



# Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit den aufstehenden Wirtschaftsgebäuden und den zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen u. weiterer Nebenflächen in **58239 Schwerte, Beckhausweg**



Grundbuch	Blatt	
Villigst	513	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Villigst	3	382, 667, 673, 1531, 1748, 1750, 1751, 1752
	Flur	Flurstücke
	4	229/9, 230/9, 414, 416, 418
	Flur	Flurstücke
	5	827, 829, 415, 970, 975,
	Flur	Flurstück
	6	73

Auftraggeber: Amtsgericht Schwerte  
AZ: 66 K 7/22

Wertermittlungsstichtag: 07.02.2024

Qualitätsstichtag: 07.02.2024

**DIRK ERDELMANN GEN. MEERING**  
Dipl. -Ing. Dipl. -Ing. agr. (FH)

Steiniegge 16  
45549 Sprockhövel

Telefon 02324 68 58 000  
Mobil 0175 114 83 97

buero@sverdelmann.de  
sverdelmann.de



Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die:

- > Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken > Landwirtschaft
- > Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden



Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert. (WG)



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung DIAZert (F) – DIN EN ISO/IEC 17024



Chartered Surveyor (MRICS)



Recognised European Valuer (REV)



Mitglied im HLBS

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage .....	7
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.3	Privatrechtliche Situation .....	11
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	12
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	20
2.6	Derzeitige Nutzung und sonstige Grundstücksinformationen .....	20
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>31</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	31
3.2	Deele .....	32
3.3	Stall.....	33
3.4	Werkstatt .....	34
3.5	Scheune alt .....	35
3.6	Scheune neu.....	36
3.7	Remise.....	37
3.8	überdachter Mistplatz .....	38
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und den zugehörigen ldw. Nutzflächen u. weiterer Nebenflächen.....</b>	<b>39</b>
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche .....	39
4.2	Grundsätze zur Wertermittlung .....	42
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung .....	42
4.4	Bewertungsteilbereich „Wirtschaftsgebäude“ .....	50
4.5	Ausführungen zum aktuellen Grundstücksmarkt.....	59
4.6	Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung .....	62
4.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“ .....	70
4.8	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland u.a.“ .....	72
4.9	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“ .....	74
4.10	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche (Gartenland)“ .....	76
4.11	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Weg“ .....	78
4.12	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wasserfläche“ .....	79
4.13	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Reitplatz“ .....	80

---

4.14	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen „Beckhausweg u.a.“ .....	81
5	Unbelasteter Verkehrswert der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, den zugehörigen ldw. Nutzflächen u. weiteren Nebenflächen .....	82
6	Vereinfachte Aufteilung des unbelasteten Verkehrswerts der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, den zugehörigen ldw. Nutzflächen u. weiteren Nebenflächen .....	83
7	Zusammenstellung der auf die einzelnen Flurstücke entfallende unbelastete Verkehrswert.....	86
8	Hinweise bezüglich der Erstellung des Gutachtens .....	89
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	90
10	Verzeichnis der Anlagen.....	91

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle (zuordbare Anschrift Beckhausweg 10) mit Wirtschaftsgebäuden und den zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie weiterer Nebenflächen.
Objektadresse:	Beckhausweg (zuordbare Anschrift Beckhausweg 10) in 58239 Schwerte
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Villigst, Blatt 513
Katasterangaben:	Gemarkung Villigst, Flur 6, Flurstück 73 (9.616 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 4, Flurstück 229/9 (17.211 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 4, Flurstück 230/9 (75 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 382 (0,10 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 667 (164 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 673 (3 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 5, Flurstück 827 (2.235 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 5, Flurstück 829 (479 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 5, Flurstück 415 (14 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 4, Flurstück 414 (11.323 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 4, Flurstück 416 (20.782 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1531 (9.541 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 5, Flurstück 970 (46.463 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 5, Flurstück 975 (24.874 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1748 (328 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1750 (14.670 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1751 (8 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1752 (290 m <sup>2</sup> ); Gemarkung Villigst, Flur 4, Flurstück 418 (4.595 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben bzw. Beschluss des Amtsgerichts Schwerte vom 07.09.2023 soll zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ein schriftliches Gutachten über die Versteigerungsobjekte erstellt werden. Das Gutachten soll den Wert jedes Flurstückes separat
------------------	--

ausweisen.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass Unterzeichner für die Bewertung der einzelnen Waldfläche nicht öffentlich bestellt und vereidigt ist. Dieser Teilbereich stellt allerdings einen sehr untergeordneten Teilbereich des Bewertungsobjektes dar und ist aufgrund des Entwicklungszustandes Wald, der geringen Größe im Vergleich zum Gesamtobjekt der geringen anteiligen Wertigkeit und des aufstehenden geringwertigen Bestandes aus Sicht des Unterzeichners forstwirtschaftlich selbständig nur eingeschränkt sinnvoll wirtschaftlich nutzbar. Des Weiteren eignet sich der Bestand auch für eine wirtschaftliche Kaminholzerzeugung aufgrund der überwiegenden Hanglage und der vorhandenen geringen Wertigkeit ebenfalls nur eingeschränkt. Daher erfolgt eine Bewertung dieser Teilfläche im Rahmen des vorliegenden Gutachtens durch den Unterzeichner im Rahmen des Vergleichswertverfahrens gemäß ImmoWertV ausgehend vom maßgeblichen Bodenrichtwert.

Des Weiteren ist auszuführen, dass der gesamte Bereich, der dem landwirtschaftlichen Betrieb zuzuordnen ist, im Rahmen der vorhandenen öffentlichen Bestellung der Landwirtschaftskammer für bebaute und unbebaute Grundstücke bewertet wird. Die Erbbaurechtsgrundstücke werden, da keine unmittelbare landwirtschaftliche Nutzung vorliegt, gesondert in einem weiteren Gutachten mit Az. 66 K 7/22 T2 im Rahmen der vorhandenen Zertifizierung gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 bewertet.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens, soll auf das bereits im Jahre 2019 erstellte Gutachten aus dem Vorverfahren 6 K 6/18 hinsichtlich Daten und Erkenntnisse Bezug genommen werden, soweit diese noch aktuell sind.

**Auftragsgemäß werden keine Eintragungen aus Abteilung II im Rahmen des Gutachtens berücksichtigt.**

Wertermittlungstichtag:	07.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag <sup>1</sup> :	07.02.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 07.02.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 16.01.2024 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Rechtsanwalt, der Sachverständige und Mitarbeiter, keine weiteren Teilnehmer.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2023</li><li>• Beschluss aus dem die Beschlagnahme der Flurstücke hervorgeht</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. aktualisiert:

---

<sup>1</sup> Gemäß § 4 ImmoWertV ist der Qualitätstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:2.000
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Auskunft Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft zur Bergbausituation
- Auskunft bezüglich der Erschließungskosten
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftlich genutzte Flächen
- sonstige Grundstücksinformationen
- Bodenrichtwertübersicht ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de))

Des Weiteren standen die Gutachten aus dem Jahre 2019 zur Verfügung.

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Gebäude Deele und angebauter Stall sowie Wohnhaus (nicht Gegenstand der Bewertung), ein Brandschutzgutachten aus dem Jahre 2017 vorliegt, in dem empfohlen wird, eine Brandmauer zum Personenschutz als Trennung zwischen dem Wohnhaus und der Deele zu errichten. Diese Brandschutzwand ist im Deelenbereich bis zur Traufkante aus Mauerwerk z.B. Kalksandvollstein oder aus Porenbeton, je nach statischem Belangen, zu errichten. Der Dielenboden muss in zwei Brandabschnitte getrennt werden. Im oberen Teil (im Bereich des Dielenbodens) könnte die Brandmauer aus einer mit Promat verkleideten Ständerwerkskonstruktion aufgebaut werden, die zum Schutz gegen Umstürzen mit der Dachkonstruktion verbunden wird. Ist die Feuchte-Empfindlichkeit der Promat-Platte gegeben, bleibt nur eine Mauerwerkskonstruktion übrig. Das Brandschutzgutachten wird als Anlage beigefügt.

Bedingt durch die nicht vorhandene Brandwand zwischen Deele und Wohnhaus, wurde von der Stadt Schwerte eine Ordnungsverfügung erteilt und die Nutzung untersagt, bis die Auflagen des Brandschutzgutachtens erfüllt sind. Auch diese Ordnungsverfügung wird als Anlage dem Gutachten beigefügt.

In dem Stallgebäude befindet sich ein Raum zur Herstellung von Wurst- und Fleischwaren. Laut Schreiben der Stadt Schwerte ist die gewerbliche Nutzung der Räume als Hofmetzgerei nach gemachten Angaben des Veterinär- und Lebensmittelüberwachungsamtes des Kreises Unna aus lebensmittelrechtlicher Sicht nicht statthaft. Der Raum kann jedoch als Hygienebereich zur Herstellung von Wurst- und Fleischwaren für den Eigenbedarf genutzt werden, wenn die Auflagen hinsichtlich Verschließung der Öffnungen in der Brandwand zwischen Deele und Stall erfüllt werden. Das Schreiben ist als Anlage beigefügt.

Bei der am 07.02.2024 durchgeführten Ortsbesichtigung konnte nicht geklärt werden, ob die Auflagen erfüllt wurden, da eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte. Von den angeschriebenen Parteien war niemand zugegen, der Auskunft darüber erteilen oder Zutritt gewähren konnte.

**Bei der nachfolgenden Bewertung wird daher weiterhin unterstellt, dass die städtischen Auflagen bezüglich Errichtung der Brandwände und der zu verschließenden Wandöffnungen hinsichtlich des Brandschutzes zur nachhaltigen wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes noch durchgeführt werden müssen. Kosten hierfür werden bei den besonderen objektspezifischen Besonderheiten pauschal in Ansatz gebracht.**

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den angesetzten Kosten um geschätzte Kosten und nicht um die tatsächliche Höhe der Kosten handelt, da diese erst bei Durchführung der Arbeiten bekannt werden.

Für den Umbau eines landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes wurde Anfang 2018 eine Baugenehmigung erteilt. In dieser Genehmigung sind Auflagen hinsichtlich Rettungswege, Feuerlöscher und Verwertung der im Betrieb anfallenden Gülle und Jauche aufgeführt. Bei der Ortsbesichtigung war nicht erkennbar, ob diese Auflagen zum jetzigen Bewertungsstichtag erfüllt waren.

Aus den zuvor genannten Gründen, wird auch hier unterstellt, dass diese Auflagen noch erfüllt werden müssen und daher werden die Kosten zur Erfüllung dieser Auflagen ebenfalls bei den besonderen objektspezifischen Besonderheiten im Rahmen der Wertermittlung pauschal berücksichtigt.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Unna
Ort und Einwohnerzahl:	Schwerte (ca. 46.800 Einwohner); Stadtteil Villigst (ca. 3.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dortmund (ca. 16 km); Hagen (ca. 15 km), Wuppertal (ca. 44 km), Lüdenscheid (ca. 40 km)  <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 73 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 236 (ca. 1 km)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 1 und A 45 (jeweils ca. 5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Schwerte (ca. 3 km), Hagen (ca. 26 km), Dortmund (ca. 21 km)  <u>Flughafen:</u> Dortmund (ca. 13 km) und Düsseldorf (ca. 77 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 3,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 0,5 km entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3 km entfernt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	Keine ersichtlich
Topografie:	Eben bis hängig

### 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

**Altlasten:****Altlasten:**

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.09.2018 sowie schriftlicher Bestätigung dieser Auskunft vom 04.04.2024, sind die Bewertungsobjekte tlw. im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt. Hierzu ergab eine schriftliche Anfrage beim Kreis Unna nachfolgende Ergebnisse:

**Flurstücke 414, 416, 418:**

„Das Flurstück 414 ist bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/63, das Flurstück 416 ist bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/63 sowie bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/59-1 und das Flurstück 418 ist nahezu vollständig als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/59-1 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst.

Die konkreten Abgrenzungen bzw. Ausdehnungen der Altlastenverdachtsflächen im Bereich der Flurstücke können den als Anlage beigefügten Lageplänen entnommen werden.

Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/63 handelt es sich um eine Altablagerung. In der Zeit von 1980 bis 1982 wurde hier eine feuchte Wiese vermutlich mit Bauschuttmaterialien und umgelagerten Böden aufgefüllt.

Über die chemische Qualität der Auffüllungsmaterialien liegen beim Kreis Unna bislang keine Kenntnisse oder Daten vor. Ebenso liegen beim Kreis Unna für den Auffüllungsbereich bislang keine Ergebnisse über Untergrunduntersuchungen vor. Somit besteht für die Altablagerung Nr. 07/63 derzeit ein begründeter Altlastenverdacht.

Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/59-1 handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Villigst. Im Rahmen einer multitemporalen stereoskopischen Karten- und Luftbildauswertung konnte festgestellt werden, dass die Verfüllung in der Zeit von ca. 1963 bis ca. 1976 stattgefunden hat. Möglicherweise wurde teilweise der Verlauf eines ehemaligen Baches mit verfüllt.

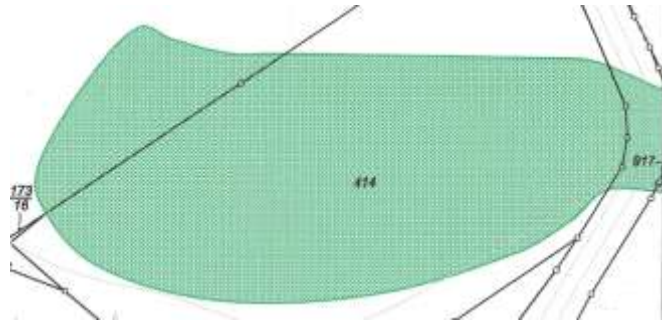
Die Mächtigkeit der Deponie beträgt ca. 3 m. Vermutlich wurden Hausmüll, Bauschutt, umgelagerte Böden, Straßenaufbruch und gegebenenfalls Sperrmüll abgelagert.

Über die chemische Qualität der abgelagerten Abfälle liegen dem Kreis Unna bislang keine Erkenntnisse oder Daten vor. Darüber hinaus liegen dem Kreis Unna für den Ablagerungsbereich bislang keine Ergebnisse über Untergrunduntersuchungen oder Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen vor. Für die Altablagerung Nr. 07/59-1 besteht somit derzeit ein begründeter Altlastenverdacht.“

Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/059-1



## Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/63

**Flurstück 970:**

„Das Flurstück 970 ist bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/63 sowie bereichsweise als Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/59-2 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst. Die konkreten Abgrenzungen bzw. Ausdehnungen der Altlastenverdachtsfläche im Bereich des Flurstückes können dem als Anlage beigefügten Lageplan entnommen werden.“

Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/63 handelt es sich um eine Altablagerung. In der Zeit von 1980 bis 1982 wurde hier eine feuchte Wiese vermutlich mit Bauschuttmaterialien und umgelagerten Böden aufgefüllt.

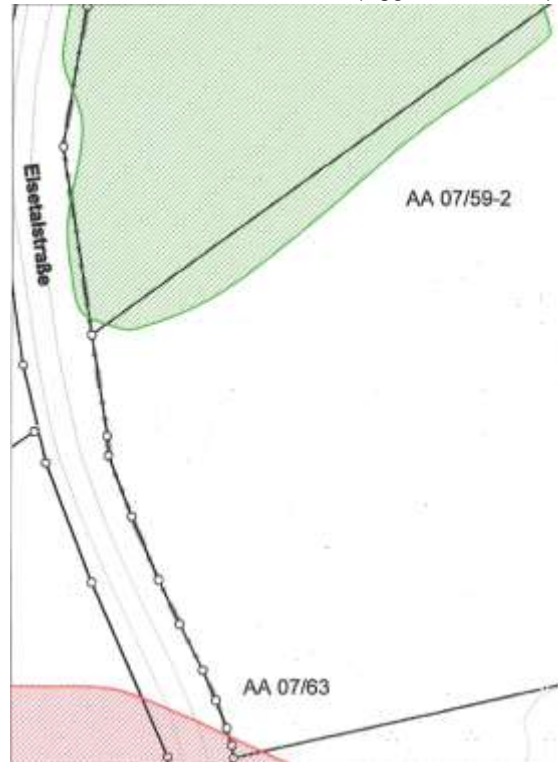
Über die chemische Qualität der Auffüllungsmaterialien liegen beim Kreis Unna bislang keine Kenntnisse oder Daten vor. Ebenso liegen beim Kreis Unna für den Auffüllungsbereich bislang keine Ergebnisse über Untergrunduntersuchungen vor. Somit besteht für die Altablagerung Nr. 07/63 derzeit ein begründeter Altlastenverdacht.

Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/59-2 handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie der Gemeinde Villigst. Im Rahmen einer multitemporalen stereoskopischen Karten- und Luftbildauswertung konnte festgestellt werden, dass die Verfüllung in der Zeit von ca. 1963 bis ca. 1976 stattgefunden hat. Möglicherweise wurde teilweise der Verlauf eines ehemaligen Baches mit verfüllt.

Die Mächtigkeit der Deponie beträgt ca. 3 m. Vermutlich wurden Hausmüll, Bauschutt, umgelagerte Böden, Straßenaufbruch und gegebenenfalls Sperrmüll abgelagert. Auf einem Luftbild aus dem Jahre 1989 ist zusätzlich eine Basisaufschüttung für die Tennisplätze zu erkennen.

Über die Zusammensetzung und die chemische Qualität der abgelagerten Abfälle sowie der Basisaufschüttung liegen dem Kreis Unna bisher keine Erkenntnisse oder Daten vor. Darüberhinaus liegen für den Ablagerungsbereich bislang keine Ergebnisse über Untergrunduntersuchungen oder Gefährdungsabschätzungsuntersuchungen vor. Für die Altablagerung Nr. 07/59-2 besteht somit derzeit ein begründeter Altlastenverdacht.“

## Altlastenverdachtsfläche Nr. 07/59-2 und Nr. 07/63



Die Flurstücke Flur 6, Flurstück 73, Flur 3, Flurstücke 382, 667, 673, 1531, 1748, 1750, 1751, 1752, Flur 4, Flurstücke 229/9, 230/9, Flur 5, Flurstücke 827, 829, 415 und 975 sind im Altlastenkataster nicht als Altlast oder Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Gefährdungspotenziale des Untergrundes:

Entsprechend der Angaben des Geologischen Dienstes NRW<sup>2</sup>, ist im Gefährdungspotenzialkataster für den Bereich des Bewertungsobjektes zum Teil Gasaustritt in Bohrungen als Gefährdungspotenzial des Untergrundes eingetragen.

Bezüglich der Beurteilung der bergbaulichen Verhältnisse wurde eine Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg mit folgendem Ergebnis eingeholt:

*„Die zu bewertenden Flurstücke liegen außerhalb verliehener Bergwerksfelder, Bergbau ist somit in diesem Bereich nicht dokumentiert.“*

Stoffliche Bodenbelastungen:

Entsprechend den Angaben im Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW<sup>3</sup> stehen keine Bodenproben für die Bewertungsflächen zur Verfügung.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lagetypische Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

**Bezüglich der vorliegenden eventuellen**

<sup>2</sup> www.gdu.nrw.de

<sup>3</sup> www.stobo.nrw.de

Altlastenverdachtsproblematik ist auszuführen, dass im Rahmen des Gutachtens keine Berücksichtigung einer eventuellen Wertminderung bedingt durch das Vorhandensein von Altlasten in Ansatz gebracht wurde. Diese ist zusätzlich zu diesem Gutachten durch einen entsprechenden Fachgutachter zu ermitteln und die Wertminderung vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.

## 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.09.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Villigst, Blatt 513 folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

Gemarkung Villigst

Flur 3, Flurstück 1531:

Für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Flur 3, Flurstücke 564 und 608 der Gemarkung Villigst (Grundbuch von Villigst Blatt 326) ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Flur 4, Flurstück 418:

Für den jeweiligen Eigentümer der Parzellen Gemarkung Villigst, Flur 4, Flurstück 383 (Grundbuch von Villigst Blatt Nr. 89) und Flur 4, Flurstück 384 (Grundbuch von Villigst Blatt Nr. 740) eine Grunddienstbarkeit bestehend in dem Recht, einen Kanal zu haben, zu unterhalten und ggfls. zu erneuern.

Flur 5, Flurstück 975:

Vormerkung zur Sicherung des Anspruches auf Bestellung eines Erbbaurechts an einer Teilfläche.

Flur 3, Flurstücke 1748 und 1750:

Wohnungsrecht;

Nießbrauchsrecht;

Grunddienstbarkeit -Drainageleitungsrecht- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Villigst, Flur 33, Flurstück 632 zur Zeit eingetragen in Villigst Bl. Nr. 1177.

Flur 5, Flurstück 829 und 975:

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in dem Recht, einen Kanal DN 250 zu verlegen und zu unterhalten, und in Verbindung damit eine Bau- und Benutzungsbeschränkung.

Flur 4, Flurstücke 414, 419 und 970:

Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit bestehend in einem Erdgasfernleitungsrecht und in Verbindung damit eine Bau- und Benutzungsbeschränkung.

Flur 5, Flurstück 970:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für einen Abwasserbetrieb.

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Unterhaltung eines Bachlaufs) für einen Abwasserbetrieb.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

**Auftragungsgemäß werden die Eintragungen in Abt. II im Rahmen des vorliegenden Gutachtens nicht berücksichtigt.**

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

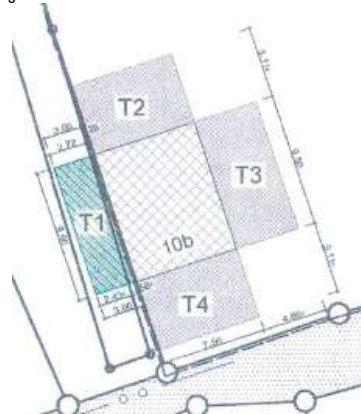
Dem Sachverständigen liegen Auszüge aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.04.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

„Abstandflächenbaulast (Blatt Nr. 255 + 256) folgenden Inhalts:

Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1752 und 1750:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Beckhausweg – Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1752 bzw. 1750 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks Schwerte, Beckhausweg 10b – Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1749 – mit der gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus dem auf diesem Grundstück errichteten Gebäude (Az. 928-07) resultiert.

Die belastete Fläche ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.



Vereinigungsbaulast (Blatt Nr. 246 – 247 b und 163a und- 163 a1)

Baulastenblatt Nr. 163 a, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1750:

1. Verpflichtung hinsichtlich der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück Beckhausweg 10 (Gemarkung Villigst, Flur 3, Teilfläche 1 des Flurstücks 1191) das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit dem Grundstück Gemarkung Villigst, Flur 3, Teilfläche 2 des Flurstücks 1191 ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast).

2. Die Teilfläche 1 des Grundstücks Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1191, das mit dem Wohnhaus Beckhausweg 10 bebaut ist, bildet auch nach erfolgter Teilung mit der Teilfläche B des vorgenannten Grundstücks, auf dem sich die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude befinden, planungsrechtlich ein Baugrundstück. Das Gebäude darf nur vom Betriebsinhaber oder seiner Familie genutzt werden.

Die Ansprüche zu Errichtung eines Wohngebäudes für den landwirtschaftlichen Betrieb gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind mit o. g. Wohnhaus erschöpft.

Baulastenblatt Nr. 163 a1, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1748:  
1. Verpflichtung hinsichtlich der baulichen Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück Beckhausweg 10 (Gemarkung Villigst, Flur 3, Teilfläche 1 des Flurstücks 1191) das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Grundstück zusammen mit dem Grundstück Gemarkung Villigst, Flur 3, Teilfläche 2 des Flurstücks 1191 ein einziges Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast).

2. Die Teilfläche 1 des Grundstücks Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1191, das mit dem Wohnhaus Beckhausweg 10 bebaut ist, bildet auch nach erfolgter Teilung mit der Teilfläche B des vorgenannten Grundstücks, auf dem sich die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude befinden, planungsrechtlich ein Baugrundstück. Das Gebäude darf nur vom Betriebsinhaber oder seiner Familie genutzt werden.

Die Ansprüche zu Errichtung eines Wohngebäudes für den landwirtschaftlichen Betrieb gem. § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind mit o. g. Wohnhaus erschöpft.



Baulastenblatt Nr. 246, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1751:  
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Schwerte, Beckhausweg 10 -Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 424 – verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Schwerte, Beckhausweg 10, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1644 – ein einziges Grundstück bildete.

Das belastete Grundstück ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt.

Baulastenblatt Nr. 246 a, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1752:  
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Schwerte, Beckhausweg 10 -Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 424 – verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Schwerte, Beckhausweg 10, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1644 – ein einziges Grundstück bildete.

Das belastete Grundstück ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt.

Baulastenblatt Nr. 247, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1748:  
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Schwerte, Beckhausweg 10 -Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1644 – verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Schwerte, Beckhausweg 10, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 424 – ein einziges Grundstück bildete.

Das belastete Grundstück ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt.

Baulastenblatt Nr. 247 b, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1750:  
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Schwerte, Beckhausweg 10 -Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1644 – verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Schwerte, Beckhausweg 10, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 424 – ein einziges Grundstück bildete.

Das belastete Grundstück ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan grün schraffiert dargestellt."



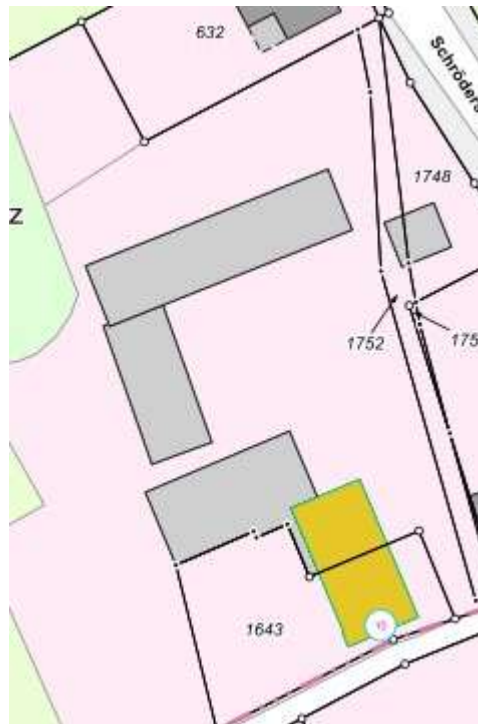
Eine Einzelbewertung der Baulasten erfolgt nicht, die Wertminderung wird lediglich pauschal im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt.

Denkmalschutz:

Die schriftliche Auskunft der Stadt Schwerte vom 16.04.2024 besagt hinsichtlich Denkmalschutz Folgendes:

das Objekt Beckhausweg 10, Gemarkung Villigst, Flur 3, Flurstück 1643 und Flurstück 1750 ist als Baudenkmal mit der laufenden Nr. A 156 in die Denkmalliste der Stadt Schwerte eingetragen. Denkmalwert ist das gesamte unter einem Satteldach gefasste Fachwerkgebäude ohne die westliche Stallerweiterung. Der Schutzzumfang bezieht sich auf das gesamte Objekt: Sowohl der Wohnteil als auch der daran angrenzende Wirtschaftsteil stehen unter Denkmalschutz (s. gelbe Einfärbung im Lageplan, Projekt: Beckhausweg 10 vom 16.04.2024).

Für Flurstücke 1748 und 1752 (beide Gemarkung Villigst, Flur 3) besteht kein Denkmalschutz, sie liegen aber im Umgebungsbereich des Baudenkmals A 156 – Beckhausweg 10 und unterliegen deshalb dem Umgebungsschutz gem. § 9 Abs. 2 DSchG NRW.



In der Denkmalliste ist es als historisches Gebäude, Fachwerkbauernhaus, Baujahr Ende 18., Anfang 19. Jahrhundert, aufgeführt.

Aufgrund der Lage im Außenbereich verbunden mit der eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit wird im vorliegenden Fall davon ausgegangen, dass keine Wertminderung oder Werterhöhung bedingt durch den Eintrag in die Denkmalliste für das Bewertungsobjekt besteht. Hierbei wird unterstellt, dass die Möglichkeiten einer Umnutzung von Teilen der Gebäude im Rahmen der Auflagen des Denkmalschutzes, die Nachteile bedingt durch die entsprechenden Auflagen des Denkmalschutzes und der damit verbundenen Kosten unter der Berücksichtigung der Lage im Außenbereich ausgeglichen werden.

### 2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Landesentwicklungsplan<sup>4</sup>:



Der Bereich der Hofstelle ist im Landesentwicklungsplan als Siedlungsraum dargestellt. Teilbereiche der landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich ebenfalls in Bereichen die als Siedlungsraum dargestellt sind. Der überwiegende Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen befindet sich in Bereichen die als Freiraum dargestellt sind. Alle Flächen befinden sich in einem ausgewiesenen Gebiet für den Schutz des Wassers.

<sup>4</sup> <https://maps.regioplaner.de>



Darstellung im Regionalplan des RVR<sup>5</sup>:

### Legende


#### Zeichnerische Festlegungen des Regionalplans Ruhr

Die Hofstelle sowie der überwiegende Teil der landwirtschaftlichen Nutzflächen befinden sich in dem Freiraum „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“. Eine kleine Fläche (oranjer Pfeil) ist als Waldbereich dargestellt. Der Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen, der an die Hofstelle (roter Pfeil) grenzt, sowie die Waldfläche befinden sich in der Darstellung Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Der blaue Pfeil zeigt den Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche, der als „Allgemeine

<sup>5</sup>[https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user\\_upload/01\\_RVR\\_Home/02\\_Themen/Regionalplanung\\_Entwicklung/Regionalplan\\_Ruhr/2024/RP\\_Ruhr\\_Zeichnerische\\_Festlegungen.pdf](https://www.rvr.ruhr/fileadmin/user_upload/01_RVR_Home/02_Themen/Regionalplanung_Entwicklung/Regionalplan_Ruhr/2024/RP_Ruhr_Zeichnerische_Festlegungen.pdf)

**Zeichenerklärung****1. Siedlungsraum**

 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

 ASB für zweckgebundene Nutzungen, u.a.:

**2. Freiraum**

 a) Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

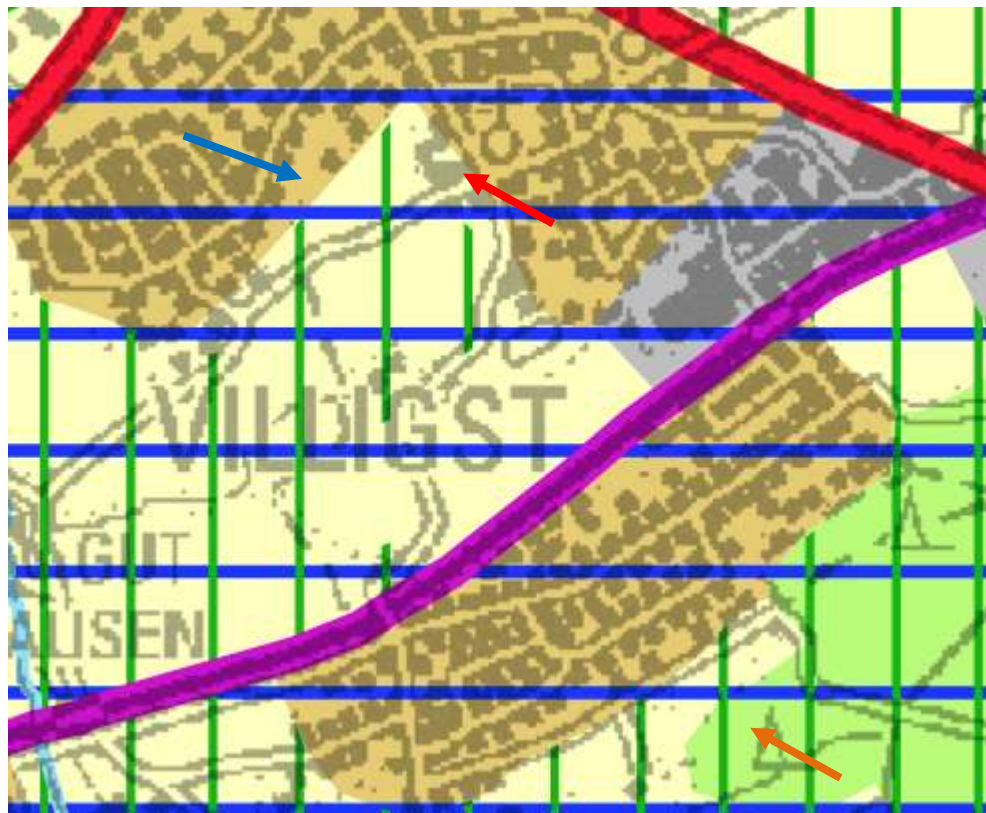
 b) Waldbereiche

 db-1) Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

 dd) Grundwasser- und Gewässerschutz

Siedlungsbereiche“ dargestellt ist.


Alle Flächen befinden sich in dem Bereich für „Grundwasser- und Gewässerschutz“.




+Darstellungen im Flächennutzungsplan<sup>6</sup> und Landschaftsplan Kreis Unna:


Laut Schreiben der Stadt Schwerte vom 14.02.2024 sind die Flurstücke wie folgt dargestellt:

**Legende****Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB****Bauflächen bzw. -gebiete**

 Wohnbauflächen § 1 (1) Nr. 1 BauNVO

**Flächen für die Land- und Forstwirtschaft**

 Flächen für die Landwirtschaft § 5 (2) Nr. 9 a BauGB

 Wald § 5 (2) Nr. 9 b BauGB

**Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 382,  
Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 673,**

sind im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte als Wohnbaufläche § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Im Landschaftsplan des Kreises Unna Nr. 6 für den Raum Schwerte sind diese Bereiche nicht gekennzeichnet.

<sup>6</sup> [https://www.schwerte.de/fileadmin/RUBRIK/VERWALTUNG/61/61\\_Publikationen/FNP/FNP\\_Teil1.pdf](https://www.schwerte.de/fileadmin/RUBRIK/VERWALTUNG/61/61_Publikationen/FNP/FNP_Teil1.pdf)



Folgende Grundstücke:

Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 1748,  
 Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 1751,  
 Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 1752,

Gem. Villigst, Flur 4, Flurstück 230/9,  
 Gem. Villigst, Flur 4, Flurstück 414,

Gem. Villigst, Flur 5, Flurstück 827,  
 Gem. Villigst, Flur 5, Flurstück 829,  
 Gem. Villigst, Flur 5, Flurstück 415,  
 Gem. Villigst, Flur 5, Flurstück 975

sind im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte als Flächen für die Landwirtschaft § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Unna Nr. 6 für den Raum Schwerte sind diese Bereiche nicht gekennzeichnet.

Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 667, (LB)  
 Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 1750, (teilweise als LB)

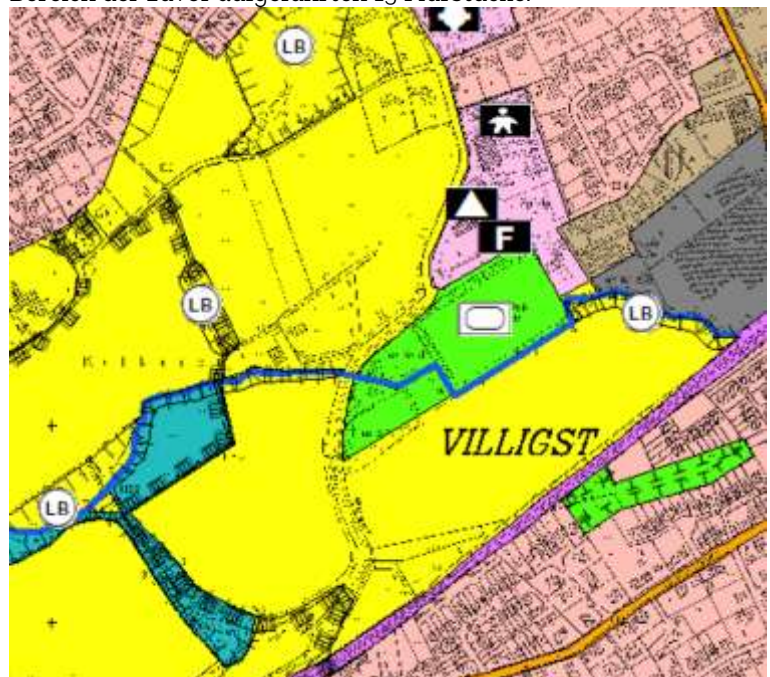
Gem. Villigst, Flur 4, Flurstück 229/9, (teilweise als LB)  
 Gem. Villigst, Flur 4, Flurstück 416, (teilweise als LB und teilweise als Wald § 5 (2) Nr. 9b BauGB)  
 Gem. Villigst, Flur 4, Flurstück 418, (teilweise als LB)

Gem. Villigst, Flur 5, Flurstück 970, (teilweise als LB)

sind im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte als Flächen für die Landwirtschaft § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Unna Nr. 6 für den Raum Schwerte sind diese Bereiche als dem Landschaftsschutz (L) unterliegende Fläche nach § 5 (4) BauGB bzw. geschützter Landschaftsbestandteil (LB) nach § 5 (4) BauGB gekennzeichnet.

Bereich der zuvor aufgeführten 15 Flurstücke.



**Gem. Villigst, Flur 6, Flurstück 73, (L)**

ist im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerte als Wald § 5 (2) Nr. 9b BauGB dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Unna Nr. 6 für den Raum Schwerte ist dieser Bereich als dem Landschaftsschutz (L) unterliegende Fläche nach § 5 (4) BauGB gekennzeichnet.



Festsetzungen im Bebauungsplan:

Mit Schreiben vom 14.02.2024 teilte die Stadt Schwerte bezgl. Bebauungsplan zu den zu bewertenden Flurstücke Folgendes mit:

**Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 382,  
Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 673,**

Sie liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, sondern innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles der Stadt Schwerte. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) –Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile-

**Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 1748,  
Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 1751,  
Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 1752,**

**Gem. Villigst, Flur 4, Flurstück 230/9,  
Gem. Villigst, Flur 4, Flurstück 414,**

**Gem. Villigst, Flur 5, Flurstück 827,  
Gem. Villigst, Flur 5, Flurstück 829,  
Gem. Villigst, Flur 5, Flurstück 415,  
Gem. Villigst, Flur 5, Flurstück 975**

Sie liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Außenbereich - .

**Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 667, (LB)  
Gem. Villigst, Flur 3, Flurstück 1750, (teilweise als LB)**

**Gem. Villigst, Flur 4, Flurstück 229/9, (teilweise als LB)  
Gem. Villigst, Flur 4, Flurstück 416, (teilweise als LB und teilweise als Wald § 5 (2) Nr. 9b BauGB)  
Gem. Villigst, Flur 4, Flurstück 418, (teilweise als LB)**

**Gem. Villigst, Flur 5, Flurstück 970, (teilweise als LB)**

Sie liegen nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB. Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) – Bauen im Außenbereich - .

**Gem. Villigst, Flur 6, Flurstück 73, (L.)**

Es liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB und nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 BauGB.  
Eine planungsrechtliche Beurteilung erfolgt somit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) –  
Bauen im Außenbereich -

### 2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Bezüglich der Brandschutzproblematik bzw. der Notwendigkeit zur Nachgenehmigung der verschiedenen Nutzungen wird auf die unter Kapitel 1.3 gemachten Ausführungen hingewiesen.

### 2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

baureifes Land  
Fläche der Land- oder Forstwirtschaft  
Sonstige Flächen

abgabenrechtlicher Zustand:

Laut Schreiben der Stadt Schwerte vom 22.07.2024 sind die Erschließungsbeiträge nach BauGB abgegolten. Es wird unterstellt, dass naturschutzrechtliche Kostenerstattungsbeiträge nach § 135 a BauGB nicht zu entrichten sind.

### 2.6 Derzeitige Nutzung und sonstige Grundstücksinformationen

#### Nutzung:

Bei dem Bewertungsobjekt Beckhausweg (zuordbare Anschrift Beckhausweg 10) handelt es sich um eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und den zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und weiterer Nebenflächen.

#### Ausweisung Gefährdungspotenzialkataster NRW:<sup>7</sup>

Für die betroffenen Kilometerquadrate, in denen das Bewertungsobjekt liegt, ist im Gefährdungspotenzialkataster zum Teil Gasaustritt in Bohrungen als Gefährdungspotenzial des Untergrundes verzeichnet.

#### Stand der Landschaftsplanung in NRW:<sup>8</sup>

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP.-SZ.978-06 Schwerte.

#### Lage im Trinkwasserschutzgebiet:<sup>9</sup>

Das Bewertungsobjekt ist als bestehendes Wasserschutzgebiet Zone 3A mit dem Namen Dortmunder Energie und Wasser (DEW) gültig seit 07.03.1998 dargestellt.

#### Ausweisung Landschaftsraum, Landschaftsschutzgebiet und Naturschutz:<sup>10</sup>

Gemäß Umweltdatenportal NRW liegt für das Bewertungsobjekt hinsichtlich Landschaftsraum LR-IIIa-113 Ruhrbegleitendes Oberkarbon mit Terrassenresten, für den Bereich des Flurstücks 73 LR-VIb-003 Waldreiche karbonische Platten des Niedersauerlandes, als Landschaftsschutzgebiet LSG-4511-0023-Raum Beckhausen und im Bereich des Flurstücks 73 als LSG-4511-0025-Boerstinger Berg eine Ausweisung vor. Eine Ausweisung hinsichtlich eines Naturschutzgebietes besteht nicht.

<sup>7</sup> <http://www.gdu.nrw.de>

<sup>8</sup> <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/lp/de/karten>

<sup>9</sup> <http://www.uvo.nrw.de>

<sup>10</sup> <http://www.uvo.nrw.de>

### Verzeichnung Biotopenkataster: § 62 LG (§30 BNatSchG/ §42 LNatSchG) geschützte Biotope, Verbundflächen u. a.:

Gemäß Umweltdatenportal NRW liegt für das Bewertungsobjekt hinsichtlich geschützte Biotope nach §62 (§30 BNatSchG und §42 LNatSchG) und als Biotopentyp keine Ausweisung vor. Es bestehen Ausweisungen hinsichtlich schutzwürdiger Biotope und Verbundflächen:

Schutzwürdige Biotope: BK-4511-0044 Grünland mit Teich am Beckhausweg in Villigst  
BK-4511-0186 Gehölzelemente (mit Kuhbach) zwischen Villigst und Ergste (Schwerte)

Verbundfläche: VB-A-4511-209 Wälder südöstlich von Villigst und Ergste

### Ausweisung Alleenkataster<sup>11</sup>:

Das Grundstück ist nicht im Alleenkataster aufgeführt.

### Verzeichnung Fachinformationssystem Lärm NRW:

Es sind keine Beeinträchtigungen ausgewiesen.

### Verzeichnung Erosionsgefährdung landwirtschaftlicher Flächen nach Landeserosionsschutzverordnung:<sup>12</sup>

Gemäß den Angaben im Erosionsgefährdungskataster für landwirtschaftliche Flächen des Geologischen Dienstes NRW, ist die Bewertungsfläche hinsichtlich Wassererosion und Winderosion gering bis tlw. stark gefährdet.

### Verzeichnung Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW:<sup>13</sup>

Entsprechend den Angaben im Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung NRW stehen keine Bodenproben für die Bewertungsflächen zur Verfügung. Hinsichtlich möglicher Altlasten wird auf die Ausführungen unter Punkt 2.2 des Gutachtens verwiesen.

### Tabellarische Darstellung der Umweltdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche m <sup>2</sup>	LSG	LR	NSG	AK	BK	§30/42	GSN	BSN	VB	TW	Bodenart	Bodenzahl
Villigst	3	667	164	-	LR-IIIa-113	-	-	BK-4511-0044	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Pseudogley	30-50
Villigst	3	673	3	-	LR-IIIa-113	-	-	-	-	-	-	-	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50
Villigst	5	827	2.235	-	LR-IIIa-113	-	-	-	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Pseudogley	35-55
Villigst	5	829	479	-	LR-IIIa-113	-	-	-	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Pseudogley	35-55
Villigst	5	415	14	-	LR-IIIa-113	-	-	-	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50
Villigst	4	414	11.323	LSG-4511-0023	LR-IIIa-113	-	-	BK-4511-0186	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50
Villigst	4	416	20.782	LSG-4511-0023	LR-IIIa-113	-	-	BK-4511-0186	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50
Villigst	3	1531	9.541	-	LR-IIIa-113	-	-	BK-4511-0044	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Pseudogley	30-50
Villigst	5	970	46.463	-	LR-IIIa-113	-	-	-	-	-	-	-	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50
Villigst	5	975	24.874	-	LR-IIIa-113	-	-	BK-4511-0186	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Pseudogley	35-55
Villigst	3	1748	328	-	LR-IIIa-113	-	-	-	-	-	-	-	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50
Villigst	3	1750	14.670	-	LR-IIIa-113	-	-	BK-4511-0044	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Pseudogley	30-50
Villigst	3	1751	8	-	LR-IIIa-113	-	-	-	-	-	-	-	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50
Villigst	3	1752	290	-	LR-IIIa-113	-	-	-	-	-	-	-	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50
Villigst	4	418	4.595	-	LR-IIIa-113	-	-	BK-4511-0186	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50
Villigst	6	73	9.616	LSG-4511-0025	LR-VIb-003	-	-	-	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50
Villigst	4	229	17.211	LSG-4511-0023	LR-IIIa-113	-	-	BK-4511-0186	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Pseudogley	35-55
Villigst	4	230	75	-	LR-IIIa-113	-	-	-	-	-	-	VB-A-4511-209	Zone 3A, DEW	Pseudogley	30-50
Villigst	3	382	0,1	-	LR-IIIa-113	-	-	-	-	-	-	-	Zone 3A, DEW	Braunerde	25-50

LSG: Landschaftsschutzgebiet; LR: Landschaftsraum; NSG: Naturschutzgebiet; BK: Biotopenkataster; §30/42: gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 42 LNatSchG; GSN: Gebiet für den Schutz der Natur; BSN: Bereich für den Schutz der Natur; VB: Verbundfläche; TW: Trinkwasserschutzgebiet

<sup>11</sup> <http://alleen.naturschutzinformationen-nrw.de/nav2/Karte.aspx>

<sup>12</sup> <http://www.erosion.nrw.de/>

<sup>13</sup> <http://www.stobo.nrw.de>

Da die Umweltbeeinflussungen die Bewertungsgrundstücke auch nur tlw. betreffen können, werden diese im Folgenden noch einmal grafisch, unter Zuhilfenahme des freien-open-source-geografischen-Informationssystem, kurz QGIS<sup>14</sup>, dargestellt:



Darstellung Landschaftsschutzgebiet LSG-4511-0023-Raum Beckhausen und im Bereich des Flurstücks 73 als LSG-4511-0025-Boerstinger Berg

<sup>14</sup> <https://www.qgis.org/de/site/>

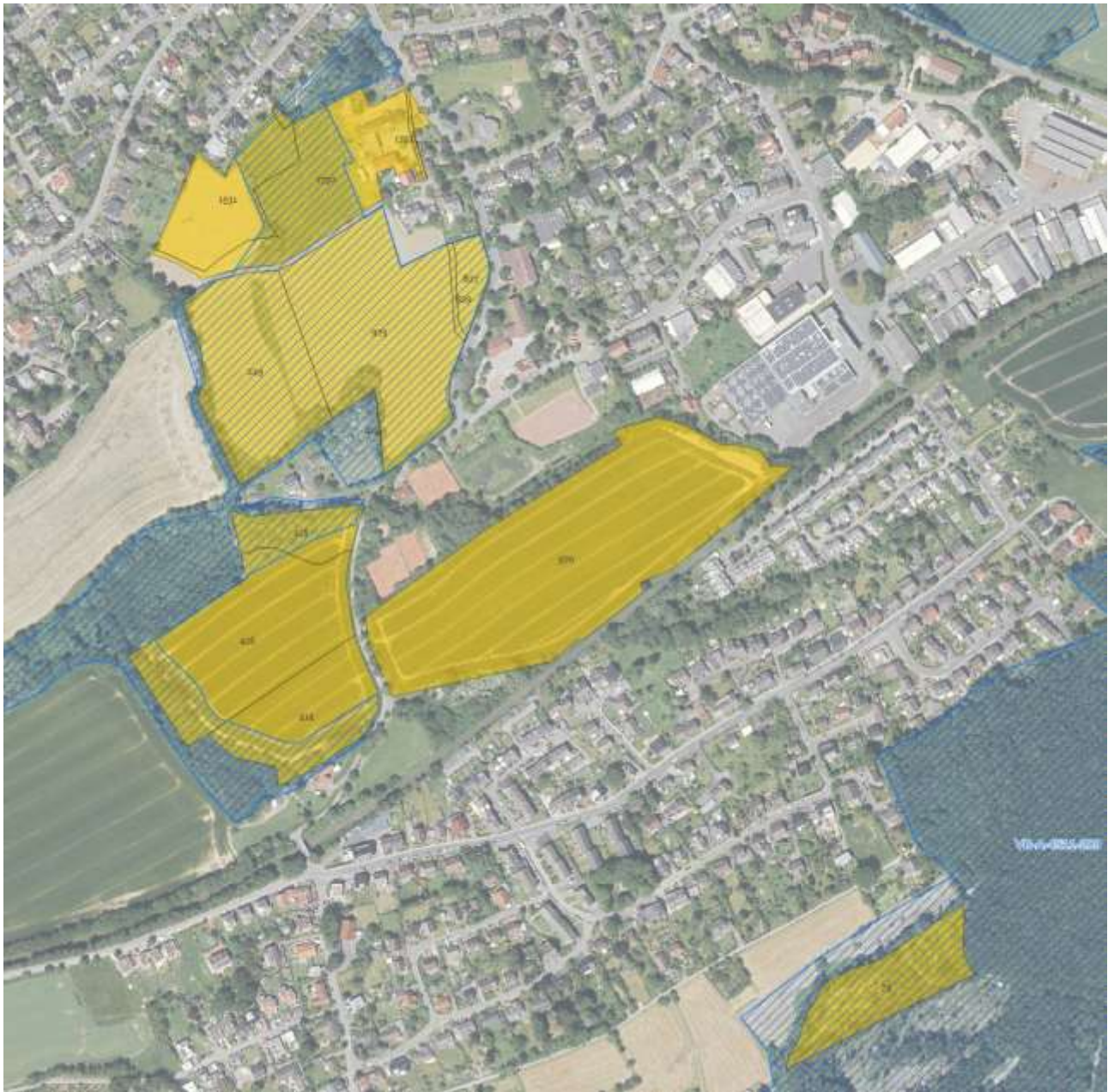


Darstellung Landschaftsraum LR-IIIa-113 Ruhrbegleitendes Oberkarbon mit Terrassenresten und für den Bereich des Flurstücks 73 LR-VIb-003 Waldreiche karbonische Platten des Niedersauerlandes

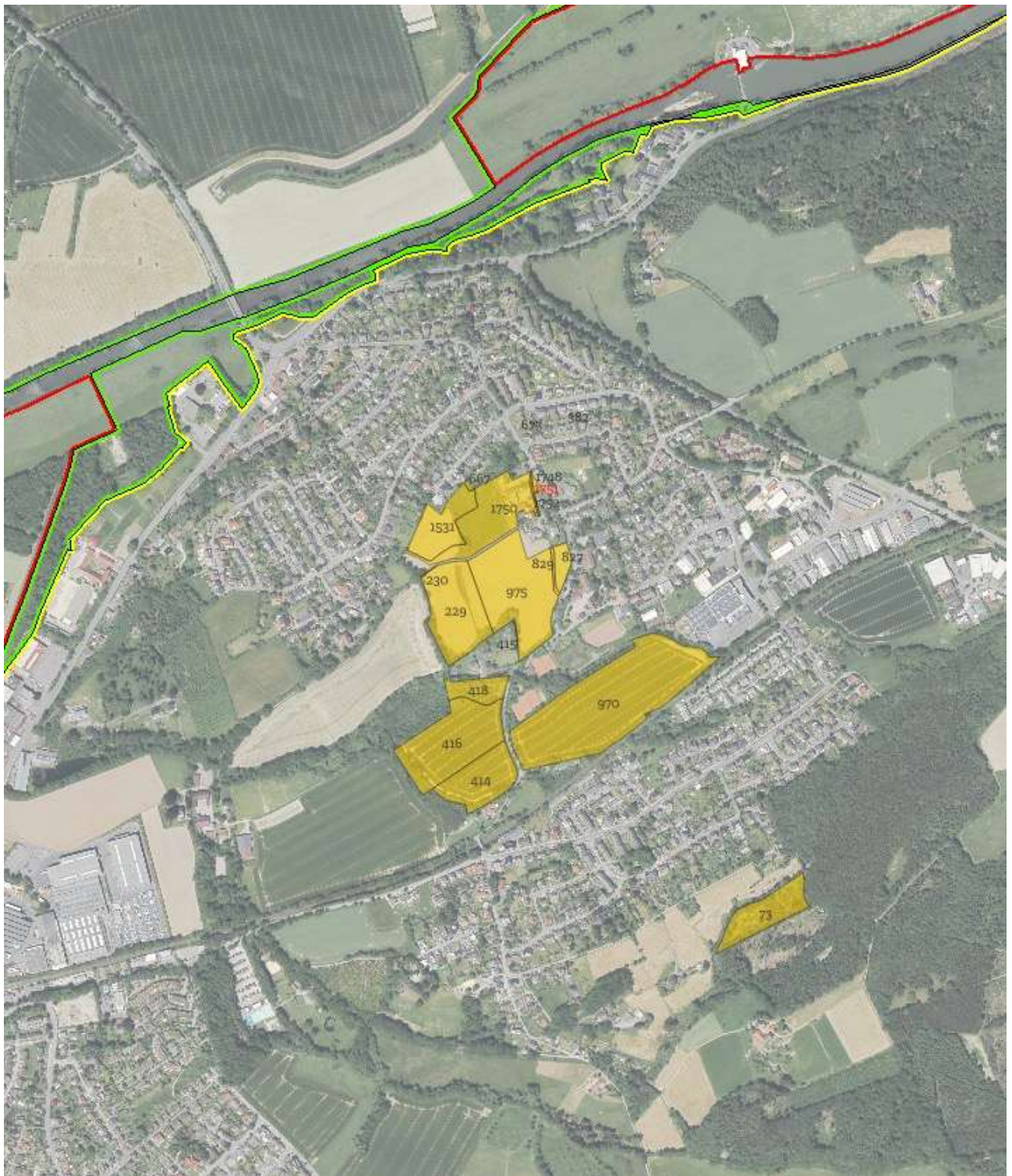
Es besteht keine Darstellung als Naturschutzgebiet, Alleenkataster, gesetzlich geschützte Biotope, Gebiet für den Schutz der Natur, Bereich für den Schutz der Natur.



Darstellung Biotopenkataster BK-4511-0044 Grünland mit Teich am Beckhausweg in Villigst, BK-4511-0186 Gehölzelemente (mit Kuhbach) zwischen Villigst und Ergste (Schwerte)

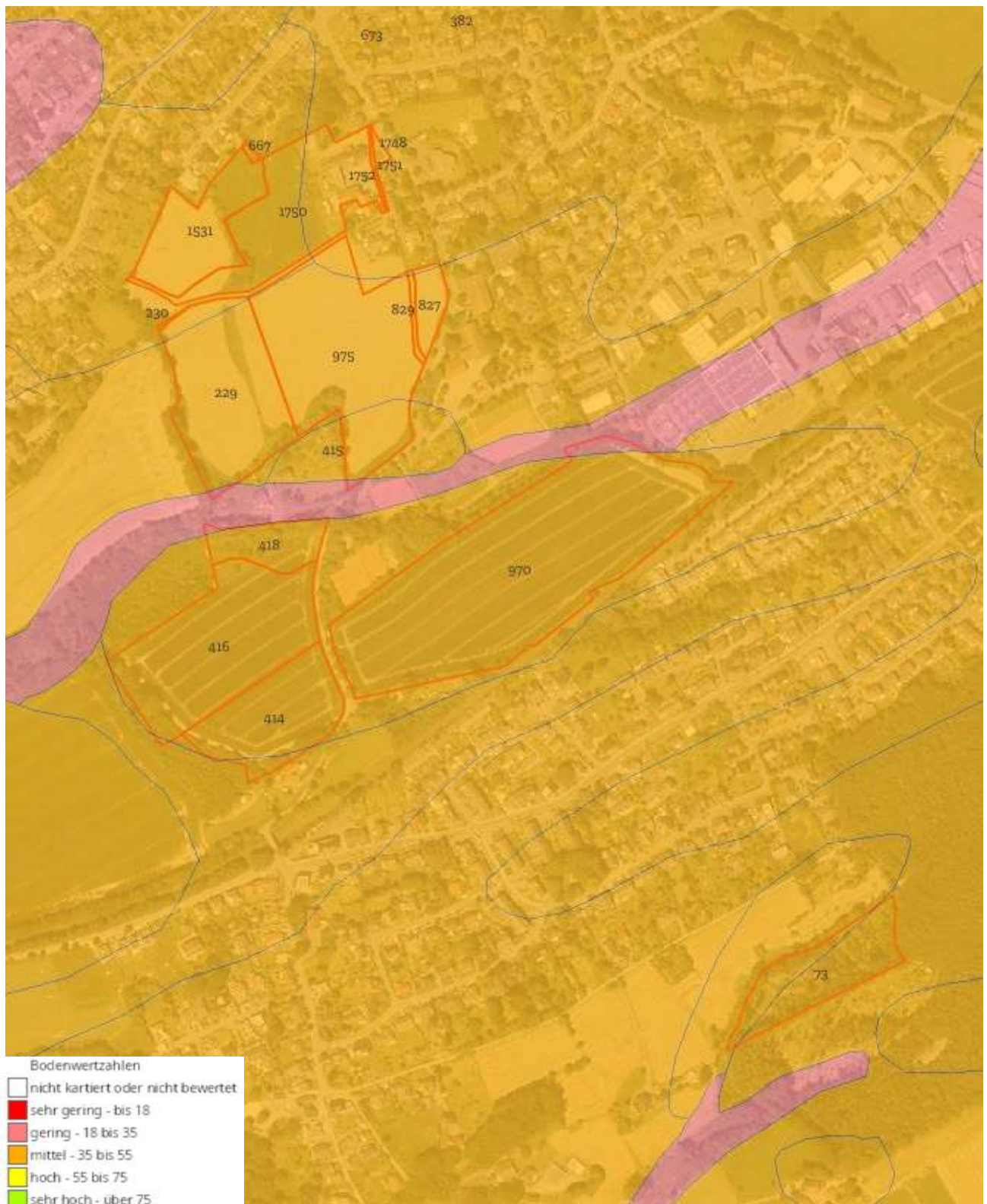


Darstellung Verbundfläche VB-A-4511-209 Wälder südöstlich von Villigst und Ergste



OBJECTID	zone	roemisch_gsbiet	name	status	typ	datum_verordnung	gueltig_seit	gueltig_bis	zustaeendig	datenpflege	erfassung	aktuell_dat	erstell_dat	flaeche_km2	Shape_Area	
1645	3A	3A	451003	Dortmunder Energie und Wasser (DEW)	F	G	05.02.1998	07.03.1998	31.12.9999	BR9	BR9	DGKS	13.07.2021	108.11.2010	157,852	31255005,646418

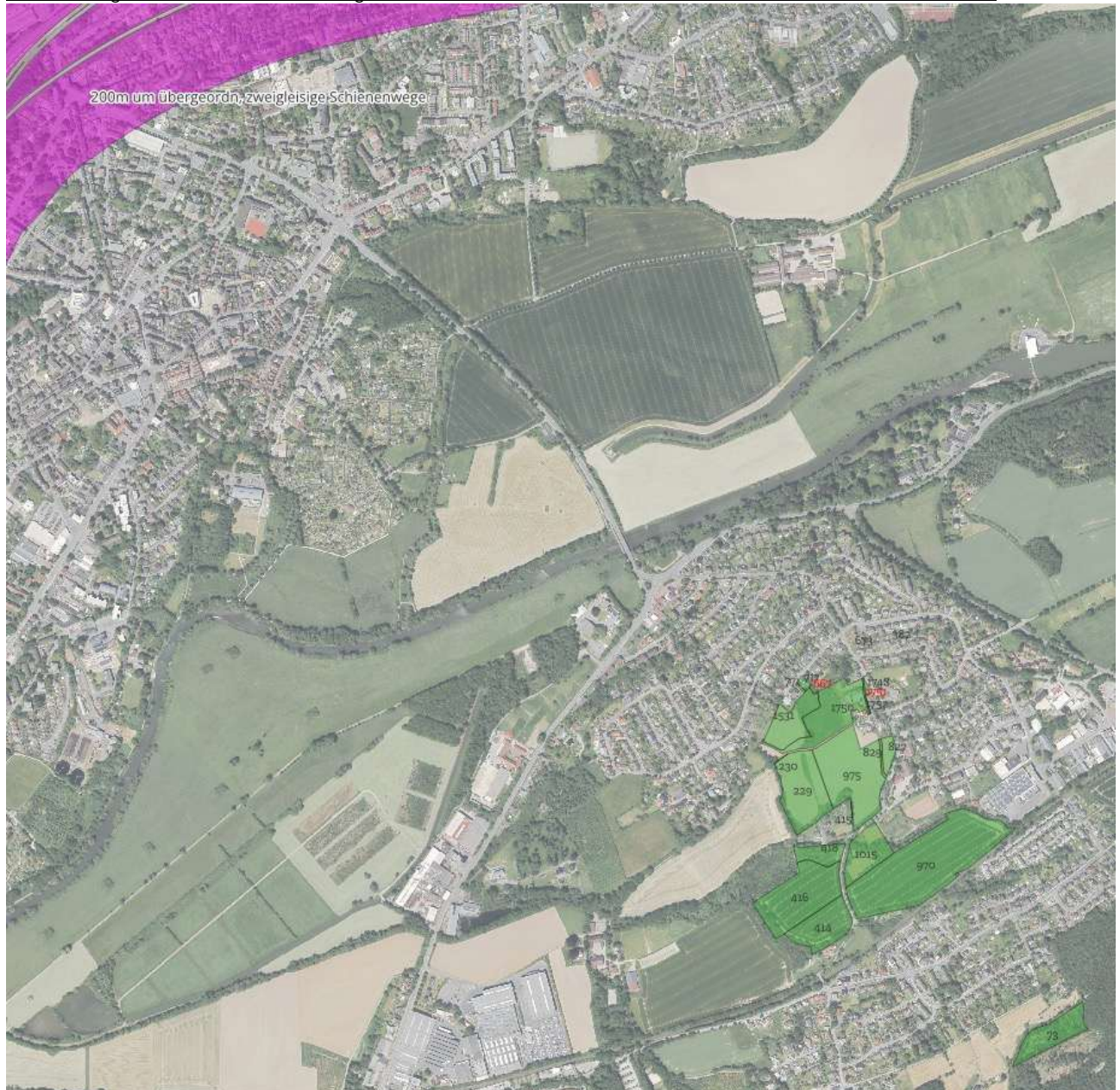
Darstellung (Trink-)Wasserschutzgebiet



Darstellung der Bodenart und Bodenzahlen

Es bestehen gemäß ELWASWEB keine Darstellungen als eutrophierte oder Nitratbelastete Gebiete nach §13a Düngeverordnung<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> [https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/metadaten/belastete\\_gebiete\\_nitrat\\_2022\\_1.htm](https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/metadaten/belastete_gebiete_nitrat_2022_1.htm)

Darstellung der PV-Freiflächenanlagen Basisflächen im Randstreifen der Bahn und Bundesautobahn:

Die Bewertungsflächen liegen nicht im Bereich der Basisflächen für PV-Freiflächenanlagen entlang der Bahn und Bundesautobahnen von 500 m gemäß EEG 2023. Demzufolge ist auch keine Lage innerhalb des 200 m Abstandes gemäß LEP-Erlass -Erneuerbare Energien in NRW- als Voraussetzung für ein privilegiertes Bauvorhaben vorhanden.

Luftbilder geoportal ruhr<sup>16</sup>:



Luftbildaufnahme 2022



Luftbildaufnahme 1999 - 2009

---

<sup>16</sup> <https://luftbilder.geoportal.ruhr/>



Luftbildaufnahme 1998 – 2003



Luftbildaufnahme 1925 – 1930

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Zustand ggf. vorhandener Holzbalkendecken und der Balkenköpfe sowie vorhandener Wind- und Dampfsperren wurde nicht untersucht. Aussagen über Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen unvollständig und bedürfen einer Spezifizierung durch entsprechende Spezialunternehmen. Untersuchungen im Rahmen der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Es wird vorausgesetzt, dass bis auf die evtl. festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden die Gebäude nebst Außenanlagen nur in Teilbereichen besichtigt.

Untersuchungen im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und Überprüfung von Abwasseranlagen i. S. d. § 61 a Landeswassergesetz NW sowie der Energieeinsparverordnung wurden nicht durchgeführt. Brandschutzauflagen gemäß LBO NW, DIN 4102 wurden nicht geprüft. Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten wurden. Es erfolgte keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen.

#### Gebäudeübersicht:



Die nachfolgende Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen wurde dem im Jahre 2019 erstellten Gutachten entnommen, da bei der Ortsbesichtigung am 07.02.2024 eine Innenbesichtigung nicht durchgeführt werden konnte.

### 3.2 Deele



#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Deele; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	Ca. Ende 18./Anfang 19. Jahrhundert
Außenansicht:	Sichtfachwerk, Verschalung im Giebelbereich

#### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk
Umfassungswände:	Holfachwerk mit Ausmauerung
Innenwände:	Holfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz oder vergleichbar
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

#### 3.2.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich befriedigend.  Es besteht allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf. Im Bereich der Wand zum Wohnhaus gibt es die baubehördliche Auflage eine Brandwand zu erstellen.
-----------------------	--

### 3.3 Stall



#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Stall; eingeschossig; nicht unterkellert Güllelagerraum; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend

Baujahr: Ca. 1937

Außenansicht: Sichtmauerwerk, tlw. verputzt

#### 3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Mauerwerk (Ziegel oder vergleichbar)

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Eisenbeton lt. Bauakte

Treppen: Holzkonstruktion

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach  
Dachform: Sattel- oder Giebeldach  
Dacheindeckung: Dachziegel (Ton);  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

#### 3.3.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist augenscheinlich ausreichend.

Es besteht allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf.

Es besteht die behördliche Auflage, die vorhandenen Wandöffnungen zur Deele hin brandschutztechnisch zu verschließen.

### 3.4 Werkstatt



#### 3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Werkstatt; eingeschossig; Pultdach; freistehend
Baujahr:	Ca. 1968
Außenansicht:	verputzt

#### 3.4.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Hohlblockstein
Tore:	zweiflügelige Holztore
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Pultdach Dacheindeckung: Wellasbestzementplatten

#### 3.4.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend. Es besteht mittlerer Renovierungsbedarf im Bereich Fassade, Holztore
-----------------------	---

### 3.5 Scheune alt



#### 3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	Ca. 1937
Außenansicht:	Holzfachwerk mit Ausfachung, tlw. verputzt

#### 3.5.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Fachwerk
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Holzfachwerk mit Ausmauerung
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	Holzkonstruktion
Eingangsbereich	Holzschiebetore, zweiflügelige Holztor
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Sattel- oder Giebeldach Dacheindeckung: Dachziegel und Betondachsteine tlw. Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

#### 3.5.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist augenscheinlich ausreichend. Es besteht allgemeiner Renovierungsbedarf im Bereich Holztore und Dachkonstruktion.
-----------------------	--

### 3.6 Scheune neu



#### 3.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune neu; eingeschossig; nicht unterkellert; Pultdach; freistehend
Baujahr:	Ca. 1966
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk

#### 3.6.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Eingangsbereich:	Holzschiebetore
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Pultdach Dacheindeckung: Wellplatten tlw. mit Dachflächenlichtplatten

#### 3.6.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
----------------------	----------------------

#### 3.6.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend. Es besteht ein geringfügiger Renovierungsbedarf im Bereich Holztore.
-----------------------	---

### 3.7 Remise



#### 3.7.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Remise; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend

#### 3.7.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Skelettbau (Stahl)

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach  
Dachform: Flachdach  
Dacheindeckung: Wellblech

#### 3.7.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend.  
Es besteht ein geringfügiger allgemeiner Renovierungsbedarf.

### 3.8 überdachter Mistplatz



#### 3.8.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: überdachter Mistplatz; eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; freistehend

Außenansicht: Sockel unverputzt

#### 3.8.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Sockel Stahlbeton  
Skelettbauweise Holz

Fundamente: Beton

Umfassungssockel: Stahlbeton

Dach: Dachkonstruktion: Holzdach  
Dachform: Flachdach  
Dacheindeckung: Bitumendachbahnen

#### 3.8.3 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend.  
Es besteht ein geringfügiger allgemeiner Renovierungsbedarf im Bereich Dach.

#### Anmerkung:

Die Berechnung der Wohnflächen bzw. Nutzflächen und Brutto-Grundflächen wurden auf Basis des örtlichen Aufmaßes in einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt. Das örtliche Aufmaß erfolgte nur tlw., da beim Ortstermin nicht alle Bereiche zugänglich waren. Die Flächenergebnisse werden zum Zweck der Wertermittlung gerundet. Die Berechnungen dienen ausschließlich dem Zweck dieser Wertermittlung.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden und den zugehörigen ldw. Nutzflächen u. weiterer Nebenflächen

### 4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Grundstücksdaten gemäß Liegenschaftskataster:

Grundbuch von Villigst, Blatt 513

Flur	Flurstück	Größe	Ackerland	Grünland	FN-Fläche	Unland	Wasserfläche	Wohnbaufläche	Geb.- u. Freifläche	Sport, Freizeit u. Erholung, Garten	Sport, Freizeit u. Erholung, Reitplatz	Sport, Freizeit u. Erholung, Tennisplatz	Weg	Bahnverkehr
3	667	164,00 m <sup>2</sup>		164,00 m <sup>2</sup>										
3	673	3,00 m <sup>2</sup>							3,00 m <sup>2</sup>					
3	717	591,00 m <sup>2</sup>						591,00 m <sup>2</sup>						
3	771	153,00 m <sup>2</sup>						153,00 m <sup>2</sup>						
5	827	2.235,00 m <sup>2</sup>		2.235,00 m <sup>2</sup>										
5	829	479,00 m <sup>2</sup>		479,00 m <sup>2</sup>										
5	415	14,00 m <sup>2</sup>		14,00 m <sup>2</sup>										
4	414	11.323,00 m <sup>2</sup>		9.553,00 m <sup>2</sup>	1.770,00 m <sup>2</sup>									
4	416	20.782,00 m <sup>2</sup>		18.009,00 m <sup>2</sup>	625,00 m <sup>2</sup>	2.148,00 m <sup>2</sup>								
3	1531	9.541,00 m <sup>2</sup>		9.147,00 m <sup>2</sup>	378,00 m <sup>2</sup>		16,00 m <sup>2</sup>							
5	970	46.463,00 m <sup>2</sup>		43.404,00 m <sup>2</sup>	1.835,00 m <sup>2</sup>		59,00 m <sup>2</sup>							
5	975	24.874,00 m <sup>2</sup>		23.728,00 m <sup>2</sup>	1.146,00 m <sup>2</sup>									
5	1015	9.491,00 m <sup>2</sup>	32,00 m <sup>2</sup>	2.431,00 m <sup>2</sup>			94,00 m <sup>2</sup>					6.934,00 m <sup>2</sup>		
3	1748	328,00 m <sup>2</sup>							328,00 m <sup>2</sup>					
3	1750	14.670,00 m <sup>2</sup>		8.565,00 m <sup>2</sup>	134,00 m <sup>2</sup>		554,00 m <sup>2</sup>	325,00 m <sup>2</sup>	4.259,00 m <sup>2</sup>	6,00 m <sup>2</sup>	827,00 m <sup>2</sup>			
3	1751	8,00 m <sup>2</sup>						8,00 m <sup>2</sup>						
3	1752	290,00 m <sup>2</sup>							290,00 m <sup>2</sup>					
4	418	4.595,00 m <sup>2</sup>	1.249,00 m <sup>2</sup>	1.441,00 m <sup>2</sup>	1.744,00 m <sup>2</sup>		161,00 m <sup>2</sup>							
6	73	9.616,00 m <sup>2</sup>			9.616,00 m <sup>2</sup>									
4	229/9	17.211,00 m <sup>2</sup>		16.275,00 m <sup>2</sup>	933,00 m <sup>2</sup>								3,00 m <sup>2</sup>	
4	230/9	75,00 m <sup>2</sup>		46,00 m <sup>2</sup>									29,00 m <sup>2</sup>	
3	382	0,10 m <sup>2</sup>							0,10 m <sup>2</sup>					
<b>Ergebnis</b>		<b>172.906,10 m<sup>2</sup></b>	<b>72.247,00 m<sup>2</sup></b>	<b>62.719,00 m<sup>2</sup></b>	<b>22.135,00 m<sup>2</sup></b>	<b>59,00 m<sup>2</sup></b>	<b>840,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.077,00 m<sup>2</sup></b>	<b>4.880,10 m<sup>2</sup></b>	<b>467,00 m<sup>2</sup></b>	<b>827,00 m<sup>2</sup></b>	<b>6.934,00 m<sup>2</sup></b>	<b>32,00 m<sup>2</sup></b>	<b>689,00 m<sup>2</sup></b>

Erbbaugrundstück Holbeinweg

Erbbaugrundstück Elsetalstraße

Das Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.

Grundsätzlich handelt es sich aus Sicht des Unterzeichners um drei Bewirtschaftungseinheiten. Die erste Bewirtschaftungseinheit bildet das Erbbaugrundstück Holbeinweg 11, die zweite das Erbbaugrundstück Elsetalstraße (Tennisplatz) und die dritte Bewirtschaftungseinheit die landwirtschaftliche Hofstelle mit den aufstehenden Wirtschaftsgebäuden und den zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen und den weiteren Nebenflächen.

Die Erbbaugrundstücke wurden hier nachrichtlich mit aufgeführt, die Bewertung dieser Bewirtschaftungseinheiten wird jedoch in einem anderen Gutachten durchgeführt.

### Bewirtschaftungseinheit 3

Bewertungsteilbereiche	Größe
Wirtschaftsgebäude	4.877,00 m <sup>2</sup>
Wohnbaufläche (Gartenland)	803,10 m <sup>2</sup>
Ackerland	72.215,00 m <sup>2</sup>
Grünland u.a.	63.467,00 m <sup>2</sup>
Forstwirtschaftliche Nebenfläche	19.704,00 m <sup>2</sup>
Weg	32,00 m <sup>2</sup>
Wasserfläche	746,00 m <sup>2</sup>
Reitplatz	827,00 m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis</b>	<b>162.671,10 m<sup>2</sup></b>

Darstellung des Bewertungsteilbereichs Wirtschaftsgebäude:

Die Fläche, die dem Bewertungsteilbereich Wirtschaftsgebäude zuzuordnen ist, beträgt gemäß Katasterangaben ca. 4.877 m<sup>2</sup>.

Tabellarische und grafische Darstellung der Teilschläge nach Angabe der LWK NRW:

Name	Flur	Flurstück	Größe m <sup>2</sup>	Nutzung
TS1	3	667	163	Grünland
TS2	3	1750	7.641	Grünland
TS4	3	1531	2.591	Grünland
TS3	3	1750	1.133	Grünland
TS5	3	1531	6.613	Grünland
TS6	4	229	15.895	Grünland
TS7	5	975	23.588	Grünland
TS8	5	829	469	Grünland
TS9	5	827	2.201	Grünland
TS10	4	418	1.424	Grünland
TS11	4	418	1.329	Ackerland
TS12	4	416	595	Grünland
TS13	4	416	17.486	Ackerland
TS14	4	416	612	Ackerland
TS15	4	414	1.013	Ackerland
TS16	4	414	8.611	Ackerland
TS17	5	970	1.209	Ackerland
TS18	5	970	41.553	Ackerland
TS19	5	1015	32	Ackerland
Summe Grünland			61.718 m <sup>2</sup>	
Summe Ackerland			71.845 m <sup>2</sup>	
Gesamtsumme Teilschläge			134.158 m <sup>2</sup>	

Die Größen der Teilschläge für die Ackerland und Grünlandflächen weichen nur unwesentlich von den Katasterangaben ab. Als Grundlage für die Verkehrswertermittlung werden die ausgewiesenen Katasterflächen herangezogen.



## 4.2 Grundsätze zur Wertermittlung<sup>17</sup>

Der Wertermittlung wurden das Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Vorschriften der „Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) und der „Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken“ (Wertermittlungs-Richtlinien - WertR) zugrunde gelegt. Die Verkehrswertermittlung bezieht sich auf das Bewertungsgrundstück einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs.

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Nach § 2 Abs. (1) ImmoWertV sind der Wertermittlung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. (2) und (3) ImmoWertV richten sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Nach § 2 Abs. (4) und (5) ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als

---

<sup>17</sup> Internetpräsenz des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz: [www.gesetze-im-internet.de](http://www.gesetze-im-internet.de)

zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Baumängel und Bauschäden
- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie z.B.

- Objektart,
- Gebäudestandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

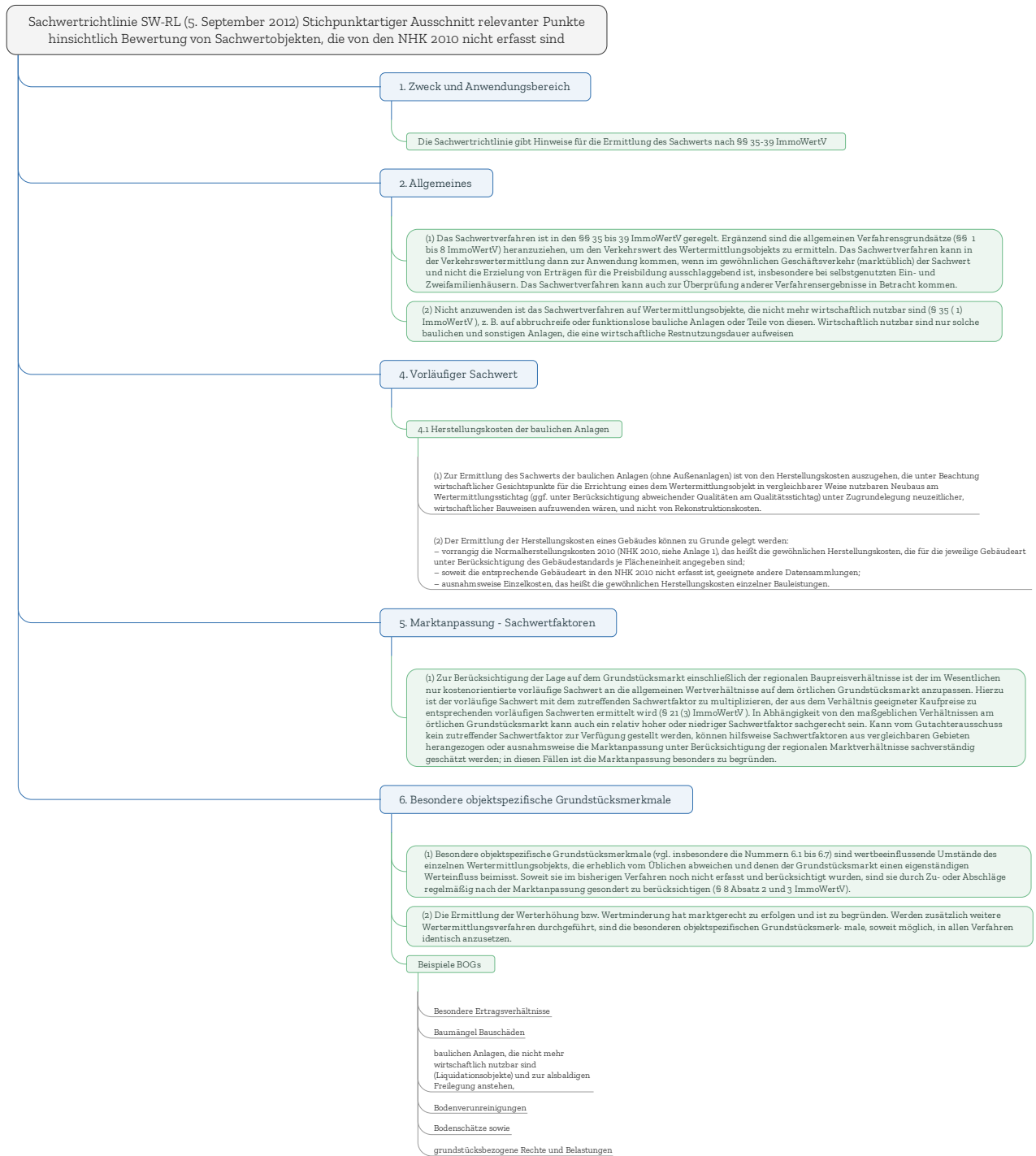
Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet.

**Das Sachwertverfahren ist** insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

#### **Ausführungen zu verschiedenen Problematiken im Zusammenhang unwirtschaftlicher Gebäudeteile von Wohn- u. Wirtschaftsgebäuden eines landwirtschaftlichen Betriebes und Bewertung von Gebäudetypen, die nicht im Rahmen der NHK 2010 erfasst werden:**

In der untenstehenden Übersicht sind verschiedene Punkte aus der Sachwertrichtlinie dargestellt, die hinsichtlich der Bewertung landwirtschaftlicher Wohn- und Betriebsgebäude gesondert zu diskutieren sind.



**Punkt 1:** In der Sachwertrichtlinie ist unter 2. (1) der Richtlinie voranstehend definiert, dass das Sachwertverfahren nicht zur Anwendung kommen soll für Objekte, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind: „z.B. abbruchreife oder funktionslose bauliche Anlagen oder Teile von diesen ohne wirtschaftliche RND“. Dies ist aus Sicht des Unterzeichners bei landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden und auch Wohngebäuden mit Lage im Außenbereich tlw. der Fall. Hier handelt es sich z. B. um Heuböden bzw. Kornspeicherböden, Dachböden, die früher im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wurden und heute keine wirtschaftliche Nutzbarkeit mehr aufweisen, da sie mit den heutigen Maschinen und Bewirtschaftungsformen nicht mehr genutzt werden können.

Auch die Nutzbarkeit der üblichen feuchten „Nutzkeller“ -Bruchsteinkeller tlw. mit Brunnenanschluss-, in denen in der Regel aufgrund der vorhandenen Feuchtigkeit keinerlei zeitgemäße Kellernutzung möglich ist, sind nach der Auffassung des Unterzeichners im Rahmen der Ermittlung der BGF nicht zu berücksichtigen. Diesbezüglich wird vor allem auf die Ausführungen in der Sachwertrichtlinie hinsichtlich funktionsloser baulicher Anlagen oder

Teile von diesen verwiesen. Bei nicht nutzbaren ehemaligen Heuböden oder bei nicht nutzbaren Nutzkellern früherer landwirtschaftlicher Betriebe ist dann zu diskutieren, welcher Typ der NHK 2010 zur Anwendung kommt.

**Punkt 2:** Unter 4.1 (2) der Sachwertrichtlinie ist definiert, dass neben den NHK 2010 geeignete andere Datensammlungen und ausnahmsweise Einzelkosten herangezogen werden können. Als geeignete Datensammlung sind hier z.B. die Richtpreise der ALB Hessen für den Neu- und Umbau ländlicher Wohnhäuser zu nennen.

**Punkt 3:** Hinsichtlich der Anwendung eines Marktanpassungsfaktors ist gemäß Sachwertrichtlinie folgendes auszuführen:

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen. Die Anwendung eines regionalen sachverständig geschätzten Sachwertfaktors ist bei der Bewertung von landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden in der Regel der Fall, da seitens der Gutachterausschüsse für diese Bewertungsobjekte keine Auswertungen vorgenommen werden und auch keine aktuellen Literaturwerte zu Verfügung stehen.

### 4.3.2 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

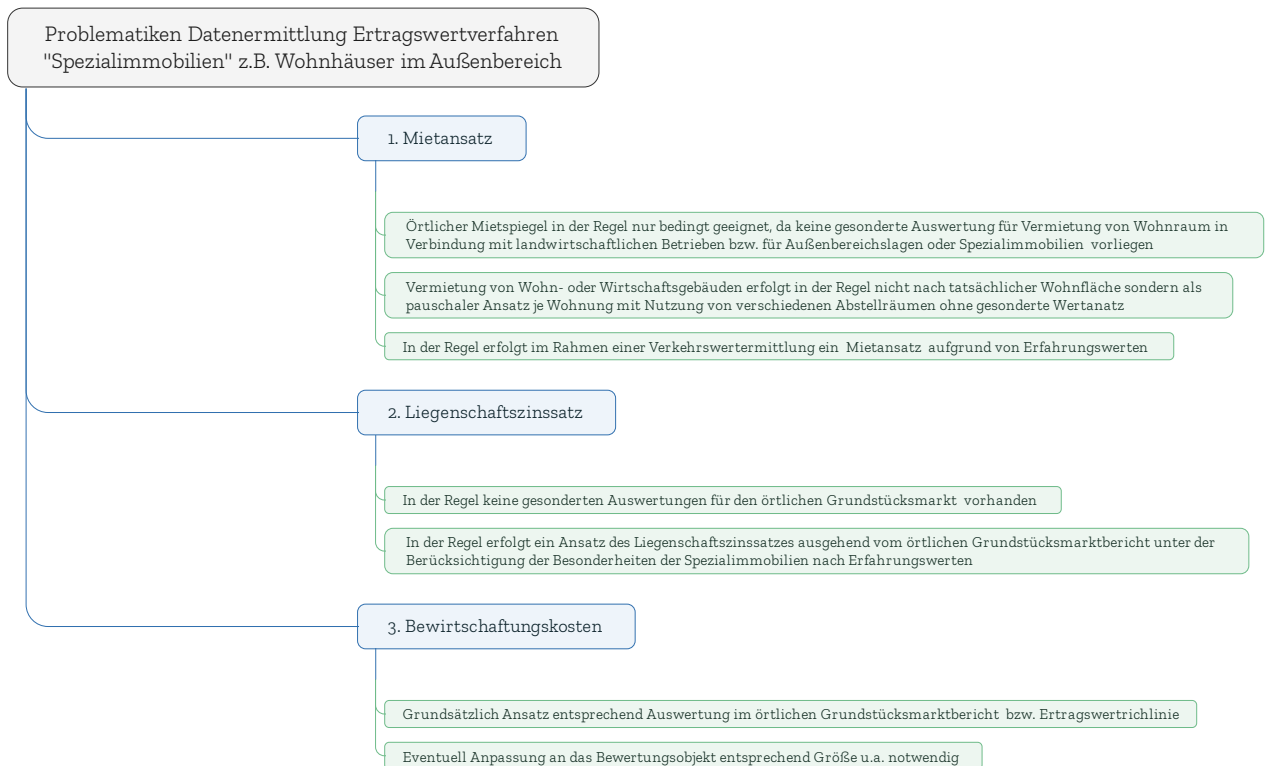
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

**Ausführungen zu verschiedenen Problematiken im Zusammenhang mit der Datenermittlung für die Durchführung eines Ertragswertverfahrens von z.B. Wohnhäusern im Außenbereich oder anderen „Spezialimmobilien“.**



**Punkt 1:** Der örtliche Mietspiegel ist in der Regel nur unter Anpassung geeignet als Grundlage für das Ertragswertverfahren herangezogen zu werden, da in den Mietspiegeln i. d. R. keine gesonderte Auswertung von Spezialimmobilien, wie zum Beispiel Wohnraum im Außenbereich erfolgt. Daher erfolgt die Einschätzung der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete in Anlehnung an verfügbare Gewerbe- bzw. Wohnraum Mietspiegel, unter der Berücksichtigung z.B. der Lage im Außenbereich, Entfernung zum Ortskern, eventuelle Beeinträchtigung durch den Betrieb tlw. auch unter Ansatz einer Pauschalmiete/Pacht.

**Punkt 2:** Entsprechend der unter Punkt 1 gemachten Ausführungen, sind auch bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes die Besonderheiten von Spezialimmobilien zu berücksichtigen, wie z.B. die Lage im Außenbereich. Die in den Grundstücksmarktberichten ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze sind i.d.R. nicht anwendbar ohne Anpassung an die Besonderheiten der Spezialimmobilien.

**Punkt 3:** Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen. Insbesondere liegen in der Regel für den lokalen Grundstücksmarkt keine Auswertungen über Bewirtschaftungskosten von z.B. Spezialimmobilien vor, daher werden diese in Anlehnung an Erfahrungswerte ermittelt.

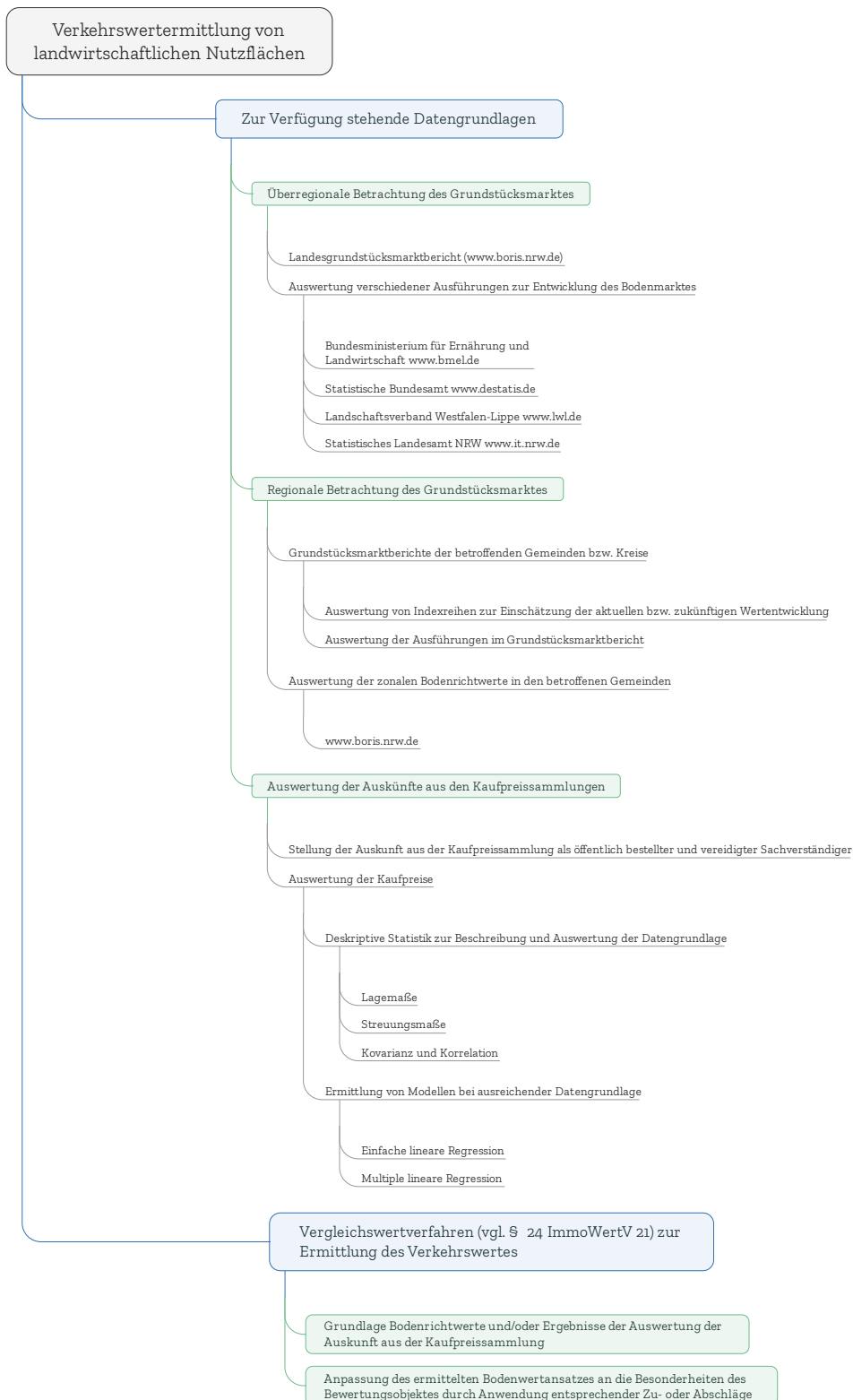
**Punkt 4:** Als Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Restnutzungsdauer wird bei Wohnimmobilien in der Regel unabhängig vom Wertermittlungsverfahren auf der Grundlage der SW-RL<sup>18</sup> in Verbindung mit dem Modell der AGVGA.NRW<sup>19</sup> ermittelt. Bei Wirtschaftsgebäuden erfolgt die Einschätzung der Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der Gebäude und kann von der nach der SW-RL ermittelten Restnutzungsdauer abweichen.

<sup>18</sup> Anlage 4 der Sachwertrichtlinie, Modell zur „Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter der Berücksichtigung von Modernisierungen“; [www.bundesanzeiger.de](http://www.bundesanzeiger.de)

<sup>19</sup> Anlage 3 zum Sachwertmodell der Gutachterausschüsse im Land NRW (AGVGA.NRW); [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

### 4.3.3 Bodenwertermittlung „Landwirtschaftliche Nutzflächen“

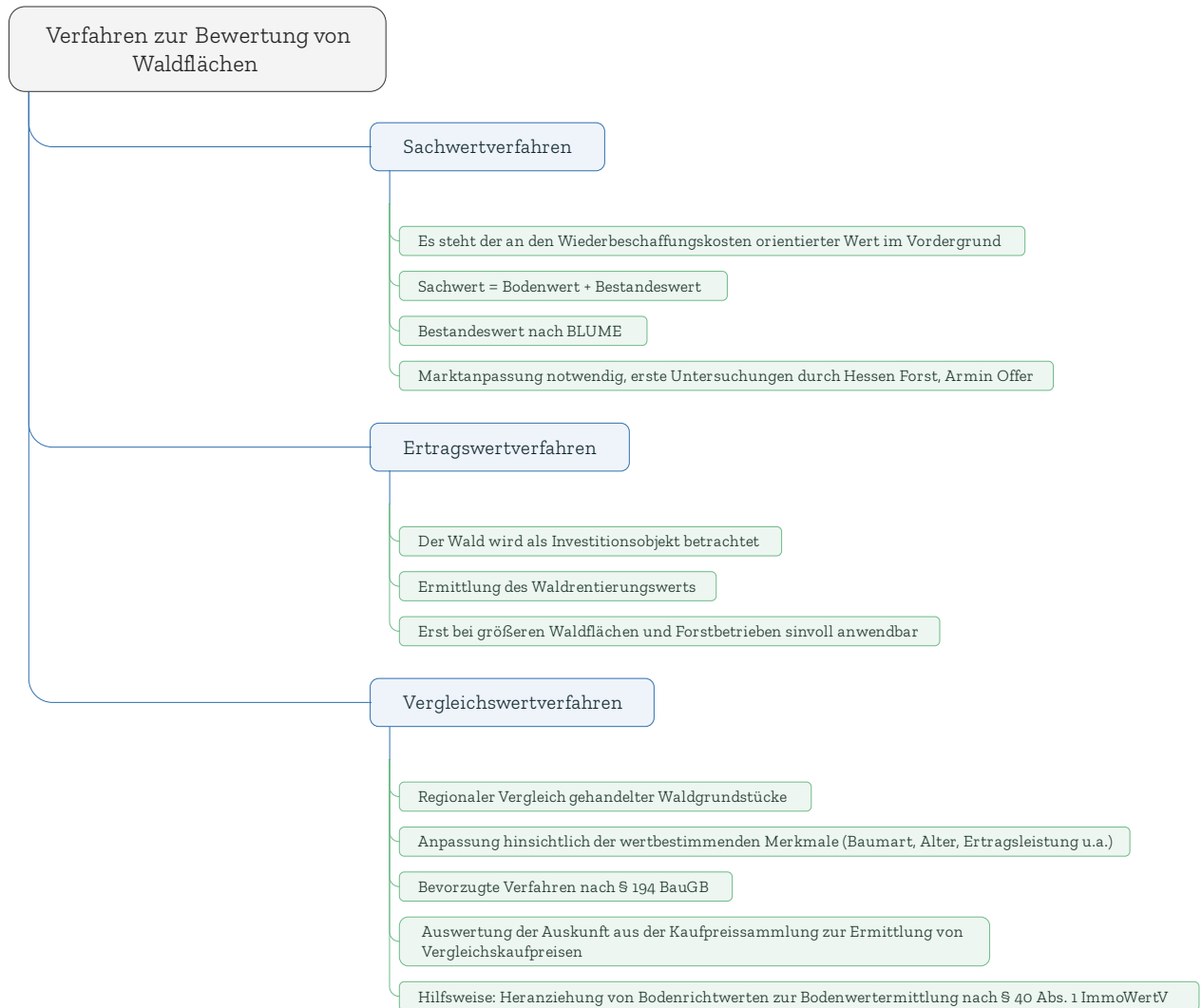
Schematische, vereinfachte Darstellung des Ablaufs der Verkehrswertermittlung für landwirtschaftliche Nutzflächen:



Die Verkehrswertermittlung landwirtschaftlicher Nutzflächen erfolgt in der Regel durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach § 24 ImmoWertV entsprechend dem oben dargestellten Ablaufschema.

#### 4.3.4 Ausführungen zur Waldflächenbewertung

Die grundsätzlich anwendbaren Verfahren zur Waldflächenbewertung sind in der untenstehenden Skizze zusammengefasst dargestellt<sup>20</sup>.



Eine Bewertung mit dem „Sachwertverfahren“ ohne Anwendung eines entsprechenden Marktanpassungsfaktors führt in der Regel nicht zu sachgerechten Verkehrswerten von Waldflächen. Marktanpassungsfaktoren für Waldflächen liegen allerdings nur in Teilbereich von Deutschland vor (z.B. Hessen). Das „Ertragswertverfahren“ ist lediglich für größere Waldflächenbestände und ganze Forstbetriebe anwendbar. Für die Bewertung von Einzelflächen in geringer Größe führt das Ertragswertverfahren nach Auffassung des Unterzeichners nicht zu sachgerechten Ergebnissen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB von „kleineren“ Waldflächen ist aus Sicht des Unterzeichners die Anwendung des Vergleichswertverfahrens sachgemäß. Hierzu ist bei dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für vergleichbare Waldflächen zu stellen und auszuwerten. Ist keine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen im Bereich des Bewertungsobjektes verfügbar, so können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Vergleichswertermittlung herangezogen werden.

**Abschließend verbleibt aus Sicht des Unterzeichners das Vergleichswertverfahren als erste Wahl für Verkehrswertermittlung von Einzelflächen gemäß § 194 BauGB.**

<sup>20</sup> Armin Offer, Seminarunterlagen Waldflächen sicher bewerten, Seminar WW22 Sprengnetter Akademie

## 4.4 Bewertungsteilbereich „Wirtschaftsgebäude“

### Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks<sup>21</sup>

📅 2024 🔍 📄 ↶

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Bodenrichtwert **45 €/m<sup>2</sup>**  
(Gewerbe/Industrie/Sondergebiete)

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Gemarkungsname	Villigst
Ortsteil	Villigst
Bodenrichtwertnummer	1122
Bodenrichtwert	45 €/m <sup>2</sup> (Gewerbe/Industrie/Sondergebiete)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
Tiefe	160 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	45 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Anwendungshinweise	<a href="#">Örtliche Fachinformationen</a>

### Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>Bodenwertermittlung</b>	<b>Wert</b>
Bodenrichtwert	45,00 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschläge vom Bodenrichtwert	-25,00 €/m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenwert (€/m <sup>2</sup> )	20,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	4.877,00 m <sup>2</sup>
objektspezifisch angepasster Bodenwert	97.540,00 €
Zu-/Abschläge zum objektspezifisch angepassten Bodenwert	0,00 €
<b>Bodenwert</b>	<b>97.540,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **97.540,00 €**.

<sup>21</sup> <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

**Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert**

<b>Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert</b>	<b>Wert</b>
Abschlag, Teil einer Hofstelle, Entfernung zur Bodenrichtwertzone, abweichende Erschließung, eingeschränkte Nutzbarkeit, Lage im Außenbereich, Baulasten u.a..	-25,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Ergebnis</b>	<b>-25,00 €/m<sup>2</sup></b>

**Sachwertermittlung:**

Gebäudebezeichnung	Deele	Stall	Werkstatt	Scheune alt
<b>Berechnungsbasis</b>				
Brutto-Grundfläche (BGF)	233,60 m <sup>2</sup>	265,25 m <sup>2</sup>	54,94 m <sup>2</sup>	378,00 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI)</b>				
	181,3	181,3	181,3	181,3
Stand	07.02.2024	07.02.2024	07.02.2024	07.02.2024
<b>Normalherstellungskosten (NHK)</b>				
NHK im Basisjahr (2010)	293,00 €/m <sup>2</sup>	293,00 €/m <sup>2</sup>	270,00 €/m <sup>2</sup>	189,00 €/m <sup>2</sup>
NHK am Wertermittlungsstichtag	531,21 €/m <sup>2</sup>	531,21 €/m <sup>2</sup>	489,51 €/m <sup>2</sup>	342,66 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten</b>				
Normgebäude	124.090,42 €	140.903,19 €	26.893,68 €	129.524,35 €
Zu- / Abschläge				
werthaltige einzelne Bauteile				
besondere Einrichtungen				
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>				
	124.090,42 €	140.903,19 €	26.893,68 €	129.524,35 €
<b>Regionalfaktor</b>				
	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>regional angepasste Gebäudeherstellungskosten</b>				
	124.090,42 €	140.903,19 €	26.893,68 €	129.524,35 €
<b>Alterswertminderung</b>				
Modell	linear	linear	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
Restnutzungsdauer (RDN)	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
prozentual	83,00%	83,00%	83,00%	83,00%
Betrag	102.995,05 €	116.949,65 €	22.321,75 €	107.505,21 €
<b>Zeitwert (inkl. Baunebenkosten BNK)</b>				
Gebäude (bzw. Normgebäude)	21.095,37 €	23.953,54 €	4.571,93 €	22.019,14 €
werthaltige einzelne Bauteile				
besondere Einrichtungen				
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>				
	21.095,37 €	23.953,54 €	4.571,93 €	22.019,14 €

Gebäudebezeichnung	Scheune neu	Remise	überdachter Mistplatz
<b>Berechnungsbasis</b>			
Brutto-Grundfläche (BGF)	204,16 m <sup>2</sup>	48,36 m <sup>2</sup>	50,15 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI)</b>			
	181,3	181,3	181,3
Stand	07.02.2024	07.02.2024	07.02.2024
<b>Normalherstellungskosten (NHK)</b>			
NHK im Basisjahr (2010)	189,00 €/m <sup>2</sup>	130,00 €/m <sup>2</sup>	162,00 €/m <sup>2</sup>
NHK am Wertermittlungsstichtag	342,66 €/m <sup>2</sup>	235,69 €/m <sup>2</sup>	293,71 €/m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten</b>			
Normgebäude	69.956,85 €	11.397,97 €	14.729,36 €
Zu- / Abschläge			
werthaltige einzelne Bauteile			
besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>			
	69.956,85 €	11.397,97 €	14.729,36 €
<b>Regionalfaktor</b>			
	1,00	1,00	1,00
<b>regional angepasste Gebäudeherstellungskosten</b>			
	69.956,85 €	11.397,97 €	14.729,36 €
<b>Alterswertminderung</b>			
Modell	linear	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
Restnutzungsdauer (RDN)	5 Jahre	5 Jahre	5 Jahre
prozentual	83,00%	83,00%	83,00%
Betrag	58.064,19 €	9.460,31 €	12.225,37 €
<b>Zeitwert (inkl. Baunebenkosten BNK)</b>			
Gebäude (bzw. Normgebäude)	11.892,67 €	1.937,65 €	2.503,99 €
werthaltige einzelne Bauteile			
besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>			
	11.892,67 €	1.937,65 €	2.503,99 €

<b>vorläufiger Gebäudesachwert insgesamt</b>		87.974,29 €
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	8.000,00 €
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	95.974,29 €
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	97.540,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	193.514,29 €
<b>objektspezifischer Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	x	0,90
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	174.162,86 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b> (marktangepasster) Sachwert	-	60.000,00 €
<b>gerundeter Sachwert</b>	<b>rd.</b>	<b>114.000,00 €</b>

Der **Sachwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **114.000,00 €**.

### Außenanlagen

#### Außenanlagen

Versorgungsanlage, Wegbefestigung, Einfriedung u.a. 8.000,00 €

**Ergebnis 8.000,00 €**

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>22</sup>:

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits angesetzten Besonderheiten des Objekts, unter Einbeziehung der Restnutzungsdauer, insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Wertbeeinflussung

Dachreparaturen, Aufarbeitung Außenmauerwerke und Holztore, Erstellung einer Brandwand unter Denkmalschutzaspekten zwischen Deele und Wohnhaus, Auflagen hinsichtlich Rettungswege und Feuerlöscher	
Für die vorgefundenen und ggf. verdeckt gebliebenen Baumängel und Bauschäden wird ein pauschaler Abschlag in Ansatz gebracht	60.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>60.000,00 €</b>

<sup>22</sup> Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten**

Berechnung der NHK	Gebäude 1		Deele
Gebäudetyp	Milchviehstall ohne Melkstand		
Standardstufe	3	4	5
tabellierter NHK Wert 300 Bauwerkkonstruktion	235,00 €/m <sup>2</sup> BGF	260,00 €/m <sup>2</sup> BGF	310,00 €/m <sup>2</sup> BGF
tabellierter NHK Wert 400 Technische Anlagen	55,00 €/m <sup>2</sup> BGF	65,00 €/m <sup>2</sup> BGF	80,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK Wert Bauwerk	290,00 €/m <sup>2</sup> BGF	325,00 €/m <sup>2</sup> BGF	390,00 €/m <sup>2</sup> BGF
relativer Gebäudestandardanteil	0,00%	100,00%	0,00%
	0,00 €	325,00 €	0,00 €
Abschlag abweichende Zustand Bauwerk in %	0%	10%	0%
Abschlag abweichende Zustand	0,00 €	32,50 €	0,00 €
gewogener, standardbezogener NHK 2010 Wert			292,50 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren			
KF BGF		0 m <sup>2</sup>	1,00
KF Unterbau			1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			292,50 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	<b>Milchviehstall ohne Melkstand</b>	<b>rd.</b>	<b>293,00 €/m<sup>2</sup></b>

Berechnung der NHK	Gebäude 2		Stall
Gebäudetyp	Milchviehstall ohne Melkstand		
Standardstufe	3	4	5
tabellierter NHK Wert 300 Bauwerkkonstruktion	235,00 €/m <sup>2</sup> BGF	260,00 €/m <sup>2</sup> BGF	310,00 €/m <sup>2</sup> BGF
tabellierter NHK Wert 400 Technische Anlagen	55,00 €/m <sup>2</sup> BGF	65,00 €/m <sup>2</sup> BGF	80,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK Wert Bauwerk	290,00 €/m <sup>2</sup> BGF	325,00 €/m <sup>2</sup> BGF	390,00 €/m <sup>2</sup> BGF
relativer Gebäudestandardanteil	0,00%	100,00%	0,00%
	0,00 €	325,00 €	0,00 €
Abschlag abweichende Zustand Bauwerk in %	0%	10%	0%
Abschlag abweichende Zustand	0,00 €	32,50 €	0,00 €
gewogener, standardbezogener NHK 2010 Wert			292,50 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren			
KF BGF		0 m <sup>2</sup>	1,00
KF Unterbau			1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			292,50 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	<b>Milchviehstall ohne Melkstand</b>	<b>rd.</b>	<b>293,00 €/m<sup>2</sup></b>

Berechnung der NHK	Gebäude 3		Werkstatt
Gebäudetyp	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen		
Standardstufe	3	4	5
tabellierter NHK Wert 300 Bauwerkkonstruktion	230,00 €/m <sup>2</sup> BGF	255,00 €/m <sup>2</sup> BGF	330,00 €/m <sup>2</sup> BGF
tabellierter NHK Wert 400 Technische Anlagen	15,00 €/m <sup>2</sup> BGF	15,00 €/m <sup>2</sup> BGF	20,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK Wert Bauwerk	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF	270,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
relativer Gebäudestandardanteil	0,00%	100,00%	0,00%
	0,00 €	270,00 €	0,00 €
Abschlag abweichende Zustand Bauwerk in %	0%	0%	0%
Abschlag abweichende Zustand	0,00 €	0,00 €	0,00 €
gewogener, standardbezogener NHK 2010 Wert			270,00 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren			
KF BGF		0 m <sup>2</sup>	1,00
KF Unterbau			1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			270,00 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	<b>Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen</b>	<b>rd.</b>	<b>270,00 €/m<sup>2</sup></b>

Berechnung der NHK	Gebäude 4		Scheune alt
Gebäudetyp	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen		
Standardstufe	3	4	5
tabellierter NHK Wert 300 Bauwerkkonstruktion	230,00 €/m <sup>2</sup> BGF	255,00 €/m <sup>2</sup> BGF	330,00 €/m <sup>2</sup> BGF
tabellierter NHK Wert 400 Technische Anlagen	15,00 €/m <sup>2</sup> BGF	15,00 €/m <sup>2</sup> BGF	20,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK Wert Bauwerk	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF	270,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
relativer Gebäudestandardanteil	0,00%	100,00%	0,00%
	0,00 €	270,00 €	0,00 €
Abschlag abweichende Zustand Bauwerk in %	0%	30%	0%
Abschlag abweichende Zustand	0,00 €	81,00 €	0,00 €
gewogener, standardbezogener NHK 2010 Wert			189,00 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren			
KF BGF		0 m <sup>2</sup>	1,00
KF Unterbau			1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			189,00 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	<b>Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen</b>	<b>rd.</b>	<b>189,00 €/m<sup>2</sup></b>

Berechnung der NHK	Gebäude 5		Scheune neu
Gebäudetyp	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen		
Standardstufe	3	4	5
tabellierter NHK Wert 300 Bauwerkkonstruktion	230,00 €/m <sup>2</sup> BGF	255,00 €/m <sup>2</sup> BGF	330,00 €/m <sup>2</sup> BGF
tabellierter NHK Wert 400 Technische Anlagen	15,00 €/m <sup>2</sup> BGF	15,00 €/m <sup>2</sup> BGF	20,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK Wert Bauwerk	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF	270,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
relativer Gebäudestandardanteil	0,00%	100,00%	0,00%
	0,00 €	270,00 €	0,00 €
Abschlag abweichende Zustand Bauwerk in %	0%	30%	0%
Abschlag abweichende Zustand	0,00 €	81,00 €	0,00 €
gewogener, standardbezogener NHK 2010 Wert			189,00 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren			
KF BGF		0 m <sup>2</sup>	1,00
KF Unterbau			1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			189,00 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	<b>Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen</b>	<b>rd.</b>	<b>189,00 €/m<sup>2</sup></b>

Berechnung der NHK	Gebäude 6		Remise
Gebäudetyp	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen		
Standardstufe	3	4	5
tabellierter NHK Wert 300 Bauwerkkonstruktion	230,00 €/m <sup>2</sup> BGF	255,00 €/m <sup>2</sup> BGF	330,00 €/m <sup>2</sup> BGF
tabellierter NHK Wert 400 Technische Anlagen	15,00 €/m <sup>2</sup> BGF	15,00 €/m <sup>2</sup> BGF	20,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK Wert Bauwerk	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF	270,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
relativer Gebäudestandardanteil	0,00%	100,00%	0,00%
	0,00 €	270,00 €	0,00 €
Abschlag abweichende Zustand Bauwerk in %	0%	40%	0%
Abschlag abweichende Zustand	0,00 €	108,00 €	0,00 €
gewogener, standardbezogener NHK 2010 Wert			162,00 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren			
KF BGF		0 m <sup>2</sup>	1,00
KF Unterbau			0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			129,60 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	<b>Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen</b>	<b>rd.</b>	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>

Berechnung der NHK	Gebäude 7		überdachter Mistplatz
Gebäudetyp	Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen		
Standardstufe	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
tabellierter NHK Wert 300 Bauwerkkonstruktion	230,00 €/m <sup>2</sup> BGF	255,00 €/m <sup>2</sup> BGF	330,00 €/m <sup>2</sup> BGF
tabellierter NHK Wert 400 Technische Anlagen	15,00 €/m <sup>2</sup> BGF	15,00 €/m <sup>2</sup> BGF	20,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK Wert Bauwerk	245,00 €/m <sup>2</sup> BGF	270,00 €/m <sup>2</sup> BGF	350,00 €/m <sup>2</sup> BGF
relativer Gebäudestandardanteil	0,00%	100,00%	0,00%
	0,00 €	270,00 €	0,00 €
Abschlag abweichende Zustand Bauwerk in %	0%	40%	0%
Abschlag abweichende Zustand	0,00 €	108,00 €	0,00 €
gewogener, standardbezogener NHK 2010 Wert			162,00 €/m <sup>2</sup>
Korrekturfaktoren			
KF BGF		0 m <sup>2</sup>	1,00
KF Unterbau			1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			162,00 €/m <sup>2</sup>
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	<b>Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen</b>	<b>rd.</b>	<b>162,00 €/m<sup>2</sup></b>

### Restnutzungsdauern der Wirtschaftsgebäude

Den Wirtschaftsgebäuden wird einheitlich aufgrund der vorgefundenen Nutzung und Zustand in Verbindung mit einer angesetzten Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 5 Jahren zugeordnet.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Sachwertfaktor

Für landwirtschaftliche Hofstellen wird in der Regel kein Marktanpassungsfaktor durch die Gutachterausschüsse ermittelt. Diesbezüglich ist auszuführen, dass landwirtschaftliche Hofstellen, sowohl die Wohngebäude als auch die Wirtschaftsgebäude, sehr unterschiedlich in Größe, Art, Nutzung und Bauweise ausfallen. Daher ist eine Vergleichbarkeit dieser Objekte aufgrund dieser Inhomogenität in Verbindung mit der geringen Anzahl der gehandelten Hofstellen im Rahmen einer Kaufpreisauswertung und Ermittlung von Sachwertfaktoren im Bereich des Bewertungsobjektes nicht möglich.

Für derartige Fälle wird in der Sachwertrichtlinie explizit auch die Schätzung der Marktanpassung bzw. des Sachwertfaktors ermöglicht. Die Schätzung soll unter der Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig erfolgen.

Der Sachwertfaktor wurde unter Kenntnis des örtlichen Grundstücksmarktes entsprechend den Erfahrungen des Unterzeichners mit 0,9 in Ansatz gebracht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass eine Veräußerung der Gebäude in der Regel im Rahmen einer Gesamtbetriebsveräußerung erfolgt.

**Ertragswertermittlung:**

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der tatsächlichen Nettokaltmiete durchgeführt, wenn sie marktüblich erzielbar ist (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV). Die marktüblich erzielbare Miete wurde, wenn möglich, auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels bzw. wenn vorhanden Gewerberaummietspiegel unter Berücksichtigung als Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle ermittelt bzw. sachverständig angepasst. Für die Wirtschaftsgebäude lagen keine Pläne und Berechnungen vor. Die Nutzfläche wurde daher grob überschlägig anhand der bei QGIS<sup>23</sup> ermittelten Außenmaße errechnet und in der Größe angesetzt, die sich aus Sicht des Unterzeichners am Markt nachhaltig vermieten lässt. Der Ansatz der marktüblichen erzielbaren Miete erfolgt aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen, da für derartige Objekte keine Mietspiegel vorliegen.

Gebäude	Einheit	Fläche	relative Miete	monatlich	jährlich
Deele	Lager EG	110,00 m <sup>2</sup>	1,30 €/m <sup>2</sup>	143,00 €/Monat	1.716,00 €/Jahr
Stall	Pferdeboxen EG	265,00 m <sup>2</sup>	1,60 €/m <sup>2</sup>	424,00 €/Monat	5.088,00 €/Jahr
Werkstatt	Werkstätte EG	54,00 m <sup>2</sup>	1,60 €/m <sup>2</sup>	86,40 €/Monat	1.036,80 €/Jahr
Scheune alt	Lager EG	378,00 m <sup>2</sup>	1,60 €/m <sup>2</sup>	604,80 €/Monat	7.257,60 €/Jahr
Scheune neu	Lager EG	204,00 m <sup>2</sup>	1,60 €/m <sup>2</sup>	326,40 €/Monat	3.916,80 €/Jahr
Remise	Abstellbereich EG	48,00 m <sup>2</sup>	0,90 €/m <sup>2</sup>	43,20 €/Monat	518,40 €/Jahr
überdachter Mistplatz	Lager	50,00 m <sup>2</sup>	0,60 €/m <sup>2</sup>	30,00 €/Monat	360,00 €/Jahr
<b>Ergebnis</b>		<b>1.109,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1.657,80 €/Monat</b>	<b>19.893,60 €/Jahr</b>

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)				19.893,60 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (prozentual)	30%	-		5.968,08 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>		=		13.925,52 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>				
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	4,00%			
Bodenwert	97.540,00 €	-		3.901,60 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		=		10.023,92 €
<b>Barwertfaktor</b>				
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz	4,00%			
Restnutzungsdauer	5 Jahre	x		4,45182
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>		=		44.624,71 €
<b>Bodenwert</b>		+		97.540,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>		=		142.164,71 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		-		60.000,00 €
<b>Ertragswert</b>				<b>82.164,71 €</b>
<b>gerundeter Ertragswert</b>		rd.		<b>82.000,00 €</b>

Der **Ertragswert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **82.000,00 €**.

<sup>23</sup> <https://qgis.org/de/site/>

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale<sup>24</sup>:**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits angesetzten Besonderheiten des Objekts, unter Einbeziehung der Restnutzungsdauer, insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>Wertbeeinflussung</b>
Dachreparaturen, Aufarbeitung Außenmauerwerke und Holztore, Erstellung einer Brandwand unter Denkmalschutzaspekten zwischen Deele und Wohnhaus, Auflagen hinsichtlich Rettungswege und Feuerlöscher Für die vorgefundenen und ggf. verdeckt gebliebenen Baumängel und Bauschäden wird ein pauschaler Abschlag in Ansatz gebracht	60.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>60.000,00 €</b>

**Liegenschaftszinssatz**

Im Grundstücksmarktbericht<sup>25</sup> 2024 für den Kreis Unna, Berichtszeitraum 1.1. – 31.12.2023, werden für derartige Objekte keine Liegenschaftszinsen ausgewiesen. Für gemischt genutzte Gebäude, gewerblicher Anteil über 20 % bis 80 % vom Rohertrag, wird ein Liegenschaftszinssatz von 3,4 % mit einer Standardabweichung von 1,81 % angegeben.

Da es sich hier um die Wirtschaftsgebäude einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle handelt, hält Unterzeichner den in Ansatz gebrachten Liegenschaftszinssatz von 4,0 % für sachgerecht.

<sup>24</sup> Grundlage für die Kostenschätzungen sind die in der Wertermittlungsliteratur anzuwendenden Bauteiltabellen zur Kostenermittlung von Reparatur- und Sanierungsaufwendungen. Es handelt sich um pauschale Kostenansätze. Die Schätzungen sind nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzungs- und Reparatur- oder Fertigstellungsmaßnahme anfallenden Kosten oder Aufwendungen für die Herstellung der Erschließungsanlagen. Es wird empfohlen konkrete Kostenvoranschläge vor durchzuführenden Erneuerungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen einzuholen.

<sup>25</sup> [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

## 4.5 Ausführungen zum aktuellen Grundstücksmarkt

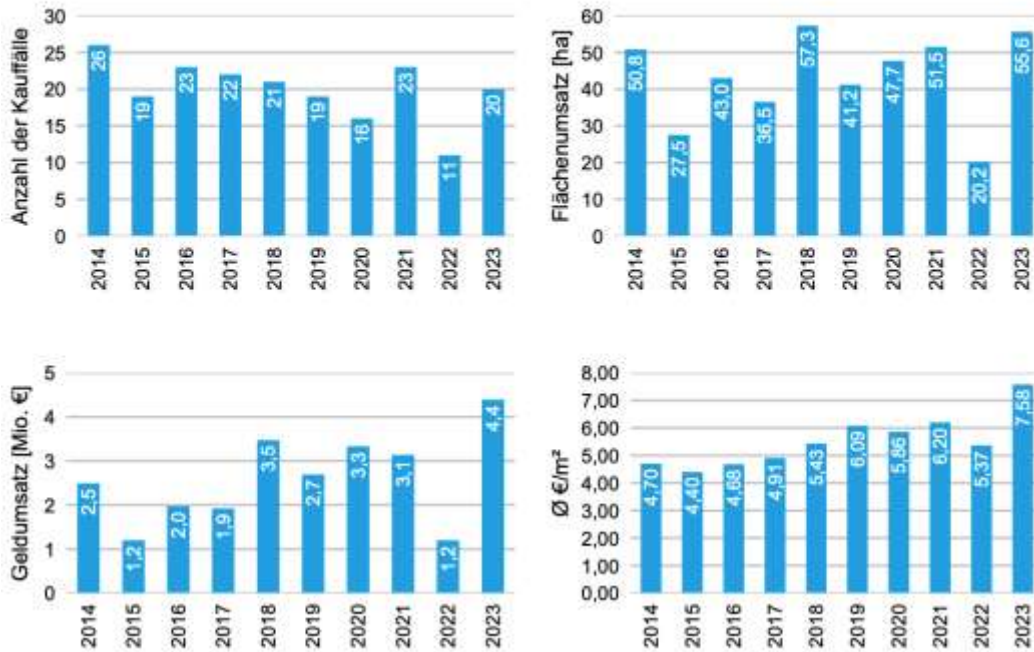
Nachfolgend werden Abbildungen aus dem Grundstücksmarktbericht<sup>26</sup> 2024 für den Kreis Unna, Berichtszeitraum 1.1. – 31.12.2023, zur Grundstücksqualität „Landwirtschaftsflächen“ und „Forstwirtschaftsflächen“ dargestellt.

### Landwirtschaftsflächen:

Allgemeine Zahlen:

#### Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Beim Verkauf landwirtschaftlicher Flächen ist die Anzahl der Kauffälle über Jahre relativ gering. Der Durchschnittspreis für landwirtschaftlich genutzte Flächen (hier: Acker- und Grünland) steigt im Jahr 2023 von 5,37 €/m<sup>2</sup> auf 7,58 €/m<sup>2</sup>.



In die oben angeführten Auswertungen sind nur Kauffälle eingegangen, deren Fläche größer als 2.500 m<sup>2</sup> ist. Es handelt sich bei den aufgeführten Durchschnittspreisen um reine Mittelwerte, das heißt, dass Lage, Zuschnitt, Topographie, Bodengüte usw. hier nicht berücksichtigt wurden.

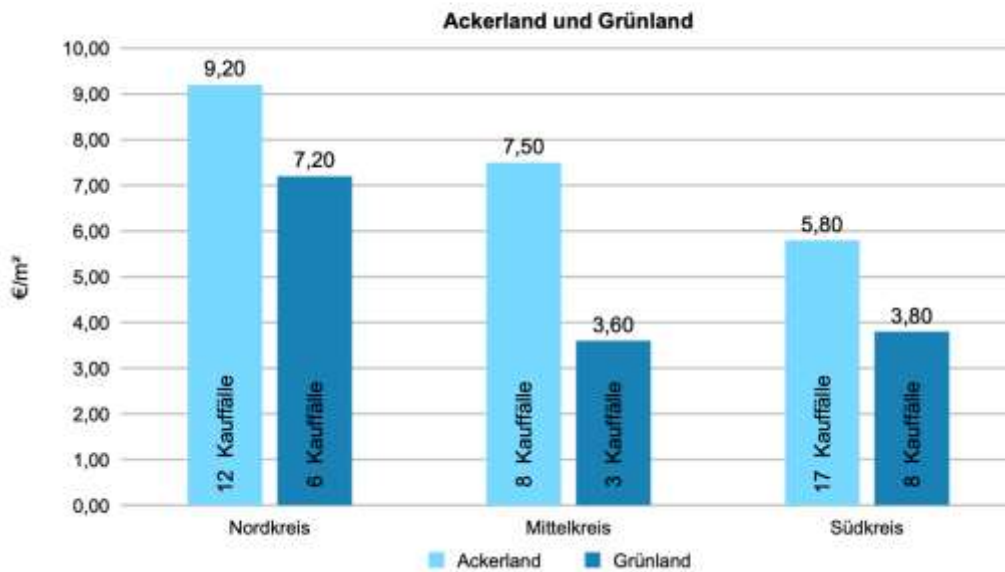
Um eine bessere Übersicht über den Grundstücksmarkt im landwirtschaftlichen Bereich zu bekommen, wurde eine Dreiteilung des Zuständigkeitsgebietes durchgeführt. Eine Aufteilung nach Städten und Gemeinden ist aufgrund des geringen Datenmaterials nicht möglich. So werden folgende Gebiete zusammengefasst: Lünen, Selm und Werne im Norden, Bergkamen, Kamen und Bönen in der Mitte und Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede und Schwerte im Süden. Um eine möglichst gesicherte Aussage über die Preisgestaltung in diesen Gebieten zu ermöglichen, wurde aus den Jahrgängen 2021 bis 2023 das Mittel gebildet.

#### Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Nordkreis :	Selm, Werne, Lünen	8,50 €/m <sup>2</sup>
Mittelkreis :	Bergkamen, Kamen, Bönen	6,40 €/m <sup>2</sup>
Südkreis :	Fröndenberg/Ruhr, Holzwickede, Schwerte	5,20 €/m <sup>2</sup>

<sup>26</sup> [https://www.boris.nrw.de/borisyachdaten/gmb/2024/GMB\\_328\\_2024\\_pflichtig.pdf](https://www.boris.nrw.de/borisyachdaten/gmb/2024/GMB_328_2024_pflichtig.pdf)

In der folgenden Grafik wurden alle geeigneten Preise aus den Jahrgängen 2021 bis 2023 in den drei Gebieten getrennt nach Ackerland und Grünland ausgewertet. Zu beachten ist, dass teilweise nur wenige geeignete Preise für die Teilmärkte vorliegen.

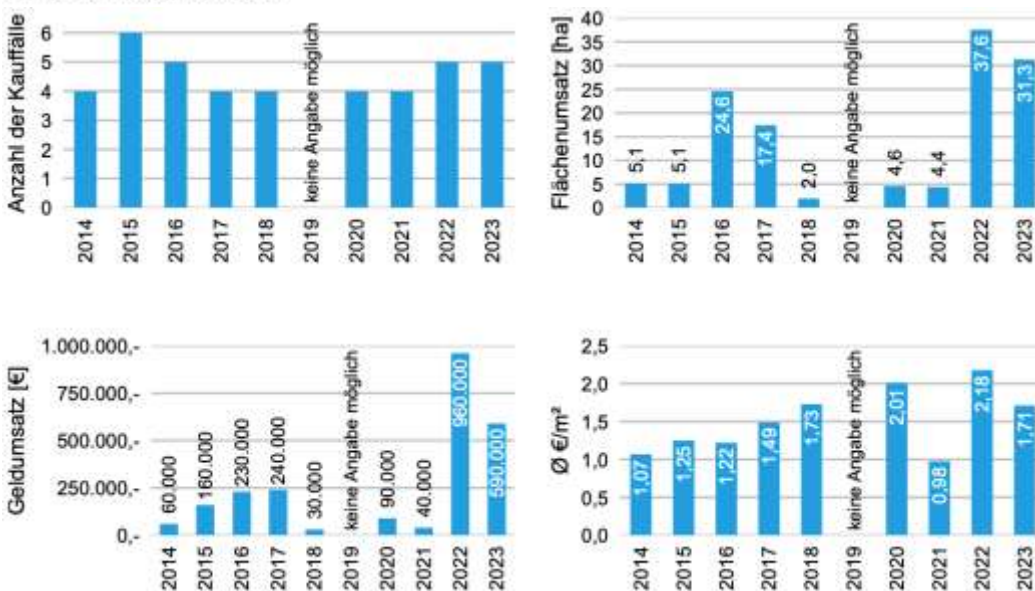


Forstwirtschaftlich genutzte Flächen:

Allgemeine Zahlen:

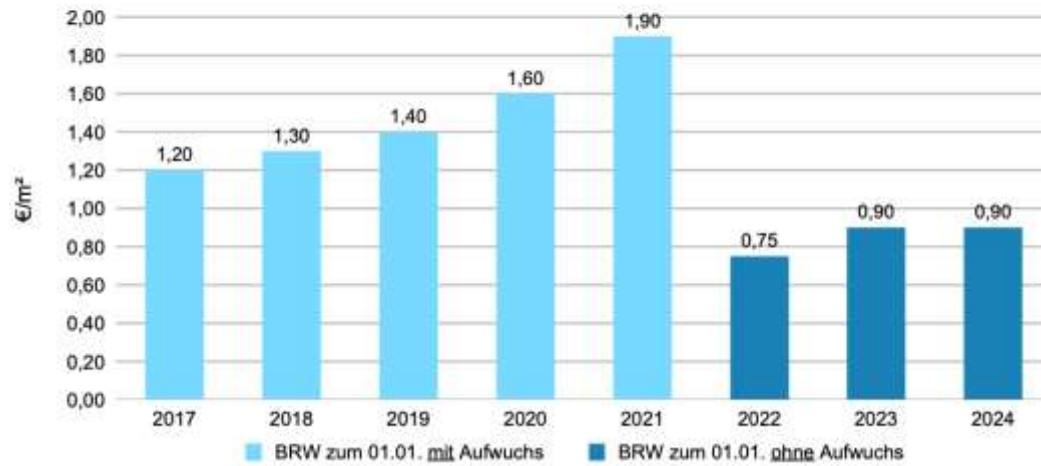
**Forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Im Kreisgebiet gibt es nur wenige Waldflächen (rund 10 % der Fläche des Kreises). Daher liegen auch nur sehr wenige geeignete Preise für derartige Grundstücke vor. Dieser Preis beinhaltet in der Regel den Aufwuchs. Es werden nur Flächen berücksichtigt, die größer als 2.500 m² sind. Im Jahr 2023 betrug der Durchschnittswert 1,71 €/m². Eine Dreiteilung wie im landwirtschaftlichen Bereich findet aufgrund der geringen Datenmenge nicht statt.



**Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen**

Wegen der geringen Anzahl von Verkäufen wird der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen aus den letzten drei Jahren abgeleitet und beträgt zum 01.01.2024 **0,90 €/m<sup>2</sup> ohne Aufwuchs**.

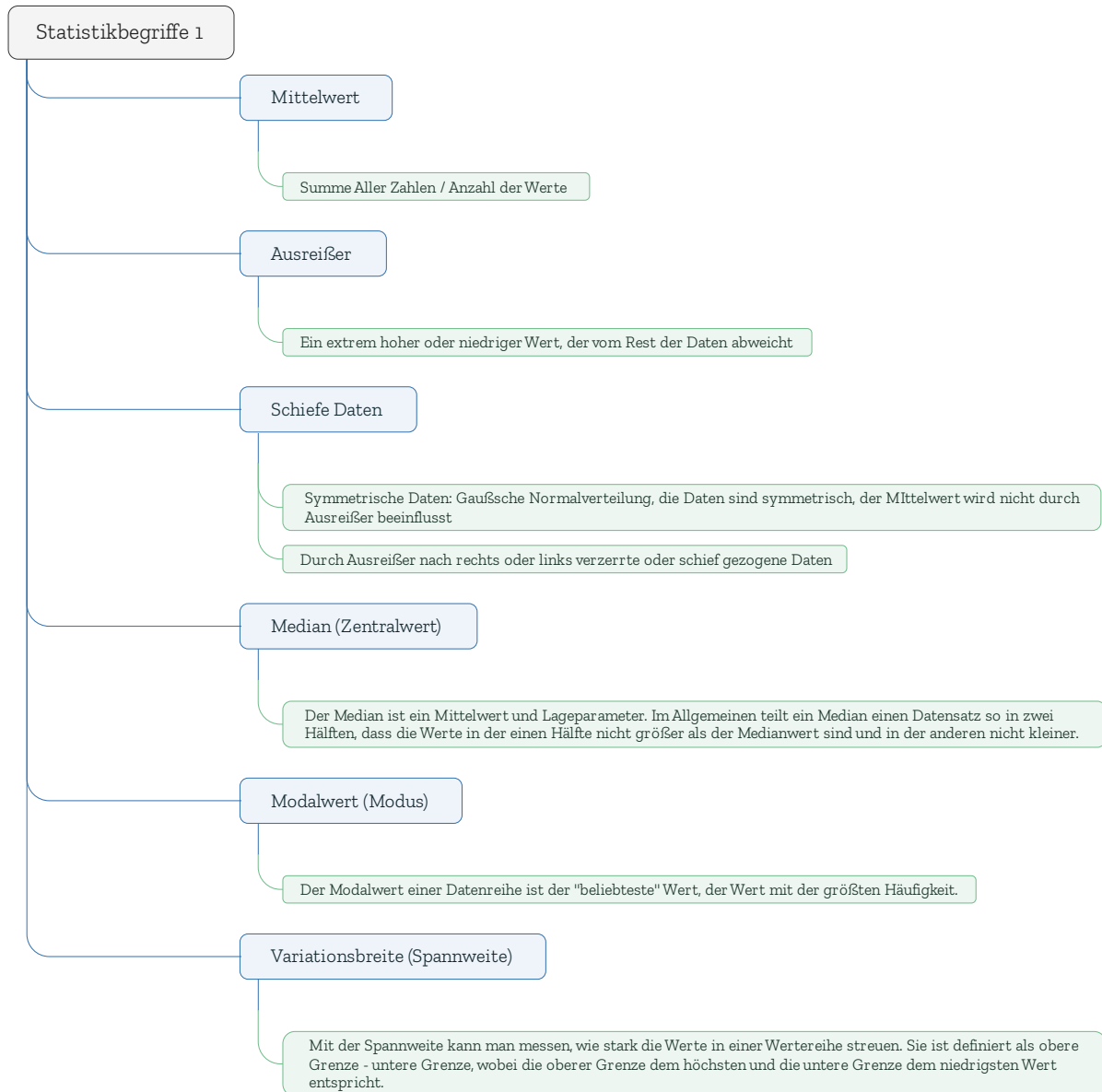
**Hinweis:**

Seit dem 01.01.2018 wird der Bodenrichtwert aus einem Mittel der letzten drei Jahre abgeleitet.

## 4.6 Auswertung der Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Beim örtlichen Gutachterausschuss wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für landwirtschaftliche Nutzflächen für den Bereich des Bewertungsobjekts gestellt. Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt.

Die Auskunft aus der Kaufpreissammlung wurde unter Anwendung der Statistiksoftware JMP der Firma SAS Institute analysiert. Die grundsätzlichen Begriffe, die im Rahmen der Auswertung relevant sind, werden in den untenstehenden Abbildungen stichpunktartig erläutert:





#### 4.6.1 Analyse der Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Für den Bereich der Bewertungsgrundstücke wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung bei dem Gutachterausschuss des Kreis Unna für landwirtschaftliche Nutzflächen, Acker- und Grünland, gestellt.

	Jahr	Gemeinde	Nutzungsart	Bonität	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]
	2020	Fröndenberg	Ackerland	74	155k	10,1
	2021	Kamen	Grünland			
	2022	Bönen				
	2023	Holzwickede				
	2024	Schwerte				
		Bergkamen		26	2831	0,75
1	2020	Fröndenberg	Ackerland	36	6.962	4,50
2	2020	Bergkamen	Grünland	26	4.473	3,02
3	2020	Kamen	Ackerland	71	155.431	4,18
4	2020	Fröndenberg	Grünland	49	4.900	4,60
5	2021	Schwerte	Grünland	74	3.276	5,00
6	2021	Kamen	Ackerland	72	10.464	4,70
7	2021	Bönen	Grünland	62	3.694	4,20
8	2021	Fröndenberg	Ackerland	52	11.133,5	6,00
9	2021	Holzwickede	Ackerland	57	9.192	4,50
10	2021	Fröndenberg	Ackerland	51	66.146	4,50
11	2021	Fröndenberg	Ackerland	70	38.277	5,20
12	2021	Fröndenberg	Grünland	48	14.769	3,60
13	2021	Holzwickede	Ackerland	73	7.515	8,00
14	2021	Fröndenberg	Ackerland	57	35.173	10,00
15	2021	Bönen	Ackerland	61	19.471	9,00
16	2021	Fröndenberg	Ackerland	45	3.290	4,00
17	2021	Bönen	Ackerland	68	52.465	10,00
18	2022	Fröndenberg	Grünland	61	4.532	2,20
19	2022	Schwerte	Grünland	57	2.831	9,00
20	2022	Fröndenberg	Ackerland	61	10.990	4,64
21	2022	Fröndenberg	Grünland	44	11.743	0,75
22	2022	Fröndenberg	Ackerland	69	7.791	5,25
23	2022	Bönen	Ackerland	72	28.185	6,39
24	2022	Schwerte	Ackerland	61	53.105	6,87
25	2022	Kamen	Grünland	69	10.504	3,43
26	2022	Kamen	Ackerland	68	31.764	7,50
27	2022	Holzwickede	Ackerland	54	27.260	5,00
28	2023	Fröndenberg	Grünland	57	3.781	0,75
29	2023	Fröndenberg	Ackerland	59	81.496	6,44
30	2023	Bergkamen	Ackerland	29	88.056	10,10
31	2023	Fröndenberg	Ackerland	56	51.396	7,00
32	2023	Fröndenberg	Ackerland	69	5.453	5,00
33	2023	Fröndenberg	Grünland	57	11.783	4,41
34	2023	Fröndenberg	Ackerland	72	10.369	5,00
35	2023	Kamen	Ackerland	73	39.899	8,00
36	2023	Holzwickede	Ackerland	61	20.000	5,00
37	2023	Fröndenberg	Ackerland	73	13.490	7,00
38	2024	Fröndenberg	Ackerland	51	6.926,6	5,00
39	2024	Fröndenberg	Ackerland	72	32.915	6,00

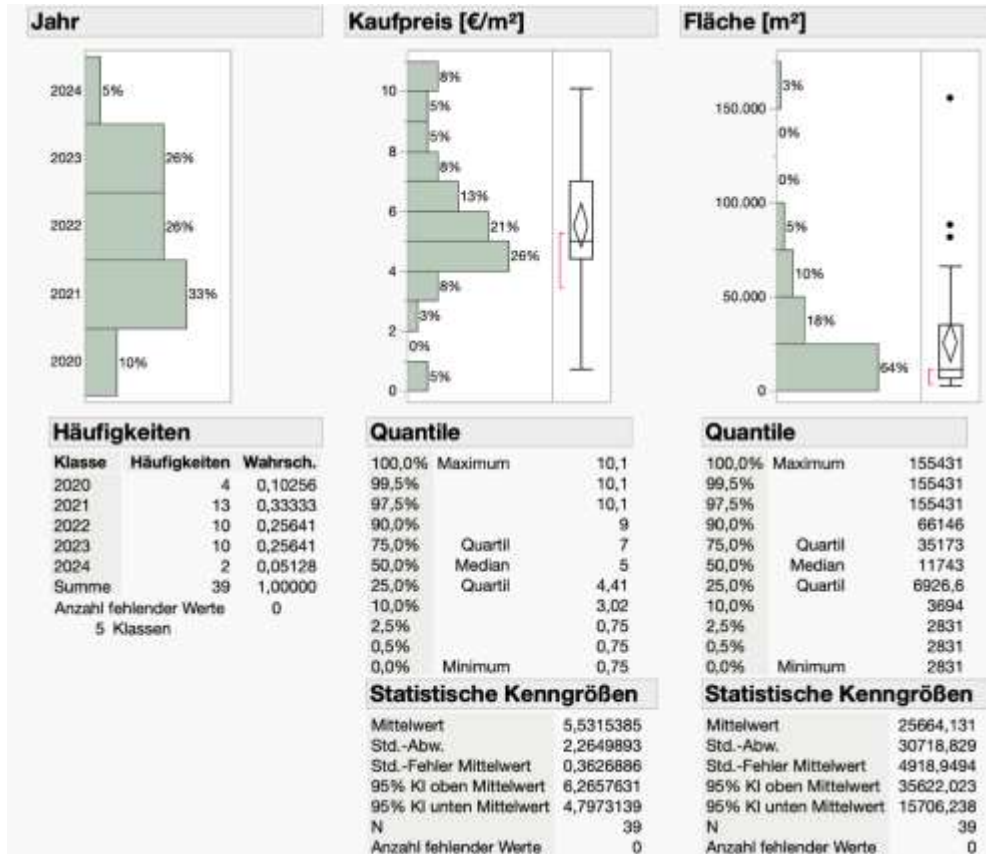
In der Tabelle sind die Verkäufe ausschnittsweise dargestellt, die in den Jahren 2020 bis zum Zeitpunkt der Stellung der Auskunft vorhanden waren.

Die Daten der Auskunft aus der Kaufpreissammlung werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nur in anonymisierter Form ausschnittsweise dargestellt.

## Untersuchung der Verteilung der Kaufpreise:

Die einzelnen Einflussfaktoren, die im Rahmen der Auskunft aus der Kaufpreissammlung seitens des Gutachterausschusses zur Verfügung gestellt wurden, werden zunächst zur Visualisierung in Histogrammen hinsichtlich ihrer Verteilung untersucht, bevor, soweit festgestellt, die Abhängigkeit der einzelnen Einflussfaktoren auf die Kaufpreishöhe gesondert betrachtet wird.

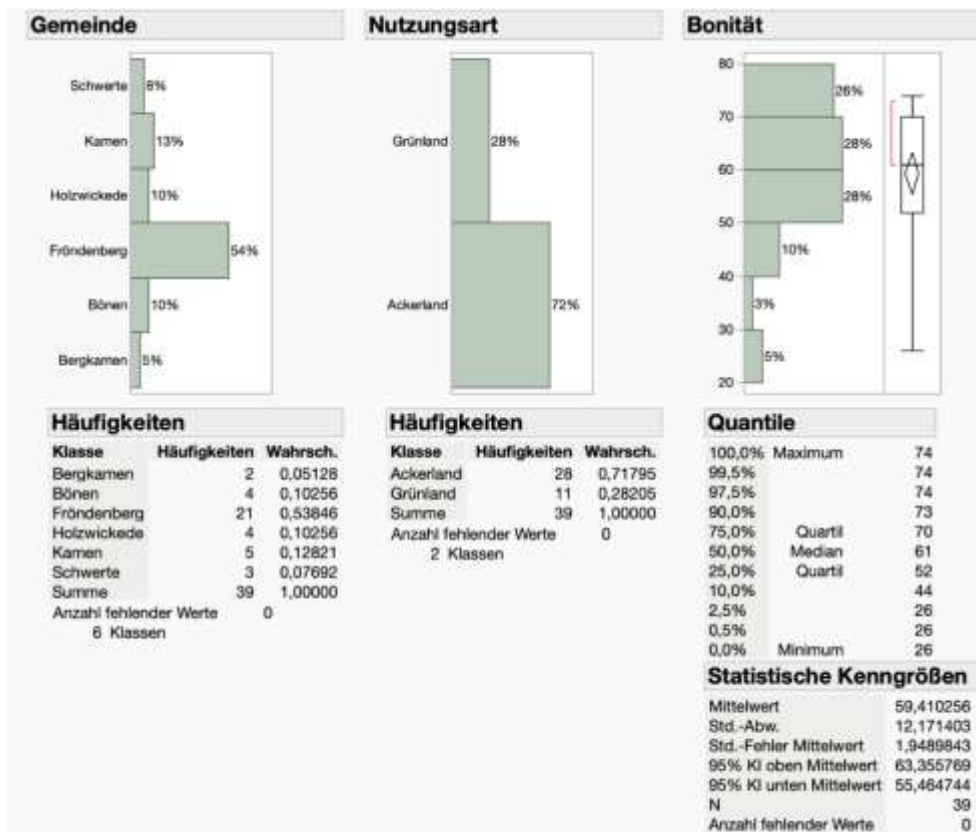
### Visualisierung der Daten aus der Kaufpreisauskunft:



Die Auswertung hinsichtlich des Veräußerungsjahres zeigt auf, dass die meisten der Verkäufe mit 33 % in 2021 und je 26 % in 2022 und 2023 stattgefunden haben und in die Auswertung eingeflossen sind. Das Jahr 2020 fließt mit 10 % und das Jahr 2024 mit 5 % der Verkaufsfälle in die Auswertung ein.

In der mittleren obenstehenden Abbildung werden die Kaufpreise in €/m<sup>2</sup> in einem Histogramm dargestellt und in den darunter stehenden Tabellen hinsichtlich ihrer statistischen Kennzahlen und Quantile ausgewertet. Zu erkennen ist, dass die Kaufpreise €/m<sup>2</sup> überwiegend in einer Spanne von 4,41 €/m<sup>2</sup> bis 7,00 €/m<sup>2</sup> liegen. Der Median ergibt sich bei 5,00 €/m<sup>2</sup> und der arithmetische Mittelwert bei rd. 5,53 €/m<sup>2</sup>.

Die Größe der Grundstücksfläche wird in einem Histogramm dargestellt und in den darunter stehenden Tabellen hinsichtlich ihrer statistischen Kennzahlen und Quantile ausgewertet. Zu erkennen ist, dass die Grundstücksfläche überwiegend in einer Spanne von 6.926,6 m<sup>2</sup> bis 35.173 m<sup>2</sup> liegen. Der Median ergibt sich bei 11.743 m<sup>2</sup> und der arithmetische Mittelwert bei rd. 25.664,13 m<sup>2</sup>.



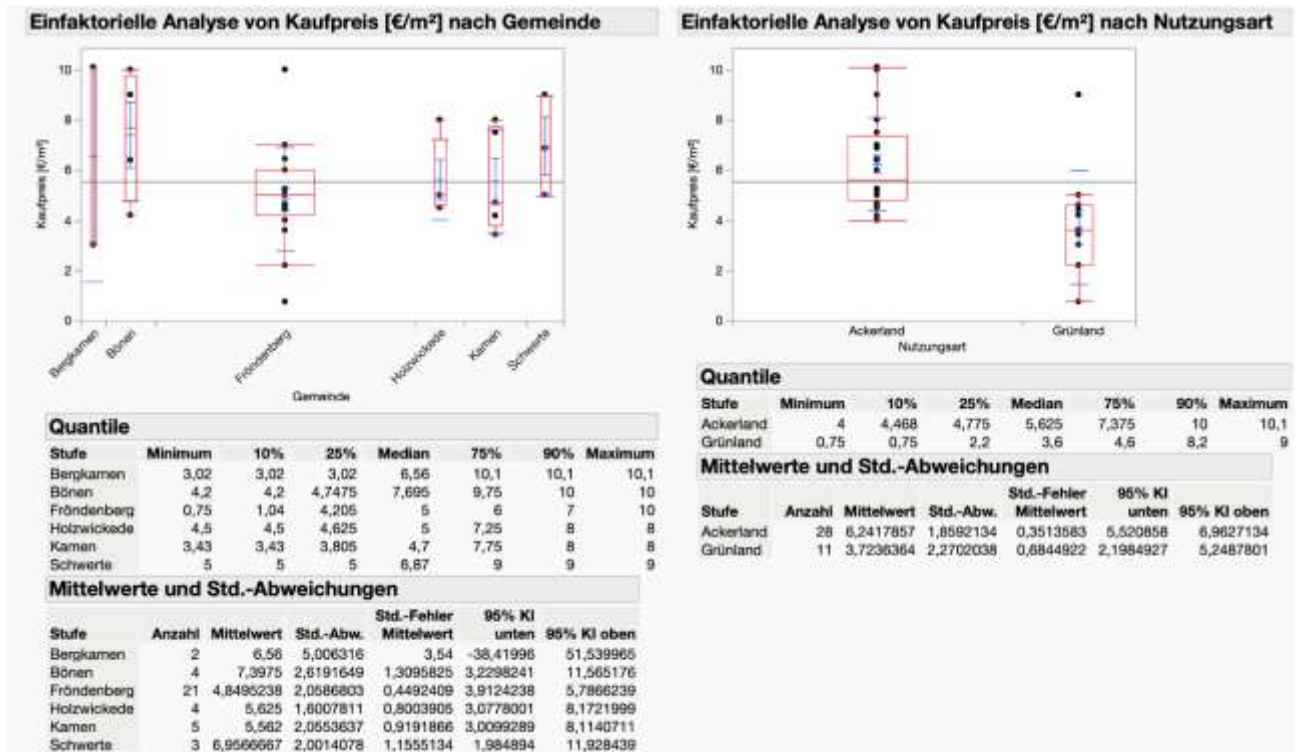
Hinsichtlich der Zuordnung der Veräußerungen zu den einzelnen Gemeinden wurden in Fröndenberg mit 54 % die meisten Verkäufe verzeichnet, in Kamen waren es 13 %, in Holzwickede und Bönen je 10 %, in Schwerte 8 % und in Bergkamen 5 %.

Die Auswertung der Nutzungsart zeigt, dass lediglich 28 % der Flächen Grünlandflächen waren und Ackerlandflächen 72 % der ausgewerteten Kaufpreise abbilden.

Zu erkennen ist, dass die Bonität überwiegend in einer Spanne von rd. 52 bis 70 Bodenpunkte liegt. Der Median ergibt sich bei 61 Bodenpunkten und der arithmetische Mittelwert bei rd. 59,41 Bodenpunkten.

### Untersuchung der Abhängigkeit der Kaufpreise von numerischen und nicht numerischen Merkmalen:

Die mögliche Abhängigkeit der Kaufpreishöhe von den im Rahmen der Auskunft erfassten Einflussfaktoren wird im Folgenden untersucht.

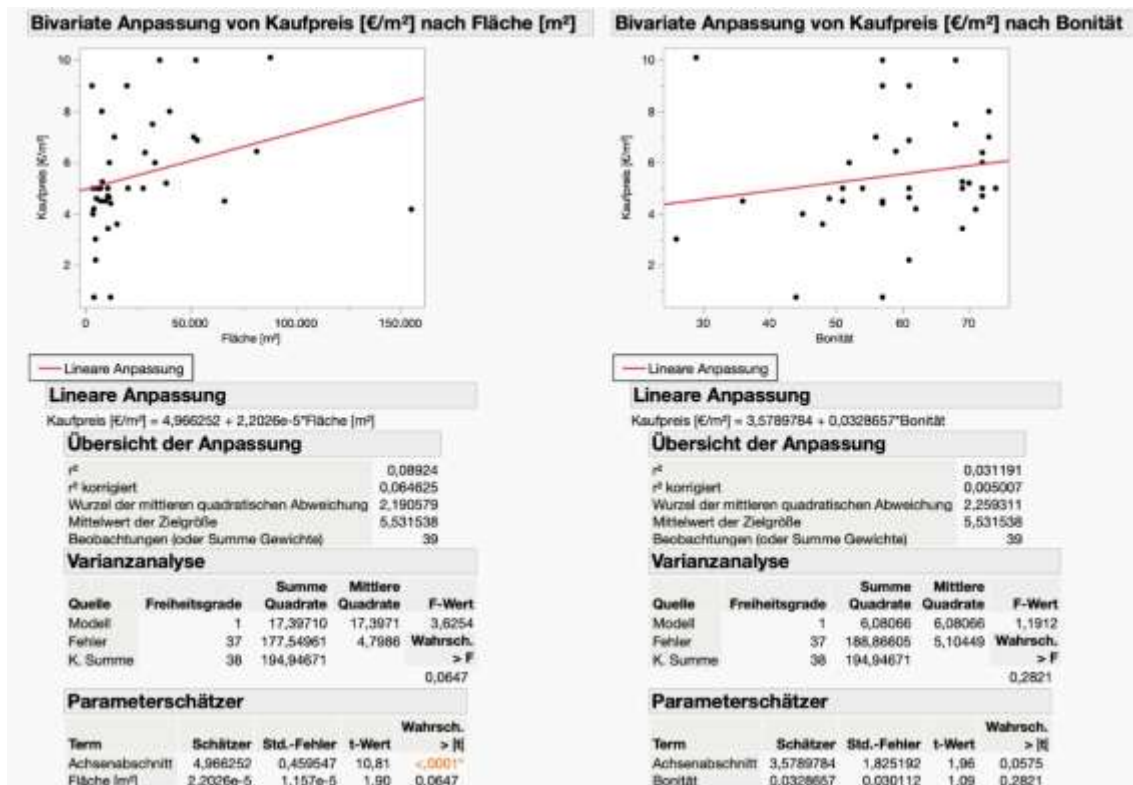


Kaufpreis nach Gemeinde:

Hinsichtlich der Einschätzung des Kaufpreises nach Gemeindezugehörigkeit ist eine Abhängigkeit zu erkennen. Der Mittelwert der Grundstücke, die in Schwerte veräußert wurden, liegt mit rd. 6,96 €/m<sup>2</sup> höher als der Mittelwert von rd. 4,85 €/m<sup>2</sup> für Grundstücke in Fröndenberg, jedoch niedriger als in Bönen mit 7,40 €/m<sup>2</sup>.

Kaufpreis nach Nutzungsart:

Eine Abhängigkeit hinsichtlich der Nutzungsart ist eindeutig zu erkennen. Der Mittelwert liegt für Ackerlandflächen bei rd. 6,24 €/m<sup>2</sup> und der Mittelwert für Grünlandflächen liegt bei rd. 3,72 €/m<sup>2</sup>.

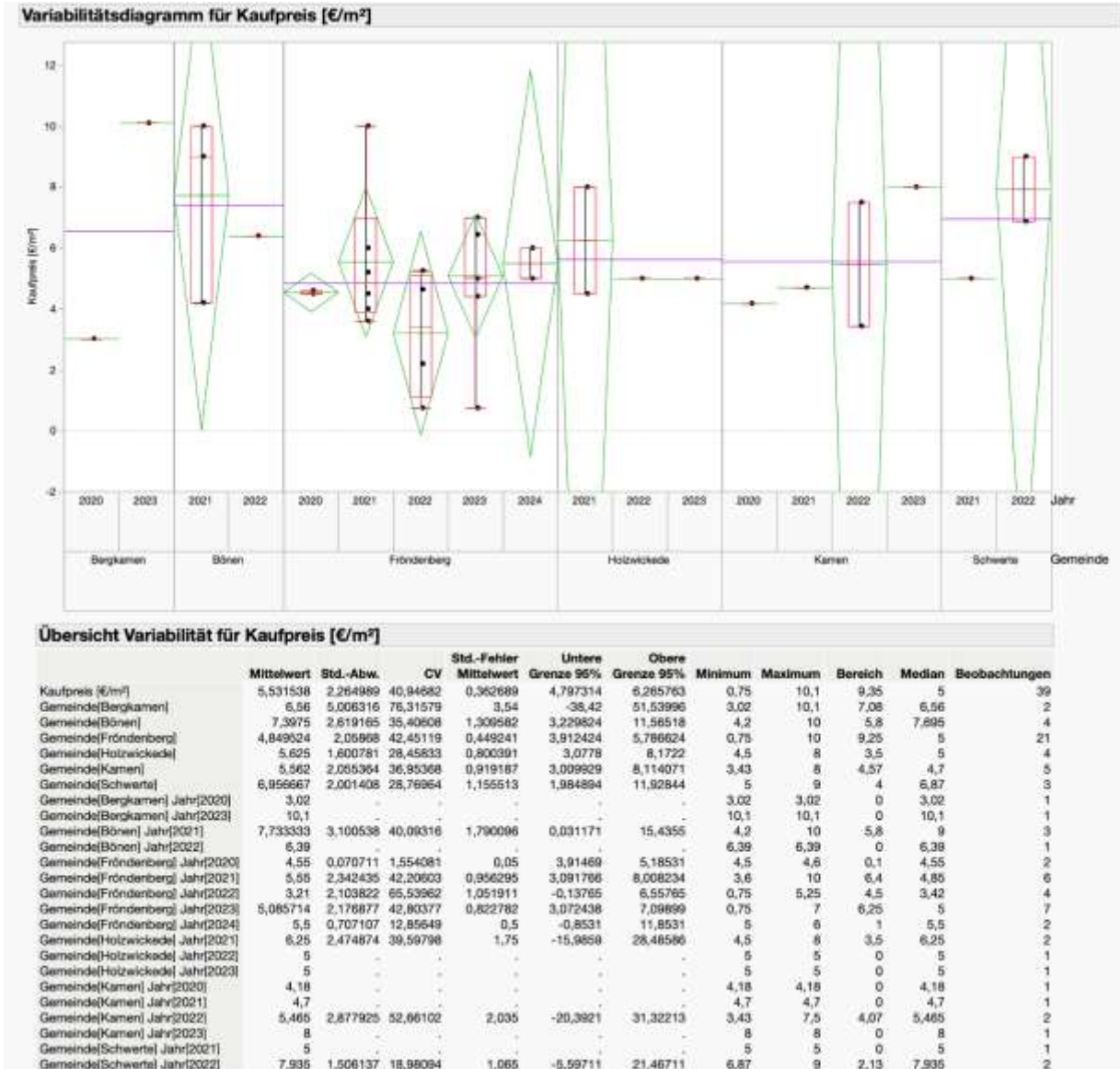
Untersuchung der Abhängigkeiten der Kaufpreishöhe der Vergleichspreise von den einzelnen Einflussfaktoren:

In der linken Abbildung wurde die Abhängigkeit der Kaufpreise von der Größe des Gesamtgrundstücks untersucht. Hierzu wurde eine lineare Regression durchgeführt. Das Ergebnis ist als Gerade in der Abbildung dargestellt und die zugehörige Gleichung unter dem Punkt lineare Anpassung aufgeführt. Das  $r^2$  der Anpassung ist mit einem Wert von 0,08924 sehr gering ausgewiesen. Des Weiteren ist der p-Wert mit 0,0647 angegeben. Daher kann von keiner nachgewiesenen Abhängigkeit der Höhe des Kaufpreises von der Flächengröße ausgegangen werden.

In der rechten Abbildung wurde die Abhängigkeit der Vergleichspreise von der Bonität der Fläche untersucht. Hierzu wurde eine lineare Regression durchgeführt. Das Ergebnis ist als Gerade in der Abbildung dargestellt und die zugehörige Gleichung unter dem Punkt lineare Anpassung aufgeführt. Das  $r^2$  der Anpassung ist mit einem Wert von 0,031191 sehr gering ausgewiesen. Des Weiteren ist der p-Wert mit 0,2821 angegeben. Daher kann von keiner nachgewiesenen Abhängigkeit der Höhe des Kaufpreises von der Bonität der Fläche ausgegangen werden.

**Abschließende Auswertung Gesamtkaufpreise:**

Zur Verdeutlichung der Ergebnisse der Auswertung aus der Kaufpreissammlung erfolgt unten stehend die Darstellung der Variabilität der Kaufpreise hinsichtlich des Kaufzeitpunkt und der Gemeinde:



Im Mittel aller Kaufpreise ergibt sich ein Ansatz von rd. 5,53 €/m².

Bei alleiniger Betrachtung der Verkäufe in Schwerte resultiert ein Mittelwert von ca. 6,96 €/m².

Die folgende Wertermittlung erfolgt grundsätzlich auf der Grundlage des Bodenrichtwertes. Zur Berücksichtigung der verschiedenen Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks erfolgen verschiedene Zu- und Abschläge, die im Weiteren erläutert werden. Die zuvor ermittelten relativen Bodenwerte werden zur Plausibilisierung der im Rahmen der Bewertung angesetzten Bodenwerte für Ackerland und Grünland herangezogen.

## 4.7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“

### Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks<sup>27</sup>

2024

Örtliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert **5,2 €/m<sup>2</sup>**  
(landwirtschaftliche Fläche)

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Bodenrichtwertnummer	1236
Bodenrichtwert	5,2 €/m <sup>2</sup> (landwirtschaftliche Fläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	landwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	4,9 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Anwendungshinweise	Örtliche Fachinformationen

### Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<sup>27</sup> <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		Bewertungsteilbereich	Ackerland
<b>Bodenrichtwert</b>			5,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
Stichtag Bodenrichtwert		01.01.2024	
Bewertungsstichtag		07.02.2024	
Anpassung Stichtag		0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			5,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale</b>			
	Anpassung in %		
Zuschlag tlw. Ackerland u.a.		20%	1,04 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag Nähe zur Bebauung		5,0%	0,26 €/m <sup>2</sup>
Abschlag tlw. Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet		-5,0%	-0,26 €/m <sup>2</sup>
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>			6,24 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsflächengröße			72.215,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag			450.621,60 €
<b>Bodenwert rd.</b>			<b>451.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **451.000,00 €**.

#### 4.7.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Ackerland“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>451.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Ackerland“</b>	=	<b><u>451.000,00 €</u></b>

## 4.8 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland u.a.“

### Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks<sup>28</sup>

2024

Ortliche Fachinformationen anzeigen

Bodenrichtwert **5,2 €/m<sup>2</sup>**  
(landwirtschaftliche Fläche)

Lage und Wert	
Gemeinde	Schwerte
Bodenrichtwertnummer	1236
Bodenrichtwert	5,2 €/m <sup>2</sup> (landwirtschaftliche Fläche)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	landwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	4,9 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Anwendungshinweise	<a href="#">Ortliche Fachinformationen</a>

### Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<sup>28</sup> <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>		Bewertungsteilbereich	Grünland u.a.
<b>Bodenrichtwert</b>			5,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
Stichtag Bodenrichtwert		01.01.2024	
Bewertungsstichtag		07.02.2024	
Anpassung Stichtag		0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Zeitlich angepasster Bodenrichtwert			5,20 €/m <sup>2</sup>
<b>Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale</b>			
		Anpassung in %	
Abschlag Grünland		-20%	-1,04 €/m <sup>2</sup>
Zuschlag tlw. Hofanschlussfläche bzw. Hofnähe, Nähe zur Bebauung		15%	0,78 €/m <sup>2</sup>
Abschlag tlw. Hanglage, tlw. Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet, schlechter Zuschnitt und geringe Bewirtschaftungsgröße		-10%	-0,52 €/m <sup>2</sup>
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>			4,42 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsflächengröße			63.467,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag			280.524,14 €
<b>Bodenwert rd.</b>			<b>281.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **281.000,00 €**.

#### 4.8.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Grünland u.a.“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Grünland u.a.“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Grünland u.a.“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>281.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Grünland u.a.“</b>	=	<b><u>281.000,00 €</u></b>

## 4.9 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“

### Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks<sup>29</sup>

📅 2024 🔍 📄 ↶

[Örtliche Fachinformationen anzeigen ↗](#)

Bodenrichtwert **0,9 €/m<sup>2</sup>**  
(Forstwirtschaft)

**Lage und Wert** ⌵

Gemeinde	Schwerpunkte
Bodenrichtwertnummer	1255
Bodenrichtwert	0,9 €/m <sup>2</sup> (Forstwirtschaft)
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01

**Beschreibende Merkmale** ⌵

Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	forstwirtschaftliche Fläche
Aufwuchs	ohne Aufwuchs
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	0,25 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Anwendungshinweise	<a href="#">Örtliche Fachinformationen</a>

### **Bodenwertermittlung**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<sup>29</sup> <https://www.boris.nrw.de/boris-nrw/?lang=de>

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	Bewertungsteilbereich	Forstwirtschaftliche Nebenfläche
<b>vorläufiger relativer Bodenwertansatz</b>		0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeitliche Anpassung des vorläufigen relativen Bodenwertansatzes</b>		
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2024	
Bewertungsstichtag	07.02.2024	
Anpassung Stichtag	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Zeitlich angepasster Bodenwertansatz		0,90 €/m <sup>2</sup>
<b>Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale</b>		
	Anpassung in %	
Abschlag tlw. Hanglage	-5%	-0,05 €/m <sup>2</sup>
Aufwuchs, geringwertig	40%	0,36 €/m <sup>2</sup>
Nähe zur Bebauung	5%	0,05 €/m <sup>2</sup>
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>		1,26 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsflächengröße		19.704,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		24.827,04 €
<b>Bodenwert rd.</b>		<b>25.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **25.000,00 €**.

#### 4.9.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>25.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Forstwirtschaftliche Nebenfläche“</b>	=	<b><u>25.000,00 €</u></b>

#### 4.10 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche (Gartenland)“

In diesen Bewertungsteilbereich sind die Flurstücke bzw. Teilbereiche der Flurstücke 1750 (Wohnbaufläche und Sport, Freizeit u. Erholung, Garten), 1751 (Wohnbaufläche), 382 und 673 zusammengefasst worden. Die Flurstücke 382 und 673 befinden sich im Bereich der Wohnbaufläche an der Villigster Straße. Aufgrund ihrer Größe und ihrer Lage in dem der Straße abgewandten Seite, sind sie als reine Gartenlandflächen anzusehen sowie die Flurstücke bzw. Teilbereiche der anderen Flurstücke.

Auszug aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht<sup>30</sup>:

##### Freizeit- und Gartenfläche

Im Bereich Freizeit- und Gartenflächen werden Preise für Flächen untersucht, die gemäß Kaufvertrag als Freizeit- und / oder Gartenflächen genutzt werden. Hierzu gehören auch Flächen, die wegen ihrer Lage und Ausweisung diesem Bereich zufallen (z.B. Kleingartenflächen, Gartenlandarrondierungen). Es werden nur Flächen berücksichtigt, die größer als 100 m<sup>2</sup> sind. Flächen, die zur Straßenlandabtretung oder zur Bau- platzterweiterung dienen, fallen nicht in diese Rubrik.

Im letzten Jahr wurden 15 Fälle dieser Art im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses ausgewertet. Da die einzelnen Fallzahlen in der Regel für die einzelnen Städte und Gemeinden statistisch unzureichend sind, wurden sie zusammengefasst. Es ergab sich für den Auswertungszeitraum 2023 ein mittlerer Preis pro Quadratmeter in Höhe von 52,- €. Hierbei lag die Bandbreite zwischen 12,38 €/m<sup>2</sup> und 124,55 €/m<sup>2</sup>.

Bei dieser Preisspanne wird deutlich, dass sich auch weiterhin kein klassischer Durchschnittspreis für Freizeit- und / oder Gartenflächen ableiten lässt. Neben Angebot und Nachfrage spielen viele Faktoren eine Rolle, wie z.B. Nutzungsmöglichkeiten, Lage und infrastrukturelle Gegebenheiten. Dies schlägt sich entsprechend im Preis nieder. Der Durchschnittspreis der letzten 10 Jahre beträgt 25,- €/m<sup>2</sup>.

Bei diesem Bewertungsteilbereich handelt es sich um Flächen, die aufgrund ihrer Nutzbarkeit, Ausweisung, Lage und ihrer Größe als Gartenland anzusehen sind. Der Wertansatz erfolgt gartenlandtypisch pauschal mit 25,00 €/m<sup>2</sup>.

Ermittlung des Bodenwerts	Bewertungsteilbereich	Wohnbaufläche (Gartenland)
<b>vorläufiger relativer Bodenwertsansatz</b>		25,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeitliche Anpassung des vorläufigen relativen Bodenwertansatzes</b>		
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2024	
Bewertungsstichtag	07.02.2024	
Anpassung Stichtag	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Zeitlich angepasster Bodenwertansatz		25,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale</b>		
	Anpassung in %	
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>		25,00 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsflächengröße		803,10 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		20.077,50 €
<b>Bodenwert rd.</b>		<b>20.000,00 €</b>
Der <b>Bodenwert</b> beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt <b><u>20.000,00 €</u></b> .		

<sup>30</sup> [https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/gmb/2024/GMB\\_328\\_2024\\_pflichtig.pdf](https://www.boris.nrw.de/borischfachdaten/gmb/2024/GMB_328_2024_pflichtig.pdf)

#### 4.10.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche (Gartenland)“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Wohnbaufläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche (Gartenland)“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>20.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<u>0,00 €</u>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Wohnbaufläche (Gartenland)“</b>	=	<u><u>20.000,00 €</u></u>

#### 4.11 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Weg“

Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Teilbereich eines Weges, der als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird. Der Wertansatz bei diesen Flächen beträgt üblicherweise 10,00 €/m<sup>2</sup>.

Ermittlung des Bodenwerts	Bewertungsteilbereich	Weg
<b>vorläufiger relativer Bodenwertansatz</b>		10,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeitliche Anpassung des vorläufigen relativen Bodenwertansatzes</b>		
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2024	
Bewertungsstichtag	07.02.2024	
Anpassung Stichtag	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Zeitlich angepasster Bodenwertansatz		10,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale</b>		
	Anpassung in %	
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>		10,00 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsflächengröße		32,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		320,00 €
<b>Bodenwert rd.</b>		<b>300,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **300,00 €**.

##### 4.11.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Weg“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Weg“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Weg“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>300,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b> 0,00 €
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Weg“</b>	<b>=</b> 300,00 €
	<b>rd.</b> 300,00 €

#### 4.12 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wasserfläche“

Pauschaler Wertansatz für die Wasserfläche als Teil einer größeren landwirtschaftlichen Nutzfläche in Höhe von 2,00 €/m<sup>2</sup>.

<b>Ermittlung des Bodenwerts</b>	Bewertungsteilbereich	Wasserfläche
<b>vorläufiger relativer Bodenwertansatz</b>		2,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeitliche Anpassung des vorläufigen Bodenwertansatzes</b>		
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2024	
Bewertungsstichtag	07.02.2024	
Anpassung Stichtag	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Zeitlich angepasster Bodenwertansatz		2,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale</b>		
	Anpassung in %	
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>		2,00 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsflächengröße		746,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		1.492,00 €
<b>Bodenwert rd.</b>		<b>1.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **1.000,00 €**.

##### 4.12.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Wasserfläche“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Wasserfläche“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Wasserfläche“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>1.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Wasserfläche“</b>	=	<b><u>1.000,00 €</u></b>

#### 4.13 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Reitplatz“

Die Reitplatzfläche wird aufgrund von Erfahrungswerten einschließlich des Aufbaus pauschal mit 15,00 €/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht.

Ermittlung des Bodenwerts	Bewertungsteilbereich	Reitplatz
<b>vorläufiger relativer Bodenwertansatz</b>		15,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Zeitliche Anpassung des vorläufigen Bodenwertansatzes</b>		
Stichtag Bodenrichtwert	01.01.2024	
Bewertungsstichtag	07.02.2024	
Anpassung Stichtag	0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Zeitlich angepasster Bodenwertansatz		15,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Anpassung abweichende Grundstücksmerkmale</b>		
	Anpassung in %	
<b>objektspezifisch angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag</b>		15,00 €/m <sup>2</sup>
Bewertungsflächengröße		827,00 m <sup>2</sup>
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag		12.405,00 €
<b>Bodenwert rd.</b>		<b>12.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 07.02.2024 insgesamt **12.000,00 €**.

##### 4.13.1 Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Reitplatz“

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „Reitplatz“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert für den Bewertungsteilbereich „Reitplatz“</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>12.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	<b>+</b> <b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert für den Bewertungsteilbereich „Reitplatz“</b>	<b>=</b> <b><u>12.000,00 €</u></b>

## 4.14 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen „Beckhausweg u.a.“

### 4.14.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Der Sach- und der Ertragswert bzw. Vergleichswerts des Bewertungsgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert/ Vergleichswert	Sachwert/ Vergleichswert
Wirtschaftsgebäude	82.000,00 €	114.000,00 €
Wohnbaufläche (Gartenland)	20.000,00 €	20.000,00 €
Ackerland	451.000,00 €	451.000,00 €
Grünland u.a.	281.000,00 €	281.000,00 €
Forstwirtschaftliche Nebenfläche	25.000,00 €	25.000,00 €
Weg	300,00 €	300,00 €
Wasserfläche	1.000,00 €	1.000,00 €
Reitplatz	12.000,00 €	12.000,00 €
Summe	872.300,00 €	904.300,00 €

### 4.14.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **904.300,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **872.300,00 €**.

### 4.14.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,90 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,360 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (c) \times 0,90 (d) = 0,900$  und

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$ .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  $[904.300,00 \text{ €} \times 0,900 + 872.300,00 \text{ €} \times 0,360] \div 1,260 = \text{rd. } \underline{\underline{895.000,00 \text{ €}}}$ .

## 5 Unbelasteter Verkehrswert der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, den zugehörigen ldw. Nutzflächen u. weiteren Nebenflächen

Der unbelastete **Verkehrswert** der landwirtschaftlichen Hofstelle (zuordbare Anschrift Beckhausweg 10) mit Wirtschaftsgebäuden und den zugehörigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie weiterer Nebenflächen.

Grundbuch	Blatt	
Villigst	513	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Villigst	6	73
Villigst	4	229/9, 230/9, 414, 416, 418
Villigst	3	382, 667, 673, 1748, 1750, 1751, 1752, 1531
Villigst	5	827, 829, 415, 970, 975

wird zum Wertermittlungstichtag 07.02.2024 mit rd.

**895.000,00 €**

geschätzt.

## 6 Vereinfachte Aufteilung des unbelasteten Verkehrswerts der landwirtschaftlichen Hofstelle mit Wirtschaftsgebäuden, den zugehörigen ldw. Nutzflächen u. weiteren Nebenflächen

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft. Die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt in Abweichung vom § 5 Abs. 2 WertV ohne Berücksichtigung der eingetragenen Grundstücksbelastungen in Abt. II oder III des Grundbuchs (unbelasteter Verkehrswert).

Die vorhandenen Gebäude sind tlw. anteilig auf verschiedenen Flurstücken errichtet worden. Von diesem Umstand betroffen sind die Flurstücke 1748 und 1752. Durch die Art der Bebauung bilden die zu bewertenden Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit und sind daher nur im Gesamten nutzbar. Im Falle einer Teilung bzw. Einzelverwertung der Flurstücke würden die baurechtlichen Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben sein. Insofern wären in diesem Fall erhebliche Wertabschläge von den Grundstücken vorzunehmen.

Da im Zwangsversteigerungsverfahren jedoch neben dem Gesamtwert der Grundstücke auch die Einzelwerte auszuweisen sind, wurden die wertmäßigen Anteile unter der Annahme ermittelt, dass eine Gesamtverwertung der Grundstücke erfolgt. Die Einzelwerte stellen hierbei keine tatsächlichen Verkehrswerte der Einzelgrundstücke dar. Es handelt sich vielmehr um rechnerisch ermittelte Verkehrswertanteile des Gesamtgrundstücks. Die Aufteilung des Verkehrswerts des Gesamtgrundstücks erfolgt hierbei mittels vereinfachtem Aufteilungsschlüssel nach Grundstücksfläche und relativen Gebäudesubstanzbestandteilen.

### Aufteilung des Gebäudewertes:

Gebäude	Gebäudewert	SWF	markt-angepasster Gebäudewert	prozentualer Anteil
Deele	21.095,37 €	0,9	18.985,83 €	23,98%
Stall	23.953,54 €	0,9	21.558,19 €	27,23%
Werkstatt	4.571,93 €	0,9	4.114,73 €	5,20%
Scheune alt	22.019,14 €	0,9	19.817,22 €	25,03%
Scheune neu	11.892,67 €	0,9	10.703,40 €	13,52%
Remise überdachter Mistplatz	1.937,65 €	0,9	1.743,89 €	2,20%
Mistplatz	2.503,99 €	0,9	2.253,59 €	2,85%
Summe	87.974,29 €		79.176,86 €	100%

Gebäude	Anteil der BGF auf den jeweiligen Flurstücken				Flst. 1748	Flst. 1752	Flst. 1750
	BGF in m <sup>2</sup>	Flst. 1748	Flst. 1752	Flst. 1750			
Deele	233,60	0,00	0,00	233,60	0%	0%	100%
Stall	265,25	0,00	0,00	265,25	0%	0%	100%
Werkstatt	54,98	42,60	12,38	0,00	77%	23%	0%
Scheune alt	378,00	0,00	0,00	378,00	0%	0%	100%
Scheune neu	204,16	0,00	0,00	204,16	0%	0%	100%
Remise überdachter Mistplatz	48,36	0,00	0,00	48,36	0%	0%	100%
Mistplatz	50,15	0,00	0,00	50,15	0%	0%	100%

Darstellung der anteiligen 42,60 m<sup>2</sup> BGF der Werkstatt auf dem Flurstücke 1748, entsprechend verbleiben 12,38 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 1752



Gebäude	Gebäudewert	aufgeteilter Gebäudewert		
		Flst. 1748	Flst. 1752	Flst. 1750
Deele	18.985,83 €	0,00 €	0,00 €	18.985,83 €
Stall	21.558,19 €	0,00 €	0,00 €	21.558,19 €
Werkstatt	4.114,73 €	3.188,21 €	926,53 €	0,00 €
Scheune alt	19.817,22 €	0,00 €	0,00 €	19.817,22 €
Scheune neu	10.703,40 €	0,00 €	0,00 €	10.703,40 €
Remise überdachter Mistplatz	1.743,89 €	0,00 €	0,00 €	1.743,89 €
	79.176,86 €	3.188,21 €	926,53 €	75.062,13 €
	prozentualer Anteil	4,03%	1,17%	94,80%

#### Aufteilung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und der Außenanlagen:

Aufteilung BOG	Anteil Gebäudewert	Anteil BOG	Anteil AA	SWF	Anteil AA
Flurstück 1748	4,03%	-2.416,01 €	322,14 €	0,9	289,92 €
Flurstück 1752	1,17%	-702,12 €	93,62 €	0,9	84,25 €
Flurstück 1750	94,80%	-56.881,87 €	7.584,25 €	0,9	6.825,82 €
Summe	-	60.000,00 €	8.000,00 €		7.200,00 €

#### Aufteilung des Bodenwerts

Aufteilung nach Fläche	Fläche m <sup>2</sup>	Flst. 73	Flst. 229/9	Flst. 230/9	Flst. 382	Flst. 667	Flst. 673	Flst. 827	Flst. 829	Flst. 415	Flst. 414
Wirtschaftsgebäude	4.877,0										
Wohnbaufläche (Gartenland)	803,1				0,1		3,0				
Ackerland	72.215,0										9.553,0
Grünland u.a.	63.467,0		16.275,0	46,0		164,0		2.235,0	479,0	14,0	
Forstwirtschaftliche Nebenfläche	19.704,0	9.616,0	933,0								1.770,0
Weg	32,0		3,0	29,0							
Wasserfläche	746,0										
Reitplatz	827,0										

prozentuale Aufteilung	Fläche m <sup>2</sup>	Flst. 73	Flst. 229/9	Flst. 230/9	Flst. 382	Flst. 667	Flst. 673	Flst. 827	Flst. 829	Flst. 415	Flst. 414
Wirtschaftsgebäude	4.877,0										
Wohnbaufläche (Gartenland)	803,1				0,01%		0,37%				
Ackerland	72.215,0										13,23%
Grünland u.a.	63.467,0		25,64%	0,07%		0,26%		3,52%	0,75%	0,02%	
Forstwirtschaftliche Nebenfläche	19.704,0	48,80%	4,74%								8,98%
Weg	32,0		9,38%	90,63%							
Wasserfläche	746,0										
Reitplatz	827,0										

#### Aufteilung des Bodenwerts

Aufteilung nach Fläche	Fläche m <sup>2</sup>	Flst. 416	Flst. 1531	Flst. 970	Flst. 975	Flst. 1748	Flst. 1750	Flst. 1751	Flst. 1752	Flst. 418
Wirtschaftsgebäude	4.877,0					328,0	4.259,0		290,0	
Wohnbaufläche (Gartenland)	803,1			461,0			331,0	8,0		
Ackerland	72.215,0	18.009,0		43.404,0						1.249,0
Grünland u.a.	63.467,0	625,0	9.147,0	748,0	23.728,0		8.565,0			1.441,0
Forstwirtschaftliche Nebenfläche	19.704,0	2.148,0	378,0	1.835,0	1.146,0		134,0			1.744,0
Weg	32,0									
Wasserfläche	746,0		16,0	15,0			554,0			161,0
Reitplatz	827,0						827,0			

prozentuale Aufteilung	Fläche m <sup>2</sup>	Flst. 416	Flst. 1531	Flst. 970	Flst. 975	Flst. 1748	Flst. 1750	Flst. 1751	Flst. 1752	Flst. 418
Wirtschaftsgebäude	4.877,0					6,73%	87,33%		5,95%	
Wohnbaufläche (Gartenland)	803,1			57,40%			41,22%	1,00%		
Ackerland	72.215,0	24,94%		60,10%						1,73%
Grünland u.a.	63.467,0	0,98%	14,41%		1,18%	37,39%	13,50%			2,27%
Forstwirtschaftliche Nebenfläche	19.704,0	10,90%	1,92%	9,31%	5,82%		0,68%			8,85%
Weg	32,0									
Wasserfläche	746,0		2,14%	2,01%			74,26%			21,58%
Reitplatz	827,0						100,00%			

	Aufteilung Bodenwert	SWF	Boden- wert	Flst. 73	Flst. 229/9	Flst. 230/9	Flst. 382	Flst. 667	Flst. 673	Flst. 827	Flst. 829	Flst. 415	Flst. 414
Wirtschaftsgebäude	97.540,00 €	0,9	87.786,00 €										
Wohnbaufläche (Gartenland)	20.000,00 €	1,0	20.000,00 €				2,49 €		74,71 €				
Ackerland	451.000,00 €	1,0	451.000,00 €										59.660,78 €
Grünland u.a.	281.000,00 €	1,0	281.000,00 €		72.057,53 €	203,66 €		726,11 €		9.895,46 €	2.120,77 €	61,98 €	
Forstwirtschaftliche Nebenfläche	25.000,00 €	1,0	25.000,00 €	12.200,57 €	1.183,77 €								2.245,74 €
Weg	300,00 €	1,0	300,00 €		28,13 €	271,88 €							
Wasserfläche	1.000,00 €	1,0	1.000,00 €										
Reitplatz	12.000,00 €	1,0	12.000,00 €										

	Aufteilung Bodenwert	SWF	Boden- wert	Flst. 416	Flst. 1531	Flst. 970	Flst. 975	Flst. 1748	Flst. 1750	Flst. 1751	Flst. 1752	Flst. 418
Wirtschaftsgebäude	97.540,00 €	0,9	87.786,00 €						5.904,00 €		76.662,00 €	5.220,00 €
Wohnbaufläche (Gartenland)	20.000,00 €	1,0	20.000,00 €				11.480,51 €			8.243,06 €	199,23 €	
Ackerland	451.000,00 €	1,0	451.000,00 €	112.470,53 €		271.068,39 €						7.800,30 €
Grünland u.a.	281.000,00 €	1,0	281.000,00 €	2.767,19 €	40.498,32 €	3.311,77 €	105.055,67 €		37.921,52 €			6.380,02 €
Forstwirtschaftliche Nebenfläche	25.000,00 €	1,0	25.000,00 €	2.725,33 €	479,60 €	2.328,21 €	1.454,02 €		170,02 €			2.212,75 €
Weg	300,00 €	1,0	300,00 €									
Wasserfläche	1.000,00 €	1,0	1.000,00 €		21,45 €	20,11 €			742,63 €			215,82 €
Reitplatz	12.000,00 €	1,0	12.000,00 €						12.000,00 €			

## Zusammenfassung der Ergebnisse:

Zusammenfassung				Anteil		prozentualer Anteil
	Bodenwert	Sachwert	BOG	Außenanlage	Anteile	
Flurstück 73	12.200,57 €				12.200,57 €	1,349%
Flurstück 229/9	73.269,42 €				73.269,42 €	8,101%
Flurstück 230/9	475,54 €				475,54 €	0,053%
Flurstück 382	2,49 €				2,49 €	0,000%
Flurstück 667	726,11 €				726,11 €	0,080%
Flurstück 673	74,71 €				74,71 €	0,008%
Flurstück 827	9.895,46 €				9.895,46 €	1,094%
Flurstück 829	2.120,77 €				2.120,77 €	0,234%
Flurstück 415	61,98 €				61,98 €	0,007%
Flurstück 414	61.906,51 €				61.906,51 €	6,845%
Flurstück 416	117.963,05 €				117.963,05 €	13,042%
Flurstück 1531	40.999,37 €				40.999,37 €	4,533%
Flurstück 970	288.208,99 €				288.208,99 €	31,865%
Flurstück 975	106.509,69 €				106.509,69 €	11,776%
Flurstück 1748	5.904,00 €	3.188,21 €	-2.416,01 €	289,92 €	6.966,11 €	0,770%
Flurstück 1750	135.739,22 €	926,53 €	-702,12 €	84,25 €	136.047,88 €	15,042%
Flurstück 1751	199,23 €				199,23 €	0,022%
Flurstück 1752	5.220,00 €	75.062,13 €	-56.881,87 €	6.825,82 €	30.226,08 €	3,342%
Flurstück 418	16.608,90 €				16.608,90 €	1,836%
	878.086,00 €	79.176,86 €	-60.000,00 €	7.200,00 €	904.462,86 €	100,00%

Die prozentuale Aufteilung des Verkehrswertes auf die einzelnen Flurstücke orientiert sich an dem gerundeten Gesamtverkehrswert, errechnet aus dem gewogenen Mittel des Sach- und Ertragswerts, in Höhe von rd. 895.000,00 €.

## 7 Zusammenstellung der auf die einzelnen Flurstücke entfallende unbelastete Verkehrswert

Aufteilung auf die einzelnen Flurstücke	Anteil am unbelasteten Gesamtverkehrswert	
	Prozent	Wert
Flurstück 73	1,349%	12.072,92 €
Flurstück 229/9	8,101%	72.502,85 €
Flurstück 230/9	0,053%	470,56 €
Flurstück 382	0,000%	2,46 €
Flurstück 667	0,080%	718,51 €
Flurstück 673	0,008%	73,93 €
Flurstück 827	1,094%	9.791,93 €
Flurstück 829	0,234%	2.098,58 €
Flurstück 415	0,007%	61,34 €
Flurstück 414	6,845%	61.258,82 €
Flurstück 416	13,042%	116.728,87 €
Flurstück 1531	4,533%	40.570,42 €
Flurstück 970	31,865%	285.193,63 €
Flurstück 975	11,776%	105.395,34 €
Flurstück 1748	0,770%	6.893,23 €
Flurstück 1750	15,042%	134.624,49 €
Flurstück 1751	0,022%	197,14 €
Flurstück 1752	3,342%	29.909,85 €
Flurstück 418	1,836%	16.435,13 €
<b>unbelasteter Gesamtverkehrswert</b>		<b>895.000,00 €</b>

**Verkehrswertaufteilung Beckhausweg u.a.**

unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 73	12.072,92 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 229/9	72.502,85 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 230/9	470,56 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 382	2,46 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 667	718,51 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 673	73,93 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 827	9.791,93 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 829	2.098,58 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 415	61,34 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 414	61.258,82 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 416	116.728,87 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 1531	40.570,42 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 970	285.193,63 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 975	105.395,34 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 1748	6.893,23 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 1750	134.624,49 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 1751	197,14 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 1752	29.909,85 €
unbelasteter Verkehrswertanteil Flurstück 418	16.435,13 €
<b>unbelasteter Verkehrswert gesamt Beckhausweg u.a.</b>	<b>895.000,00 €</b>

**Ich versichere, dieses Gutachten  
nach bestem Wissen und Gewissen  
erstellt zu haben.**

-----  
Dirk Erdelmann gen. Meering

**Folgende Flurstücke sind als wirtschaftliche Einheiten anzusehen:**

Das Flurstück 1750 zusammen mit den Flurstücken 1531, 1752, 1748, 667 und 1751, das Flurstück 975 zusammen mit den Flurstücken 229/9, 415, 829 und 827 sowie das Flurstück 418 zusammen mit den Flurstücken 416 und 414.

Eine Eigengrenzüberbauung befindet sich im Bereich der Flurstücke 748 und 1752. Bei dem Gebäude handelt es sich um die Werkstatt.



Unterzeichner weist darauf hin, dass es im Falle des Verkaufs von einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb

zu einer steuerlichen Betriebsaufgabe dieses Betriebes kommen kann. Eine Betriebsveräußerung löst somit einen steuerpflichtigen, jedoch begünstigten Gewinn in Höhe der stillen Reserve aus. Die anfallende Steuerpflicht kann hierbei, je nach Bewertungsobjekt, einen beträchtlichen Teil des Verkehrswertes ausmachen. In diesem Zusammenhang ist das Urteil des OLG Hamm Az. 10 U 35/13 vom 10.04.2014 bezüglich Pflichtteilsansprüche landwirtschaftlicher Besitzungen, Ermittlung des Verkehrswertes zu nennen. In dem Urteil wird ausgeführt, dass „Die im Falle einer Veräußerung unvermeidbaren Kosten (Veräußerungskosten) sowie die auf den möglichen Veräußerungsgewinn entfallenden Steuern (latente Steuerlast) mit in die Berechnungen einzustellen sind“. Unterzeichner weist daraufhin, dass die Ermittlung pauschaler Veräußerungskosten bzw. die latente Steuerlast im Rahmen der obenstehenden Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt ist und der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB ermittelt wurde.

**Bezüglich einer eventuellen Altlastenproblematik ist auszuführen, dass im Rahmen des Gutachtens keine Berücksichtigung einer eventuellen Wertminderung bedingt durch das Vorhandensein von Altlasten in Ansatz gebracht wurde. Diese ist zusätzlich zu diesem Gutachten durch einen entsprechenden Fachgutachter zu ermitteln und eine eventuelle Wertminderung vom ermittelten Verkehrswert in Abzug zu bringen.**

## 8 Hinweise bezüglich der Erstellung des Gutachtens

Der Sachverständige hat an dieser Ausarbeitung einschließlich Fotografien ein Urheberrecht. Die Bewertung wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt und darf nur für diesen verwendet werden. Dritte Personen dürfen ohne Zustimmung des Sachverständigen die Bewertung nicht verwenden.

Die Bewertung begründet keine Schutzwirkung zugunsten Dritter. Eine Haftung gegenüber Dritten wird daher ausgeschlossen.

Vervielfältigungen und Veröffentlichungen, auch auszugsweise oder sinngemäß bedürfen der schriftlichen Genehmigung des Verfassers.

Beschreibungen der Grundstücke, der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und des Zubehörs stellen keine vollständige Aufzählung von Einzelheiten dar. Sie dienen der allgemeinen Darstellung und als Grobübersicht.

Der Unterzeichner übernimmt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Bewertung herangezogener schriftlicher und mündlicher Auskünfte sowie zur Verfügung gestellter Unterlagen keine Haftung.

Die Berechnungen erfolgen zum Teil mittels eines Tabellenkalkulationsprogrammes ohne Auf- und Abrundungen mit mehreren Stellen hinter dem Komma, so dass sich bei ausgedruckten Beträgen hinter dem Komma geringfügige Abweichungen ergeben können. Soweit Flächengrößen ermittelt wurden, erfolgte dies planimetrisch. Bei den Größenangaben handelt es sich daher um ca.-Werte.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in der Bewertung enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus der Bewertung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Veröffentlichung im Internet ist ohne vorherige Zustimmung nicht erlaubt.

## 9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist

### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44) in Kraft getreten am 01.01.2022

### **ImmoWertA:**

Vorschlag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz – Entwurf (Stand 22.12.2021)

### **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)

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. I S. Nr. 72) geändert worden ist

### **GEG:**

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist

### **WoFlV:**

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), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

### **WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

## 10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Luftbild in Übersicht, Gebäudeübersicht, Gebäudepläne
- Anlage 2: Grundbuchauszug
- Anlage 3: Ermittlung der Bruttogrundfläche
- Anlage 4: Auskunft Bauplanungsrecht u. Bauordnungsrecht
- Anlage 5: Auskunft bzgl. Erschließungskosten
- Anlage 6: Auskunft bzgl. Baulasten
- Anlage 7: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 8: Auskunft bzgl. Denkmalschutz
- Anlage 9: Auskunft bzgl. der bergbaulichen Situation
- Anlage 10: Fotos
- Anlage 11: Schreiben bzgl. Brandschutz u. a.