



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1409-0425-OE)



für a)

ein unbebautes und landwirtschaftlich genutztes Grundstück

sowie b) ein

daran anliegendes, kleineres landwirtschaftlich genutztes
Grundstück (ehemals als Weg angelegt)

Bergkirchener Straße, 32549 Bad Oeynhausen

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben dem
Luftbild keine weiteren Anlagen. Das vollständige
Gutachten kann nach vorheriger Anmeldung in der
Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bad Oeynhausen
(05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Geschäftszeichen 003 K 9/24

Verkehrswert (Marktwert)

zum 16.05.2025

a)

rd. 79.000,00 €

in Worten

(Neunundsiebzigttausend Euro)

b)

rd. 4.200,00 €

in Worten

(Viertausendzweihundert Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
3. Beschreibung der Grundstücke	4
3.1 Allgemeine Angaben	4
3.2 Sonstige Angaben	4
3.3 Lage	5
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	5
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
4. Ortsbesichtigung	8
5. Wertermittlungsverfahren	9
5.1 Allgemeines	9
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	9
6. Ermittlung des Bodenwertes	10
6.1 Allgemeines	10
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)	10
6.3 Ableitung des Bodenwertes	10
6.4 Bodenwert	11
7. Verkehrswert (§194 BauGB)	12
Anlagen	13
Literaturverzeichnis	15

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem Schriftsatz vom 28.04.2025, ihr zugestellt am 30.04.2025, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für die unbebauten Grundstücke

Gemarkung: Wulferdingsen
Flur: 2
a) Flurstück: 286 Größe: 16.452 m² - im Gutachten **Grundstück I** genannt -
b) Flurstück: 287 Größe: 880 m² - im Gutachten **Grundstück II** genannt -
Lage: Bergkirchener Straße / Das Pfarrfeld
in 32549 Bad Oeynhausen

zu erstellen.

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des Verkehrswertes als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) in einem Verfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt bestimmbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungsstichtag: 16.05.2025
Qualitätsstichtag: 16.05.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 16.05.2025

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
13	Seiten
4	Anlagen auf 5 Seiten, davon
1	Luftbild
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1409-0425-OE).

2. Vorbemerkungen

Die Grundstücke I und II sind jeweils unter einer eigenen laufenden Nummer im Grundbuch eingetragen und bilden somit eigenständige Rechtsgegenstände, die theoretisch separat veräußert werden können. Im Folgenden werden die jeweiligen Einzelwerte bestimmt.

Gegenstand der Wertermittlung sind somit die Grundstücke einschließlich ihrer Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 30.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Oeynhausen vom 26.05.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 06.05.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vom 21.05.2025
- Auskünfte der Stadt Bad Oeynhausen zum Planungsrecht vom 06.05.2025
- Grundbuchauszug vom 29.04.2025
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (aktuelle Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 und aktueller Grundstücksmarktbericht 2024)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbuch, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Als Stichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 16.05.2025, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

3. Beschreibung der Grundstücke

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen	
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Minden-Lübbecke	
Grundbuch von Wulferdingsen:	Grundbuch Blatt Nr. 629	
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 25	(Grundstück I)
	Lfd. Nr. 26	(Grundstück II)
Gemarkung:	Wulferdingsen	
Flur:	2	
Flurstücke:	286	(Grundstück I)
	287	(Grundstück II)
Liegenschaftsbuch:	203	
Wirtschaftsart und Lage:	Ackerland, Weg, Das Pfarrfeld	
Größe der Grundstücke:	16.452 m ²	(Grundstück I)
	880 m ²	(Grundstück II)
Eingetragener Eigentümer:		

Im Grundbuch Abteilung II eventuell eingetragene Dienstbarkeiten vgl. unter Punkt 3.5.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Minden-Lübbecke	
Stadt/ Gemeinde:	Bad Oeynhausen	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Wulferdingsen	
Lage:	Bergkirchener Straße / Pfarrland	

3.3 Lage

Die Grundstücke liegen nebeneinander im Außenbereich der Wulferdingsen, einem Ortsteil, der zum Stadtgebiet von Bad Oeynhausen zählt.

Die Stadt Bad Oeynhausen im Kreis Minden-Lübbecke, dem nördlichsten Landkreis von Nordrhein-Westfalen gelegen, hat ca. 50.000 Einwohner und ist mit allen wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindergärten sowie Geschäften für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf versehen. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort. Als Kurort mit den entsprechenden Parkanlagen verfügt Bad Oeynhausen über einen guten Erholungswert.

Der Stadtteil Wulferdingsen mit rd. 3.300 Einwohnern liegt ca. 5,50 km (Luftlinie) nordwestlich der Kernstadt von Bad Oeynhausen am Südhang des Wiehengebirges. Wulferdingsen ist überwiegend ländlich strukturiert und verfügt lediglich über geringfügige infrastrukturelle Einrichtungen.

Die allgemeine Anbindung von Bad Oeynhausen an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 514 und B 61 (Bassum - Lünen) sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und die A 2 (Hannover - Dortmund) ist als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

Die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz mit Bus und Bundesbahn ist als gut zu bezeichnen. Bad Oeynhausen verfügt über zwei Bahnhöfe sowie über ein gut ausgebautes Busnetz.

Die Anbindung der hier maßgeblichen Grundstücke an das überörtliche Straßennetz sowie an das Personennahverkehrsnetz ist als mäßig zu bezeichnen; dies ist jedoch für die vorhandene Nutzung von untergeordneter Bedeutung.

Die Bewertungsgrundstücke liegen nordwestlich der *Bergkirchener Straße*, welche als Landstraße klassifiziert ist und einspurig ohne Geh- oder Radwege ausgebaut ist; die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke befestigt. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt über einen kleinen unbefestigten Feldweg, welcher südlich des Grundstücks I verläuft und von der *Bergkirchener Straße* aus befahren werden kann.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend durch weitere Ackerland- und Grünlandflächen in leichter Hanglage geprägt. Östlich – in Sichtweite – beginnt der Siedlungsbereich der kleinen Ortschaft Bergkirchen. Unmittelbar nördlich der *Bergkirchener Straße* liegt zudem ein Friedhof mit einem Parkplatz.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück I ist mit einer mittleren Breite von ca. 84 m und einer mittleren Tiefe von ca. 200 m regelmäßig, trapezförmig geschnitten. Das Grundstück II grenzt nördlich an das Grundstück I an und weist bei einer Breite von ca. 4 m eine Tiefe von ca. 220 m auf (vgl. Anlage 3).

Die genaue Lage der Grundstücksgrenzen konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Soweit unter dem Aufwuchs und anhand des Höhenprofils aus dem Geodatenportal der Kreisverwaltung zu erkennen, ist die Geländeoberfläche in sich eben. Die Grundstücke liegen am Berghang und weisen entsprechend ein leichtes Gefälle in südlicher Richtung auf. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

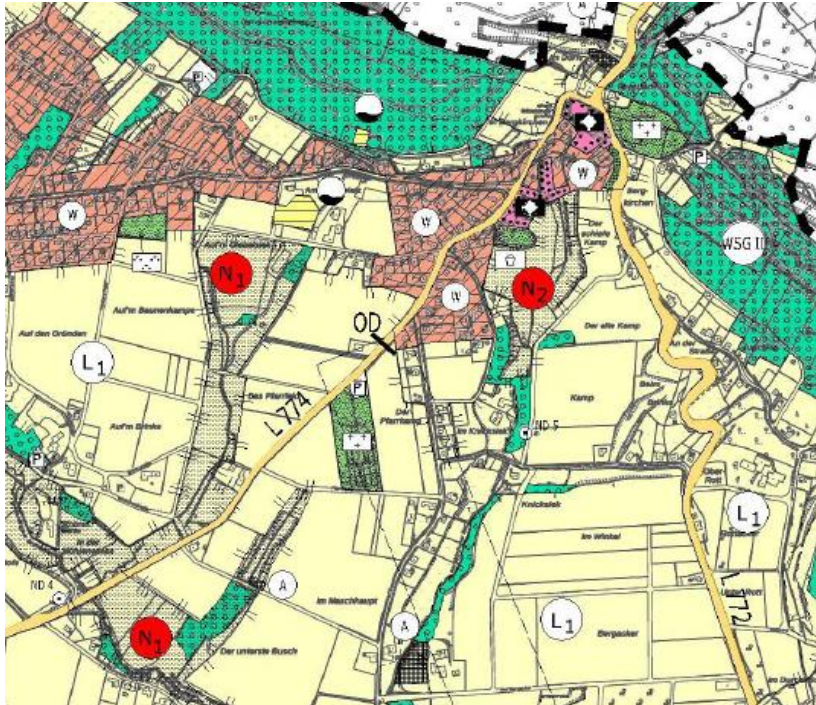
Die Grundstücke werden gemeinsam mit den angrenzenden Grundstücken, welche wahrscheinlich nicht im Eigentum der hier beteiligten Erbengemeinschaft stehen, bewirtschaftet. Eine Bebauung konnte nicht festgestellt werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Gas, Strom, Telefon sowie die öffentliche Kanalisation sind auf den landwirtschaftlichen Grundstücken nicht vorhanden.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

- Vorbereitende Bauleitplanung:

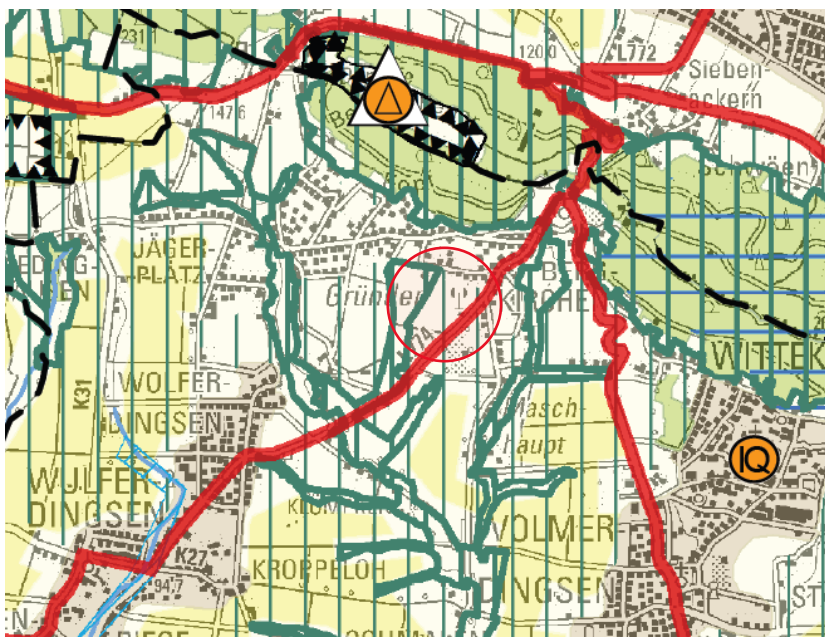
Der Flächennutzungsplan sieht für die Bewertungsgrundstücke eine Fläche für die Landwirtschaft vor.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen

- Verbindliche Bauleitplanung:

Die Bewertungsgrundstücke liegen in einem Bereich, für den weder ein Bebauungsplan noch eine Außenbereichssatzung aufgestellt wurde. Es handelt sich lt. Angabe der Stadtverwaltung entsprechend um Flächen, die gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen sind, wonach die Regeln für das Bauen im Außenbereich gelten. Die Grundstücke liegen nicht in unmittelbarer Siedlungsnähe. Der erst kürzlich neu überarbeitete Regionalplan der Bezirksregierung Detmold sieht für die umliegende Fläche einen Freiraum- und Agrarbereich vor:



Auszug aus dem Regionalplan der Bezirksregierung

Entsprechend der dargelegten bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten, sind die Grundstücke qualitativ als Fläche der Landwirtschaft einzustufen. Eine Bauerwartung ist nicht gegeben.

Besondere Lage

Die Bewertungsgrundstücke liegen nicht in einem festgesetzten Naturschutz- oder Wasserschutzgebiet. Sie liegen in einem Landschaftsschutzgebiet; ein Werteeinfluss für die Ackerlandflächen ergibt sich hieraus jedoch nicht. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Nach Auskunft der Kreisverwaltung besteht für die Grundstücke kein Altlastenverdacht. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Die Grundstücke wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für die Bewertungsgrundstücke im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Lt. Angabe der Stadtverwaltung besteht für die Grundstücke kein Denkmalschutz für Boden oder Aufwuchs.

Öffentliche Förderung

Die Grundstücke sind nicht bebaut; die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind somit nicht relevant.

Baulasten

Lt. Angabe der Stadtverwaltung bestehen für die Bewertungsobjekte keine dienenden Baulasten. Herrschvermerke (Baulasten zu Gunsten der Bewertungsgrundstücke) sind ebenfalls nicht bekannt.

Grundbucheintragungen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden, die sich auf beide Grundstück bezieht:

Lfd. Nr. 19:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 9/24). Eingetragen am 19.08.2024.“

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Ermittlung kein Werteeinfluss beigemessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB). Nach dem Gesetz übernimmt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Erschließungskosten für die Straße fallen für landwirtschaftliche Flächen und allgemein im Außenbereich nicht an, so dass hier keine Erschließungskostenbeiträge zu berücksichtigen sind.

Die maßgeblichen Bodenrichtwerte enthalten entsprechend keine Erschließungskostenbeiträge und können diesbezüglich ohne Anpassungen angewendet werden.

4. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 16.05.2025 zwischen 9:00 Uhr und 9:15 Uhr statt. Anwesend waren zwei Mitglieder der Erbgemeinschaft, der Pächter der Grundstücke sowie die Sachverständige.

Besichtigt wurden die Bewertungsgrundstücke mit ihren Außenanlagen von der *Bergkirchener Straße* aus. Zur weiteren Übersicht über die Grundstücke wurde zudem das Luftbild der Flächen sowie der Umgebung über das Internet-Kreisportal des Kreises Minden-Lübbecke aufgerufen (vgl. Anlage 4).

Bauliche Anlagen sind auf dem Grundstück augenscheinlich nicht vorhanden.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie ein eventueller Überbau, eine überlange Grenzbebauung oder andere bauliche Besonderheiten, konnten nicht festgestellt werden.

Geräte, Maschinen, lebendes oder totes Inventar, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären, konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Der auf den Grundstücken befindliche Aufwuchs ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Er steht im Eigentum des Pächters.

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Nicht vorhanden
Entwässerungsanlage:	Nicht vorhanden
Einfriedung:	Nicht vorhanden
Sonstige Anlagen:	Keine

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Zu ermitteln ist der Verkehrswert.

Der Verkehrswert ist weder mit den Herstellungskosten noch mit dem steuerlichen Einheitswert zu verwechseln. Weiterhin bleiben kaufpreisbindende Faktoren wie z.B. Ratenzahlungen, Gewerbesteuer, Gebühren usw. bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können nach der Wertermittlungsverordnung drei unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, welche in der Rechtsprechung als gleichrangig angesehen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert durch Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren übereinstimmen. Da die Praxis selten genügend derartige Vergleichsobjekte bietet (ausgenommen Eigentumswohnungen), beschränkt sich das Vergleichswertverfahren überwiegend auf die Ermittlung des Bodenwertes.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird in der Regel für die Gebäudewerte das Sach- und Ertragswertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bilden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.). Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt, unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert, wobei der so ermittelte Wert noch an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden muss.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben. Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Hierbei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Wert bestimmt sich i.d.R. allein aus dem Bodenwert.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand und Bodenbeschaffenheit sind auch die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit) entscheidend.

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Grundstückskaufpreise aus der Nachbarschaft liegen der Sachverständigen nicht vor. Es wird daher auf den mittelbaren Vergleich anhand der Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss ermittelt aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in jährlichen Abständen in einer Bodenrichtwertkarte. Die dort angegebenen Richtwerte beziehen sich auf die gekennzeichneten Zonen und jeweils ein Richtwertgrundstück, welches eine normale zonentypische Beschaffenheit und Größe aufweist. Im Regelfall werden die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt.

Entsprechend dieser Entwicklung wird in der Bodenrichtwertkarte für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **4,80 €/m²** ausgewiesen, wobei eine Ackerlandfläche mit einer Ackerzahl von 55 zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2025 und sind erst kürzlich veröffentlicht worden. Aufgrund der vom Gutachterausschuss ermittelten Daten ist derzeit mit größeren Preissprüngen zu rechnen, so dass die zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes mit dem Faktor 1,0 angenommen wird.

Das Grundstück I weist mit einer Größe von rd. 1,6 ha eine marktgängige Größe auf. Anpassungen in Bezug auf die Grundstücksgröße sind nach Ansicht der Sachverständigen nicht notwendig. Das Grundstück II ist gemäß der Angabe im Grundbuch zwar als Weg klassifiziert, wird jedoch ebenfalls als Ackerland bewirtschaftet. Es ist von der Annahme auszugehen, dass es im Zusammenhang mit dem Grundstück I erworben wird, so dass – trotz der vergleichsweise geringen Größe für Ackerland – ebenfalls keine Anpassung für notwendig erachtet wird.

Besondere Beschaffenheiten, wie sogenannte Unland-Anteile, steile Böschungen oder sonstige ungewöhnliche Bodenverhältnisse, waren nicht festzustellen.

Grundstück I

Bezüglich der Bonität ist das Grundstück, gemäß dem Liegenschaftsbuch, mit einer Ackerlandschätzung versehen worden und weist demnach eine Fläche von 9.650 m² mit einer Bodenzahl von 60 und einer Ackerzahl 59, eine Fläche von 1.174 m² mit einer Bodenzahl von 56 und einer Ackerzahl von 53 sowie eine Fläche von 5.628 m² mit einer Bodenzahl von 56 und einer Ackerzahl von 52 auf.

Das Grundstück entspricht im Wesentlichen den wertbestimmenden Parametern des Bodenrichtwertes und wird entsprechend so bewertet, also mit **4,80 €/m²**.

Grundstück II

Bezüglich der Bonität ist das Grundstück, gemäß dem Liegenschaftsbuch, mit einer Ackerlandschätzung versehen worden und weist demnach eine Fläche von 559 m² mit einer Bodenzahl von 60 und einer Ackerzahl 59 sowie eine Fläche von 321 m² mit einer Bodenzahl von 56 und einer Ackerzahl von 53 auf. Mit einer Größe von 880 m² ist es vergleichsweise klein, es wird jedoch im Zusammenhang mit dem Grundstück I als Ackerland bewirtschaftet und wird in diesem Zusammenhang auch als Ackerland bewertet, also mit **4,80 €/m²**.

6.4 Bodenwert

Die Ermittlung der Bodenwerte erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert der Grundstücke zum Bewertungsstichtag auf:

Grundstück I

Bodenwert:	16.452 m ²	á	4,80 €/m ²	rd.	79.000,00 €
------------	-----------------------	---	-----------------------	------------	--------------------

Grundstück II

Bodenwert:	880 m ²	á	4,80 €/m ²	rd.	4.200,00 €
------------	--------------------	---	-----------------------	------------	-------------------

7. Verkehrswert (§194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Grundstück I

Der aus Vergleichsdaten abgeleitete Bodenwert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 6.4) rd. 79.000,00 €

Der Verkehrswert für das unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Grundstück I

Bergkirchener Straße / Pfarrfeld
in 32549 Bad Oeynhausen

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand des Vergleichswertverfahrens (gerundet auf volle hundert Euro) insgesamt

mit **rd. 79.000,00 €**
in Worten (Neunundsiebzigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **16.05.2025** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Grundstück II

Der aus Vergleichsdaten abgeleitete Bodenwert am Wertermittlungsstichtag beträgt
(vgl. Punkt 6.4) rd. 4.200,00 €

Der Verkehrswert für das unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Grundstück II

Bergkirchener Straße / Pfarrfeld
in 32549 Bad Oeynhausen

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand des Vergleichswertverfahrens (gerundet auf volle hundert Euro) insgesamt

mit **rd. 4.200,00 €**
in Worten (Viertausendzweihundert Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **16.05.2025** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 30. Mai 2025

Anlagen im Originalgutachten

1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Luftbild aus dem Geoportal

Zeichnungen

Fotos

Luftbild (aus dem Geoportal des Kreises Minden-Lübbecke)

Anlage 4



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1917 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001