

Münster, 04.05.2017

Bewertung einer
landwirtschaftlichen Hofstelle
im Außenbereich

Abgrenzungs- und
Methodikfragen
im Überlappungsbereich
der LWK- und der IHK-
Sachverständigen



Referent:

Nico Wolbring Dipl.-Ing. (FH)
von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Borkener Str. 169
46325 Borken

Der GutachterRing



Schleswig-Holstein
Axel Schulze



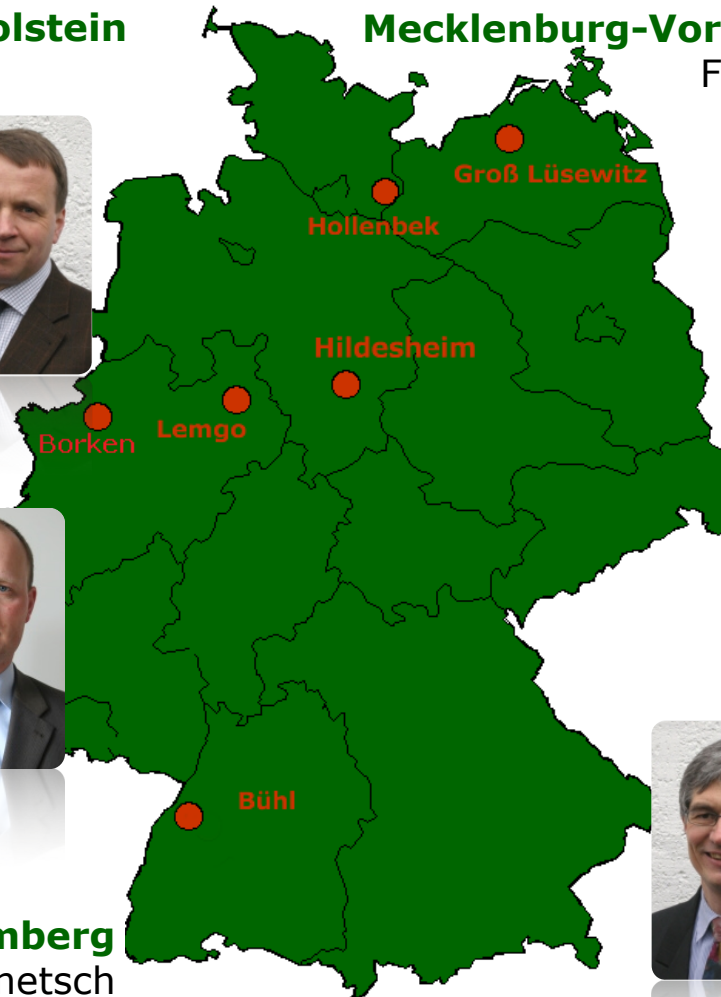
Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich



Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring



Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch



Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen



Niedersachsen
Gütter & Kollegen
Dr. Kornelius Gütter,
Karsten Beck und
Sebastian Krebs





Schleswig-Holstein
Axel Schulze



Nordrhein-Westfalen
Dr. Rüdiger Heidrich



Nordrhein-Westfalen
Nico Wolbring



Baden-Württemberg
Dr. Martin Rometsch

Mecklenburg-Vorpommern
Frank Rixen



Wir bewerten:

- Landwirtschaftliche Betriebe u. Flächen
- Waldflächen und Forstbetriebe
- Hofgebäude und bauliche Anlagen
- Landwirtschaftliches Inventar
- Lieferrechte und Zahlungsansprüche
- Schäden im Weinbau
- Ökonomie von Biogasanlagen
- Schadenersatz und Entschädigung
- Beeinträchtigung durch Straßenbaumaßnahmen

Niedersachsen

Gütter & Kollegen
Dr. Kornelius Gütter,
Karsten Beck und
Sebastian Krebs



- Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW
- Sachgebietsbeschreibung
- Welcher Wert?
- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Hofstelle – Beispiel 1
- Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Hofstelle – Beispiel 2

Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

Sachverständige im Bereich der Land- und Forstwirtschaft, des Gartenbaues, des Weinbaues, der Fischerei und des Umweltschutzes werden in Nordrhein-Westfalen von der Landwirtschaftskammer bestellt.

Die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen sind in ihrem Spezialgebiet auf besondere Sachkunde hin überprüft. Voraussetzung für die Bestellung sind überdurchschnittliche Fachkenntnisse und eine ausreichende praktische Erfahrung.



Fachgebiete

1 Landwirtschaft

- 1.1 Betrieb / Unternehmen
- 1.2 Acker- und Pflanzenbau
- 1.3 Tierzucht und Tierhaltung (Zucht, Haltung, Bewertung)
- 1.4 Technik in der Landwirtschaft
- 1.5 Gebäude und bauliche Anlagen

2 Gartenbau

- 2.1 Betrieb / Unternehmen
- 2.2 Spezialbereiche des Erwerbsgartenbaues
- 2.3 Technik und Betriebsvorrichtungen im Gartenbau
- 2.4 Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau
- 2.5 Pflanzenernährung / Pflanzenschutz
- 2.6 Vermarktung gartenbaulicher Erzeugnisse

3 Forstwirtschaft

- 3.1 Betrieb / Unternehmen
- 3.2 Spezialgebiete



Sachverständige der Landwirtschaftskammer NRW

4 Weinbau

4 Weinbau

5 Fischerei

5.1 Betrieb / Unternehmen

5.2 Spezialgebiete

6 Umweltschutz in der Land- und Forstwirtschaft, im Gartenbau und Weinbau, in der Fischerei

6.1 Emissionen und Immissionen

(Abwässer, Staub, Geruch, Lärm, Umweltverträglichkeit u. a.)

6.2 Naturschutz und Gewässerschutz

6.3 Bodenschutz

6.4 Agrikulturchemie

7 Hauswirtschaft

7.1 Arbeitsbewertung im Privathaushalt

7.2 Arbeitsbewertung im Großhaushalt

8 Probenahme

8.1 Futtermittel

8.2 Düngemittel

8.3 Boden



1 Landwirtschaft

- 1.1 Betrieb / Unternehmen
- 1.2 Acker- und Pflanzenbau
- 1.3 Tierzucht und Tierhaltung (Zucht, Haltung, Bewertung)
- 1.4 Technik in der Landwirtschaft
- 1.5 Gebäude und bauliche Anlagen



1.1 Betrieb / Unternehmen

- 1.1.1** **Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben**
- 1.1.2** **Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken**
- 1.1.3** **Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden**
- 1.1.4** **Bewertung von lebendem und totem Inventar**
- 1.1.5 Wasserwirtschaft und Meliorationen
- 1.1.6** **Landwirtschaftliches Rechnungswesen**
- 1.1.7 Landwirtschaftliches Versicherungswesen
- 1.1.8 Ökologisch wirtschaftende landwirtschaftliche Betriebe
- 1.1.9** **Nebenbetriebe - Ökonomie von Biogasanlagen**
- 1.1.10 Vermarktung landwirtschaftlicher Erzeugnisse



Fachliche Bestellungsvoraussetzungen auf dem Sachgebiet „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“

I Sachgebietsbeschreibung und Bestellungstenor

Sachverständige für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ (Bestellungstenor) ermitteln vor allem Verkehrswerte (Marktwerte) von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke) einschließlich ihrer wesentlichen Bestandteile sowie des bewertungsrelevanten Zubehörs.

Das Sachgebiet umfasst alle Arten von bebauten und unbebauten Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (z. B. Ein- und Mehrfamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum, Gewerbe- und gemischt-genutzte Immobilien, Handelsimmobilien, Betreiberimmobilien und Erbbaurechte) einschließlich Rechten an diesen (z. B. Wohnungs- und Nießbrauchsrechte, Überbau, Wege- und Leitungsrechte, Reallasten).

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken haben im Bestellungsverfahren fundierte Kenntnisse über Mieten und Pachten nachzuweisen. Der Zusatz „Mieten und Pachten“ im Bestellungstenor wird nur vergeben, wenn in einer zusätzlichen fachlichen Überprüfung der Nachweis der besonderen Sachkunde geführt wurde. Für die Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken besteht ein eigenes Sachgebiet.

Sachverständige für die „Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken“ werden u. a. bei Kauf- oder Verkaufsfällen, Investitionsentscheidungen, bei der Beleihung von Immobilien, im Schenkungs- oder Erbfall, bei Ehescheidungen sowie bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken beauftragt.

I. Sachgebietsbeschreibung und Bestellungstenor

Sachverständige „**Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft**“ (Bestellungstenor) ermitteln vor allem Verkehrswerte (Marktwerte) von Immobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke) einschließlich ihrer Bestandteile sowie des Zubehörs mit Bezug zur Landwirtschaft.

Das Sachgebiet umfasst Grundstücke aller Entwicklungszustände gemäß § 5 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils geltenden Fassung und den nachfolgenden untergesetzlichen Regelungen für Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (z. B. Wohnungs- und Teileigentum, Gewerbe- und gemischt-genutzte Immobilien, Erbbau-recht).

Landwirtschaftliche Sachverständige haben im Bestellungsverfahren insbesondere fundierte Kenntnisse über Grundstücke des ländlichen Raums und über Grundstücke in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben nachzuweisen. Dies schließt auch die Kenntnis über Parzellenpachten in der Landwirtschaft und die Nutzung von Grundstücken für Anlagen zur Förderung von Strom aus Biomasse, aus Windenergie an Land und aus solarer Strahlungsenergie auf bebauten und unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ein.

Sachgebietsbeschreibung

Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft 1410)

Die o. g. Bestellung umfasst u. a. die folgenden, **beispielhaft** aufgeführten bebauten Grundstücks-kategorien:

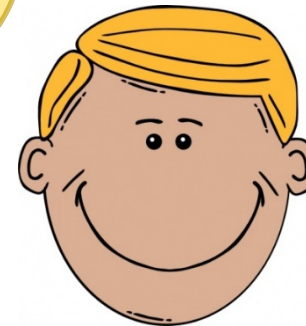
- bewirtschaftete landwirtschaftlich genutzte Hofstellen (unabhängig von der Rechtsform)
- Hofstellen mit gemischter landwirtschaftlicher und außerlandwirtschaftlicher Nutzung (z. B. mit einem Café, Hofladen oder Ferienwohnungen), umgenutzte Hofgebäude mit Verwendung jeder Art – soweit nach § 35 BauGB zulässig
- Stallanlagen bzw. landwirtschaftliche Tierproduktionsanlagen (unabhängig von der Rechtsform)
- andere Betriebsgebäude und bauliche Anlagen (unabhängig von der Rechtsform), Alttenteilerhäuser und -wohnungen und Resthofstellen, Windenergie-, Biogas- und Solaranlagen auf bebauten und unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken

Unbebaute genutzte Grundstücke sind **beispielhaft**:

Ackerland, Dauerkulturflächen, Grünland, Unland, Ödland, Wasserflächen (ohne fischereiwirtschaftliche Nutzung), Gartenland, Schutz- und Gestaltungsgrün, Ausgleichsflächen, Biotopflächen, Wegeflächen und Abbauland (z. B. Lehm, Kies).

Die Bewertung darf unabhängig vom Entwicklungsstand nach § 5 ImmoWertV erfolgen.

Welcher Wert?



OLG Celle, Urteil vom 10.10.2007 – 7 U 62/06

Mit notariellem Überlassungsvertrag vom 22. Dezember 1998 übertrug die Erblasserin ihren gesamten Grundbesitz auf den Beklagten. Bei diesem Grundbesitz handelt es sich um ein Landgut, dessen Hofvermerk im Jahr 1980 gelöscht wurde. In dem Überlassungsvertrag wurde der Erblasserin ein Altenteilsrecht gewährt, dessen Jahreswert mit 6.000 DM entsprechend 3.067,75 EUR angegeben wurde. Der Beklagte wurde am 26. Juli 1999 als Eigentümer eingetragen.

Der Einheitswertbescheid vom 4. April 1999 weist einen Einheitswert des Grundbesitzes von 35.900 DM aus.

Der Einzelrichter hat unter dem 9. Dezember 2004 ein AnerkenntnisTeilUrteil erlassen. Hiernach wurde der Beklagte verurteilt, durch Vorlage eines Gutachtens Auskunft zum Ertragswert des Landgutes - unter Tragung der Gutachterkosten durch die Klägerinnen - zu erteilen.

Die Klägerinnen haben nach Erstattung des Gutachtens beantragt, den Beklagten zur Zahlung von jeweils 9.000 EUR nebst Zinsen von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 03. März 2004 zu verurteilen.

Hofeswert nach § 12 Abs. 2 Satz 2 HöfeO:

- 1,5 facher Einheitswert i.S.d. § 48 BewG i.d.F. v. 26.09.1974

Der Hofeswert ist Maßstab der Abfindung weichender Erben, Pflichtteilsberechtigter, Vermächtnisnehmer und überlebender Ehegatten bei der Hofnachfolge (§ 12 Abs.2 und Abs. 10 HöfeO)¹

¹ Piltz, Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, 2. Auflage 2015, S.200

Welcher Wert?

Hofeswert nach § 12 Abs. 2 Satz 2 HöfeO:

- 1,
Der
Pfl
Ehe

Entscheidung	Einheitswert TDM	Verkehrswert TDM	Verhältnis
BGH 9.11.1978	58,5	490	1:8,5
BayObLG 29.8.1996 ⁴¹	52,4	22.000 (Bauland)	1:423
BayObLG 21.1.1997 ⁴²	48,3	6.960	1:145
BayObLG 22.1.1997 ⁴³	65,4	1.546	1:23,5
OLG Celle 17.3.1997 ⁴⁴	33,8	870	1:25,5
BVerfG 16.10.1984 – 1 BvR 513/78	34,1	690	1:20,3
OLG Hamm 27.11.2008	276,3	4.000	1:14,5
OLG Hamm 10.4.2014	35,3	4.144 (vor ESt)	1:118

Quelle: Piltz, Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, 2. Auflage 2015, S.41

074
,
er
feO)¹

Welcher Wert?

Ertragswert i.S.d. § 2049 Abs. 2 BGB

Reinertrag x Multiplikator



- bisherige wirtschaftliche Bestimmung des Landguts
- ordnungsgemäße Bewirtschaftung
- Reinertrag, den des Landgut nachhaltig gewähren kann

Welcher Wert?

Ertragswert i.S.d. § 2049 Abs. 2 BGB

Reinertrag x Multiplikator

- bisherige wirtschaftliche Besti
- ordnungsgemäße Bewirtschaft
- Reinertrag, den des Landgut n

Land	Multiplikator	Zinssatz %	Rechtsgrundlage
Baden-Württemberg	18	5,55	§ 48 AGBGB
Bayern	18	5,55	Art. 68 AGBGB
Berlin	25	4	Art. 83 PrAGBGB
Brandenburg	25	4	§ 31 BbgAGBGB
Bremen	18	5,55	keine Regelung
Hamburg	18	5,55	keine Regelung
Hessen	25	4	§ 30 HessAGBGB
Mecklenburg-Vorpommern	18	5,55	keine Regelung
Niedersachsen	17	5,88	§ 28 AGBGB
Nordrhein-Westfalen	25	4	Art. 83 PrAGBGB
Rheinland-Pfalz	25	4	§ 24 AGBGB
Saarland	25	4	§ 32 AGJusG
Sachsen	18	5,55	keine Regelung
Sachsen-Anhalt	18	5,55	keine Regelung
Schleswig-Holstein	18	5,55	keine Regelung
Thüringen	18	5,55	§ 28 ThürAGBGB

Welcher Wert?

Ertragswert i.S.d. § 2049 Abs. 2 BGB

- bish
- ordn
- Reir

Entscheidung	Ertragswert TDM	Verkehrswert TDM	Verhältnis
BGH 15.12.1976	54	342	1:6
BGH 05.05.1982	384	3.600	1:9
BVerfG 16.10.1984	19	ca. 400	1:21
BVerfG 14.12.1984	238	ca. 3.000	1:13
BayObLG 07.12.1988	324	1.200	1:4
OLG München 26.04.1989	161	400	1:2,5
LG Traunstein 28.04.1995 ³³	3.500	67.500	1:19,3
BGH 10.10.1996	200	2.350	1:12
OLG München 14.01.2003	147	2.099	1:14
OLG Schleswig-H. 14.04.2003	436	750	1:1,7
	357	540	1:1,5
OLG München 18.03.2009	68	1.787*	1:26

* umgerechnet in TDM

Quelle: Piltz, Recht und Bewertung landwirtschaftlicher Betriebe, 2. Auflage 2015, S.38

Rechtsgrundlage
§ 48 AGBGB
Art. 68 AGBGB
Art. 83 PrAGBGB
§ 31 BbgAGBGB
keine Regelung
keine Regelung
§ 30 HessAGBGB
keine Regelung
§ 28 AGBGB
Art. 83 PrAGBGB
§ 24 AGBGB
§ 32 AGJusG
keine Regelung
keine Regelung
keine Regelung
§ 28 ThürAGBGB

Welcher Wert?

Verkehrswert nach § 194 BauGB (auch in § 85 BBergG und § 10 EEGNW)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Hofstelle

Besonderheiten:

- Vergleichswertverfahren scheidet aus
- Entwicklungszustand → i.d.R. § 35 BauGB

Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Hofstelle

Baugesetzbuch (BauGB) § 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebes nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebes nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:

Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Hofstelle

(4) Den nachfolgend bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. **die Änderung der bisherigen Nutzung** eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer **zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz**,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im wesentlichen gewahrt,
 - c) **die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück**,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
 - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen **höchstens drei Wohnungen je Hofstelle** und
 - g) **es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen**, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich,
2. **die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle** unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - b) das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf,
 - c) das vorhandene Gebäude **wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt** und
 - d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude **für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie** genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird,

Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Hofstelle

Besonderheiten:

- Vergleichswertverfahren scheidet aus
- Entwicklungszustand → i.d.R. § 35 BauGB
- „Sachwertobjekt“ und „Ertragswertobjekt“ auf einem Grundstück
- nur selten Richtwerte
- Sachwertfaktoren?
- Liegenschaftszinssätze?

Verkehrswert einer landwirtschaftlichen Hofstelle

Beispiel 1 - Resthofstelle Westmünsterland

Grund und Boden

GMB Stadt Münster

Seite 27

3.3 Wohngrundstücke im Außenbereich

Nach den **Erfahrungen des Gutachterausschusses** werden Wohngrundstücke im Außenbereich - außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile - zu **Preisen zwischen 25 und 75 % des typischen Baulandpreises (nächster Bodenrichtwert)** gehandelt. Dabei sind Lage und Entfernung des Grundstücks zu den nächstgelegenen Baugebieten und Infrastruktureinrichtungen von entscheidender Bedeutung.

Nach einer Untersuchung aus dem Jahr 2010 für Wohngrundstücke in Außenbereichslagen in den Münsterlandkreisen und der Stadt Münster ergibt sich der Bodenpreis **bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m² zu 50 %** des mittleren, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes der Gemeinde bzw. des Stadtteiles. Die Bandbreite der Einzelfälle lag zwischen 25 und 80 %.

GMB Kreis Steinfurt

Bei **Hofstellen aktiver Betriebe** liegen die Werte niedriger. Für 2.500 m² wird der **2,5-fache Wert des jeweiligen Ackerlandrichtwertes erreicht**. Für darüber hinausgehende Hofraumflächen werden abgestufte Werte bis zum Richtwert für Ackerland angesetzt.

GMB Stadt Münster

Landwirtschaftliche Hofstellen

Im Rahmen einer Auswertung wurde der Bodenwert für eine landwirtschaftliche Hofstelle untersucht. Die abgeleiteten Werte entsprachen etwa dem **drei- bis fünffachen Ackerlandpreis**.

GMB Kreis Coesfeld

8.6 Wohnen im Außenbereich

„Wohnen in Außenbereich“ bezeichnet Grundstücke in der Entwicklungsstufe des baureifen Landes, die nach den Bestimmungen des § 35 des Baugesetzbuches im Außenbereich zu Wohnbauzwecken eingeschränkt nutzbar sind. Die Ableitung der Werte stützt sich auf eine Untersuchung der Münsterlandkreise und der Stadt Münster, veröffentlicht im Heft 1/2011 der Fachzeitschrift „fub – Flächenmanagement Bodenordnung“, fortgeschrieben und ggf. angepasst durch eigene jährliche Untersuchungen. Die letzte Anpassung erfolgte zum 01.01.2017.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 1.000 m² großes Wohnbaugrundstück im Außenbereich (W-ASB) mit I-II Vollgeschossen und ist erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG. Die der Ableitung zugrundeliegenden Vergleichsfälle weisen eine bebaute Bruttogrundfläche von 102 m² bis 594 m² auf. Die Mittelwerte der Bodenrichtwerte weisen eine Spanne von +/- 15% auf.

Wohnbauflächen landwirtschaftlicher Hofstellen sind in die Ableitung nicht eingeflossen; die Anwendung der Werte ist in diesen Fällen sachverständig zu beurteilen.

GMB Kreis Borken

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Borken hat in Gutachten, die er bisher für solche Objekte erstellt hat, **nach sachverständigem Ermessen**

- **Hofraumflächen aktiver landwirtschaftlicher Betriebe in der Größe bis 5.000 m² mit dem 1,5- bis 3,5-fachen des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes bewertet;**
- **wohnbaulich genutzte Flächen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe sowie sogenannte Kötterstellen oder auch ehemalige Landschulen mit Flächengrößen von rd. 1.000 bis 1.500 m² mit 25,- € bis 50,- €/m² bewertet;**
- **darüber hinaus gehende Flächen in der Regel mit dem Wert vergleichbarer landwirtschaftlicher Nutzflächen bewertet.**

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

