



Von der Architektenkammer
NRW öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Architekten Krekeler + Böhl | Lange Wiese 6 | 37671 Höxter

Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Böhl

Lange Wiese 6
37671 Höxter

Telefon 05271-380138
Telefax 05271-380139

verkehrswerte@krekeler-boehl.de

An das
Amtsgericht Höxter
Abt. für Zwangsversteigerungen
Möllingerstraße 8
37671 Höxter

007 K 006+007/23 Grundstückswertermittlung

24.11.2023

Gutachterliche Einschätzung zum Verkehrswert

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 02.09.2023 bin ich beauftragt, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Auflösung der Gemeinschaft ein Gutachten über den Wert der nachfolgend beschriebenen Immobilien zu erstellen:

Objekt:	Landwirtschaftsfläche		
Lage:	Unter der Dückung 37671 Höxter-Lüchtringen		
Gemarkung:	Lüchtringen	Flur: 2	Flurstücke: 1183 + 1184
Grundbuch:	Lüchtringen	Blatt: 0953	lfd. Nr.: 2 + 3
Eigentümer/in:	1.) nn. (dem Gericht bekannt) 2.) nn. (dem Gericht bekannt) 3.) nn. (dem Gericht bekannt) 4.) nn. (dem Gericht bekannt) 5.) nn. (dem Gericht bekannt) 6.) nn. (dem Gericht bekannt) 7.) nn. (dem Gericht bekannt)		

Am Mittwoch den 18.10.2023 um 13:30 Uhr habe ich die hier zu bewertenden Grundstücke aufgesucht und – soweit das Gelände und die Vegetation es zuließen - besichtigt.

Die Eigentümer waren über die selbstständige Inaugenscheinnahme informiert und haben diesbezüglich keine Einwände geäußert.

Eine Besichtigung war auch eigenständig problemlos und in ausreichendem Umfang möglich. Vier der o. g. sieben Miteigentümer haben den zugesandten Objektfragebogen returniert, konnten allerdings allesamt keine wertrelevanten Angaben zu den Grundstücken machen.

Nach Besichtigung und interner Bewertung bin ich der Ansicht, dass ein (umfängliches) Gutachten über den Verkehrswert der (kleinen) Grundstücke in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum Wert der Immobilien steht, weshalb ich nachfolgend (zunächst) eine Bewertung in Kurzform erstelle.



Bewertungsgrundstücke lfd. Nr. 2 + 3, Flurstücke 1183 + 1184 rot umrahmt; Quelle basemap.de, Geobasis NRW Kreis Höxter

Beschreibung der Grundstücke:

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um zwei 844 + 739 m² große Parzellen im Außenbereich.

Die Flächen sind durch eine schmale Grabenparzelle (Eigentum der Stadt Höxter) getrennt, die allerdings in Natura nicht wahrnehmbar ist.

Die Topographie ist vglw. eben, die gesamte Umgebung bildet dabei eine leichte Senke, die im Osten durch den aufgeschütteten Bahndamm begrenzt wird.

Die Grundstücke sind extensiv begrünt als Wiesen- und Buschland und insbesondere weiter östlich mit einzelnen größeren Laubbäumen bestanden.

Die Flächen liegen (trotz der relativ großen Entfernung) im gesetzlichen und natürlichen Überschwemmungsgebiet der Weser; d. h. bei „Jahrhundert“-Hochwasserereignissen können die Grundstücke überflutet werden.

Insgesamt macht die Umgebung einen vglw. feuchten „morastigen“ Eindruck.

Die Bodenschätzung im Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Höxter gibt die Grünlandzahl des Bewertungsgrundstücks 1183 mit 32 an, die Ertragsmesszahl (EMZ) beträgt umgerechnet 253 Punkte. Die Bodengüte wird insofern als mäßig eingestuft.

Für das Bewertungsgrundstück 1184 beträgt lt. Auskunft des Katasteramtes die Grünlandzahl 59, die Ertragsmesszahl (EMZ) beträgt umgerechnet 436 Punkte; die Bodengüte wird insofern als befriedigend eingestuft.

Als vorbereitende Bauleitplanung gilt für das Grundstück der Flächennutzungsplan der Stadt Höxter vom 15.04.2004; hier ist das Grundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen (§ 35 BauGB).

Ein Bebauungsplan (B-Plan) existiert nicht.

Altlasten und Baulasten sind lt. Auskunft von Kreis und Gemeinde nicht bekannt.

Als sonstige Gebietsqualifikationen sind zu nennen:

- Naturraum Wesertal
- Bereich zum Schutz der Natur (BSN-143); Naturverbundstufe 1
- Biotoptyp 4222-407-9

Nach Rücksprache mit dem Kreis Höxter, Fachbereich Umwelt, Bauen und Geoinformation bedeuten diese Einstufungen, dass auf den Grundstücken ausschließlich naturverträgliche Nutzungen zulässig sind (z. B. die Errichtung eines Weide-Unterstandes, nicht jedoch eine komplette Abholzung).

Bewertung:

Der Verkehrswert der unbebauten Grundstücke ist auf der Grundlage des Bodenwertes zu ermitteln, ggf. unter Berücksichtigung sonstiger besonderer Grundstücksmerkmale (boG)

Die vom Gutachterausschuss im Kreis Höxter ermittelten Bodenrichtwerte betragen im Umfeld um des Bewertungsgrundstück 1,60 €/m² für landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen, Forstflächen werden mit 0,60 €/m² ausgewiesen (ohne Aufwuchs).

Die normale, ortsübliche Güte des Bodens ist neben der Erreichbarkeit, der Lage und dem allgemeinen Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen preisbildend.

Da die zu bewertenden Grundstücke vollständig dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, ist eine bauliche Nutzbarkeit wesentlichen Einschränkungen unterworfen (nur privilegierte Bauvorhaben zulässig).

Dazu kommt die Lage im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet der Weser sowie Einschränkungen durch den Naturschutz.

Eine landwirtschaftliche Nutzung wird aufgrund der eingeschränkten Flächengröße sowie tlw. auch der Bodengüte als unrentabel bewertet, ebenso ist eine forstwirtschaftliche Nutzung aktuell maximal hobby-orientiert denkbar.

Die Grundstücke sind somit wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbar und unter rein finanziellen Gesichtspunkten relativ geringwertig.

Für das Landschaftsbild, Natur und Umwelt hingegen sind die Flächen durchaus als wertvoll einzuschätzen.

Als Ausgleichsflächen für naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (z. B. bei der Ausweisung neuer Baugebiete als Eingriff in die Natur) eignen sich die Flächen.

Dies allerdings insofern nur eingeschränkt, als dass die bereits gereifte, kleinteilige Struktur eine weitere ökologische Verbesserung schwer möglich macht und sich insofern keine wesentlichen Wertpunkte („Ökopunkte“) im Rahmen von Eingriffs- /Ausgleichsmaßnahmen mehr generieren lassen.

Somit sprechen die Grundstücke möglicherweise hauptsächlich „Liebhaber“ an, die vermutlich am ehesten in Naturschutzverbänden (i. e. BUND, NABU) zu finden wären und durch die Verkäufer gezielt angesprochen werden sollten.

(Naturaffine) Privatleute kommen natürlich ebenfalls in Frage, allerdings wird das Käuferpotential hier als eher gering vermutet.

Bodenwertermittlung

Grundstück lfd. Nr. 2 Flurstück 1183

Bodenrichtwert / Vergleichskaufpreise			1,60 € /m²	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:				
1. Lage in der Feldmark / Erreichbarkeit	-20%	-	0,32 € /m²	
2. Größe und Zuschnitt	-15%	-	0,24 € /m²	
3. Geländeneigung	0%	-	€	
4. Bonität	-10%	-	0,16 € /m²	
5. Pachtverhältnisse	0%	-	€	
6. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m²	
7. Sonstige Faktoren	20%		0,32 € /m²	
Zu-/Abschläge insgesamt:	-25%	-	0,40 € /m²	
Bodenwert			1,20 € /m²	
Fläche				844 m²
Bodenwert gesamt				1.012,80 €

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück:

Lage: schwierige Lage mit schlechter Erreichbarkeit in der Feldmark; „gefangenes“ Grundstück zwischen Bahnlinie und Graben (nur über dritte Grundstücke (z. B. Flurstück 1184) erreichbar.
→ - 20 %

Größe und Zuschnitt: mäßiger Zuschnitt, deutlich kleiner als „das Richtwertgrundstück“
(10.000 m² für Acker, 5.000 für Grünland)

Abschlag in Anlehnung an GAA Kreis HX und GAA Hameln-Pyrmont → - 15 %

Geländeneigung (tlw. in Bonität erfasst);

Zu-/ Abschlag in Anlehnung an Fischer / Biederbeck

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019 → +/- 0 %

abweichende Bonität zum „Richtwertgrundstück“

Zu-/ Abschlag in Anlehnung an GAA Kreis HX und GAA Hameln-Pyrmont → - 10 %

Pachtverhältnisse: nein (lt. Eigentümer)

→ +/- 0 %

Wertermittlungszeitpunkt: hier keine weiteren Preissteigerungen erwartet

→ +/- 0 %

Sonstige Faktoren:

→ + 20 %

ggf. könnte die Fläche als „Kompensationsfläche“ genutzt werden
und kann somit ggf. von besonderem Interesse sein, allerdings nur für einen
eingeschränkten Käuferkreis. Zuschlag pauschaliert geschätzt
keine (verwertbaren) Außenanlagen vorhanden

Lüchtringen, Flur 2, Flurstück 1183

844 m² x 1,20 € = € 1.012,80 **rd. € 1.000,-**

Grundstück lfd. Nr. 3 Flurstück 1184

Bodenrichtwert / Vergleichskaufpreise			1,60 € /m ²	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:				
1. Lage in der Feldmark / Erreichbarkeit	0%	- €	/m ²	
2. Größe und Zuschnitt	-15%	- 0,24 €	/m ²	
3. Geländeneigung	0%	- €		
4. Bonität	0%	- €	/m ²	
5. Pachtverhältnisse	0%	- €		
6. Wertermittlungszeitpunkt	0%	- €	/m ²	
7. Sonstige Faktoren	20%	0,32 €	/m ²	
Zu-/Abschläge insgesamt:	5%	0,08 €	/m ²	
Bodenwert		1,68 €	/m²	
Fläche				739 m ²
Bodenwert gesamt				1.241,52 €

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück:

Lage: einfache Lagequalität mit ausreichender Erreichbarkeit in der Feldmark über geschotterten Wirtschaftsweg.

→ +/- 0 %

Größe und Zuschnitt: mäßiger Zuschnitt, deutlich kleiner als „das Richtwertgrundstück“
(10.000 m² für Acker, 5.000 für Grünland)

Abschlag in Anlehnung an GAA Kreis HX und GAA Hameln-Pyrmont → - 15 %

Geländeneigung (tlw. in Bonität erfasst);

Zu-/ Abschlag in Anlehnung an Fischer / Biederbeck

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

→ +/- 0 %

abweichende Bonität zum „Richtwertgrundstück“

Zu-/ Abschlag in Anlehnung an GAA Kreis HX und GAA Hameln-Pyrmont → +/- 0 %

Pachtverhältnisse: nein (lt. Eigentümer)

→ +/- 0 %

Wertermittlungszeitpunkt: hier keine weiteren Preissteigerungen erwartet

→ +/- 0 %

Sonstige Faktoren:

→ + 20 %

ggf. könnte die Fläche als „Kompensationsfläche“ genutzt werden

und kann somit ggf. von besonderem Interesse sein, allerdings nur für einen eingeschränkten Käuferkreis (z. B. nahegelegene Gewerbegrundstücke);

Zuschlag pauschaliert geschätzt.

Keine (verwertbaren) Außenanlagen vorhanden

Lüchtringen, Flur 2, Flurstück 1184 739 m² x 1,68 € = € 1.241,52 **rd. € 1.250,-**

Ich hoffe, hiermit allen Beteiligten eine ausreichende Beurteilung an die Hand zu geben.

Für mögliche Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung, mit freundlichen Grüßen

Andreas Böhl

Anlage 1 Lageplan



Anlage 2 Fotos

Zum Ortstermin wurden 25 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert. Nachfolgende werden lediglich beispielhaft einige Bilder gezeigt.

Hinweis: die Aufnahmen sind überwiegend mit einem Weitwinkelobjektiv aufgenommen, Flächen können dadurch großzügiger wirken als in der Realität.

Zufahrt von Süden über einen Feldweg; Lage der Grundstücke hinter der Hochspannungsleitung siehe Pfeil



Grundstück Nr. 3, Flurstück 1184, Zugang vom Feldweg (Einfriedung ohne wesentlichen Werteinfluss)



Grundstück Nr. 2, Flurstück 1183, feuchter Untergrund und tlw. Laubbäume

