.036

Anmerkung:

Die Flurstücke werden in diesem Gutachten separat bewertet.

3.2 Lasten und Beschränkungen

Das Grundbuch lag mir vor.

In Abt. II sind Eintragungen vorhanden:

8	8	Lastend auf dem Anteil d. [REDACTED] Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), Az.: 010 K 003/24). Eingetragen am 31.01.2024. Bauer
9	8,9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Halle (Westf.), Az.: 010 K 003/24). Eingetragen am 28.02.2024.

Diese Eintragungen sind wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen. Laut Aussage des Kreises Gütersloh sind hier keine Eintragungen gegeben.

3.3 Bau- und Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Vermold ist dieser Gebietsbereich als Fläche der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Ein B-Plan ist nicht erstellt.

Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß § 35 BauGB zu erfolgen.

Hinsichtlich des abgebrannten Wohnhauses ist auf Absatz 3 dieses Paragraphen abzustellen:

- | | |
|----|---|
| 2. | die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen: |
| a) | das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden, |
| b) | das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf, |
| c) | das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und |
| d) | Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird, |
| 3. | die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle, |

3.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 7. Juli 2024 eingesehen.

Folgende Genehmigungen lagen vor:

- | | |
|------------|--|
| 08.02.1965 | Neubau eines Wohnhauses mit Stallgebäude
1966 Fertigstellung
2022 abgebrannt |
| 05.04.1965 | Neubau einer Reithalle |
| 18.01.1966 | Errichtung eines Verbindungshauses und eines
offenen Fahrzeugschuppens |
| 29.09.1966 | Neubau einer Garage |
| 29.09.1966 | Erweiterung eines Fahrzeugschuppens |
| 10.07.1967 | Erweiterung des Wohngebäudes |
| 03.10.1968 | Erweiterung der Stallanlage |
| 28.10.1971 | Erweiterung des Wohnhauses |
| 13.01.1972 | Neubau eines Pferdestalls |
| 29.10.1973 | Neubau eines Longierzirkels |
| 09.06.1980 | Umbau und Erweiterung des Wohnhauses |
| 06.10.1986 | Neubau einer Lagerhalle für Heu und Stroh |
| 27.11.1989 | Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes |
| 14.05.2003 | Neubau einer Pferdeführanlage |

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

3.5 Baurechtswidrige Umstände

Baurechtswidrige Umstände konnten nicht festgestellt werden.

Es wird daher in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Gebäude gemäß der Genehmigungen erstellt wurden.

4 Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage	Die Wohnlage im Sinne des Mietspiegels ist als einfache Wohnlage einzustufen – stark beeinflusst durch die Lage im Außenbereich.
Geschäftslage	Lage im Außenbereich – Ortsrandlage – übliche Lage für Reiterhöfe
Bevölkerungsentwicklung	Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Versmold einen Bevölkerungszuwachs von ca. 2,4% bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.
Nachfrage	<p>Eine Nachfrage nach Reitanlagen ist gegeben.</p> <p>Hier ist jedoch auf folgendes hinzuweisen: Das Wohnhaus ist abgebrannt. Die Ställe und die Reithalle, recht klein, weisen eine recht mäßige Qualität auf. Unzureichend ist die Ausstattung des Sanitärbereiches und des Aufenthaltsraumes.</p> <p>Aufgrund dieser Ausführungen ist die Nachfrage mit Abstrichen zu werten.</p> <p>Weiter ist aufzuführen, dass die stark steigenden Zinsen, die hohen Baupreise sowie die energetischen Anforderungen die Nachfrage noch weiter dämpfen - bedeutet insgesamt ein sinkendes Preisniveau für Immobilien dieser Art.</p>
Energetische Eigenschaften	<p>Über die energetischen Eigenschaften des Wohnhauses, abgebrannt, können keine Aussagen gemacht werden.</p> <p>Die energetischen Eigenschaften des Stalls und der Reithalle entsprechen den Anforderungen der Baualtersklasse der 70er Jahre – wenig zeitgemäß.</p>
Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung	<p>Das Wohnhaus ist abgebrannt und nicht mehr nutzbar – abbruchreif.</p> <p>Die Ställe erfüllen die Anforderungen an Ställe der Baualtersklasse.</p> <p>Die Nebengebäude, alle in Holzbauweise erstellt, sind als einfach einzustufen.</p>

Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>eingeschränkt / normal</u> anzusehen.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>schwierig</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist, siehe hierzu auch die vorab gemachten Ausführungen, als <u>schwierig</u> einzustufen.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>erhöht</u> anzusehen.
Baulicher Zustand	<p>Der bauliche Zustand der Gebäude ist als einfach zu werten (ohne Wohnhaus, da abgebrannt).</p> <p>Der Entsorgungsbereich ist mit Abstrichen zu werten: Entwässerung durch eine Klärgrube mit monatlicher Leerung</p> <p>Die Kläranlage gemäß der Bauzeichnung ist nicht mehr funktionsfähig.</p> <p>Der Pferdemist muss wöchentlich durch Mistcontainer entsorgt werden.</p> <p>Durch die hier durchzuführenden Entsorgungen entsteht ein recht hoher Kostenanteil.</p> <p>Weiter ist in diesem Zusammenhang auf die Altlastenauskunft des Kreises Gütersloh hinzuweisen.</p>

5. Ermittlung des Wertes des bebauten Grundstückes

5.1 Vorbemerkungen

Die nachfolgend behandelten Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken werden maßgeblich durch die Definition des Verkehrswertes in § 194 des Baugesetzbuchs (BauGB) als den sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach objektiven Maßstäben auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt erzielbaren Tauschpreis vorbestimmt. Die Verfahren sind deshalb nicht in erster Linie auf die Ermittlung des Preises ausgerichtet, den eine Immobilie im wirtschaftlichen Sinne kosten darf, sondern auf die Ermittlung dessen, was aufgrund von Angebot und Nachfrage üblicherweise in Geld für eine Immobilie erzielbar ist. Deshalb kann als oberste Maxime für die Verfahren der Verkehrswertermittlung gelten, dass sowohl die Verfahrenswahl als auch die Verfahrensgrundsätze einschließlich der jeweils anzusetzenden wertbestimmenden Faktoren (Determinanten) den Verhältnissen des Grundstücksmarktes entsprechen müssen.

Die Wertermittlungsverfahren sind im Teil 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) lediglich in ihren Grundzügen ohne Anspruch auf Vollständigkeit geregelt, wobei sich die ImmoWertV auch nur auf die drei klassischen Wertermittlungsverfahren beschränkt. Dies sind das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren. Weitere in der Wertermittlungspraxis unter anderer Bezeichnung angewandte Verfahren sind letztlich nur Derivate dieser Verfahren und sind grundsätzlich anwendbar, wenn dies sinnvoll ist.

Dies gilt z. B. insbesondere auch für Prognoseverfahren, wie sie in der Betriebswirtschaftslehre für die Unternehmensbewertung entwickelt worden sind (als Discounted-Cashflow-Verfahren bezeichnet), sowie für Residualwertverfahren.

In ihren Grundzügen sollen mit den klassischen Wertermittlungsverfahren simulationsartig die Preismechanismen nachgespielt werden, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Die Wahl des angewandten Verfahrens ist zu begründen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ff. ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage (§ 8 ImmoWertV).

Gleichwohl handelt es sich bei allen drei Verfahren um Bewertungsmodelle. D.h., die Anwendung der Verfahren führt nur dann zu einem brauchbaren Ergebnis, wenn die Modelle eingehalten werden. Die Verfahren sind jeweils in allgemeine Grundstücksmerkmale und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aufgeteilt. Die Daten und deren Anwendung der allgemeinen Wertverhältnisse werden von dem lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAA) in dem jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dargelegt. In dem zweiten Teil der Wertermittlung werden die allgemeinen Wertverhältnisse um die Besonderheiten des Objekts, des Grundstücks, des Zustand etc. ergänzt.

Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in erster Linie nur bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind und bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies trifft insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen freistehenden Eigenheimen und Garagen zu.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht – z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Es handelt sich um eine Reitanlage mit Wohnhaus (jetzt abgebrannt) und Nebengebäuden.

Für Objekte dieser Art, überwiegend gewerbliche Nutzung, ist auf das Ertragswertverfahren abzustellen.

5.3 Restnutzungsdauer

5.3.1 Vorbemerkungen

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Absatz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden.

In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

5.3.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Für nicht aufgeführte Arten baulicher Anlagen ist die Gesamtnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer baulicher Anlagen abzuleiten.

Für landwirtschaftlich genutzte Betriebsgebäude ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren.

Für Reithallen und Ställe ist auf eine Nutzungsdauer 40 Jahren abzustellen.

Bei Ermittlung der sonstigen, für die Wertermittlung erforderlichen Daten ist zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden im Fall von Modernisierungen das nachfolgend beschriebene Modell zugrunde zu legen. Die Verwendung des nachfolgenden Modells ersetzt nicht die erforderliche, sachverständige Würdigung des Einzelfalls.

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle 1 sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann aufgrund der Tabelle 2 eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Diese Tabelle können jedoch für Gewerbebetriebe der vorgenannten Art nicht in Ansatz gebracht werden. Sie gelten überwiegend für Ein- und Zweifamilienhäuser und bedingt für Mehrfamilienhäuser.

Die Gebäude sind, wie aufgeführt, überwiegend in den Jahren 1960 – 1980 erstellt worden. Rechnerisch wäre keine Restnutzungsdauer mehr gegeben.

In Anbetracht des vorgefundenen Zustands der Gebäude halte ich hier eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von **10 Jahren** für marktgerecht.

5.3.3 Liquidationswert

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein sogen. Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3, Punkt 3 ImmoWertV.

In der alten ImmoWertV 2010 hieß es in § 16 Abs. 3:

„Ist alsbald mit einem Abriss von baulichen Anlagen zu rechnen, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn:

1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder
2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.“

Hier trifft Absatz 1 zu.

Die bauliche Anlage (Wohnhaus) ist nicht mehr nutzbar. Das Gebäude ist abgebrannt.

Weiter heißt es, dass die Abbruchkosten von dem Bodenwert in Abzug gebracht werden können, wenn dies im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblich ist.

Dies ist hier der Fall.

Das Gebäude muss abgebrochen werden, da nur auf diesem Platz an dieser Stelle ein neues Wohngebäude errichtet werden kann – siehe § 35 BauGB (im Gutachten aufgeführt).

5.4 Bodenwert / Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist gem. § 40, Abs. 1 ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage objektspezifisch angepasster Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstückes hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Dabei ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf dem Grundstück, bei der Ermittlung des Bodenwertes zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Heranziehung von Bodenrichtwertkarten ist eine **anerkannte und bewährte Methode**, die in der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht beanstandet worden ist. 1. BGH; Urt vom 04.03.1982 – III ZR 156/80, EzGuG 11.127; BFH, Urt. vom 15.01.1985 – IX 81/83, EzGuG 20.109.

Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- u. Nutzungsverhältnissen. Bodenrichtwerte sind nach § 196 von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen zu ermitteln und zu veröffentlichen.

Die Grundstücksmarktlage findet bei Anwendung des Vergleichsverfahrens (§§ 24 und 26 ImmoWertV) vor allem durch die herangezogenen Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte Eingang in die Wertermittlung. Des Weiteren müssen auch die zur Berücksichtigung von Abweichungen im Sinne von § 26 ImmoWertV anzubringenden Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet sein.

Geeignete Vergleichspreise gem. § 40 ImmoWertV liegen nicht vor. Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt daher mit Hilfe von Bodenrichtwerten.

Laut Informationen zum Grundstück, nachstehend aufgeführt, sind hier unterschiedliche Flächennutzungen gegeben:

Flur:	018
Gemeinde:	Versmold
Gemeindekennzeichen:	05754048
Amtliche Fläche in m²:	16037
Lagebezeichnung (verschlüsselt):	Am Sandbrink 5 (0575404811500)
Tatsächliche Nutzung/m²:	Wald / Nadelholz / 3430 Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche / Reitplatz / 1191 Fläche gemischter Nutzung / Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft / 11416
Aktualität des Flurstückes:	2017-10-17

Die Flächen sind separat zu bewerten.

Flurstück 10

Gesamtfläche: 16.037 m²

Fläche 1 – Fläche gemischter Nutzung

F = 11.416 m²

Diese Fläche ist wie folgt aufzuteilen:

a) Wohnbaufläche im Außenbereich

Da das Wohnhaus gemäß § 35 BauGB wieder errichtet werden kann, ist laut Grundstücksmarktbericht eine Fläche von max. 1.000 m² in Ansatz zu bringen.

Für diese Fläche beträgt der Richtwert **95,00 EUR/m²** - siehe nachstehende Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Versmold
Postleitzahl	33775
Gemarkungsnummer	2530
Bodenrichtwertnummer	9049
Bodenrichtwert	95 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I-II
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	85 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	je nach Bebauungsumfang i.d.R. bis zu 1.000 m ²

Tabelle 1: Richtwertdetails

$$1.000 \text{ m}^2 \times 95,00 \text{ EUR/m}^2 = 95.000,00 \text{ EUR}$$

$$\text{Der Bodenwertanteil für das Wohnhaus beträgt} = 95.000,00 \text{ EUR}$$

Anmerkung:

Auf diesem Grundstück steht die abbruchreife Hausruine.

Die Kosten für den Abbruch werden separat ermittelt – siehe Ertragswertverfahren.

b) Gewerbefläche im Außenbereich

Restfläche: $11.416 \text{ m}^2 - 1.000 \text{ m}^2 = 10.416 \text{ m}^2$

Für gewerblich genutzte Flächen im Außenbereich beträgt der Richtwert 25,00 EUR/m² bei nachfolgenden Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Versmold
Postleitzahl	33775
Gemarkungsnummer	2530
Bodenrichtwertnummer	9050
Bodenrichtwert	25 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	23 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Auf Basis der Grundflächenzahl hat hier ein Ansatz von 8.000 m² zu erfolgen.

$$8.000 \text{ m}^2 \times 25,00 \text{ EUR/m}^2 = 200.000,00 \text{ EUR}$$

**Der Bodenwert der Gewerbefläche –
rentierlicher Bodenwert – beträgt = 200.000,00 EUR**

c) Restfläche

$10.416 \text{ m}^2 - 8.000 \text{ m}^2 = 2.416 \text{ m}^2$

Diese Fläche ist als Gartenland- und Freifläche zu werten.

Ansatz laut Grundstücksmarktbericht:

das 2fache des Ackerlandwertes.

Der Preis je m² Ackerland beträgt 10,00 EUR –

siehe Ausweisungen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Versmold
Postleitzahl	33775
Gemarkungsnummer	2530
Bodenrichtwertnummer	9046
Bodenrichtwert	10 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	Acker
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	9,5 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

$$2.416 \text{ m}^2 \times 20,00 \text{ EUR/m}^2 = 48.320,00 \text{ EUR}$$

$$\text{gerundet} = 48.000,00 \text{ EUR}$$

Der Bodenwertanteil, nicht rentierlich, beträgt = 48.000,00 EUR

d) Sport-/Freizeit- und Erholungsfläche

F = 1.191 m²

Für diese Fläche sind 15,00 EUR/m² als marktgerecht anzusehen.

1.191 m² x 15,00 EUR/m² = 17.865,00 EUR

gerundet = 17.900,00 EUR

Der Bodenwertanteil, nicht rentierlich, beträgt = 17.900,00 EUR

e) Waldfläche / Nadelholz

F = 3.430 m²

Für diese Flächen sind laut den Ausweisungen in der Bodenrichtwertkarte 1,00 EUR/m² anzusetzen.

Lage und Wert	
Gemeinde	Versmold
Postleitzahl	33775
Gemarkungsnummer	2530
Bodenrichtwertnummer	9048
Bodenrichtwert	1 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	1,0 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

3.430 m² x 1,00 EUR/m² = 3.430,00 EUR

gerundet = 3.400,00 EUR

Der Bodenwertanteil, nicht rentierlich, beträgt = 3.400,00 EUR

Flurstück 63F = 999 m²

Diese Fläche ist als Ackerlandfläche zu werten.
Ansatz: 10,00 EUR/m² - siehe Ausweisungen

999 m² x 10,00 EUR/m² = 9.990,00 EUR

gerundet = 10.000,00 EUR

Der Bodenwert des Flurstücks 63 beträgt = 10.000,00 EUR

5.5 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt. Der marktangepasste, vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

5.5.1 Allgemeine Wertverhältnisse

A) Gewerbeflächen

Liegenschaftszinssatz

Gem. § 21 ImmoWertV 2021 ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken marktüblich verzinst wird.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Gütersloh 2024 sind Liegenschaftszinssätze für Gewerbeflächen und Industrieobjekte aufgeführt. Diese betragen 4,6 % mit einer Standardabweichung von 1,49 %.

Für Gewerbeflächen dieser Art – Reithalle, Stall, Scheune – sind keine Liegenschaftszinssätze aufgeführt.

Ein Ansatz von 6,0 % ist hier als marktgerecht anzusehen.

Miete

Rohertrag / Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind.

Tatsächliche Erträge / marktüblich erzielbare Miete:

Das Objekt ist verpachtet.

Der Pachtvertrag wurde mir vorgelegt.

Hier ist jetzt auf §§ 2,3 und 4 abzustellen – nachstehend aufgeführt:

§ 2

Pachtdauer

1. Das Pachtverhältnis beginnt ab dem 1.10.2023 und endet frühestens nach der dreißig Jahren
2. Die Verpachtung erfolgt desweiteren auf unbestimmte Zeit. Wird die Verpachtung nicht spätestens 6 Monate vor Jahresende – bis zum 30. Juni – schriftlich gekündigt, dann verlängert sich das Pachtverhältnis automatisch um jeweils zehn weitere Jahre.

§ 3

Pachtzins

1. Der Pachtzins beträgt monatlich einen symbolischen EUR (1 Euro Brutto)
- Da der Pächter das Objekt kaufen möchte und die Parteien nur auf die Unterschrift von Frau [REDACTED] warten, ist diese Pacht bis zum Kauf angemessen.

Zum Grundstück und der Reitanlage gehören folgende Gebäude – siehe Zeichnung:



§ 4

Verpächtereigenes Inventar

1. Der Verpächter übergibt das zum Grundstück und der Reitanlage gehörige (lebende und tote) Inventar. Das Pachtverhältnis erstreckt sich auf das gesamte dort befindliche Inventar. (Trecker, Rasenmäher, Führenanlage, Werkzeug, usw.)
2. Der Verpächter trägt die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung des Inventars. Der Pächter kann über die einzelnen Stücke im Rahmen einer ordnungsgemäßen Wirtschaft verfügen. Er hat das Inventar nach den Regeln einer ordnungsgemäßen Wirtschaft zu erhalten. Die vom Pächter angeschafften Stücke werden nicht mit der Einverleibung in das Inventar des Pächters eingehen.
Sollte der Kauf durch Seitens der Familie Overbeck nicht zustande kommen, müssen die Investitionen an den Pächter in voller Höhe ausgezahlt werden. Sowie auch das für die Reitanlage gekaufte Inventar

zum Einkaufspreis abgekauft werden kann.

Das Grundstück war bis zum Stichtag nicht verkauft, wobei anzumerken ist, dass das unter Nr. 1 aufgeführte Gebäude abgebrannt ist.

Für die Verkehrswertermittlung ist hier im Zwangsversteigerungsverfahren auf den üblichen Geschäftsverkehr abzustellen.

Es ist daher erforderlich, die marktübliche Miete / Pacht zu ermitteln.

Die Preise betragen laut nachstehender Aufstellung:

Paddock Box 380,00 Euro Box ohne Paddock 350,00 Offenstall 250,00 Euro

Der Preis beinhaltet die komplette Nutzung der Anlage, 2x täglich Fütterung von Kraftfutter. Hafer und Pellets sind im Preis enthalten. Heu steht den Pferden 24/7 zur Verfügung Das rein und raus stellen ist auch im Preis mit inbegriffen außer am Wochenende und an Feiertagen. Wir nutzen Waldboden als Einstreu.

Der Durchschnittspreis beträgt laut Auskunft des Pächters 350,00 EUR monatlich.

Es sind 38 Stallplätze vorhanden.

Übliche Kosten: ca. 300 – 450,00 EUR.

Der gezahlte Preis liegt innerhalb der Bandbreite.

Wie aufgeführt, sind in diesem Preis Betriebskosten mit enthalten.

Der Preisansatz für die Betriebskosten ist mit 60 % anzusetzen, stark beeinflusst durch die hier anfallenden recht hohen Entsorgungskosten für Mist und die Klärgrube.

Die Auslastung ist hier mit 90 % in Ansatz zu bringen.

Für die Nebengebäude (Scheune, Strohlager und Remise) ist kein Mietspiegel erstellt.

Es ist daher hier auf den IHK Mietatlas 2020 – Kaltlagerflächen – abzustellen.

Bandbreite 1,50 – 3,00 EUR/m²

Auf einen Wert im unteren Drittelbereich der Bandbreite ist hier auf Grund der einfachen Ausstattung und der Lage im Außenbereich abzustellen.

Mietansatz 2,00 EUR/m²

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie angesetzt.

Verwaltungskosten (Verwk.) 3,00 % der Jahresnettokaltmiete

Instandhaltungskosten (Instk.) 3,60/m² Nutzfläche

Mietausfallwagnis (MAW) 4,00 % der Jahresnettokaltmiete

Ermittlung der Miete*a) Stallplätze und Nutzung der Anlage*

Anzahl der Stallplätze: 38 Stck.

Auslastung: 90 %: 34 Stck.

Miete 350,00 EUR abzgl. Betriebskosten 60 %
ergibt einen Mietwert von 140,00 EUR/mtl. je Box

34 Stck. x 140,00 EUR x 12 = 57.120,00 EUR

*b) Strohlager und Scheune*F = 337,61 m² - gerundet 338,00 m²338 m² x 2,00 EUR/m² x 12 = 8.112,00 EUR

gesamt = 65.232,00 EUR

	m², Anzahl bzw. % der Miete	EUR pro m² bzw. Anzahl	EUR / p.a.
VerwK	3,00	65.232,00	1.956,96
InstK	2.380,00	3,60	8.568,00
MAW	4,00	65.232,00	2.609,28
Summe			13.134,24
gerundet			13.134,00

nachrichtl.

dies sind ca. 20,1 %

= - 13.134,00 EUR

= 52.098,00 EUR

abzgl. Bodenwertverzinsung6 % des rentierlichen Bodenwertes der gewerblichen
Nutzfläche – 200.000,00 EUR= 12.000,00 EUR

gesamt = 40.098,00 EUR

Vervielfältiger bei 10 Jahren und
6 % = 7,36

7,36 x 40.098,00 EUR = 295.121,00 EUR

zzgl. Bodenwert = 200.000,00 EUR

gesamt = 495.121,00 EUR

gerundet = 495.000,00 EUR

Der vorläufige Ertragswert, gewerblich, beträgt = 495.000,00 EUR

B) Wohnwirtschaftliche Fläche

Wie aufgeführt, ist das Wohnhaus abgebrannt.
Eine Nutzung ist nicht möglich.

Es ist hier ein Liquidationsobjekt gegeben.
Die Kosten des Abbruchs sind wertmäßig zu berücksichtigen.

Die Kosten des Abbruchs sind, siehe hierzu auch Schmitz/Krings,
mit 32,00 EUR/m³ inkl. MwSt. anzusetzen.
Der m³ umbauter Raum beträgt ca. 1.120 m³.

1.120 m ³ x 32,00 EUR/m ³	=	- 35.840,00 EUR
Der Bodenwertanteil beträgt – s. Bodenwertermittlung	=	<u>95.000,00 EUR</u>
Differenz	=	59.160,00 EUR
gerundet	=	59.000,00 EUR
Der Ertragswertanteil des Wohnhauses beträgt	=	59.000,00 EUR

5.5.2 Plausibilisierung der Wertermittlungsergebnisse

Der unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ermittelte, vorläufige, marktangepasste Ertragswert beträgt

a) für das Wohnhaus - Liquiditätsobjekt (entspricht dem Bodenwert abzgl. Abbruchkosten)	=	59.000,00 EUR
b) Gewerbeanlage / Reithalle nachrichtl. dies sind je m ² Nutzfläche der Gebäudeteile 208,00 EUR Die Nettoendite beträgt 10,5 %. Der Rohertragsfaktor beträgt ca. das 7,6fache.	=	495.000,00 EUR

Plausibilisierungen können hier nicht vorgenommen werden.
Vergleichswerte für Objekte dieser Art sind im Grundstücksmarktbericht nicht ausgewiesen.

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale sind jedoch gegeben.

5.5.3 Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es liegen besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) vor.
Die folgenden Punkte sind wertmäßig zu berücksichtigen:

- Bauschäden / Baumängel
- nicht rentierliche Bodenwerte
- Bodenwert des Wohnhauses unter Berücksichtigung der Abbruchkosten
- Garage und Remise

Übertrag = 495.000,00 EUR
nur für die gewerbliche Fläche – Reitanlage

abzgl. Mängel / Instandhaltungskosten –
Ansatz je m² Nutzfläche unter Berücksichtigung
der kurzen Restnutzungsdauer (10 Jahre) für alle Ge-
werbeflächen: 25,00 EUR
2.380 m² x 25,00 EUR/m² = - 59.500,00 EUR

sonstige Wertminderungen
keine = ± 0,00EUR

sonstige Werterhöhungen
Wohnhaus – Liquidationsobjekt
Wertansatz nur Bodenwert abzgl. Abbruch = + 59.000,00 EUR

nicht rentierliche Bodenwerte – s. Bodenwertermittlung
48.000 + 17.900 + 3.400 = 69.300 EUR gerundet = + 69.000,00 EUR

Doppelgarage und Remise
Ansatz pauschal unter Berücksichtigung der
kurzen Restnutzungsdauer = + 8.000,00 EUR

gesamt = 571.500,00 EUR

Der Ertragswert beträgt insgesamt gerundet = 572.000,00 EUR

ohne Berücksichtigung des Flurstücks 63 –
ist gesondert auszuweisen.

Der Bodenwert des Flurstücks 63 beträgt = 10.000,00 EUR

5.6 Rechte und Belastungen

In Abt. II des Grundbuchs sind Eintragungen vorhanden, die wertmäßig jedoch nicht zu berücksichtigen sind.

6 Verkehrswert

6.1 Definition des Verkehrswertes

Gem. § 194 BauGB 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 Grundstückes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

6.2 Ermittlung des Verkehrswertes

Zu bewerten ist eine Reitanlage mit Wohnhaus.
Das Wohnhaus ist abgebrannt und als Liquidationsobjekt zu werten.

Reitanlagen sind als gewerbliche Objekte, Renditeobjekte, anzusehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes ist daher vom Ertragswert als Ausgangsbasis auszugehen.

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 572.000,00 EUR

Der Verkehrswert des Flurstücks 63 beträgt = 10.000,00 EUR

6.3 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
der Reitanlage

Am Sandbrink 5, 33755 Versmold

auf **572.000,00**
(fünfhundertzweiundsiebzigttausend)

ohne Berücksichtigung des Flurstücks 63.

Der Wert des Flurstücks 63 beträgt 10.000,00 EUR.

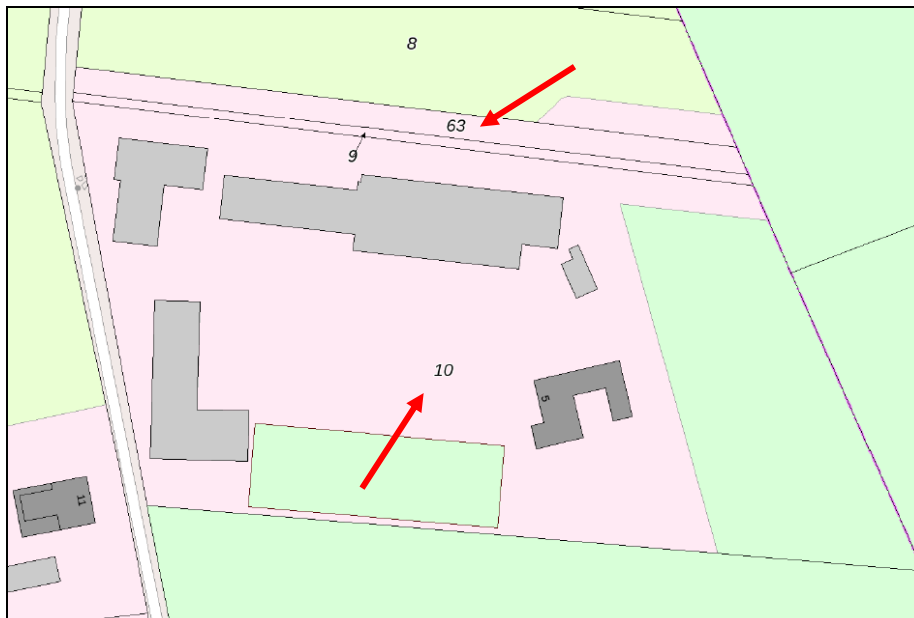
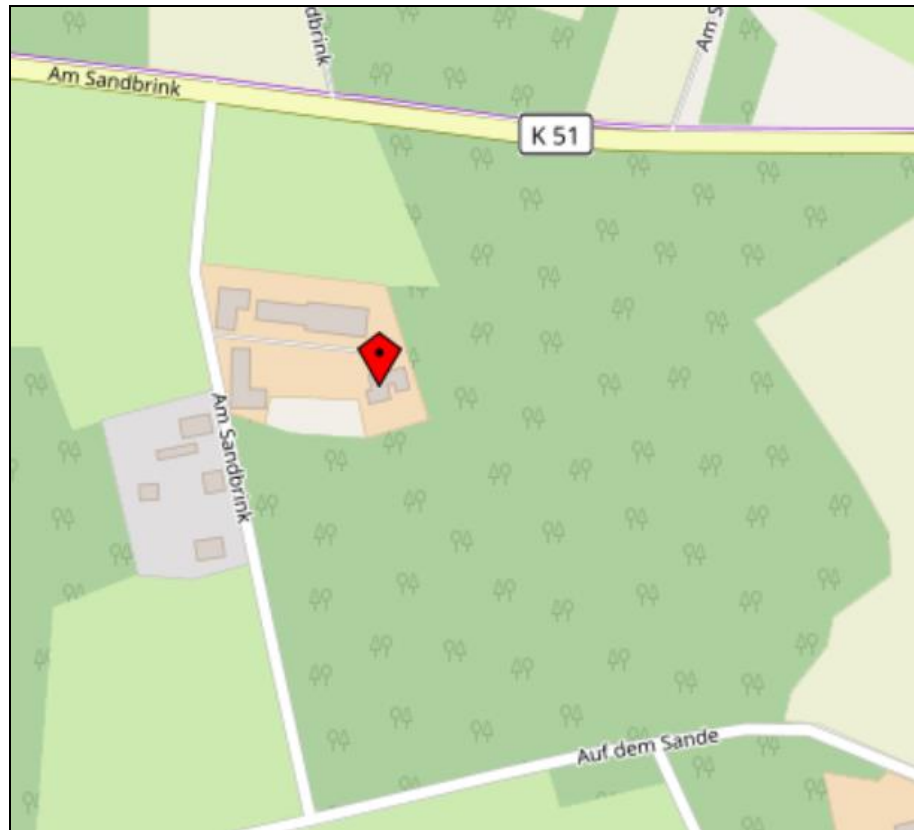
Bielefeld, 29. Juli 2024

7 Berechnungen

Berechnung der BGF lt. DIN 277 / 2005

Berechnung der Nutzfläche		
Da, wie aufgeführt, das Wohnhaus abgebrannt ist, ist eine Wohnfläche nicht mehr zu ermitteln.		
Die Wohnfläche beträgt ca. 215 m ² .		
Strohlager	$23,75 \cdot 11,50 \cdot 0,9$	245,81
Stall I	$10,80 \cdot 38,00 \cdot 0,9$	369,36
Stall II	$(11,00 \cdot 14,00 + 21,50 \cdot 10,50) \cdot 0,9$	341,78
Stall III	$33,00 \cdot 10,00 \cdot 0,9$	297,00
Reithalle	$18,00 \cdot 39,50 \cdot 0,9$	639,90
Scheune	$8,50 \cdot 12,00 \cdot 0,9$	91,80
Longierhalle	$(15,00 \cdot 15,00 - 3,75 \cdot 3,75 / 2 \cdot 4) \cdot 0,9$	177,19
Garage	$(5,50 \cdot 9,00 + 2,75 \cdot 2,75) \cdot 0,9$	51,36
Führanlage	$(15,00 \cdot 15,00 - 4,50 \cdot 4,50 / 2 \cdot 4) \cdot 0,9$	166,05
gesamt		2.380,24
gerundet		2.380,00
Berechnung m³ umbauter Raum für das Wohnhaus		
KG	$6,0 \cdot 8,12 \cdot 2,50$	121,8
EG	$(16,50 \cdot 6,0 + 9,00 \cdot 10,5 + 3,25 \cdot 6,0 + 5,00 \cdot 14,25) \cdot 3,50$	994,875
gesamt		1.116,68
gerundet		1.120,00

8 Anlagen



Die Zeichnungen aus der Bauakte sind dem Amtsgericht separat übermittelt worden.