Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

Büro Coesfeld
Feldweg 3
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7
Telefax: (02541) 84 74 29 8
E-Mail: info@sv-simsch.de

Büro Dortmund
Mergelteichstraße 21
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3
Telefax: (0231) 72 50 63 4
E-Mail: info@sv-simsch.de

www.sv-simsch.de

Gutachten Nr. **1225-1107-AGL**
(bitte stets angeben)

W E R T G U T A C H T E N v o m 1 2 . 0 5 . 2 0 2 6

z u m B e w e r t u n g s s t i c h t a g 2 2 . 0 4 . 2 0 2 6

für das

landwirtschaftliche Grundstück
(Ackerfläche)
In Klöters Feld
44532 Lünen

Gemarkung Horstmar, Flur 11, Flurstück 1834

Auftraggeber: Amtsgericht Lünen
Aktenzeichen: 23K 18/25



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4

1.1 Gutachtenanlass 4
1.2 Zweck des Gutachtens 4
1.3 Bewertungsgegenstand 5
1.4 Flurkarte 5
1.5 Grundbuchangaben 6
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen 7
1.7 BESONDERHEITEN 7

2. Behördenauskünfte/Informationen 8

2.1 Baulasten 8
2.2 Erschließungsbeiträge 8
2.3 Altlasten/Bergbausituation 8
2.4 Planungsrechtliche Ausweisung 10
2.5 Denkmalschutz 10

3. Umgebungsbeschreibung 11

3.1 Makrolage 11
3.2 Mikrolage 11

4. Grundstücksbeschreibung 12

4.1 Flurstücksmerkmale 12
4.2 Pachtvertrag 13

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl 14
6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 15

6.1 Rechte und Lasten 15
6.1.1 Abt. II/6 (Vorkaufsrecht) 15
6.1.2 Abt. II/7 (Altenteil) 16

7. Bodenwertermittlung 17

7.1 Vergleichswertermittlung aus Bodenrichtwerten 17
7.1.1 Eingangsbetrachtung 17
7.1.2 Vorläufiger Bodenwert 19
7.1.3 Vorläufiger belasteter/begünstigter Bodenwert 21
7.1.4 Vergleichswert aus Bodenrichtwerten 22
7.2 Vergleichswertermittlung aus Vergleichskaufpreisen 23
7.2.1 Allgemeine Hinweise 23
7.2.2 Kaufpreisauskunft 24
7.2.3 Vergleichspreis 24
7.2.4 Vorläufiger Vergleichswert 26
7.2.5 Vorläufiger begünstigter/belasteter Vergleichswert 27
7.2.6 Vergleichswert aus Vergleichskaufpreisen 27

8. Verkehrswertermittlung 28

8.1 Wertzusammenstellung 28
8.2 Wertableitung 28
8.3 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB 29
8.4 Werteinflüsse aus Lasten und Beschränkungen 30
8.5 Verkehrswert nach ZVG, fiktiv unbelastet 31

9. Schlusswort 31
10. Literatur, Fundstellen, Gesetze 32
Anlagen 33

Anlage 1 Übersichtsplan 34
Anlage 2 Grundbuchauszug 35
Anlage 3 Eintragungsbewilligung vom 17.05.1995 42
Anlage 4 Eintragungsbewilligung vom 28.06.1995 43
Anlage 5 Eintragungsbewilligung vom 29.05.1996 49
Anlage 6 Liegenschaftsbuchauszug 51
Anlage 7 Baulastenauskunft 52
Anlage 8 Altlastenauskunft 53
Anlage 9 Bergbauauskunft 54
Anlage 10 Erschließungsbeitragssituation 56
Anlage 11 Fördermittelauskunft 57
Anlage 12 Bodenrichtwerte 58
Anlage 13 Fotos 59

Hinweis:

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Im Unterschied zum Originalgutachten enthält die Internetversion nicht alle Anlagen. Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen eingesehen werden.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gutachtenanlass

Grund:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Datum der Ortsbesichtigung:	22.04.2026, zwischen 11:00 und 11:15 Uhr
Wertermittlungs- stichtage: (§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)	**22.04.2026**
Qualitätsstichtage: (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)	22.04.2026
Teilnehmer Ortsbesichtigung:	Herr T. Simsch (Sachverständiger)

Zum Ortstermin wurde form- und fristgerecht per Einschreiben mit Rückschein eingeladen.

1.2 Zweck des Gutachtens

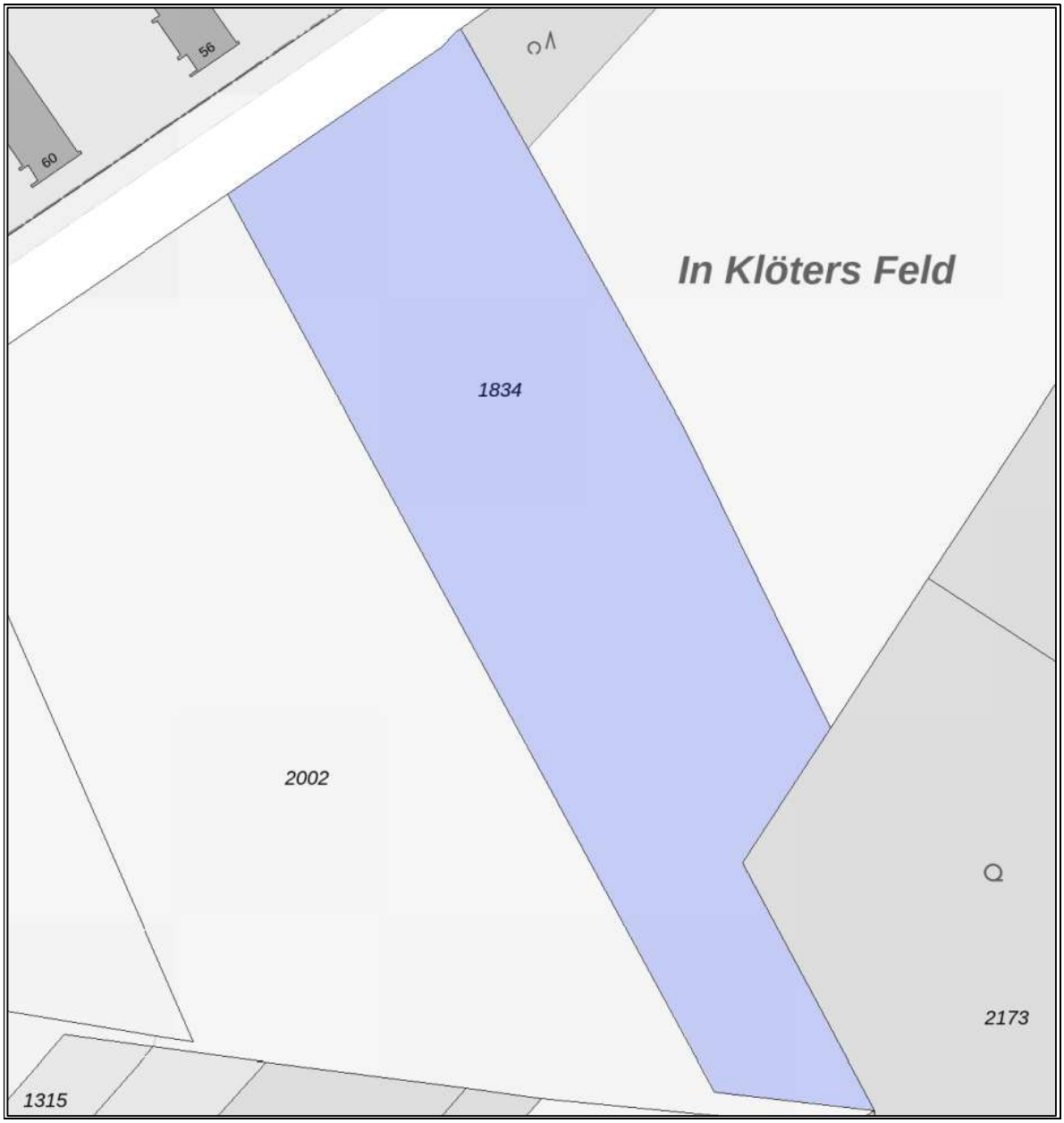
Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

1.3 Bewertungsgegenstand

Objektart: Ackerfläche

1.4 Flurkarte



© Fachbereich Vermessung und Kataster des Kreises Unna

1.5 Grundbuchangaben

(gemäß Grundbuchausdruck vom 08.10.2025)

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Lünen, Blatt: 15346

Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m^2]
1	Horstmar	11	1834	Landwirtschaftliche Fläche, In Klöters Feld	9.308

(hier nur zu bewertendes Grundstück aufgeführt)

Abteilung I (Eigentümer)

lfd. Nr.	
1	**siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen**

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

lfd. Nr.	
6	Vererbliches und übertragbares Vorkaufsrecht. Eingetragen am 20.03.1996 und übertragen am 23.07.2004
7	Altenteil…für. Eingetragen am 28.06.1996 und übertragen am 23.07.2004
10	Zwangsversteigerungsvermerk (23K 18/25). Eingetragen am 08.10.2025

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Wertbeeinflussung beigemessen.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

In Abteilung III des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus der Flurkarte vom 13.01.2026
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 13.01.2026
3. Bescheinigungen zur Baulastensituation vom 17.12.2025
4. Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.10.2025
5. Von der Kanzlei Regner/Coenen zur Verfügung gestellte Eintragungsbewilligung vom 17.05.1995
6. Eintragungsbewilligung vom 28.06.1995
7. Eintragungsbewilligung vom 29.05.1996
8. Erschließungsbeitragsauskünfte vom 18.12.2025
9. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 06.01.2026
10. Fördermittelauskunft der Stat Lünen vom 06.01.2026
11. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 20.01.2026
12. Auskünfte der Stadt Lünen zum Planungsrecht vom 18.12.2025
13. Auskunft der Stadt Lünen, dass keine Bauakte vorliegt, vom 02.04.2026
14. Richtwertkarte (BORIS) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
15. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Unna
16. Auskunft des Gutachterausschusses im Kreis Unna aus der Kaufpreissammlung vom 28.04.2026
17. Melderegisterauskünfte vom 11.02.2026
18. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Die Eintragungsbewilligung vom 17.05.1995 war nach Auskunft des Grundbuchamtes in der Grundakte nicht auffindbar. Die Eintragungsbewilligung konnte auf Anfrage von der Kanzlei ######### zur Verfügung gestellt werden.

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

1.7 BESONDERHEITEN

Besichtigung

Das Bewertungsgrundstück war zum Stichtag nur von der Derner Straße aus einzusehen. Aufgrund der Abwesenheit des Eigentümers zum Ortstermin, wurde auf ein Betreten des Grundstücks verzichtet.

2. Behördenauskünfte/Informationen

2.1 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Lünen sind für das Bewertungsgrundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen (vgl. Anlage).

2.2 Erschließungsbeiträge

Die Stadt Lünen bescheinigt auf Anfrage, dass Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch nicht mehr anfallen (vgl. Anlage).

Die Kanalanschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NW werde nicht erhoben (vgl. Anlage).

2.3 Altlasten/Bergbausituation

Auskunft des Kreises Unna (vgl. Anlage):

> *„…. das o.g. Grundstück ist im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst."*

Bergbauauskunft des **Bez.-Reg. Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

> *„… der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Kurl Fortsetzung" und über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Preußen" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*
>
> *Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Kurt Fortsetzung" und „Preußen" ist die RAG AKTIENGESELLSCHAFT, Im Welterbe 10 in 45141 Essen.*
>
> *Weiterhin teile ich Ihnen mit, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Gneisenaus Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Minegas GmbH, Rüttenscheider Straße 1-3 in 45128 Essen.*

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen."

Weitere Untersuchungen

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende, Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

2.4 Planungsrechtliche Ausweisung

Vorbereitende Bauleitplanung

Das Bewertungsobjekt liegt mit seinem größten Teil in einem Gebiet, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Lünen als „**Gewerbliche Baufläche**" dargestellt ist. Der südliche Grundstücksbereich (Einschnittfläche) ist im Flächennutzungsplan als „**Fläche für die Landwirtschaft**" dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft der Stadt Lünen liegt das Bewertungsobjekt im **Außenbereich (§ 35 BauGB).**

Nach Auskunft der Stadt Lünen befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb eines Gebietes für das sich der Bebauungsplan Nr. 239 „Gewerbegebiet Derner Straße" im Aufstellungsverfahren befindet.

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist darin dargestellt als

- eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Des Weiteren sind Baugrenzen, Freifläche und Erschließungsflächen festgesetzt.

Gemäß Vorentwurf zur Begründung des Bebauungsplanes sind Kriegsbeeinflussungen/Belastungen des Grundstücks nicht auszuschließen und im Zuge einer Bebauung zu sondieren.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung kann die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung nicht abschließend geklärt werden, sondern ist primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage oder eines Baugenehmigungsverfahrens verbindlich zu klären.

2.5 Denkmalschutz

Die Stadt Lünen teilte auf Anfrage mit, dass das Bewertungsgrundstück nicht als Denkmal in der Denkmalliste geführt wird.

3. Umgebungsbeschreibung

3.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Lünen, südlich des Stadtzentrums im Stadtbezirk Lünen-Süd.

Die Stadt **Lünen** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Lünen ist dem Kreis Unna angeschlossen und bildet mit etwa 87.000 Einwohnern, mit rückläufiger Bevölkerungstendenz, die größte Stadt im Kreis.

Der **Stadtbezirk Lünen-Süd** beheimatet rund 8.000 Einwohner. Er wird im Süden durch die Bundesautobahn A 2 und im Norden durch den Dortmund-Hamm-Kanal begrenzt.

Lünen-Süd verfügt über eigene **Infrastruktureinrichtungen** wie z. B. Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist über die Autobahnanschlussstelle Lünen-Süd an die A 2 gewährleistet und ist als gut zu bezeichnen. Es bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Bus- und Bahnlinien).

Das **Stadtzentrum** von Lünen mit Läden zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt etwa 4,5 km entfernt.

3.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt südlich von Lünen-Süd, zwischen der Derner Straße und der Autobahn A 2.

Die **engere Nachbarschaft** ist durch Wohnsiedlungen nördlich der Derner Straße sowie einem Mietgaragenhof südöstlich des Grundstücks und weiteren Landwirtschaftsflächen gekennzeichnet.

Die **weitere Nachbarschaft** wird nach Norden hin durch das Stadtteilzentrum von Lünen-Süd und nach Süden hin, südlich der Autobahn, durch eine Deponie gekennzeichnet.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1 Flurstücksmerkmale

Die nachfolgende Grundstücksbeschreibung gibt die Situation zum Stichtag wieder, wie sie zum Ortstermin visuell aufgenommen wurde. Sie ist ergänzt um Informationen aus den zur Gutachtenerstellung vorliegenden Unterlagen.

Größe:	9.260 m² (Quelle: Liegenschaftskataster, hier besteht eine Abweichung zu der Flächenangabe im Grundbuch, welche entsprechend dem Kataster zu berichtigen ist)
Zuschnitt:	schlanker, ungleichmäßiger Zuschnitt, Einschnitt im südöstlichen Grundstücksbereich Breite ca. 52 m, im Einschnittbereich ca. 25 m, Länge zwischen 147 und 209 m (graphisch aus Flurkarte abgegriffen)
Topografie:	leichte Sattellage
Nutzung:	laut Kataster: 9.260 m² Landwirtschaft / Ackerland tatsächlich: Ackerfläche
Bodenschätzung:	Bodenart Sandiger Lehm, Bodenstufe III, Entstehungsart Löß, Bodenzahlt 70, Ackerzahl 71, Ertragsmesszahl 6576
Bewirtschaftung:	Das Bewertungsgrundstück wird mir den nördlich und südlich angrenzenden Nachbarflächen Gemarkung Horstmar, Flur 11, Flurstücke 1836 und 2002 u.a. im Verbund bewirtschaftet.
Aufwuchs:	vorhanden **(Aufwuchs nicht Wertgegenstand)**
Verschattung:	Verschattung entlang der südlichen Grundstücksgrenze und entlang der nördlichen Grundstücksgrenze durch angrenzenden Baumbestand
Vernässung:	augenscheinlich nicht vernässt
baul. Anlagen:	./.

Zuwegung:	An der nördlichen Grundstücksgrenze im oberen Bereich besteht eine Bordsteinabsenkung zur Derner Straße hin.
Leitungssituation:	nicht von Freileitung überspannt, kein Leitungsmast auf dem Grundstück

4.2 Pachtvertrag

Angaben zu Pachtverträgen lagen zum Stichtag keine vor.

5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungsstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren.

Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalls sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei der Bewertung von Grundstücken der vorliegenden Art (unbebautes Grundstück) scheiden das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren im Allgemeinen als Bewertungsmethode aus.

Von wesentlicher Bedeutung für den Markt von landwirtschaftlichen Flächen ist das **Vergleichswertverfahren**, das als primäre Bewertungsmethode den Bewertungsgang bestimmt. Liegen geeignete Vergleichskaufpreise von Grundstücken mit hinreichend übereinstimmenden Merkmalen vor, sind diese Vergleichskaufpreise maßgeblich für die Vergleichswertableitung. Liegen keine geeigneten Vergleichskaufpreise vor, kann zur Ableitung des Vergleichswertes auf Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden.

Im vorliegenden Fall sind vom zuständigen Gutachterausschuss geeignete Vergleichskaufpreise von Grundstücken mit vergleichbarer Lage und Beschaffenheit zur Verfügung gestellt worden.

Der Verkehrswert leitet sich daher im vorliegenden Fall auf der Basis von Vergleichskaufpreisen ab. Zur Stützung wird zusätzlich das Vergleichswertverfahren, auf Grundlage von Bodenrichtwerten, herangezogen.

6. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

6.1 Rechte und Lasten

6.1.1 Abt. II/6 (Vorkaufsrecht)

In Abteilung II lfd. Nr. 6 findet sich folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

> *„Vererbliches und übertragbares Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für ######, geb. am ########. Bezug: Bewilligung vom 17.05.1995 UR 111/95 Notar Tenberge, Lünen."*

Die Eintragungsbewilligung vom 17.05.1995 vermerkt hierzu (vollständiger Text vgl. Anlage):

> „…räume ich als Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Horstmar, Flur 11, Flurstück 1834 meinem Sohn ########, ein übertragbares und vererbliches Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle ein."

Beurteilung

siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen

Die genannten Eintragungen sind der Gruppe der **Erwerbsrechte** zuzurechnen, zu denen u. a. die Vorkaufsrechte, Wiederkaufsrechte sowie auch die Vormerkungen (§ 883 ff. BGB) gehören.

Ein **Vorkaufsrecht** stellt nach herrschender Meinung für sich allein genommen keinen Wert dar, solange es ruht, d. h. solange es nicht realisierbar ist. Ein realisierbares Vorkaufsrecht kann werterhöhend sein, weil u. U. zumindest ein potenzieller Käufer vorhanden ist, es kann auch wertmindernd sein, weil eine abschreckende Wirkung des Rechts auf Dritte besteht. Im Allgemeinen wird ein Vorkaufsrecht daran bemessen, inwieweit der Vorkaufsberechtigte einen Vorteil hat.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird der Eintragung kein Wert beigemessen.

Der Werteinfluss der Eintragung wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **Null Euro.**

6.1.2 Abt. II/7 (Altenteil)

In Abteilung II, lfd. Nr. 7 findet sich folgende Eintragung (vollständiger Text vgl. Anlage):

> *„Altenteil- betreffend Wohnungsrecht nur auf lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses – für #########, geb. am ######### und #########, geb. am #########. Löschbar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 28.06.1995/29.05.1996 UR 131/95 und 137/96 Notar Henke, Werne."*

Gemäß Melderegisterauskünften vom 11.02.2026 waren beide Begünstigten bereits vor dem Stichtag verstorben. Die Eintragung ist daher als löschungsfähig zu betrachten.

Beurteilung

siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird der Eintragung daher kein Wert beigemessen.

Der Werteinfluss der Eintragung wird festgestellt mit einem

Betrag von **0,00 €**

in Worten: **Null Euro.**

7. Bodenwertermittlung

7.1 Vergleichswertermittlung aus Bodenrichtwerten

7.1.1 Eingangsbetrachtung

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund- und Bodens für Gebiete (Bodenrichtwertzone) mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt etc.), sind diese entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2026 mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben[1]:

Baureifes Land, beitragsfrei, gewerbliche Baufläche

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **40,00 €/m².**

landwirtschaftliche Fläche

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **8,80 €/m².**

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgrundstück weist nachfolgende wertrelevante Abweichungen von bzw. Übereinstimmungen mit den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone auf:

Erschließungsbeitragssituation: Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand der Bewertungsgrundstücke entspricht dem erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand in der Richtwertzone.

[1] Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]"; Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0.

Lage: Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone.

Ausnutzung: Die Grundstücksausnutzung entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Größe: Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Zuschnitt: Der unregelmäßige Zuschnitt des Grundstücks weicht geringfügig von den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone ab.

Topographie: Die durch eine leichte Sattellage gekennzeichnete Topographie des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Zustand/ Entwicklung: Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der wesentliche Teil des Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt und eine kleine Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Darüber hinaus befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Gebiet, für welches ein Bebauungsplan sich zum Stichtag im Aufstellungsverfahren befindet. Hierin wird der Bereich des Bewertungsgrundstücks im Wesentlichen als eingeschränkte gewerbliche Fläche dargestellt.
Die Lage des Bewertungsgrundstückes in einem Bereich der, laut Flächennutzungsplan und laut dem in Aufstellung befindliche Bebauungsplan, als Gewerbegebiet dargestellt ist, weicht wertsteigernd von der durchschnittlichen Lage in der Richtwertzone ab. Aufgrund der Lage wird ein potenzieller Käufer eine erhöhte Erwartung einer zukünftigen Bebaubarkeit gegenüber der reinen landwirtschaftlichen Nutzung wertsteigernd in seine Kaufpreisüberlegungen einfließen. Mittel- bis langfristig ist daher eine städtebauliche Entwicklung mit hinreichender Sicherheit zu erwarten.
Das Bewertungsgrundstück ist demnach als Bauerwartungsland gemäß § 3 Abs. 2 ImmoWertV einzustufen.

Der Bodenwert leitet sich aus dem Bodenrichtwert wie folgt ab:

7.1.2 Vorläufiger Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst. 1834		9.260 m²
Gesamtgröße			9.260 m²
davon			
- Bauerwartungsland			9.260 m²
- Weide (Grünfläche)			0 m²
- Forstwirtschaftsfläche			0 m²
- Weg			0 m²
Bodenrichtwert gewerbliche Baufläche			40,00 €/m²
Bodenbezogene Besonderheiten:			
- Lage		0,0% rd.	0,00 €/m²
- Ausnutzung		0,0% rd.	0,00 €/m²
- Größe		0,0% rd.	0,00 €/m²
- Zuschnitt		-5,0% rd.	-2,00 €/m²
- Topographie		0,0% rd.	0,00 €/m²
- Zustand/Entwicklung	#)	-70,0% rd.	-28,00 €/m²
Ackerlandwert somit:			10,00 €/m²

Vorläufiger Bodenwert

Bodenwert von Bauerwartungsland laut angepassten Richtwert			
	9.260 m² zu	10,00 €/m² rd.	92.600 €
Bodenwert forstwirtschaftliche Nutzfläche laut Richtwert			
hier	0 m² zu	0,00 €/m² rd.	0 €
Bodenwert von Grünflächen laut Richtwert			
hier	0 m² zu	0,00 €/m² rd.	0 €
Bodenwert für notwendige Wegefläche pauschal			
	0 m² zu	0,00 €/m² rd.	0 €
Summe der Bodenwerte, ebf.			92.600 €
Vorläufiger Bodenwert ohne Marktanpassung rund			**92.600 €**

#) Gemäß Angaben in Grundstücksmarktberichten umliegender Gutachterausschüsse beträgt der Wert von Bauerwartungsland ca. 30 % des Bodenrichtwertes von baureifen Land (entspricht einem Wertabschlag von 70 %).

Vorläufiger Bodenwert ohne Marktanpassung rund 92.600 €

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen eingeflossen sind.

Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

0 % als marktgerecht zu betrachten.			
	0 % von	92.600 € rund	0 €
Summe			92.600 €

Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Bodenwert rund 93.000 €

7.1.3 Vorläufiger belasteter/begünstigter Bodenwert

Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Bodenwert rund **93.000 €**

Wirtschaftlicher Werteinfluss aus Lasten und Rechten

Abt. II/6	0 €
Abt. II/7	0 €

Belasteter od. begünstigter vorläufiger Bodenwert **93.000 €**

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) bezogen auf das Recht/die Belastung

Abt. II/6 *)				
	0,00 % von	0 €	=	0 €
Abt. II/7 *)				
	0,00 % von	0 €	=	0 €

Marktangepasster, vorläufiger Bodenwert 93.000 €

*) Bezogen auf das Recht bestehen hier keine weiteren wertbeeinflussenden Faktoren.

Die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt hier nach folgendem ScChema:

Ableitung der Marktanpassung					
Einflussgröße	**Ausprägung**			**Gewicht**	**Wert**
	0	1	2		0 bis 2,00
Dauer	Kurz	Mittel	Lang	0,20	0,00
Verhältnis der wirtschaftlichen Wertbeeinflussung zum unbelasteten Verkehrswert	Gering	Mittel	Hoch	0,60	0,00
Immobilien- angebot	Nachfrage-überhang	Ausgeglichen	Angebots-überhang	0,20	0,00
	Min	**Max**	**Σ Faktor**	**Marktanpassung rd.**	
	0%	**40%**	**0,00**	**0,00%**	

7.1.4 Vergleichswert aus Bodenrichtwerten

Marktangepasster, vorläufiger Bodenwert	93.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)	
- Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau als Zeitwert	
0 % von 0 € rund	0 €
- sonstige wertbeeinflussende Merkmale	
hier	0 €
somit	93.000 €
Bodenwert somit rund	**93.000 €**

(entsprechend rund 10,04 €/m² Grundstücksfläche)

7.2 Vergleichswertermittlung aus Vergleichskaufpreisen

7.2.1 Allgemeine Hinweise

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV) basiert auf der Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichskaufpreisen von Grundstücken, welche in ihren Eigenschaften (insbesondere Größe, Zuschnitt, Bonität, Nutzbarkeit etc.) hinreichend mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsgegenstandes übereinstimmen.

Liegen geeignete Kaufpreise vor, sind diese zur Erfassung der vom Bewertungsgegenstand abweichenden Grundstücksmerkmale mittels geeigneter, z. B. von den zuständigen Gutachterausschüssen angegebener, Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen zu Vergleichspreisen abzuleiten. Hierbei ist eine modellkonforme Vorgehensweise mit der angewendeten Datenquelle einzuhalten (z. B. Vergleichswertmodel des betreffenden Gutachterausschusses, der die Kaufpreise zur Verfügung stellt).

Im vorliegenden Fall ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ein Auszug aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt worden, welcher sich auf Grundstücke mit v. g. Eigenschaften bezieht.

Aus dem sich aus den Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren ergebenden Mittelwert (ggf. gewichteter Mittelwert) ermittelt sich der vorläufige Vergleichswert.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht laut § 24 Abs. 3 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert. Soweit die örtlichen Marktverhältnisse nicht ausreichend in den angewendeten Vergleichspreisen oder Vergleichsfaktoren eingeflossen sind, ist eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge vorzunehmen.

Ggf. zusätzlich vorhandene erhebliche Abweichungen des Bewertungsgegenstandes von den Vergleichsgrundstücken sind, soweit sie nicht bereits bei der Ableitung der Vergleichspreise / Vergleichsfaktoren durch die angewendeten Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen berücksichtigt wurden, gesondert als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu erfassen und bei der Ableitung des Vergleichswertes zu berücksichtigen (§ 24 Abs. 4 ImmoWertV).

7.2.2 Kaufpreisauskunft

Lage und Eigenschaften der Vergleichsflächen						KP		Bodenpreis-index	KP (indexiert)
lfd. Nr.	VK-Datum	Gemarkung	Größe [m²]	Bonität	Nutzung	[€/m²]	BoRi		[€/m²]
1	2020	Altlünen	4.157	34	A	8,00	6,50	6,8	10,35
2	2020	Altlünen	6.429	43	A	7,50	6,50	6,8	9,71
3	2021	Altlünen	5.702,5	41	A	10,55	7,00	7,3	12,72
4	2023	Brambauer	6.060	44	A	7,00	7,90	8,5	7,25
							2025	8,8	
							letzter veröffentlichter Index zum Stichtag		
								Mittelwert	**10,01**
								Std-Abweich ±	1,95

7.2.3 Vergleichspreis

Die Berücksichtigung der individuellen Merkmale des Bewertungsgrundstücks wird a) durch eine entsprechende Wertanalyse und b) durch separat pauschalierte oder ermittelte Werteinflüsse dargestellt.

Bei der Wertanalyse wird den jeweiligen Eigenschaften, entsprechend ihres jeweiligen Einflusses auf den Gesamtwert eine entsprechende Gewichtung beigemessen. Die Summe aller Gewichtungen ergibt sich zu 100 %.

Auf dieser Basis wird zunächst der Zustand des durchschnittlichen Grundstücks definiert und sodann mit den Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks gegenübergestellt.

Die Abweichungen der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks vom Durchschnitt sind durch geeignete Zu- oder Abschläge zu erfassen. Abweichungen des tatsächlichen Zustands vom Durchschnitt werden auf einer Punkteskala von 1 (schlecht) bis 10 (sehr gut) ausgedrückt (Durchschnitt 5 Punkte).

Eigenschaftsmerkmale	Gewichtung [%] a)	Zustand [1 bis 10] b)	angepasst [%] c) = a x b / 5
Grundstück			
- Lage	5	5	5
- Größe	20	5	20
- Zuschnitt	15	5	15
- Topografie	10	5	10
- Bonität	15	5	15
- Aufwuchs	5	5	5
- Verschattung	10	5	10
- Vernässung	15	5	15
- Zuwegbarkeit	5	8	8
	100		103

Zu- oder Abschlag somit rund **3%**

Objektspezifischer Vergleichspreis

Vergleichspreis	10,01 €/m²
Anpassung an das Bewertungsobjekt 3 % somit rd.	0,30 €/m²
Objektspezifischer Vergleichspreis	10,31 €/m²

7.2.4 Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich somit als Zwischenwert zu:

10,31 €/m²	x	9.260 m²	=	95.471 €

Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse, Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.
Zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ist im vorliegenden Fall eine Marktanpassung wie folgt anzusetzen:

- Anpassung wegen veränderter Marktsituation Stichtag zur Situation des Erhebungszeitraumes der Vergleichskaufpreise, hier	0 % rund	0 €
Summe		95.471 €
Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert rund		**95.000 €**

7.2.5 Vorläufiger begünstigter/belasteter Vergleichswert

Marktangep., unbelasteter, vorläufiger Vergleichswert rund	**95.000 €**
Wirtschaftlicher Werteinfluss aus Lasten und Rechten	
Abt. II/6	0 €
Abt. II/7	0 €
Belasteter od. begünstigter vorläufiger Sachwert	**95.000 €**
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) bezogen auf das Recht/die Belastung	
Abt. II/6	0 €
Abt. II/7	0 €
Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert	**95.000 €**

7.2.6 Vergleichswert aus Vergleichskaufpreisen

Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert	**95.000 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV)	
- Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau als Zeitwert anteilig an Außenanlagen pauschal	0 €
- sonstige wertbeeinflussende Merkmale hier	0 €
somit	95.000 €
Vergleichswert somit rund	**95.000 €**

(entsprechend rund 10,26 €/m² Grundstücksfläche)

8. Verkehrswertermittlung

8.1 Wertzusammenstellung

Vergleichswert aus Bodenrichtwerten	93.000 €
Vergleichswert aus Vergleichskaufpreisen	95.000 €

Die Werte weichen rd. 2% voneinander ab.
Die Abweichung liegt damit innerhalb eines Vertrauensberichs von ± 20 %.
Die Plausibilität ist somit gegeben.

8.2 Wertableitung

Die Ableitung des Grundstückswertes auf Grundlage von Bodenrichtwerten gibt im vorliegenden Fall einen ersten Hinweis auf den Verkehrswert.

Der Vergleichswert hat immer dann eine besondere Bedeutung für die Ableitung des Verkehrswertes, wenn er sich auf den Vergleich von Grundstücken mit im Wesentlichen übereinstimmenden Merkmalen bezieht. Im vorliegenden Bewertungsfall sind Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses verfügbar.

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Vergleichswert aus Vergleichswerten abgeleitet

8.3 Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.04.2026 wird der **Verkehrswert** für das

landwirtschaftliche Grundstück
(Ackerfläche)

In Klöters Feld
44532 Lünen

Gemarkung: Horstmar
Flur: 11
Flurstück(e): 1834

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für landwirtschaftliche Flächen **(Grund und Boden ohne Aufwuchs)**, festgestellt mit

95.000,00 €

in Worten: **Fünfundneunzigtausend Euro**

(entspricht rund 10,26 €/qm Grundstücksfläche)

Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wurde der Einfluss der Lasten und Beschränkungen getrennt (vgl. Kap. 7) ermittelt und abschließend zum Verkehrswert nach ZVG fortgeführt.

8.4 Werteinflüsse aus Lasten und Beschränkungen

Verkehrswert nach BauGB		**95.000 €**
Einfluss aus Lasten und Beschränkungen		
- Abt. II/6 (Vorkaufsrecht)	0,00 €	
- Abt. II/7 (Altenteil)	0,00 €	
Summe aus Lasten und Beschränkungen	0,00 €	0 €
somit ohne Lasten und Beschränkungen		95.000 €
Verkehrswert nach ZVG, fiktiv uneblastet		**95.000 €**

8.5 Verkehrswert nach ZVG, fiktiv unbelastet

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 22.04.2026 wird der **Verkehrswert nach ZVG ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** für das mit einem

landwirtschaftliche Grundstück
(Ackerfläche)

In Klöters Feld
44532 Lünen

Gemarkung: Horstmar
Flur: 11
Flurstück(e): 1834

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Außenbereichsgrundstücke festgestellt mit

95.000,00 €

in Worten: **Fünfundneunzigtausend Euro**

(entspricht rund 10,26 €/qm Grundstücksfläche)

9. Schlusswort

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Verkehrswertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

Coesfeld, den 12.05.2026 Dipl.-Ing. T. Simsch

10. Literatur, Fundstellen, Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)

- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

- FISCHER, LORENZ, BIEDERBECK, ASTL: Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Köln, 2005

- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien 2. Aufl., Köln, 2013

- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln

- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004

- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003

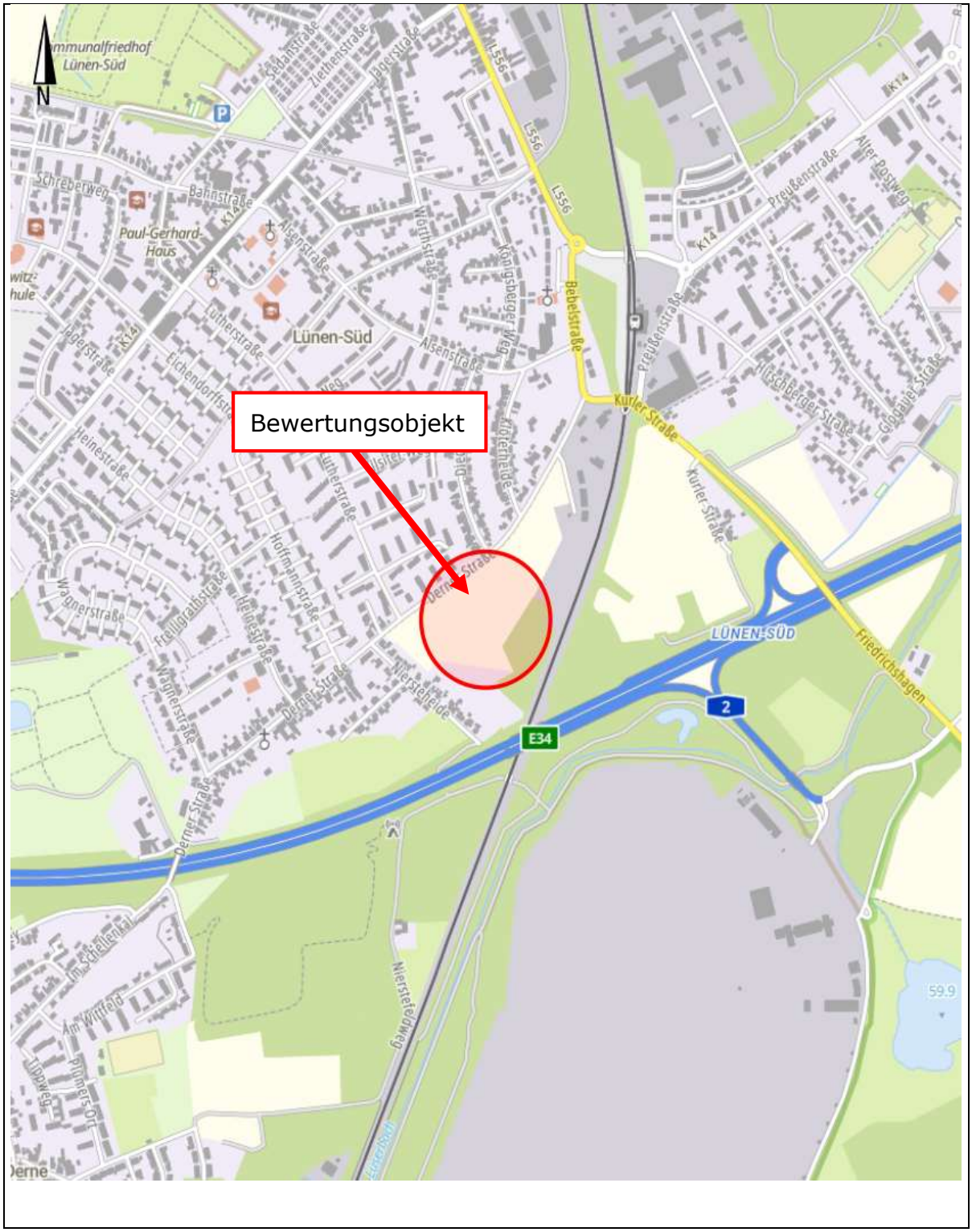
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006

- Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre 4. Auflage, Stuttgart, 2007

- Kröll, R.: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken Neuwied, 2001

Anlagen

Anlage 1 Übersichtsplan



© Geobasis NRW

Bewertungsobjekt	
Straße:	In Klöters Feld
Ort:	44532 Lünen