



Krien Ingenieur Consult

Ingenieure + Sachverständige

Dipl. Ing. Friedemann Krien

Von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für Schäden an Gebäuden und für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



Philosophenweg 15
32429 Minden

0571 889252-0

www.krien.de

kontakt@krien.de

GUTACHTEN



26.026/1

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das als

Grünland genutzte Grundstück

Auftraggeber

Amtsgericht Diepholz
Lange Straße 32
49356 Diepholz

Gesch.-Nr. 14 K 14/25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mariendrebber	560	2, 4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Mariendrebber	21	90, 91
Eigentümer (lt. Grundbuch):	Dr. Gernot Lingens u.a. in Erbengemeinschaft Am Brande 10 27239 Twistringen	

Datum: 14.06.2026

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
28.05.2026 ermittelt mit rd.

63.000 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten zzgl. 2 Anlagen
mit insgesamt 5 Seiten. Das Gutachten wurde in einer digi-
talen Ausfertigung (PDF) erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	4
2.4	Privatrechtliche Situation	4
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	5
2.5.2	Bauplanungsrecht	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	5
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	5
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	5
3	Ermittlung des Verkehrswerts	6
3.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	6
3.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 91	7
3.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	7
3.2.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	7
3.2.2.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	7
3.2.2.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	8
3.2.3	Bodenwertermittlung	9
3.2.4	Vergleichswertermittlung	10
3.2.5	Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 91	10
3.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 90.....	11
3.3.1	Bodenwertermittlung	11
3.3.2	Vergleichswertermittlung	12
3.3.3	Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 90	12
3.4	Verkehrswert.....	13
4	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	14
4.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	14
4.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	14

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, genutzt als Grünland
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mariendrebber, Blatt 560, lfd. Nr. 2, 4

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Diepholz vom 18.11.2025 soll in der Zwangsversteigerungssache mit der Gesch.-Nr. 14 K 14/25 zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ein Gutachten erstellt werden.
Wertermittlungstichtag:	28.05.2026
Ortsbesichtigung:	28.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau Weber, Büro Krien Herr Krien
Eigentümer:	Dr. Gernot Lingens u.a. in Erbengemeinschaft Am Brande 10 27239 Twistringen
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurübersicht • Übersichtskarte • Landeskarte • Informationen zum Planungsrecht, Erschließung und Beitragszustand • Angaben zum Denkmalschutz und Baulasten • Informationen aus Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sind Mieter und Pächter vorhanden?

Nach Aussagen des Antragstellers sind die Flächen verpachtet.

Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Behördliche Beschränkungen und Beanstandungen bestehen nach Angaben der Bauordnung bzw. der Stadtverwaltung nicht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Kreis:	Diepholz
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Diepholz (ca. 14 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 51 (ca. 6 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A1 (ca. 18 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Art Nutzungen in der Umgebung:	überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau/Grünland)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/Ausbau:	landwirtschaftlicher Weg tlw. mit Schotter befestigt Abzweigung vom Weg -Am Moorkanal- unbefestigt
Altlasten:	Gemäß telefonischer Auskunft beim Landkreis Diepholz ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Mariendrebber, Blatt 560, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk.
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.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche (Außenbereich) dargestellt.
---------------------------------------	---

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	“reine” landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
--	---

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche (Grünland/Wiese) genutzt.

3 Ermittlung des Verkehrswerts

3.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mariendrebber	560	2, 4

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche	zu bewertende Fläche
Mariendrebber	21	90	134.091 m ²	13.409 m ²
Mariendrebber	21	91	17.772 m ²	17.772 m ²

Fläche insgesamt: **31.181 m²**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A - Flurstück 91	unbebaut (Grünland)	17.772 m ²
B - Flurstück 90	unbebaut	13.409 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		31.181 m ²

3.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A - Flurstück 91

3.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 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 zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

3.2.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

3.2.2.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjekts liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit

(Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

3.2.2.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

3.2.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **2,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche / Grünland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.05.2026
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche / Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	17.772 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	28.05.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,00 €/m²	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 2,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2,00 €/m²	
Fläche	×	17.772 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	35.544,00 € rd. 36.000,00 €	

3.2.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „A - Flurstück 91“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		36.000,00 €
Wert sonstiger Anlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	36.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	36.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	36.000,00 €
	rd.	36.000,00 €

3.2.5 Wert des Teilgrundstücks A - Flurstück 91

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **36.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A - Flurstück 91 wird zum Wertermittlungstichtag 28.05.2026 mit rd.

36.000,00 €

geschätzt.

3.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B - Flurstück 90

3.3.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **2,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche / Grünland
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.05.2026
Entwicklungsstufe	=	landwirtschaftliche Fläche / Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	13.409 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	28.05.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 2,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	landwirtschaftliche Fläche	landwirtschaftliche Fläche	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 2,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	2,00 €/m²	
Fläche	×	13.409 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	26.818,00 € rd. 27.000,00 €	

3.3.2 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B - Flurstück 90“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		27.000,00 €
Wert sonstiger Anlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	27.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	27.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	27.000,00 €
	rd.	27.000,00 €

3.3.3 Wert des Teilgrundstücks B - Flurstück 90

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **27.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B - Flurstück 90 wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2026 mit rd.

27.000,00 €

geschätzt.

3.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A - Flurstück 91	unbebaut (Grünland)	17.772,00 m ²	36.000,00 €
B - Flurstück 90	unbebaut	13.409,00 m ²	27.000,00 €
Summe		31.181,00 m ²	63.000,00 €

Der Verkehrswert für das als Grünland genutzte Grundstück in

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mariendrebber	560	2, 4
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Mariendrebber	21	90, 91

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2026 mit rd.

63.000 €

geschätzt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Eine Verwertung des Gutachtens ist nur dem Auftraggeber gestattet. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden, eine anderweitige Verwertung ist ausgeschlossen. Eine weitere Verwertung ist nur mit Zustimmung des Unterzeichners zulässig.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Minden, den 14. Juni 2026



4 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

4.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital) ... Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV
- [4] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV -aktuelle Ausgabe-
- [5] Seitz, Kleiber, Tillmann: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken -aktuelle Ausgabe-
- [6] Kröll: Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken -aktuelle Ausgabe-
- [7] Rixner, Biedermann, Charlier: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO -aktuelle Ausgabe-

Anlage 1 – Fotodokumentation



Nr. 1

Blick von West in östlicher Richtung



Nr. 2

Blick von Nord-West in südlicher
Richtung

Anlage 1 – Fotodokumentation

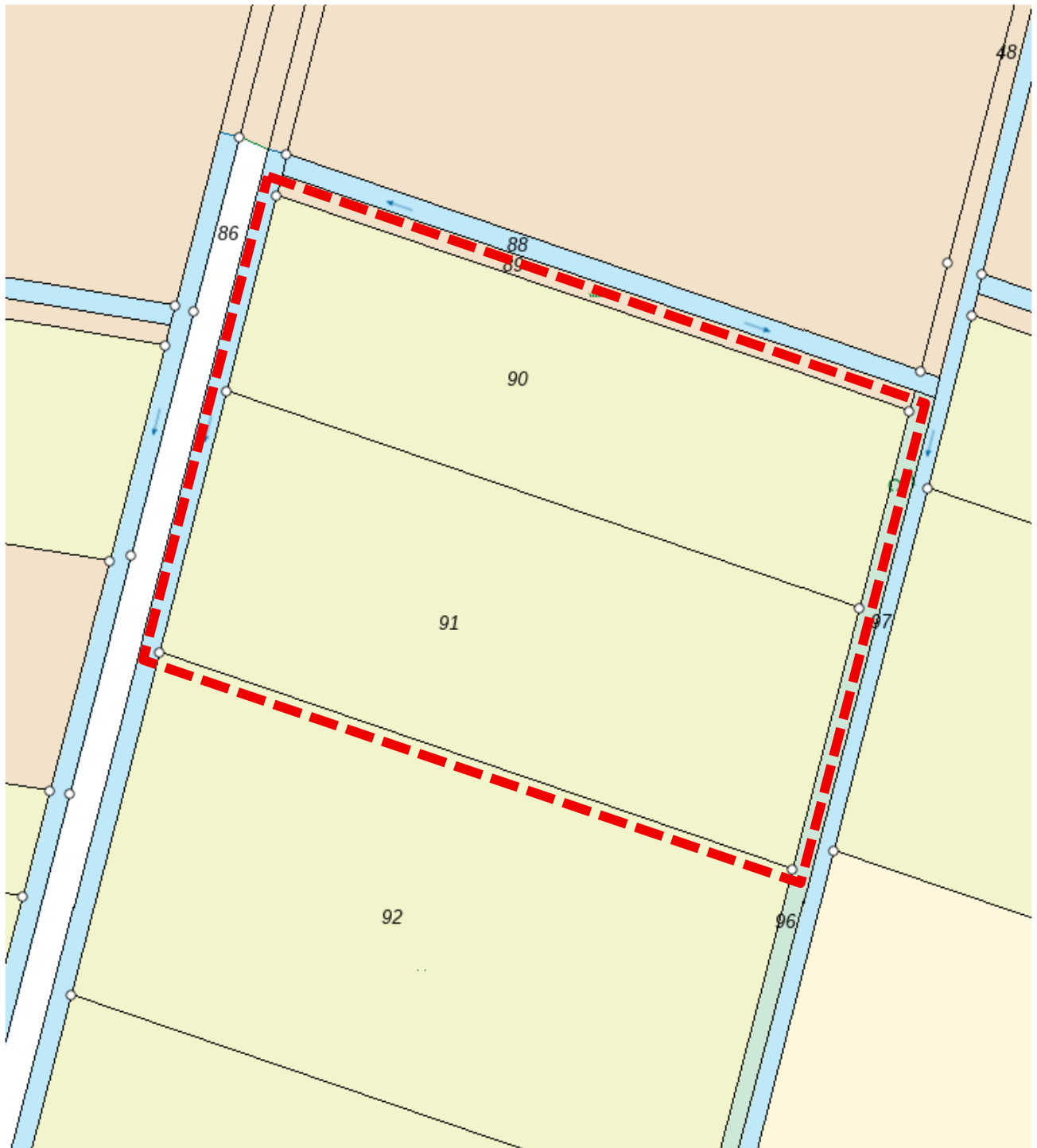


Nr. 3

Blick von Süd-West in nördlicher
Richtung

Anlage 2 -Karten / Pläne (ohne Maßstab)-

Flurkarte



Anlage 2 -Karten / Pläne (ohne Maßstab)-

Übersichtplan



Anlage 2 -Karten / Pläne (ohne Maßstab)-

Landkarte

