

Ralf Sieker
Assessor der Agrarwirtschaft, Dipl.- Ing. agr.

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein -Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger*
Mitglied des Hauptverbandes
der landw. Buchstellen und Sachverständigen (HLBS)

32139 Spenge (Lenzinghausen)
Affhüpperstr. 26
Telefon: 05225/897920

E - Mail: ralf.sieker@googlemail.com

Gutachten

in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung
AG Bad Oeynhausen 003 K 032/23

Ermittlung des Verkehrswerts des forstwirtschaftlichen Grundstücks
Gemarkung Eidinghausen, Flur 2, Flurstück 72

gemäß Auftrag vom 09.02.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Oeynhausen

32543 Bad Oeynhausen

Bewertungstichtag: 14.03.2024

* Fachgebiete: Bewertungs- und Entschädigungsfragen in landwirtschaftlichen Betrieben, Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken - Landwirtschaft, Bewertung von Aufwuchs und Aufwuchsschäden, Bewertung von lebendem und totem Inventar

Gliederung

		Seite
1	Auftrag und Vorbemerkungen	3
2	Ortsbesichtigung	3
3	Beschreibung der Bewertungsobjekte	3
3.1	Lage und Erschließung	3
3.2	Größe, Nutzung und Bonität der Grundflächen	4
3.3	Lasten und Beschränkungen	4
3.4	Öffentliche Planung und Grundstücksqualität	4
4	Bewertungsgrundsätze und –verfahren	5
5	Wertermittlung	5
5.1	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise	5
5.2	Ableitung des Verkehrswerts	6

1 Auftrag und Vorbemerkungen

Mit Schreiben vom 09.02.2024 beauftragte mich das Amtsgericht Bad Oeynhausen in dem Verfahren zur Zwangsversteigerung eines Grundstücks in Bad Oeynhausen-Eidinghausen, Geschäftsnummer 003 K 032/23, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des beim Amtsgericht Bad Oeynhausen, im Grundbuch von Dehme, Blatt 561, eingetragenen Grundstücks Gemarkung Eidinghausen, Flur 2, Flurstück 72 zu erstellen. Die erforderlichen Auskünfte bezüglich Baulasteintragungen, Erschließungsbeiträge, Altlasten und Wohnungsbindung, Pachtverhältnisse etc. sollen eingeholt werden.

Bei dem zu versteigernden Grundbesitz handelt es sich um ein unbebautes forstwirtschaftlich genutztes Grundstück in Größe von 5.894 m².

Bewertungstichtag der Wertermittlung ist der Tag der Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme durch den Unterzeichner, der 14.03.2024.

2 Ortsbesichtigung

Nach schriftlicher Ladung des Eigentümers wurde am 14.03.24 ein Ortstermin zur Besichtigung des zu bewertenden Grundstücks durchgeführt. Teilnehmer waren Herr XXXXXXXX XXXX sowie der Unterzeichner.

Weitere Informationsquellen, auf die bei der Wertermittlung Bezug genommen wird, sind in der Anlage (ANLAGE 1) aufgeführt.

3 Beschreibung der Bewertungsobjekte

3.1 Lage und Erschließung

Das zu bewertende Flurstück liegt am Südhang des Wiehengebirges im Flurbezirk Eidinghauser Berg an einem einfach befestigten Abzweig des Waldweges „Zum Weserblick“ ca. 1,20 km nördlich der Ortslage von Bad Oeynhausen-Dehme. Der nähere Umgebungsbereich des Flurstücks wird durch die Lage innerhalb der geschlossenen Forstflächen des Wiehengebirges geprägt. Die genaue Lage, Größe und Zuwegung der Grundfläche ist im Einzelnen den beigefügten Liegenschaftskarten (ANLAGEN 2-3) zu entnehmen.

3.2 Größe, Nutzung und Bonität der Grundflächen

Das zu bewertende Grundstück weist nach den Angaben des Liegenschaftskatasters folgende Größen- und Nutzungsverhältnisse auf:

- *Gemarkung Eidinghausen, Flur 2, Flurstück 72: Gesamtfläche 5.894 m²
Holzung*

Nach den Forsteinrichtungsdaten des Regionalforstamts Ostwestfalen-Lippe (Stand 01.01.2015) liegt das Flurstück im Wuchsgebiet Weserbergland, in der Unterabteilung 20 I, in Höhe über NN 100 – 220 m, in Hanglage, mit Hangrichtung Süd.

Es liegt ein Rotbuchen-Reinbestand, gedrängt mit Lücken in folgender Aufteilung vor:

Rotbuche, Alter 85 J., Fläche 100 %

Der Holzvorrat der Fläche wird mit 191 Erntefestmeter (Efm) angegeben. Der jährliche Zuwachs wird mit 5 Efm (8,5 Efm/ha) angegeben

3.3 Lasten und Beschränkungen

In der Abteilung II des Grundbuchs von Dehme, Blatt 561, sind neben der am 12.12.2023 eingetragenen Anordnung der Zwangsversteigerung keine weiteren Eintragungen zu Lasten des zu bewertenden Flurstücks verzeichnet.

Nach Auskunft der Stadt Bad Oeynhausen – Bauaufsicht – liegen auch keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Auch sonstige Beschränkungen sind nicht bekannt.

3.4 Öffentliche Planung und Grundstücksqualität

Nach dem aktuellen Stand des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Oeynhausen (Anlage 4) ist das Flurstück 72 als Waldfläche (§ 5(2) Nr. 9 b BauGB) dargestellt und liegt zudem innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Änderungen dieses Planungsstands sind nicht absehbar.

Das Flurstück ist aufgrund seiner bauplanungsrechtlichen Eigenschaften als Fläche der Forstwirtschaft i.S.v. § 3(1) ImmoWertV zu bewerten

4 Bewertungsgrundsätze und -verfahren

Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG wird als Grundstückswert im Zwangsversteigerungsverfahren vom Vollstreckungsgericht der Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB) festgesetzt.

Dieser 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 besondere oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Zur Bewertung von Flächen und Gebäuden kommen nach Maßgabe des § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren zur Anwendung. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens bestimmt sich nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls. Die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 ImmoWertV) ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung. Es basiert auf der Überlegung, den Verkehrswert eines Wertermittlungsobjekts aus geeigneten, zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden (§ 40(3) ImmoWertV).

5 Wertermittlung

5.1 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Laut Grundstücksmarktbericht für den Kreis Minden-Lübbecke haben statistische Untersuchungen ergeben, dass sich Kauffälle für den Grundstücksteilmarkt

forstwirtschaftliche Flächen wegen der Unterschiede im Bestand nur eingeschränkt miteinander vergleichen lassen. Neben der Art und Güte des Baumbestandes wird die Höhe der Preise von der Lage, den Eigenschaften und der Größe der Grundstücke beeinflusst. Für den Bereich des Wiehengebirges wird das durchschnittliche Preisniveau im Grundstücksmarktbericht 2023 (a.a.O., S. 41) einschließlich Aufwuchs mit 1,60 €/m² angegeben.

Der Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs) in Bad Oeynhausen wurde gegenüber 2023 leicht angehoben und mit 0,50 €/m² festgesetzt.

Der Käuferkreis von Forstflächen besteht nach den Auswertungen des Gutachterausschusses überwiegend aus Privatpersonen. Aufgrund dieser Situation ist lt. Grundstücksmarktbericht davon auszugehen, dass forstwirtschaftliche Aspekte beim Erwerb nicht im Vordergrund stehen. Bedingt durch die überwiegend kleinflächige Waldbesitzstruktur waren die verkauften Flächen selten größer als 20.000 m².

In der nachfolgenden Übersicht sind die im Bereich des Wiehengebirges im Kreis Minden-Lübbecke zeitnah angefallenen Kaufpreise zusammengestellt, die überwiegend durch Laubwaldbestände geprägt werden. Sie entstammen verschiedenen Gemarkungen aus den Gemeinden Bad Oeynhausen, Hille, Hüllhorst, Lübbecke und Pr. Oldendorf aus dem Zeitraum Januar 2021 bis März 2024.

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Größe (m ²)	Datum	Kaufpreis (€)	Kaufpreis (€/m ²)
1	Börnninghausen	10	7.757	Jan 21	15.514	2,00 €
2	Dehme	1	9.866	Apr 21	11.839	1,20 €
3	Lübbecke	15	9.638	Jun 21	11.000	1,14 €
4	Blasheim	10	6.292	Jul 21	10.000	1,59 €
5	Blasheim	9	1.862	Jul 21	2.980	1,60 €
6	Volmerdingsen	9	6.687	Sep 21	6.687	1,00 €
7	Oberbauerschaft	31	3.578	Okt 21	7.335	2,05 €
8	Harlinghausen	8	2.204	Mrz 22	1.433	0,65 €
9	Blasheim	10	9.340	Jun 22	49.900	5,34 €
10	Lübbecke	10	16.681	Jun 22	63.000	3,78 €
11	Pr. Oldendorf	4	17.750	Aug 22	23.075	1,30 €
12	Ahlsen	2	4.790	Aug 22	4.790	1,00 €
13	Offelten	3	3.422	Nov 22	11.977	3,50 €
14	Pr. Oldendorf	5	1.769	Nov 22	6.192	3,50 €
15	Pr. Oldendorf	5	3.248	Jan 23	12.000	3,69 €
16	Volmerdingsen	9	4.670	Feb 23	10.500	2,25 €
17	Dehme	6	3.954	Mrz 23	9.200	2,33 €
18	Offelten	3	9.224	Apr 23	13.000	1,41 €

19	Volmerdingsen	10	3.462	Jul 23	6.924	2,00 €
20	Holzhausen	8	2.919	Okt 23	4.379	1,50 €
21	Wulferdingsen	2	1.853	Dez 23	2.000	1,08 €
22	Dehme	1	2.791	Dez 23	3.000	1,07 €
23	Volmerdingsen	9	4.899	Mrz 24	31.843	6,50 €

Die Aufstellung zeigt einen weiten Preisrahmen, der von 0,65 €/m² bis 6,50 €/m² reicht. Der ungewogene arithmetische Mittelwert der aufgeführten Preise liegt bei 2,24 /m². Die Mehrzahl der Preise (13 Kauffälle) liegt zwischen 1,00 €/m² und 2,00 €/m². Nur ein Preis (Lfd. Nr. 8) wurde unter 1,00 €/m² vereinbart. Drei Preise (Lfd. Nr. 7,16,17) liegen zwischen > 2,00 €/m² und 3,00 €/m². Sechs Preise wurden oberhalb von 3,00 €/m² vereinbart. Der den Einfluss von Extremwerten neutralisierende Medianwert liegt bei 1,60 €/m² (Lfd. Nr. 5) und entspricht dem im Grundstücksmarktbericht angegebenen Preisniveau von Forstflächen im Bereich des Wiehengebirges.

Die vorgenannten Bodenrichtwerte und Vergleichspreise werden zur vorläufigen Werteinstufung der zu bewertenden Grundflächen herangezogen. Sie sind jedoch nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen.

5.2 Ableitung des Verkehrswerts

Die nachfolgende Ableitung des Verkehrswerts nimmt Bezug auf die Ausführungen zur Lage, zur Nutzung, zur Grundstücksqualität und zu den Lasten und Beschränkungen in den Abschnitten 3.1 bis 3.4.

Gemarkung Eidinghausen, Flur 2, Flurstück 71:

Am Südhang des Wiehengebirges im Flurbezirk Eidinghauser Berg gelegene unregelmäßig geformte Forstfläche mit Aufwuchs aus Rotbuchen. Aufgrund des aufstehenden Bestands und der bewirtschaftungsungünstigen steilen Hanglage erfolgt die Werteinstufung zum o.g. Durchschnittswert.

Der Verkehrswert des Flurstücks wird wie folgt abgeleitet:

5.894 m² Forstfläche mit Aufwuchs x 1,60 €/m² = 9.430,- €

Spenge, den 24.04.2024



Verzeichnis der Anlagen

- 1 Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen
- 2 Übersichtskarte
- 3 Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
- 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen
- 5 Luftbildausschnitt

ANLAGE 1:

Verwendete Unterlagen, Auskünfte und Literaturquellen

Unterlagen:

- Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Grundbuch von Dehme, Blatt 561
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen
- Bestandsdatenblatt Forsteinrichtung, Abteilung 20 I

Auskünfte:

- Stadt Bad Oeynhausen, Baulastauskunft
- Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Minden-Lübbecke
- Regionalforstamt OWL, Minden

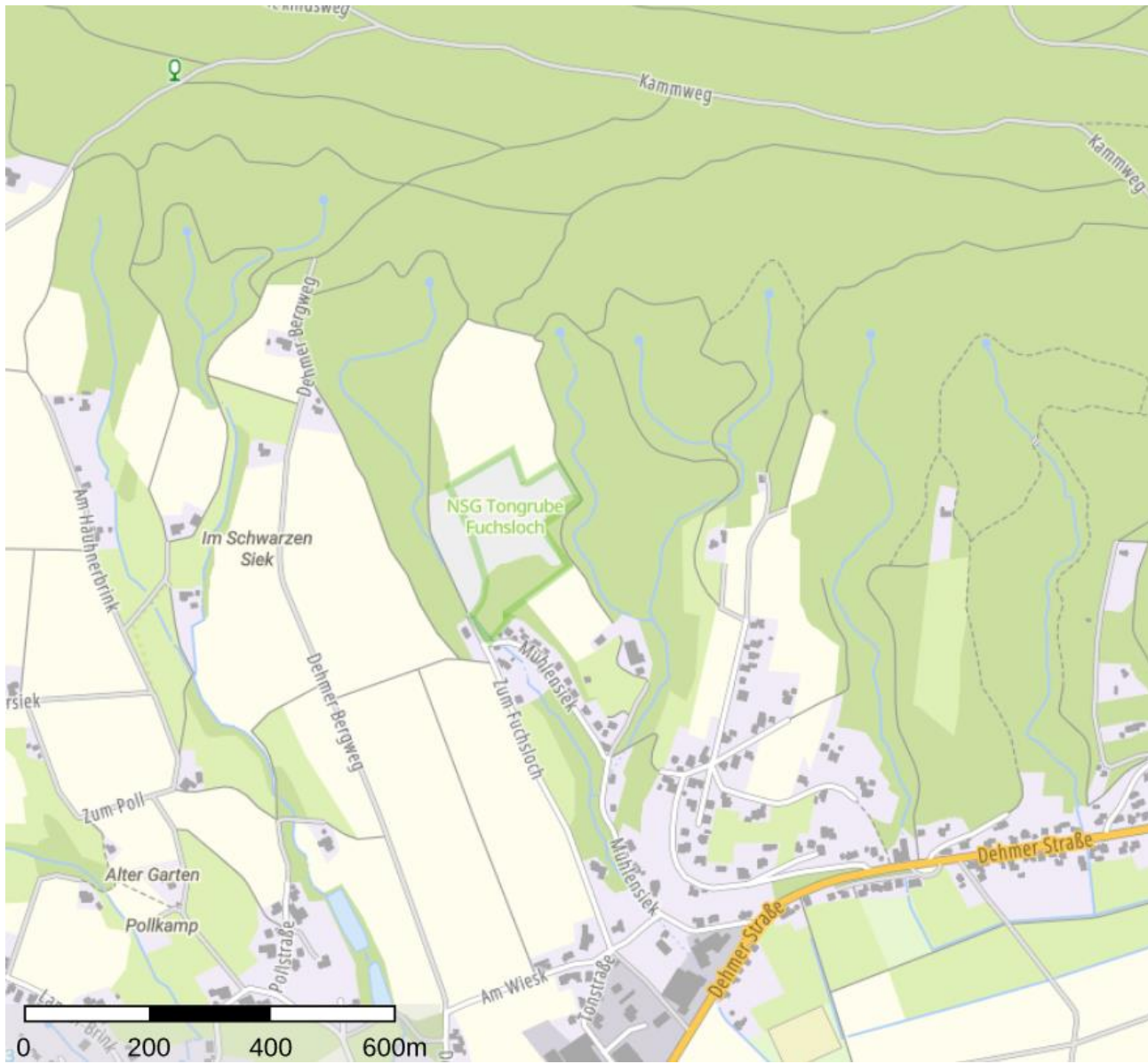
Literatur:

- Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Verlag Ulmer, 4. Auflage 2007
- Kleiber: Marktwertermittlung von Grundstücken, Verlag Reguvis, Köln, 9. Auflage 2022
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Minden-Lübbecke (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht 2023

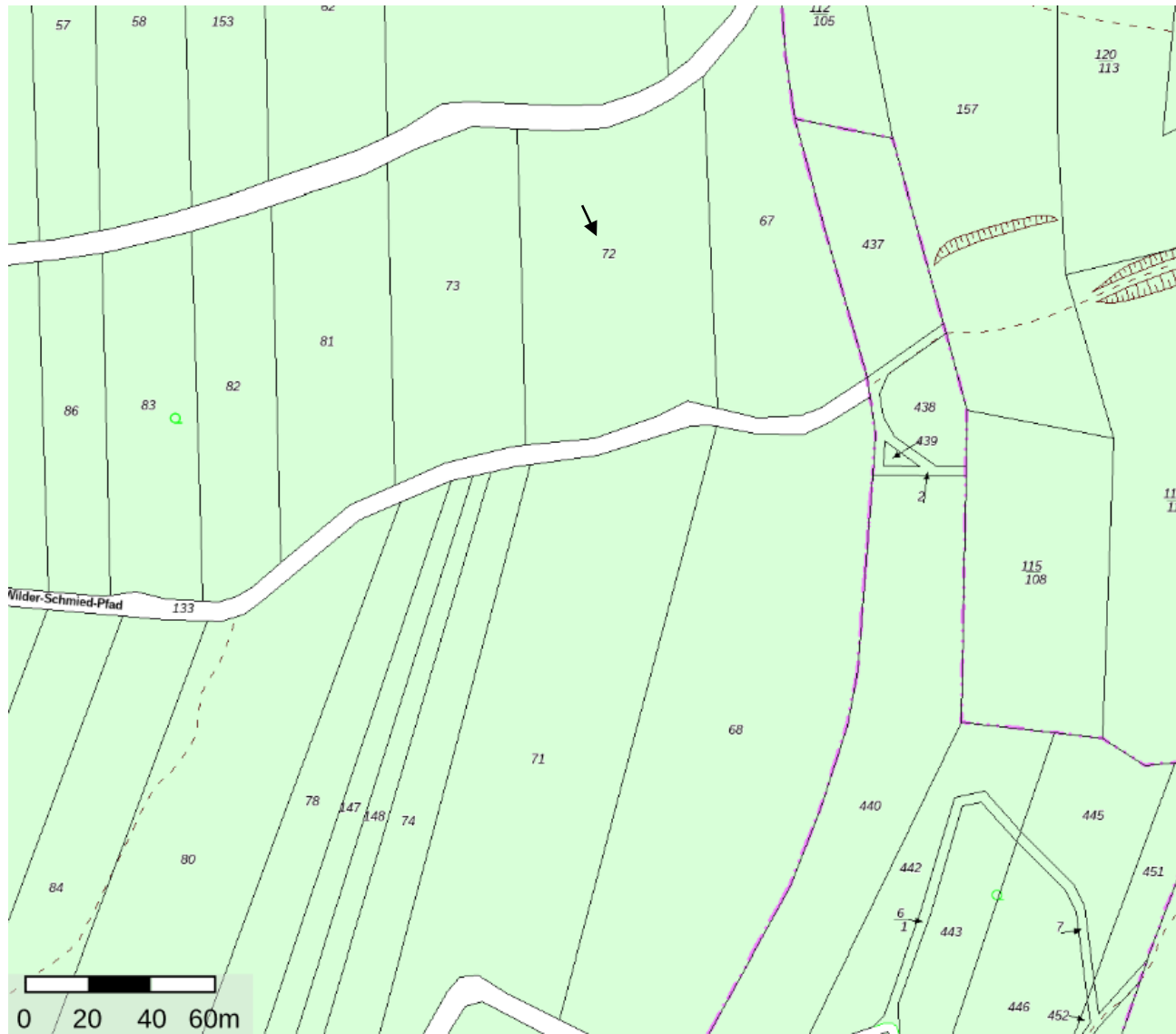
Internet:

- www.boris.nrw.de
- www.tim-online.de
- www.badoeynhausen.de/Flächennutzungsplan

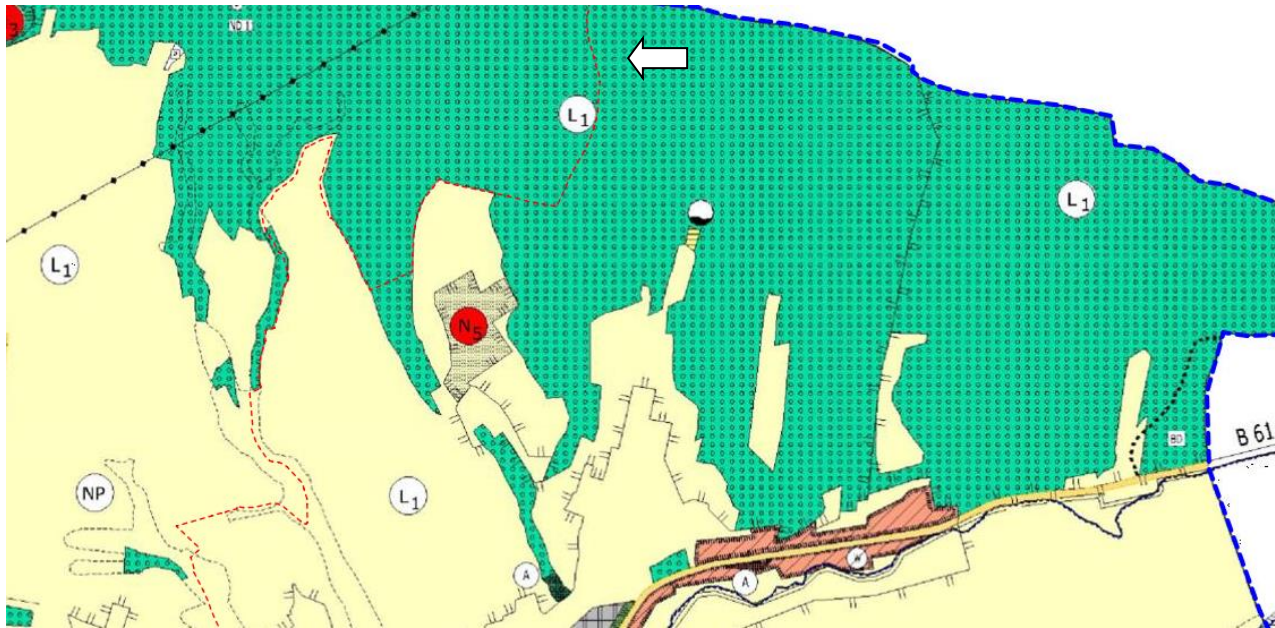
ANLAGE 2: Übersichtskarte



ANLAGE 3: Gemarkung Eidinghausen, Flur 2, Flurstück 72



ANLAGE 4: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Oeynhausen



Anlage 5: Luftbildausschnitt

