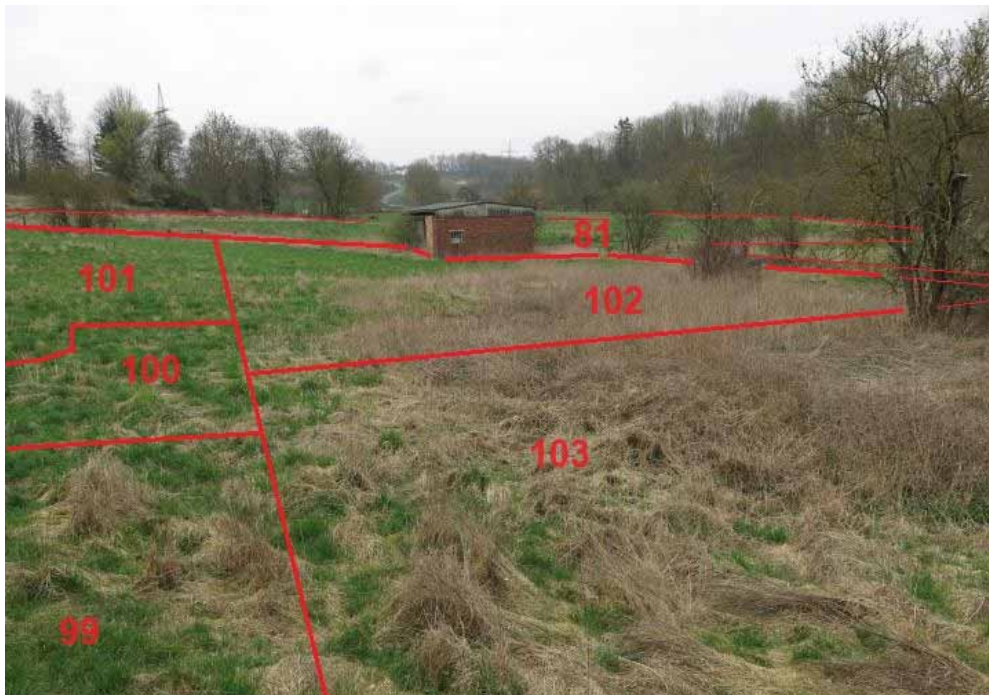




# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)  
der Grundstücke

**Weberwiesen. 33034 Brakel**  
**9 x Landwirtschaftsflächen (Grünland)**



Gemarkung: Brakel  
Blatt 0863  
Flur 44  
Amtsgericht Brakel  
Flurstücke 38, 41, 18, 159, 5

Grundbuch von Brakel  
Ifd. Nr. 91 bis 99  
Flurstücke 81 und 97 bis 104  
Geschäftsnr. 17 K 1/23 bis 17 K 9/23  
Eigentümer n.n. (dem Gericht benannt)

Der Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke wurde ermittelt zum 22.03.2024 in Summe mit  
**rd. € 57.000,-**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Lagekarten und keine Luftbilder enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05272-3747-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Brakel eingesehen werden.

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 36 Seiten und weiteren Anlagen mit 10 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	7
2.2 Rechtliche Situation	11
3.1 Außenanlagen	13
3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	15
3.3 Gesamteindruck	15
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	18
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3 Bodenwertermittlung	19
4.4 Verkehrswert im unbelasteten Zustand	31
4.5 Sonderbewertung zu rechten und Belastungen	33
5. Literaturverzeichnis	36
6. Anlagen	
6.1 Lagekarte	37
6.2 Bestandsnachweis / Bodenbeschaffenheit	39
6.3 Fotos	44 - 48

Das vorliegende Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und explizit für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden ausschließlich Rechte der Vertragschließenden begründet; lediglich die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

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

#### Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor; eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

## 1. Allgemeines

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Brakel Nieheimer Straße 17 33034 Brakel  gem. den Beschlüssen 17 K 1/23 bis 17 K 9/23																															
<b>Grund der Gutachtenstellung</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaften																															
<b>Wertermittlungsobjekte</b>	<b>Amtsgericht Brakel</b> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><b>Verfahren</b></th> <th style="text-align: left;"><b>lfd. Nr.</b></th> <th style="text-align: left;"><b>aktuelle Nutzung / Nutzbarkeit</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>17 K 1/23</b></td> <td>lfd. Nr. 91</td> <td>Landwirtschaftsfläche, Grünland</td> </tr> <tr> <td><b>17 K 2/23</b></td> <td>lfd. Nr. 92</td> <td>Landwirtschaftsfläche, Grünland</td> </tr> <tr> <td><b>17 K 3/23</b></td> <td>lfd. Nr. 93</td> <td>Landwirtschaftsfläche, Grünland</td> </tr> <tr> <td><b>17 K 4/23</b></td> <td>lfd. Nr. 94</td> <td>Landwirtschaftsfläche, Grünland</td> </tr> <tr> <td><b>17 K 5/23</b></td> <td>lfd. Nr. 95</td> <td>Landwirtschaftsfläche, Grünland</td> </tr> <tr> <td><b>17 K 6/23</b></td> <td>lfd. Nr. 96</td> <td>Landwirtschaftsfläche, Grünland</td> </tr> <tr> <td><b>17 K 7/23</b></td> <td>lfd. Nr. 97</td> <td>Landwirtschaftsfläche, Grünland</td> </tr> <tr> <td><b>17 K 8/23</b></td> <td>lfd. Nr. 98</td> <td>Landwirtschaftsfläche, Grünland</td> </tr> <tr> <td><b>17 K 9/23</b></td> <td>lfd. Nr. 99</td> <td>Landwirtschaftsfläche, Grünland</td> </tr> </tbody> </table>		<b>Verfahren</b>	<b>lfd. Nr.</b>	<b>aktuelle Nutzung / Nutzbarkeit</b>	<b>17 K 1/23</b>	lfd. Nr. 91	Landwirtschaftsfläche, Grünland	<b>17 K 2/23</b>	lfd. Nr. 92	Landwirtschaftsfläche, Grünland	<b>17 K 3/23</b>	lfd. Nr. 93	Landwirtschaftsfläche, Grünland	<b>17 K 4/23</b>	lfd. Nr. 94	Landwirtschaftsfläche, Grünland	<b>17 K 5/23</b>	lfd. Nr. 95	Landwirtschaftsfläche, Grünland	<b>17 K 6/23</b>	lfd. Nr. 96	Landwirtschaftsfläche, Grünland	<b>17 K 7/23</b>	lfd. Nr. 97	Landwirtschaftsfläche, Grünland	<b>17 K 8/23</b>	lfd. Nr. 98	Landwirtschaftsfläche, Grünland	<b>17 K 9/23</b>	lfd. Nr. 99	Landwirtschaftsfläche, Grünland
<b>Verfahren</b>	<b>lfd. Nr.</b>	<b>aktuelle Nutzung / Nutzbarkeit</b>																														
<b>17 K 1/23</b>	lfd. Nr. 91	Landwirtschaftsfläche, Grünland																														
<b>17 K 2/23</b>	lfd. Nr. 92	Landwirtschaftsfläche, Grünland																														
<b>17 K 3/23</b>	lfd. Nr. 93	Landwirtschaftsfläche, Grünland																														
<b>17 K 4/23</b>	lfd. Nr. 94	Landwirtschaftsfläche, Grünland																														
<b>17 K 5/23</b>	lfd. Nr. 95	Landwirtschaftsfläche, Grünland																														
<b>17 K 6/23</b>	lfd. Nr. 96	Landwirtschaftsfläche, Grünland																														
<b>17 K 7/23</b>	lfd. Nr. 97	Landwirtschaftsfläche, Grünland																														
<b>17 K 8/23</b>	lfd. Nr. 98	Landwirtschaftsfläche, Grünland																														
<b>17 K 9/23</b>	lfd. Nr. 99	Landwirtschaftsfläche, Grünland																														
<b>Grundbuchbezeichnung</b>	<table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><b>Grundbuch von Blatt</b></th> <th style="text-align: left;"><b>Brakel 0863</b></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage</td> <td><b>91</b> Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Weberwiesen</td> </tr> <tr> <td>lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage</td> <td><b>92</b> Verkehrsfläche Weberwiesen</td> </tr> <tr> <td>lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage</td> <td><b>93</b> Gebäude- und Freifläche Weberwiesen</td> </tr> <tr> <td>lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage</td> <td><b>94</b> Gebäude- und Freifläche Weberwiesen</td> </tr> <tr> <td>lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage</td> <td><b>95</b> Verkehrsfläche Weberwiesen</td> </tr> <tr> <td>lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage</td> <td><b>96</b> Gebäude- und Freifläche Weberwiesen</td> </tr> </tbody> </table>		<b>Grundbuch von Blatt</b>	<b>Brakel 0863</b>	lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>91</b> Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Weberwiesen	lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>92</b> Verkehrsfläche Weberwiesen	lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>93</b> Gebäude- und Freifläche Weberwiesen	lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>94</b> Gebäude- und Freifläche Weberwiesen	lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>95</b> Verkehrsfläche Weberwiesen	lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>96</b> Gebäude- und Freifläche Weberwiesen																
<b>Grundbuch von Blatt</b>	<b>Brakel 0863</b>																															
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>91</b> Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Weberwiesen																															
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>92</b> Verkehrsfläche Weberwiesen																															
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>93</b> Gebäude- und Freifläche Weberwiesen																															
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>94</b> Gebäude- und Freifläche Weberwiesen																															
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>95</b> Verkehrsfläche Weberwiesen																															
lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart  Lage	<b>96</b> Gebäude- und Freifläche Weberwiesen																															

lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses **97**  
Wirtschaftsart Landwirtschaftsfläche  
Lage Weberwiesen

lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses **98**  
Wirtschaftsart Landwirtschaftsfläche  
Lage Weberwiesen

lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses **99**  
Wirtschaftsart Landwirtschaftsfläche  
Lage Weberwiesen

**Katasterbezeichnung**

Grundbuch Blatt 0863		<b>Gemarkung Brakel</b>		
Verfahren	lfd. Nr.	<b>Flur</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Größe</b>
17 K 1/23	91	44	81	8.496 m <sup>2</sup>
17 K 2/23	92	44	97	99 m <sup>2</sup>
17 K 3/23	93	44	98	567 m <sup>2</sup>
17 K 4/23	94	44	99	482 m <sup>2</sup>
17 K 5/23	95	44	100	428 m <sup>2</sup>
17 K 6/23	96	44	101	1.038 m <sup>2</sup>
17 K 7/23	97	44	102	1.406 m <sup>2</sup>
17 K 8/23	98	44	103	2.153 m <sup>2</sup>
17 K 9/23	99	44	104	4.869 m <sup>2</sup>

**Kurzbeschreibung**

Die zu bewertenden Grundstücke liegen alle am östlichen Stadtrand der Kleinstadt Brakel im Übergang zum Außenbereich.

Es handelt sich um Grünlandflächen, die optisch vergleichsweise ähnlich wirken und die räumlich durch einen einfachen Weidezaun sowie einen kleinen Bachlauf in zunächst drei Bereiche aufgeteilt sind:

Ganz im Osten die größte Teilfläche Grundstück lfd. Nr. 91, Flurstück 81, auf der auch ein überaltertes Scheunengebäude aufsteht.

Im Süden das ebenfalls größere Grundstück lfd. Nr. 99, Flurstück 104. Dieses ist durch den kleinen Bachlauf des „Hakesbach“ tatsächlich geographisch von den übrigen Flächen „separiert“, und wird zum Stichtag über fremde Grundstücke im Südwesten der Fläche erreicht.

Dieses Grundstück ist zum Stichtag als einzige der neun Flächen landwirtschaftlich als Hühnerwiese genutzt und dem Nutzer auf Grundlage eines „40 Jahre alten“ mündlichen Vertrages verpachtet.

Beide Teilbereiche sind gemäß der verbindlichen Bauleitplanung (im Flächennutzungsplan / F-Plan) als Außenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB, § 35 „Fläche für die Landwirtschaft“) festgesetzt.

Die übrigen Grundstücke lfd. Nr. 92 – 98 bilden die optisch dritte „Teilfläche“ im Nordwesten der Gesamtfläche; sie grenzen an den asphaltierten Wirtschaftsweg „Heilige Seele“ und die Ortsrand-Bebauung, die den östlichen Abschluss der Kleinstadt Brakel bildet (vgl. Deckblatt; Luftbild).

Auch bei diesen Grundstücken handelt es sich um Flächen für die Landwirtschaft (Grünland).

Allerdings liegt hier die Besonderheit vor, dass diese Grundstücke vor rd. 45 Jahren teilweise als mögliche Erweiterung des angrenzenden Wohngebietes vorgesehen waren und im Rahmen eines Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 8 vom 20.06.1978) entsprechend als Baugrundstücke sowie mit erschließenden Verkehrsflächen parzelliert worden sind.

Da sich jedoch im Laufe der Jahrzehnte die Planungsziele der Gemeinde Stadt Brakel verändert haben, wurde mit der 4. Änderung des B-Plan Nr. 8 vom 12.02.1998 die ursprüngliche Planung einer Baugebiets-Kulisse in diesem Bereich aufgegeben und die Grundstücke verbindlich als „Fläche für die Landwirtschaft“ festgesetzt.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Gemeinde ist eine bauliche Nutzung hier somit ausgeschlossen. Eine Bewertung erfolgt als Fläche für die Landwirtschaft / Grünland.

Grundsätzlich können alle neun Grundstücke einzeln veräußert werden, allerdings sollten die sieben Grundstücke lfd. Nr. 92 bis 98 (Flurstücke 97 bis 103, in Summe 6.173 m<sup>2</sup>) als wirtschaftliche Einheit bewertet werden, da sie einzeln aufgrund von Größen und Zuschnitt kaum wirtschaftlich zu nutzen sind.

Die Gesamtgröße aller neun Grundstücke beträgt 19.538 m<sup>2</sup>. Die Bodenart ist Lehm, die im Rahmen der Bodenschätzung des Landkreises Höxter angegebenen Grünlandzahlen betragen ca. 68 bis 69 (von 100), d. h. es handelt sich um regional leicht überdurchschnittliche Grünland-Qualität.

Abgesehen von der kleinteiligen Parzellierung der ehemaligen „Baulandflächen“ sind die Grundstücke von ausreichend regelmäßigem Zuschnitt. Die Topographie zeigt ein regional-übliches Gefälle.

In Verbindung mit dem kleinen Bachlauf werden die Flächen als gut nutzbares Weideland eingeschätzt.

Durch die unmittelbare Nähe zur Wohnlage kommt die Fläche insbesondere auch als gebäudenahes Weideland für eine hobbyorientierte Tierhaltung (i. e. Pferde) in Frage.

Die tlw. noch vorhandenen Einfriedungen (Stacheldraht an Holzpfählen) sind überwiegend überaltert und vielfach abgängig; sie stellen keinen Wert dar.

Die einfache Scheune / Stallung in Mischbauweise auf dem Grundstück lfd. Nr. 91 wirkt deutlich überaltert und für zeitgemäße landwirtschaftliche Nutzungen nur sehr eingeschränkt verwertbar. Ein zeitnahe Rückbau (z. B. aufgrund von Einsturzgefahr o. ä.) erscheint jedoch nicht zwingend, für einfache Nutzungen (Unterstand, Pferdestall o. ä.) wird eine Verwendungsfähigkeit angenommen.

Das Gebäude wird hier als wertneutral (0,- €) eingeschätzt (kein Ansatz eines Pachtwertes, kein Ansatz von Abbruchkosten).

<b>Umfang der Sachverhaltsfeststellungen</b>	<p>Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende Grundakten, Beschreibungen sowie das Liegenschaftsbuch. Ggf. vorhandene Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch nicht werterheblich sind. Ggf. getroffene Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Aussagen in den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausstattungen der jeweiligen Grundstücksart.</p> <p>Eigene Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Ablagerungen (Altlasten) wurden nicht durchgeführt.</p>
<b>Zubehör</b>	<p>Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen könnten) wurde nicht vorgefunden und ist <u>nicht</u> Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.</p> <p>Hinweis: Ansaaten bzw. Aufwuchs bleiben hier unberücksichtigt.</p>
<b>Grundlagen des Gutachtens</b>	<p>Ortsbesichtigung mit Protokoll, Fotodokumentation Grundbuchauszug und Grundakten Liegenschaftskarten des Kreises Höxter; Geobasisdaten Baulastenauskunft des Kreises Höxter Angaben von: Planungsamt des Kreises Höxter Bauamt der Stadt Brakel Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Brakel zur Erschließungs- und Beitragssituation Bodenrichtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses im Kreis Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Höxter telefonische u. schriftliche Auskünfte der Insolvenzverwalterin sowie telefonische Auskunft des Eigentümers.</p> <p>Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.</p>
<b>Gesetze, Verordnungen</b>	<p>Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung</p>
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	22.03.2024

<b>Qualitätsstichtag</b>	22.03.2024
<b>Tag der Ortsbesichtigung</b>	22.03.2024
<b>Teilnehmer</b>	Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der allgemeingültigen Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.</p> <p>Im Internet stehen den Lesern über den Geodatenserver des Landes NRW Luftbilder und Karten kostenlos zur Verfügung. Einen entsprechenden Link finden die Interessenten auf der Startseite des Kreises Höxter → Bürgerservice → Geodatenportal.</p>																																		
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																																		
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km<sup>2</sup> zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 143.500 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2014 - 2021 rd. - 1,5 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.</p>																																		
Verkehrsanbindung/ Makrolage	<p>an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraßen B 252 (Blomberg - Brakel - Warburg) und B 64 (Münster-Paderborn-Brakel-Seesen)</p> <table> <tr> <td>Kreisstadt: Höxter, ca.</td> <td>13.300 EW (rd. 29.000 eingemeindet)</td> <td>20 km</td> </tr> <tr> <td>nächste Stadt:</td> <td>Paderborn, rd. 146.000 EW</td> <td>42 km</td> </tr> <tr> <td>Landeshauptstadt:</td> <td>Düsseldorf</td> <td>180 km</td> </tr> <tr> <td>Größere Städte:</td> <td>Detmold, Kassel</td> <td>40-70 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahnzufahrten:</td> <td>BAB 44</td> <td>36 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BAB 33</td> <td>40 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BAB 2</td> <td>70 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BAB 7</td> <td>80 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen:</td> <td>Paderborn/Lippstadt</td> <td>60 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhof:</td> <td>Brakel</td> <td>2 km</td> </tr> <tr> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td> <td></td> <td>&lt; 200 m</td> </tr> </table>		Kreisstadt: Höxter, ca.	13.300 EW (rd. 29.000 eingemeindet)	20 km	nächste Stadt:	Paderborn, rd. 146.000 EW	42 km	Landeshauptstadt:	Düsseldorf	180 km	Größere Städte:	Detmold, Kassel	40-70 km	Autobahnzufahrten:	BAB 44	36 km		BAB 33	40 km		BAB 2	70 km		BAB 7	80 km	Flughafen:	Paderborn/Lippstadt	60 km	Bahnhof:	Brakel	2 km	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)		< 200 m
Kreisstadt: Höxter, ca.	13.300 EW (rd. 29.000 eingemeindet)	20 km																																	
nächste Stadt:	Paderborn, rd. 146.000 EW	42 km																																	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	180 km																																	
Größere Städte:	Detmold, Kassel	40-70 km																																	
Autobahnzufahrten:	BAB 44	36 km																																	
	BAB 33	40 km																																	
	BAB 2	70 km																																	
	BAB 7	80 km																																	
Flughafen:	Paderborn/Lippstadt	60 km																																	
Bahnhof:	Brakel	2 km																																	
öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)		< 200 m																																	

Ort/Infrastruktur	<p>Gemeinde Brakel, im Zentrum des Landkreises gelegen, mit ca. 16.400 Einwohner in 16 Ortsteilen, davon rd. 9.900 in der Stadt Brakel.</p> <p>An Einzelhandel und Gastronomie bietet die Stadt Brakel alle Angebote des täglichen Bedarfs. Es existieren mehrere Kindergärten und verschiedene Grundschulen, Hauptschule, Realschule und zwei Gymnasien. Brakel verfügt über zahlreiche Arzt- und Facharztpraxen und Apotheken sowie über ein Schwerpunktkrankenhaus.</p> <p>Das aktive kulturelle Angebot entspricht dem üblichen in ländlichen Regionen. Platz für Veranstaltungen mit bis zu 600 Gästen bietet die Stadthalle; auch verfügt Brakel über ein kleineres Kino.</p> <p>Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad vorhanden.</p> <p>Kaufkraftkennziffer Brakel: 88,4 (D = 100; IHK OWL, Stand 2023)</p> <p>Grundsteuer-A, Hebesatz 310 % (Stand 2024)</p>
Übersicht / Luftbild	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG (ohne Maßstab)

Quelle: Land NRW, Kreis Höxter sowie basemap.de, Bewertungsgrundstücke siehe Pfeil, rot umrahmt

Mikrolage / Lage in der Feldmark	<p>nordöstlich der Kleinstadt Brakel, jedoch dem Außenbereich zugeordnet (§ 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft) bzw. im Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.</p> <p>Über die Gemeindestraße „Heilige Seele“ (später Wirtschaftsweg) gut erreichbar, (mit Einschränkungen bei Nr. 99, Flurstück 104) geeignet als gebäudenahes Grünland z. B. für Pferdehaltung.</p>
----------------------------------	--

Immissionen	<p>Südlich der Grundstücke verläuft liegt die Kreisstraße K 18 „Am Schützenanger“. Es handelt sich um eine untergeordnete Verbindungsstraße in Richtung Höxter, hier kann es tageszeitenabhängig zu leicht erhöhten Verkehrsimmissionen kommen,</p> <p>Aufgrund der ländlichen Lage sind zudem jahreszeitenabhängig übliche „landwirtschaftliche“ Einflüsse (ggf. Gerüche, Fliegen, zeitweise Maschinenlärm) zu erwarten.</p>
Parkplätze	<p>eingeschränkte Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum / Wirtschaftsweg.</p> <p>Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Anlage nutzungstypischer Stellflächen vorhanden.</p>
Bebauung und Nutzung	<p>Grundstück lfd. Nr. 91: bebaut mit einer landwirtschaftlichen Scheune / Stallung, Nutzung als Grünland</p> <p>lfd. Nr. 92 bis 99: unbebaut, Nutzung als Grünland</p>
Nachbarschaft	<p>lfd. Nr. 93, 94 + 98: im Westen ein reines Wohngebiet der 1960er Jahre; im Nordwesten hinter dem Wirtschaftsweg liegt der städtische Friedhof.</p> <p>Im Süden aller Flächen verläuft in Sichtweite die Kreisstraße 18, ansonsten grenzen die Grundstücke an die freie Feldmark.</p>
Grundstückszuschnitt	siehe Lagepläne, Anlage 1
Grundstücksgrößen	siehe Katasterbezeichnung, S. 4
Geländeverlauf Untergrund	<p>Von Nordwest nach Süd-Südost leicht abfallendes Gelände Über die Flächen-Diagonale von ca. 90 m bis zum „Hakesbach“ beträgt das Gefälle rd. 5 m bzw. umgerechnet rd. 3,5 °. Südlich des Bachlaufes ist das Gelände weitgehend eben.</p> <p>Lt. Bodenschätzung des Katasteramtes im Landkreis Höxter sind die Grundstücke wie folgt beschrieben: Bodenart Lehm, Bodenstufe I, Klimastufe 8° C, Wasserstufe 2 Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. Auskunft vom 17.01.2024 für die Grundstücke keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt. Für den Untergrund werden grundsätzlich ortsübliche Verhältnisse unterstellt.</p>
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	<p>lt. Auskunft aus dem geodatenserver des Landkreises Höxter liegen die Bewertungsgrundstücke nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich.</p>
sonstige Gebietsklassifikationen	<p>Vertragsnaturschutz Grünland</p> <p>Es besteht die Möglichkeit zur Teilnahme an Naturschutzsonderprogrammen des Landes; Programmen der Kreise und Kreisfreien Städte</p> <p>Folgende Programme werden angeboten: Naturschutzgerechte Bewirtschaftung von Grünland durch</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Nutzungsbeschränkungen und -verzichte auf Grünlandflächen zum Schutz von Feuchtwiesen und</li></ol>

Gewässerauen, zum Schutz und Erhalt von Grünlandflächen in Mittelgebirgslagen, zum Schutz von Biotopen mit kulturhistorischer Bedeutung und zum Schutz von Biotopen nach § 62 LG,

2. über bestehende Vorgaben hinausgehende Nutzungsbeschränkungen in Naturschutzgebieten, in Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH- Gebiete) und Europäischen Vogelschutzgebieten,
  3. Pflege aufgegebenen landwirtschaftlicher Nutzflächen,
  4. Umwandlung von Acker in Grünland mit anschließender extensiver Nutzung- Schutz von Feuchtwiesen, Gewässerauen oder in Mittelgebirgslage sowie Biotope mit kulturhistorischer Bedeutung und Biotopen nach § 62 LG
2. Pflege und Ergänzungspflanzung von Streuobstwiesen mit und ohne Verbindung einer extensiven Unternutzung
  3. Pflege von Hecken

Entsprechende Anträge auf Förderprogramme können über den Kreis Höxter gestellt werden und werden durch die Fachtechnik des Amtes für Naturschutz geprüft. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

Ein Werteinfluss wird aus der Lage innerhalb der Gebietskulisse „Vertragsnaturschutz“ nicht abgeleitet.

Windkraftzonen

Lt. mündlicher Auskunft der Gemeinde Brakel vom 11.04.2024 liegt keines der Grundstücke in einer ausgewiesenen Windkraftzone. Aufgrund der Nähe zu Siedlungsgebieten ist nach derzeitigem Stand auch zukünftig eine Windenergienutzung auszuschließen.

Erschließung

Gemeindestraße / Wirtschaftsweg

Straßenausbau „Heilige Seele“

asphaltiert, ohne Bürgersteige und Straßenbeleuchtung

## 2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Die Grundstücke wurden zum Stichtag (augenscheinlich überwiegend nur extensiv) landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Grundstück lfd. Nr. 99 (Flurstück 104, südlich des „Hakesbach“ war zum Stichtag im Rahmen einer mobilen Hühnerzucht / Eierproduktion durch einen Pächter bewirtschaftet.
Miet-/Pachtverträge	Es wurden keine Pachtverträge vorgelegt. Lt. der Miteigentümerin (im Grundbuch Abt. I, Nr. 6.1.1) sind die gesamten Grundstücke für 400,- €/ Jahr (umgerechnet rd. 200,- €/Hektar) verpachtet. Der Pachtvertrag ist lt. Auskunft „ca. 40 Jahre alt und nie angepasst“. Der Pächter wird dem Gericht gesondert genannt. (Lediglich rein informativ wird hier auf die Kündigungsbestimmungen in Zusammenhang mit Landpachtverträgen nach § 594a Abs. 2 BGB hingewiesen. Ggf. sollten sich Bietinteressenten diesbezüglich juristisch beraten lassen). Im Zwangsversteigerungsverfahren besteht i. A. ein Sonderkündigungsrecht gem. § 57 ZVG.
Im Grundbuch gesicherte Belastungen 0863-II-25	In Abt. II des Grundbuches von Brakel, Blatt 0863 bestehen für folgende Eintragungen: betroffene Grundstücke lfd. Nr. 93, 94, 98, 99: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend in der Verpflichtung, die Verlegung, Betreibung und Unterhaltung eines Kabels zu dulden. Für die PESAG Aktiengesellschaft, Paderborn [...] eingetragen am 28. September 1982.
Anmerkung:	Die Eintragung des Leitungsrechtes übt ggf. einen Werteeinfluss auf den Verkehrswert der belasteten Grundstücke aus und wird in Kap. 4.5 gesondert bewertet.
0863-II-26 bis 34	betroffene Grundstücke lfd. Nr. 91 bis 99 jeweilige Anordnung der Zwangsversteigerung für alle Grundstücke (Amtsgericht Brakel)
Anmerkung:	Die Eintragungen der Zwangsversteigerungsverfahren werden mit dem Zuschlag gelöscht und sind nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Bankdarlehen) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Höxters vom 11.04.2024 sind keine Baulasten eingetragen.

Denkmalschutz	Es besteht kein (Boden)Denkmalschutz.
vorbereitende Bauleitplanung	<p>Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegen die zu bewertenden Grundstücke lfd. Nr. 91 (Flurstück 81) sowie lfd. Nr. 99 (Flurstück 104) in einem als „Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 35 BauGB) ausgewiesenen Bereich. Eine Bebaubarkeit unterliegt somit erheblichen Einschränkungen und ist (zunächst) nur für privilegierte land- und forstwirtschaftliche oder ggf. energiewirtschaftliche Nutzungen möglich.</p> <p>Die übrigen Grundstücke lfd. Nr. 92 bis 98 liegen im Bereich des Bebauungsplans Brakel Nr. 8, 4. Änderung. Dort sind sie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Eine Bebauung ist demnach nicht zulässig.</p>
Entwicklungszustand	lfd. Nr. 91 bis 99: Flächen für die Landwirtschaft
Erschließung	<p>lfd. Nr. 91 + 99: entfällt (Außenbereich)</p> <p>lfd. Nr. 92 - 98 (Ortslage): Nach mündlicher Aussage der Gemeinde Brakel vom 11.04.2024 wäre bei einem erstmaligen Straßenausbau, der eine Bebaubarkeit der anliegenden Grundstücke ermöglicht, ein Erschließungsbeitrag bzw. Straßenbaubeitrag gem. §§ 127 ff BauGB zu entrichten. Solange eine Fläche landwirtschaftlich genutzt bleibt, könnte in diesem Fall jedoch eine Stundung beantragt werden.</p> <p>Aufgrund der Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft ist allerdings nicht von entsprechenden Ausbaumaßnahmen auszugehen.</p> <p>Es sind lt. Auskunft der Gemeinde zum Stichtag keinerlei Erschließungs-Maßnahmen geplant, die eine Beitragspflicht auslösen würden.</p> <p>Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.</p>

### 3. Objektbeschreibung

#### 3.1 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	keine
Wege u. Zufahrten	<p>lfd. Nr. 91 (Flurstück 81) und 92 (Flurstück 97) grenzen unmittelbar an den asphaltierten Wirtschaftsweg „Heilige Seele“          Alle übrigen Grundstücke lfd. Nr. 93 - 99 sind als „Hinterlieger“ über diese Flächen erreichbar.          Das Grundstück lfd. Nr. 99 ist durch den Bachlauf des „Hakesbach“ von den übrigen Flächen separiert, hier erfolgt (derzeit) eine Zuwegung über die (fremdem) Grundstücke im Südwesten der Fläche.</p>
Einfriedungen	<p>Entlang des Wirtschaftsweges „Heilige Seele“ (nördliche Grenze), entlang der Wohngebietsgrenze (Westliche Grenze) sowie noch einmal entlang der westlichen und östlichen Grenzen des Flurstücks 81 befinden sich Weidezäune.          Diese bestehen überwiegend aus Holzpfählen mit zwei- bis dreireihigem Stacheldraht.          Die Zäune sind durchgängig überaltert und werden für eine Weidetierhaltung als nicht mehr brauchbar eingeschätzt. (Ein Rückbau ist wertmäßig ebenfalls unerheblich).          Insofern werden die hier zu bewertenden Flächen als „nicht eingefriedet“ bewertet.</p>
Bepflanzungen	Wiesenflächen, vereinzelt kleinere Strauch- und Buschgruppen
Nebengebäude	lfd. Nr. 91 (Flurstück 81):
	
	<p>Maschinenschuppen / ggf. auch Stallung; ca. 11 x 7,5 m;          tlw. Mauerwerk, tlw. Holzfachwerk, flaches Satteldach mit Aufschalung und Bitumenabklebung;          ca. 11 x 7,5 m.          Insgesamt relativ überaltert, Bewertung = wertneutral (0,- €)          kleinerer Vorbau marode</p>
besondere Einrichtungen	keine
Schäden und Mängel:	<p>Lt. Auskunft von Nachbarn mit jahrzehntelangen Ortskenntnissen wurde ca. in den 1960/70er Jahre auf dem Grundstück tlw. Bauschutt abgeladen.</p>

Es soll sich dabei um den Bereich auf Grundstück lfd. Nr. 98 (Flurstück 103) handeln, der sich im Gelände durch eine leichte Erhebung sowie einen von der übrigen Fläche abweichenden Aufwuchs (Sträucher, Gebüsch) abhebt.

Auch wenn im Altlastenkataster des Kreis Höxter die Fläche als lastenfrei kartiert ist, erscheint die Annahme einer (damals „üblichen“) Verklappung („ungefährlicher“) Bauschuttreste plausibel.

Ein marktüblicher Werteinfluss wird im Rahmen der Bodenwertermittlung für das entsprechende Grundstücke angenommen.



#### Bewertung

Der Wertansatz der vorhandenen Außenanlagen bestimmt sich aus der Nutzbarkeit hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksnutzung. Im gegebenen Fall wird der Wert der Grundstücke als Landwirtschaftsfläche / Grünland ermittelt.

Die vorhandenen Außenanlagen sind dabei großteils nicht nutzbar, ein Werteinfluss wird nicht erkannt.

Das Scheunen-/Stallgebäude wird wertneutral eingeschätzt (keine Erträge, kein zwingender Abbruch).

Auch der Aufwand für das Freimachen (Rückbau der Zäune) ist vglw. gering und ohne Werteinfluss.

### 3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen, die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht (§ 8, Abs.3 ImmoWertV):

- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- wirtschaftliche Überalterung
- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand wie Instandsetzungstau (s. ggf. Kap. 3.3) oder aber überdurchschnittlicher Erhaltungszustand oder besondere architektonische Gestaltung
- erhebliche Abweichungen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung

Im vorliegenden Fall werden keine sonstigen besonderen objektspezifischen Merkmale erkannt.

Das auf den Grundstücken lfd. Nr. 93, 94, 98 + 99 liegende Leitungsrecht wird im Anschluss der Wertermittlung der fiktiv unbelasteten Grundstücke ermittelt (Ka. 4.5).

### 3.3 Gesamteindruck

Aufgrund der Ortsbegehung ergibt sich zum Wertermittlungszeitpunkt folgender Gesamteindruck:

Lage:

lfd. Nr. 91 - 98: Die landwirtschaftlichen Wiesengrundstücke liegen unmittelbar am östlichen Rand der Kleinstadt Brakel und sind als Gesamtfläche gut über den asphaltierten Wirtschaftsweg erreichbar.

Allerdings grenzen tatsächlich lediglich die Grundstücke lfd. Nr. 91 (Flurstück 81) und lfd. Nr. 92 (Flurstück 97) unmittelbar an den Weg, die übrigen Grundstücke sind als „Hinterlieger“ über die genannten Grundstücke zugänglich.

Das Grundstück lfd. Nr. 99 (Flurstück 104) liegt von den o. g. Grundstücken durch den „Hakesbach“ getrennt und ist insofern etwas erschwert zu erreichen.

(Vgl. Luftbild S. 16 „Zonierung“)

Grundstücke:

Insgesamt ergeben sich für die neun zu bewertenden Grundstücke drei (sinnvoll zu unterscheidende) Bereiche, hier rot, grün und gelb schraffiert:

Planungsrechtlich entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) sind die Grundstücke lfd. Nr. 91 (Flurstück 81, grün schraffiert) und lfd. Nr. 99 (Flurstück 104, gelb schraffiert) dem Außenbereich zugeordnet.

Sie gelten entsprechend § 35 BauGB als „Fläche für die Landwirtschaft“.

Da die sieben Grundstücke Nr. 92 – 98 (Flurstücke 97 – 103) mit Größen zwischen rd. 100 m<sup>2</sup> bis 2.150 m<sup>2</sup> selbständig als Grünland ohnehin überwiegend zu klein und unregelmäßig im Zuschnitt sind, werden diese als wirtschaftliche Einheit bewertet (in Summe 6.173 m<sup>2</sup>, blau schraffiert).

Ab einer Größe von ca. 0,5 Hektar (5.000 m<sup>2</sup>) gelten Grünlandflächen bei regelmäßigem Zuschnitt als wirtschaftlich selbstständig nutzbar.

Diese sieben Grundstücke sind im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung (B-Plan Nr. 8, 4. Änderung) überplant und dort als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Die rechtliche Einordnung ist hier somit „stärker“, die Widmung als Landwirtschaftsfläche (keine Bebauung) ist bei allen Grundstücken letztlich gleich.

Zonierung der Grundstücke (blau, grün und gelb)

Luftbild-Quelle: geoserver Landkreis Höxter

#### Landwirtschaftliche Bodenschätzung

Allgemeines: Das Bewertungssystem der Bodenschätzung für Grünlandböden mit den Parametern Bodenart, Bodenstufe (I = gut, II = mittel, III = schlecht) und Klimastufe ( $a \geq 8^{\circ}\text{C}$ ,  $b = 7,9-7,0^{\circ}\text{C}$ ,  $c \leq 6,9^{\circ}\text{C}$ ) und Wasserstufe (1 = sehr gut bis 7 = zu trocken/zu nass).

Bewertet wird der Einfluss dieser Parameter auf die relative Ertragsfähigkeit eines Grünlandstandortes. Die besten Grünlandböden (Lehmböden mit guter Wasserversorgung) erhalten Grünlandgrundzahlen um 80. Anschließend erfolgt eine Korrektur, schlechte geländeklimatische Verhältnisse und reliefabhängige Schwierigkeiten bei der Heuernte und -bergung bewirken Abschläge. Daraus resultiert die Grünlandzahl.

Die Bodenschätzung des Katasteramtes Höxter lautet für die Grundstücke

Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I = gut)

Mit einer ausgewiesenen Bodenzahl von 68 - 69 ist die Bodengüte im kleinräumigen Vergleich etwa durchschnittlich, im überregionalen Vergleich jedoch überdurchschnittlich.

Die Grundstücke werden gemäß Luftbilddauswertung seit mindestens 2010 (> 15 Jahre) als Grünland genutzt und hier entsprechend als Dauergrünland klassifiziert. Eine ackerbauliche Nutzung ist somit naturschutzrechtlich untersagt.

Angebot und Nachfrage (Verwertbarkeit), Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

(Auch) für landwirtschaftliche Grundstücke besteht seit einigen Jahren (in Zeiten einer allgemeinen Flucht in Sachwerte) eine (tlw. deutlich) erhöhte Nachfrage, seit Anstieg der Hypothekenzinsen in 2022 allerdings gedämpfter.

Die zu bewertenden Grundstücke sollten zu marktüblichen Preisen grundsätzlich nachgefragt und veräußerbar sein.

Lage, Zuschnitt, Größe, Topographie sowie Bodengüte werden dabei zu individuellen Zu- und Abschlägen auf die ortsüblichen Richtwerte führen.

Drittverwendungsmöglichkeiten werden eher nicht erkannt, Nachfragen bei Gemeinde und Kreis als möglicher Standort für Energiegewinnungsanlagen (Solar) wurden eher abschlägig beantwortet.

Alternative landwirtschaftliche Nutzungen sind stark eingeschränkt, die Regelungen für eine Umwandlung von Grünland in Ackerland sind sehr komplex und hier aus naturschutzrechtlichen Gründen nicht zu unterstellen.

Aufgrund der Nähe zur Siedlungsbebauung werden die Grundstücke als gebäudenahes Grünland jedoch vorteilhaft hinsichtlich einer hobbyorientierten Nutzung als Pferdeweide bewertet. Gegenüber einer „typischen“ Rinder- oder Schafswede sind hier i. A. Zuschläge gegenüber den Grünlandpreisen rein landwirtschaftlich genutzter Flächen zu erzielen.

## 4. Ermittlung des Verkehrswertes

### 4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

„Der Verkehrswert 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich somit auf dem Markt für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Die TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) als Zusammenschluss Europäischer Verbände der Immobilienbewerter definiert Marktwert folgendermaßen (Bewertungsstandards 2012, EVS1):

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand in einem funktionierenden Markt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Ziel einer Verkehrswertermittlung ist also, den im (stichtagsnahen) Verkaufsfall wahrscheinlichsten Kaufpreis zu ermitteln.

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

#### 1. Vergleichswertverfahren

Heranziehung von Verkaufspreisen von Immobilien, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Alternativ können geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

#### 2. Sachwertverfahren

Ermittlung des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, zuzüglich des Bodenwertes.

#### 3. Ertragswertverfahren

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage auf der Grundlage marktüblich zu erzielender Erträge (z. B. Kapitalisierung der Mieteinnahmen) unter Abzug einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes, zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks.

Nach § 8 Abs. 1 der ImmoWertV ist das für die Objektart am geeignetsten erscheinende Verfahren zu wählen, insbesondere unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Datenqualität; die Wahl ist zu begründen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so ist der Verkehrswert unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Alle Verfahren führen erst bei Berücksichtigung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Verkehrswert (§ 8 Abs. 2).

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26), dem Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34) oder dem Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren scheidet in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Parallel zum direkten Vergleich haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren wie das Ertragswert- und das Sachwertverfahren durchgesetzt. Hierbei werden bestimmte, den unterschiedlichen Gebäudearten entsprechende Vergleichsparameter verwendet, deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens für die (mit Ausnahme einer landwirtschaftlichen Scheune) unbebauten Grundstück ist im vorliegenden Fall eindeutig.

Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise unbebaute Grundstücke bewertet, da hiermit am genauesten der Marktwert eines Grundstückes ermittelt werden kann.

Durch die Würdigung individueller Eigenschaften und ggf. weiterer wertbestimmender Eigenschaften sowie die Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt soll aus dem Bodenwert dann der Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks abgeleitet werden.

### **4.3 Bodenwertermittlung**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. §§ 15, 16 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Es leuchtet ein, dass der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst wird. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 15 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

#### **4.3.1 Besonderheit Landwirtschaftliche Bodenwertermittlung**

Landwirtschaftliche Bodenpreise werden von unterschiedlichen Faktoren bestimmt. Neben den sachlichen Eigenschaften wie z. B. Lage in der Feldmark, Anbindung an das Wege und Straßennetz, Entfernung zur Ortslage, Größe, Zuschnitt, topographische Gestaltung, gegenwärtige Nutzung und Nutzungsmöglichkeiten, Zustand der Drainagen und der natürlichen Ertragsverhältnisse (Bonität) wird die Preisbildung auch von rechtlichen Eigenschaften wie z. B. Natur- und Wasserschutzauflagen, Pachtrechten und insbesondere den jeweils aktuellen (häufig sich verändernden) Vorgaben der europäischen Agrarpolitik geprägt.

Hinzu kommen oft innerbetriebliche Faktoren wie z. B. Betriebsgröße, Arrondierungsmöglichkeiten, Notverkäufe o. ä..

Tlw. sind diese Punkte persönlicher Natur und müssen hier unberücksichtigt bleiben, tlw. unterliegen sie - wie die politischen Einflüsse - tagesaktuellen Veränderungen, die wertmäßig nicht immer unmittelbar erfasst werden können.

Insofern weisen landwirtschaftliche Kaufpreise i. A. eine deutlich größere Streuung auf als andere Teilmärkte (z. B. Wohnbauland).

Mögliche Einschränkungen im Hinblick auf landwirtschaftliche Flächen:

Acker- und Grünland ist die Existenzgrundlage eines Landwirts und der Staat schützt das Überleben dieser schrumpfenden Berufsgruppe. Seit 1961 regelt das Grundstücksverkehrsgesetz (*GrdStVG*), dass jeder Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen vorher genehmigt werden muss, unabhängig davon, ob der Käufer aus der Landwirtschaft stammt oder nicht. In diesem Zusammenhang können ggf. gegenüber Nicht-Landwirten Vorkaufsrechte regionaler Landwirte geltend gemacht werden.

Bei dieser Bewertung wird in jedem Fall vorausgesetzt, dass dem Käufer die entsprechenden Genehmigungen zum Erwerb landwirtschaftlicher Flächen seitens der zuständigen Behörden (Kreis, Landwirtschaftskammer) vorliegen bzw. erteilt werden.

Weiterhin ist zu beachten: Acker in Grünland umzuwandeln ist in der Regel kein Problem, das Grundstück verliert dadurch aber an Wert. Grünland in Ackerland umzubringen ist dagegen kritischer; möglicherweise müssen entsprechend große Ersatzflächen für Grünland geschaffen werden. Grünland gilt als ökologisch wertvoller Bestandteil einer funktionierenden Landwirtschaft und ist durch intensive Beackerung über die Jahre aber immer weniger geworden. Um Böden, Gewässer und Klima zu schützen, gibt es sogar Grünlandflächen, die generell einem Umbruchverbot unterliegen und in keinen Acker umgewandelt werden dürfen. Eine Genehmigung der örtlichen Naturschutzbehörde kann zunächst nicht in Aussicht gestellt werden.

Das Amt für Landwirtschaft schließt eine Umwandlung nicht grundsätzlich aus, führt dazu aber aus: Für die Genehmigung einer Umwandlung von vor dem 01.01.2015 entstandenem Dauergrünland in Ackerland ist an anderer Stelle eine Neuanlage von Dauergrünland als Ersatzfläche erforderlich.

Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** in der Richtwertzone im Bereich der Bewertungsgrundstücke (Außenbereich) beträgt **2,10 €/m<sup>2</sup> für Grünlandflächen** und 2,90 €/m<sup>2</sup> für Ackerland.

#### Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

<b>Grünland</b>	<b>2,10 €/m<sup>2</sup></b>
Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich
Grundstücksfläche	5.000 m <sup>2</sup>
Ø Bonität / Grünlandzahl	58
sonstige Eigenschaften	ohne Aufwuchs
Wertermittlungstichtag	01.01.2024

<b>Ackerland</b>	<b>3,10 €/m<sup>2</sup></b>
Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich
Grundstücksfläche	10.000 m <sup>2</sup>
Ø Bonität / Ackerzahl	49
sonstige Eigenschaften	ohne Aufwuchs
Wertermittlungstichtag	01.01.2024

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

#### Festsetzungen für die **Richtwertzone** gemäß Bauleitplanung

lfd. Nr. 91 + 99	§ 35 BauGB, Außenbereich
Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft
lfd. Nr. 92 bis 98	§ 30 BauGB, B-Plan Nr. 8. 4. Änderung
	Fläche für die Landwirtschaft

**Beschreibung der Bewertungsgrundstücke**

siehe Anlagen 1 + 2: Liegenschaftskarte sowie Bodenschätzung mit Angabe von Bodenart, Zustandsstufe, Bodenzahl, Ackerzahl und Ertragsmesszahl

**Verfahren 17 K 1/23 Grundstück lfd. Nr. 91**

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )	Zustandsmerkmal	Wirtschaftsart	Bonität (gerundet)
Brakel	44	81	8.496	Fläche der LW	Grünland	Grz Ø 68

<b>Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise</b>			2,10 € /m <sup>2</sup>	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:				
1. Lage in der Feldmark	15%	0,32 € /m <sup>2</sup>		
2. Anbindung / Erschließung	5%	0,11 € /m <sup>2</sup>		
3. Größe	3%	0,06 € /m <sup>2</sup>		
4. Zuschnitt	0%	- € /m <sup>2</sup>		
5. Geländeneigung / Topographie	0%	- € /m <sup>2</sup>		
6. Bonität	3%	0,06 € /m <sup>2</sup>		
7. Pachtverhältnisse*	0%	- € /m <sup>2</sup>		
8. Wertermittlungszeitpunkt	5%	0,11 € /m <sup>2</sup>		
9. Sonstige Faktoren	15%	0,32 € /m <sup>2</sup>		
Zu-/Abschläge insgesamt:	46%	0,97 € /m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>		<b>3,07 € /m<sup>2</sup></b>		
Fläche				8.496 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt</b>				<b>26.048,74 €</b>

Anpassung des Bodenrichtwerts and die tatsächlichen Gegebenheiten:

Lagequalität → + 15 %

Makrolage: Die vom GAA Hörter ausgewiesenen Bodenrichtwerte für Grünland im Bereich östlich von Brakel beziehen sich überwiegend auf ortsfornere Lagen in der Feldmark.

Die ortsnahel Lage der Weide wird hier als definitiv werterhöhend eingeschätzt, da hierdurch eine Nutzung als (hobbyorientiertes) gebäudenahes Weideland sehr gut möglich ist.

Ein Zuschlag aufgrund des Lagewertes der zu bewertenden Grünlandfläche in Höhe von rd. 15 % erscheint absolut marktgerecht.

Anbindung / Erschließung → + 5 %

Bei den Vergleichskaufpreisen ist von einer insgesamt mittleren Erschließungsqualität auszugehen. Die Hauptanbindung über eine asphaltierte Straße / Wirtschaftsweg wird im Vergleich als leicht vorteilhaft bewertet.

Größe → + 3 %

Größer als „Richtwertgrundstück“ (5.000 m<sup>2</sup> für Grünland)

Zuschnitt → +/- 0 %

ausreichend gleichmäßig im Zuschnitt mit akzeptabler Maschinentauglichkeit; Zuschlag in Anlehnung an GAA Kreis HOL und GAA Hameln-Pyrmont

Topographie	→ +/- 0 %
<p>Die Topographie spielt bei der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen ebenfalls eine Rolle, bei Grünland wiederum weniger als bei Ackerland (Erosion, Maschineneinsatz). Auch wenn die Topographie tlw. in die Ertragsmesszahl Eingang findet, orientiere ich mich an den detaillierteren Untersuchungen im Nachbarkreis Hameln-Pyrmont, die (zusätzliche) Anpassungen bei stärkeren Hangneigungen feststellen konnten.</p> <p>Im gegebenen Fall hat die Fläche jedoch nur mäßiges Gefälle, Abschlänge sind entsprechend nicht anzubringen.</p> <p>Vgl. Fischer / Biederbeck, Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019</p>	
Bonität im Vergleich zum „Richtwertgrundstück“	→ + 3 %
<p>Zu-/ Abschlag in Anlehnung an GAA Hameln-Pyrmont</p> <p>Auf Grundlage von entsprechenden Umrechnungsfaktoren des o. g. Gutachterausschüsse für <u>Ackerland</u> würde diesbezüglich ein Zuschlag in Höhe von rd. + 6 % ermittelt.</p> <p>Lt. GAA HX werden bei Grünlandflächen keine Abhängigkeiten von der „Bonität“ erkannt. Dies entspricht allerdings nicht den Erhebungen in Nachbarregionen sowie meinen eigenen Recherchen z. B. in landwirtschaftlichen Betrieben oder beim Amt für Naturschutz. Bei Grünlandflächen ist die Abhängigkeit zwischen Bodengüte und Preis allerdings geringer; ein Zuschlag von rd. + 3 % wird dennoch als marktgerecht eingeschätzt.</p>	
Pachtverhältnisse	→ +/- 0 %
<p>lt. Eigentümer nur mündliche Verabredung, kurzfristig kündbar</p>	
Wertermittlungszeitpunkt	→ + 5 %
<p>Die Wertentwicklung landwirtschaftlicher Flächen ist deutlich weniger stabil als die von Bauland und kann selbst innerhalb eines Jahres kleinräumig stärkeren Schwankungen (tlw. auch nach unten) unterliegen. Tendenziell entwickeln sich die Werte allerdings seit Jahren nach oben.</p> <p>Nach einem „Preisrutsch“ im Raum Brakel in 2024 (2,30 €/m<sup>2</sup> → 2,10 €/m<sup>2</sup>) gehe ich zum Stichtag eher wieder von einer „Gegenbewegung“ aus, d. h. aufgrund einer anhaltenden Flucht in Sachwerte zum Bewertungsstichtag wird eine Bodenwertveränderung in Höhe von rd. + 5 % angenommen.</p>	
Sonstige Faktoren	→ + 15 %
<p>Die Lage der Fläche am kleinen Bachlauf des „Hakesbach“ wird mit einem Zuschlag bewertet, da es eine Weidetierhaltung in der Versorgung deutlich vereinfacht. Insbesondere die Klientel der eher hobbyorientierten Tierhalter (ohne größere Gerätschaften) wird dies zu schätzen wissen.</p>	
<b>Bodenwert lfd. Nr. 91, Grünland</b>	<b>rd. € 26.000,-</b>

Hinweis 1: Die nachfolgenden Einschätzungen und Anpassungen an den Bodenrichtwert für die Grundstücke lfd. Nr. 92 – 99 erfolgen analog zu den o. g. Erläuterungen.

Die entsprechenden Anpassungen werden daher nur noch in Kurzform bzw. mit Bezug auf die o. g. Bewertungen zum Grundstück lfd. Nr. 91 erläutert.

Hinweis 2: Die Bewertungen der Grundstücke lfd. Nr. 92 bis Nr. 98 (Flurstücke 97 bis 103) erfolgt als zusammenhängende wirtschaftliche Einheit.

Das heißt, der ausgewiesene Bodenwert wird lediglich im Zusammenhang dieser Grundstücke gesehen, da die einzelnen Flächen von Größe und Zuschnitt nicht bzw. kaum für eine wirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

**Verfahren 17 K 2/23 Grundstück lfd. Nr. 92 \***

Gemarkung Flur Flurstück Größe (m<sup>2</sup>) Zustandsmerkmal Wirtschaftsart Bonität (gerundet)  
 Brakel 44 97 99 Fläche der LW Grünland Grz Ø 68

<b>Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise</b>			2,10 €	/m <sup>2</sup>	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:					
1. Lage in der Feldmark	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>		
2. Anbindung / Erschließung	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>		
3. Größe	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>		
4. Zuschnitt	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
5. Geländeneigung / Topographie	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
6. Bonität	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>		
7. Pachtverhältnisse*	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
8. Wertermittlungszeitpunkt	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>		
9. Sonstige Faktoren	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>		
Zu-/Abschläge insgesamt:	46%	0,97 €	/m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>		<b>3,07 €</b>	<b>/m<sup>2</sup></b>		
Fläche					99 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt</b>					<b>303,53 €</b>

\* als Teil einer Gesamtfläche bestehend aus den Grundstücken lfd. Nr. 92 bis 98 (Flurstücke 97 bis 103)

Lagequalität → + 15 %  
 Zuschlag für die ortsnahe Lage der Weide für eine Nutzung als (hobbyorientiertes) gebäudenahes Weideland

Anbindung / Erschließung → + 5 %  
 Vorteilhafte Anbindung über eine asphaltierte Straße / Wirtschaftsweg

Größe → + 3 %  
 Größer als „Richtwertgrundstück“ (5.000 m<sup>2</sup> für Grünland)

Zuschnitt → +/- 0 %  
 Ausreichend gleichmäßiger Zuschnitt mit akzeptabler Maschinentauglichkeit

Topographie → +/- 0 %  
 Mäßiges Gefälle, ohne Werteeinfluss

Bonität → + 3 %  
 Höhere Bodengüte / Ertragsmesszahl im Vergleich zum „Richtwertgrundstück“

Pachtverhältnisse → +/- 0 %  
 ohne Werteeinfluss

Wertermittlungszeitpunkt → + 5 %  
 Es wird von einer konjunkturellen Bodenwertveränderung ausgegangen

Sonstige Faktoren → + 15 %  
 Wasserlauf vereinfacht Weidehaltung

**Bodenwert lfd. Nr. 92, Grünland**

**rd. € 300,-**

**Verfahren 17 K 3/23 Grundstück lfd. Nr. 93 \***

Gemarkung Flur Flurstück Größe (m<sup>2</sup>) Zustandsmerkmal Wirtschaftsart Bonität (gerundet)  
 Brakel 44 98 567 Fläche der LW Grünland Grz Ø 68

<b>Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise</b>			2,10 € /m <sup>2</sup>	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:				
1. Lage in der Feldmark	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>	
2. Anbindung / Erschließung	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>	
3. Größe	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>	
4. Zuschnitt	0%	- €	/m <sup>2</sup>	
5. Geländeneigung / Topographie	0%	- €	/m <sup>2</sup>	
6. Bonität	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>	
7. Pachtverhältnisse*	0%	- €	/m <sup>2</sup>	
8. Wertermittlungszeitpunkt	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>	
9. Sonstige Faktoren	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge insgesamt:	46%	0,97 €	/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>		<b>3,07 €</b>	<b>/m<sup>2</sup></b>	
Fläche				567 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt</b>				<b>1.738,42 €</b>

\* als Teil einer Gesamtfläche bestehend aus den Grundstücken lfd. Nr. 92 bis 98 (Flurstücke 97 bis 103)

Lagequalität → + 15 %  
 Zuschlag für die ortsnahe Lage der Weide für eine Nutzung als (hobbyorientiertes) gebäudenahes Weideland

Anbindung / Erschließung → + 5 %  
 Vorteilhafte Anbindung über eine asphaltierte Straße / Wirtschaftsweg

Größe → + 3 %  
 Größer als „Richtwertgrundstück“ (5.000 m<sup>2</sup> für Grünland)

Zuschnitt → +/- 0 %  
 Ausreichend gleichmäßiger Zuschnitt mit akzeptabler Maschinentauglichkeit

Topographie → +/- 0 %  
 Mäßiges Gefälle, ohne Werteeinfluss

Bonität → + 3 %  
 Höhere Bodengüte / Ertragsmesszahl im Vergleich zum „Richtwertgrundstück“

Pachtverhältnisse → +/- 0 %  
 ohne Werteeinfluss

Wertermittlungszeitpunkt → + 5 %  
 Es wird von einer konjunkturellen Bodenwertveränderung ausgegangen

Sonstige Faktoren → + 15 %  
 Wasserlauf vereinfacht Weidehaltung

**Bodenwert lfd. Nr. 93, Grünland**

**rd. € 1.700,-**

**Verfahren 17 K 4/23 Grundstück lfd. Nr. 94 \***

Gemarkung Flur Flurstück Größe (m<sup>2</sup>) Zustandsmerkmal Wirtschaftsart Bonität (gerundet)  
 Brakel 44 99 482 Fläche der LW Grünland Grz Ø 68

<b>Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise</b>			2,10 € /m <sup>2</sup>	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:				
1. Lage in der Feldmark	15%	0,32 € /m <sup>2</sup>		
2. Anbindung / Erschließung	5%	0,11 € /m <sup>2</sup>		
3. Größe	3%	0,06 € /m <sup>2</sup>		
4. Zuschnitt	0%	- € /m <sup>2</sup>		
5. Geländeneigung / Topographie	0%	- € /m <sup>2</sup>		
6. Bonität	3%	0,06 € /m <sup>2</sup>		
7. Pachtverhältnisse*	0%	- € /m <sup>2</sup>		
8. Wertermittlungszeitpunkt	5%	0,11 € /m <sup>2</sup>		
9. Sonstige Faktoren	15%	0,32 € /m <sup>2</sup>		
Zu-/Abschläge insgesamt:	46%	0,97 € /m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>		<b>3,07 € /m<sup>2</sup></b>		
Fläche				482 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt</b>				<b>1.477,81 €</b>

\* als Teil einer Gesamtfläche bestehend aus den Grundstücken lfd. Nr. 92 bis 98 (Flurstücke 97 bis 103)

Lagequalität → + 15 %  
 Zuschlag für die ortsnahe Lage der Weide für eine Nutzung als (hobbyorientiertes) gebäudenahes Weideland

Anbindung / Erschließung → + 5 %  
 Vorteilhafte Anbindung über eine asphaltierte Straße / Wirtschaftsweg

Größe → + 3 %  
 Größer als „Richtwertgrundstück“ (5.000 m<sup>2</sup> für Grünland)

Zuschnitt → +/- 0 %  
 Ausreichend gleichmäßiger Zuschnitt mit akzeptabler Maschinentauglichkeit

Topographie → +/- 0 %  
 Mäßiges Gefälle, ohne Werteeinfluss

Bonität → + 3 %  
 Höhere Bodengüte / Ertragsmesszahl im Vergleich zum „Richtwertgrundstück“

Pachtverhältnisse → +/- 0 %  
 ohne Werteeinfluss

Wertermittlungszeitpunkt → + 5 %  
 Es wird von einer konjunkturellen Bodenwertveränderung ausgegangen

Sonstige Faktoren → + 15 %  
 Wasserlauf vereinfacht Weidehaltung

**Bodenwert lfd. Nr. 94, Grünland**

**rd. € 1.500,-**

**Verfahren 17 K 5/23 Grundstück lfd. Nr. 95 \***

Gemarkung Flur Flurstück Größe (m<sup>2</sup>) Zustandsmerkmal Wirtschaftsart Bonität (gerundet)  
 Brakel 44 100 428 Fläche der LW Grünland Grz Ø 68

<b>Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise</b>			2,10 €	/m <sup>2</sup>	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:					
1. Lage in der Feldmark	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>		
2. Anbindung / Erschließung	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>		
3. Größe	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>		
4. Zuschnitt	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
5. Geländeneigung / Topographie	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
6. Bonität	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>		
7. Pachtverhältnisse*	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
8. Wertermittlungszeitpunkt	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>		
9. Sonstige Faktoren	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>		
Zu-/Abschläge insgesamt:	46%	0,97 €	/m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>		<b>3,07 €</b>	<b>/m<sup>2</sup></b>		
Fläche					428 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt</b>					<b>1.312,25 €</b>

\* als Teil einer Gesamtfläche bestehend aus den Grundstücken lfd. Nr. 92 bis 98 (Flurstücke 97 bis 103)

Lagequalität → + 15 %  
 Zuschlag für die ortsnahe Lage der Weide für eine Nutzung als (hobbyorientiertes) gebäudenahes Weideland

Anbindung / Erschließung → + 5 %  
 Vorteilhafte Anbindung über eine asphaltierte Straße / Wirtschaftsweg

Größe → + 3 %  
 Größer als „Richtwertgrundstück“ (5.000 m<sup>2</sup> für Grünland)

Zuschnitt → +/- 0 %  
 Ausreichend gleichmäßiger Zuschnitt mit akzeptabler Maschinentauglichkeit

Topographie → +/- 0 %  
 Mäßiges Gefälle, ohne Werteeinfluss

Bonität → + 3 %  
 Höhere Bodengüte / Ertragsmesszahl im Vergleich zum „Richtwertgrundstück“

Pachtverhältnisse → +/- 0 %  
 ohne Werteeinfluss

Wertermittlungszeitpunkt → + 5 %  
 Es wird von einer konjunkturellen Bodenwertveränderung ausgegangen

Sonstige Faktoren → + 15 %  
 Wasserlauf vereinfacht Weidehaltung

**Bodenwert lfd. Nr. 95, Grünland**

**rd. € 1.300,-**

**Verfahren 17 K 6/23 Grundstück lfd. Nr. 96 \***

Gemarkung Flur Flurstück Größe (m<sup>2</sup>) Zustandsmerkmal Wirtschaftsart Bonität (gerundet)  
 Brakel 44 101 1.038 Fläche der LW Grünland Grz Ø 68

<b>Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise</b>			2,10 €	/m <sup>2</sup>	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:					
1. Lage in der Feldmark	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>		
2. Anbindung / Erschließung	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>		
3. Größe	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>		
4. Zuschnitt	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
5. Geländeneigung / Topographie	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
6. Bonität	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>		
7. Pachtverhältnisse*	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
8. Wertermittlungszeitpunkt	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>		
9. Sonstige Faktoren	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>		
Zu-/Abschläge insgesamt:	46%	0,97 €	/m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>		<b>3,07 €</b>	<b>/m<sup>2</sup></b>		
Fläche					1.038 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt</b>					<b>3.182,51 €</b>

\* als Teil einer Gesamtfläche bestehend aus den Grundstücken lfd. Nr. 92 bis 98 (Flurstücke 97 bis 103)

Lagequalität → + 15 %  
 Zuschlag für die ortsnahe Lage der Weide für eine Nutzung als (hobbyorientiertes) gebäudenahes Weideland

Anbindung / Erschließung → + 5 %  
 Vorteilhafte Anbindung über eine asphaltierte Straße / Wirtschaftsweg

Größe → + 3 %  
 Größer als „Richtwertgrundstück“ (5.000 m<sup>2</sup> für Grünland)

Zuschnitt → +/- 0 %  
 Ausreichend gleichmäßiger Zuschnitt mit akzeptabler Maschinentauglichkeit

Topographie → +/- 0 %  
 Mäßiges Gefälle, ohne Werteeinfluss

Bonität → + 3 %  
 Höhere Bodengüte / Ertragsmesszahl im Vergleich zum „Richtwertgrundstück“

Pachtverhältnisse → +/- 0 %  
 ohne Werteeinfluss

Wertermittlungszeitpunkt → + 5 %  
 Es wird von einer konjunkturellen Bodenwertveränderung ausgegangen

Sonstige Faktoren → + 15 %  
 Wasserlauf vereinfacht Weidehaltung

**Bodenwert lfd. Nr. 96, Grünland**

**rd. € 3.200,-**

**Verfahren 17 K 7/23 Grundstück lfd. Nr. 97 \***

Gemarkung Flur Flurstück Größe (m<sup>2</sup>) Zustandsmerkmal Wirtschaftsart Bonität (gerundet)  
 Brakel 44 102 1.406 Fläche der LW Grünland Grz Ø 68

<b>Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise</b>			2,10 €	/m <sup>2</sup>	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:					
1. Lage in der Feldmark	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>		
2. Anbindung / Erschließung	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>		
3. Größe	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>		
4. Zuschnitt	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
5. Geländeneigung / Topographie	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
6. Bonität	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>		
7. Pachtverhältnisse*	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
8. Wertermittlungszeitpunkt	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>		
9. Sonstige Faktoren	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>		
Zu-/Abschläge insgesamt:	46%	0,97 €	/m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>		<b>3,07 €</b>	<b>/m<sup>2</sup></b>		
Fläche					1.406 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt</b>					<b>4.310,80 €</b>

\* als Teil einer Gesamtfläche bestehend aus den Grundstücken lfd. Nr. 92 bis 98 (Flurstücke 97 bis 103)

Lagequalität → + 15 %  
 Zuschlag für die ortsnahe Lage der Weide für eine Nutzung als (hobbyorientiertes) gebäudenahes Weideland

Anbindung / Erschließung → + 5 %  
 Vorteilhafte Anbindung über eine asphaltierte Straße / Wirtschaftsweg

Größe → + 3 %  
 Größer als „Richtwertgrundstück“ (5.000 m<sup>2</sup> für Grünland)

Zuschnitt → +/- 0 %  
 Ausreichend gleichmäßiger Zuschnitt mit akzeptabler Maschinentauglichkeit

Topographie → +/- 0 %  
 Mäßiges Gefälle, ohne Werteeinfluss

Bonität → + 3 %  
 Höhere Bodengüte / Ertragsmesszahl im Vergleich zum „Richtwertgrundstück“

Pachtverhältnisse → +/- 0 %  
 ohne Werteeinfluss

Wertermittlungszeitpunkt → + 5 %  
 Es wird von einer konjunkturellen Bodenwertveränderung ausgegangen

Sonstige Faktoren → + 15 %  
 Wasserlauf vereinfacht Weidehaltung

**Bodenwert lfd. Nr. 97, Grünland**

**rd. € 4.300,-**

**Verfahren 17 K 8/23 Grundstück lfd. Nr. 98 \***

Gemarkung Flur Flurstück Größe (m<sup>2</sup>) Zustandsmerkmal Wirtschaftsart Bonität (gerundet)  
 Brakel 44 103 2.153 Fläche der LW Grünland Grz Ø 68

<b>Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise</b>			2,10 €	/m <sup>2</sup>	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:					
1. Lage in der Feldmark	15%	0,32 €	/m <sup>2</sup>		
2. Anbindung / Erschließung	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>		
3. Größe	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>		
4. Zuschnitt	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
5. Geländeneigung / Topographie	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
6. Bonität	3%	0,06 €	/m <sup>2</sup>		
7. Pachtverhältnisse*	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
8. Wertermittlungszeitpunkt	5%	0,11 €	/m <sup>2</sup>		
9. Sonstige Faktoren	0%	- €	/m <sup>2</sup>		
Zu-/Abschläge insgesamt:	31%	0,65 €	/m <sup>2</sup>		
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>		<b>2,75 €</b>	<b>/m<sup>2</sup></b>		
Fläche					2.153 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt</b>					<b>5.922,90 €</b>

\* als Teil einer Gesamtfläche bestehend aus den Grundstücken lfd. Nr. 92 bis 98 (Flurstücke 97 bis 103)

Lagequalität → + 15 %  
 Zuschlag für die ortsnahe Lage der Weide für eine Nutzung als (hobbyorientiertes) gebäudenahes Weideland

Anbindung / Erschließung → + 5 %  
 Vorteilhafte Anbindung über eine asphaltierte Straße / Wirtschaftsweg

Größe → + 3 %  
 Größer als „Richtwertgrundstück“ (5.000 m<sup>2</sup> für Grünland)

Zuschnitt → +/- 0 %  
 Ausreichend gleichmäßiger Zuschnitt mit akzeptabler Maschinentauglichkeit

Topographie → +/- 0 %  
 Mäßiges Gefälle, ohne Werteeinfluss

Bonität → + 3 %  
 Höhere Bodengüte / Ertragsmesszahl im Vergleich zum „Richtwertgrundstück“

Pachtverhältnisse → +/- 0 %  
 ohne Werteeinfluss

Wertermittlungszeitpunkt → + 5 %  
 Es wird von einer konjunkturellen Bodenwertveränderung ausgegangen.

Sonstige Faktoren → +/- 0 %  
 Wasserlauf vereinfacht Weidehaltung / tlw. Bauschuttauffüllung der 1960er

**Bodenwert lfd. Nr. 98, Grünland**

**rd. € 5.900,-**

**Verfahren 17 K 9/23 Grundstück lfd. Nr. 99**

Gemarkung Flur Flurstück Größe (m<sup>2</sup>) Zustandsmerkmal Wirtschaftsart Bonität (gerundet)  
 Brakel 44 104 4869 Fläche der LW Grünland Grz Ø 69

<b>Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise</b>			2,10 €	/m <sup>2</sup>	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:					
1. Lage in der Feldmark	0%	-	€	/m <sup>2</sup>	
2. Anbindung / Erschließung	-5%	-	0,11 €	/m <sup>2</sup>	
3. Größe	0%	-	€	/m <sup>2</sup>	
4. Zuschnitt	2%		0,04 €	/m <sup>2</sup>	
5. Geländeneigung / Topographie	0%	-	€	/m <sup>2</sup>	
6. Bonität	3%		0,06 €	/m <sup>2</sup>	
7. Pachtverhältnisse*	0%	-	€	/m <sup>2</sup>	
8. Wertermittlungszeitpunkt	5%		0,11 €	/m <sup>2</sup>	
9. Sonstige Faktoren	15%		0,32 €	/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge insgesamt:	20%		0,42 €	/m <sup>2</sup>	
<b>Bodenwert je m<sup>2</sup></b>			<b>2,52 €</b>	<b>/m<sup>2</sup></b>	
Fläche					4.869 m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert gesamt</b>					<b>12.269,88 €</b>

## Lagequalität

→ +/- 0 %

Das Grundstück lfd. Nr. 99, Flurstück 104 profitiert zwar grundsätzlich genauso wie die vorgenannten Flächen von der Nähe zur Kleinstadt, ist allerdings nur über „fremde“ Grundstücke erreichbar und zum Wirtschaftsweg „Heilige Seele“ im Norden durch den Bachlauf des „Haukesbach“ „abgeschnitten“. Die Vorteile der Ortsnähe werden insofern durch die Nachteile einer notwendigen Nachbarschaftseinigung („Wegerecht“) aufgehoben – die Lagequalität wird im Vergleich mit einem „durchschnittlichen“ Richtwertgrundstück als wertneutral eingeschätzt.

## Anbindung / Erschließung

→ - 5 %

keine Anbindung über eine asphaltierte oder befestigte Wirtschaftswege

## Größe

→ +/- 0 %

entspricht dem „durchschnittlichen Richtwertgrundstück“ (5.000 m<sup>2</sup> für Grünland)

## Zuschnitt

→ + 2 %

Gleichmäßiger Zuschnitt mit guter Maschinentauglichkeit

## Topographie

→ +/- 0 %

kein Gefälle, ohne Werteeinfluss

## Bonität

→ + 3 %

Höhere Bodengüte / Ertragsmesszahl im Vergleich zum „Richtwertgrundstück“

## Pachtverhältnisse

→ +/- 0 %

ohne Werteeinfluss

## Wertermittlungszeitpunkt

→ + 5 %

Es wird von einer konjunkturellen Bodenwertveränderung ausgegangen.

Sonstige Faktoren	→ + 15 %
Wasserlauf vereinfacht Weidehaltung	
<b>Bodenwert lfd. Nr. 99, Grünland</b>	<b>rd. € 12.300,-</b>

#### 4.6 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Die **Bodenwerte** der unbebauten Grundstücke wurden wie folgt ermittelt

##### Grundbuch Brakel Blatt 0863

<b>lfd. Nr. 91</b>	Flur 44 Flurstück 81	<b>rd. € 26.000,-</b>
<b>lfd. Nr. 92</b>	Flur 44 Flurstück 97	<b>rd. € 300,-</b>
<b>lfd. Nr. 93</b>	Flur 44 Flurstück 98	<b>rd. € 1.700,-</b>
<b>lfd. Nr. 94</b>	Flur 44 Flurstück 99	<b>rd. € 1.500,-</b>
<b>lfd. Nr. 95</b>	Flur 44 Flurstück 100	<b>rd. € 1.300,-</b>
<b>lfd. Nr. 96</b>	Flur 44 Flurstück 101	<b>rd. € 3.200,-</b>
<b>lfd. Nr. 97</b>	Flur 44 Flurstück 102	<b>rd. € 4.300,-</b>
<b>lfd. Nr. 98</b>	Flur 44 Flurstück 103	<b>rd. € 5.900,-</b>
<b>lfd. Nr. 99</b>	Flur 44 Flurstück 104	<b><u>rd. € 12.300,-</u></b>
<b>in Summe</b>		<b>rd. € 56.500,-</b>

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. So wurden hier örtliche Bodenrichtwerte herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Die Wahl des Bewertungsverfahrens orientiert sich an der Nutzungsart des Grundstücks und kann im Falle landwirtschaftlicher Nutzflächen nur in der Gegenüberstellung mit gleichartigen Grundstücken erfolgen, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert. Insofern wird durch die Vorgabe der Verfahrensweise der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Markteinflüsse

Da wie erläutert der Verkehrswert des hier zu bewertenden (weitgehend unbebauten) Grundstücks aus dessen Bodenwert abgeleitet wird, sind die Einflüsse des Marktgeschehens ausreichend im Vergleichswertverfahren berücksichtigt (im gegebenen Fall insbesondere Lage, Zuschnitt und Bonität sowie konjunkturelle Nachfrage).



#### 4.5 Sonderbewertung (Belastungen im Grundbuch, Abt. II)

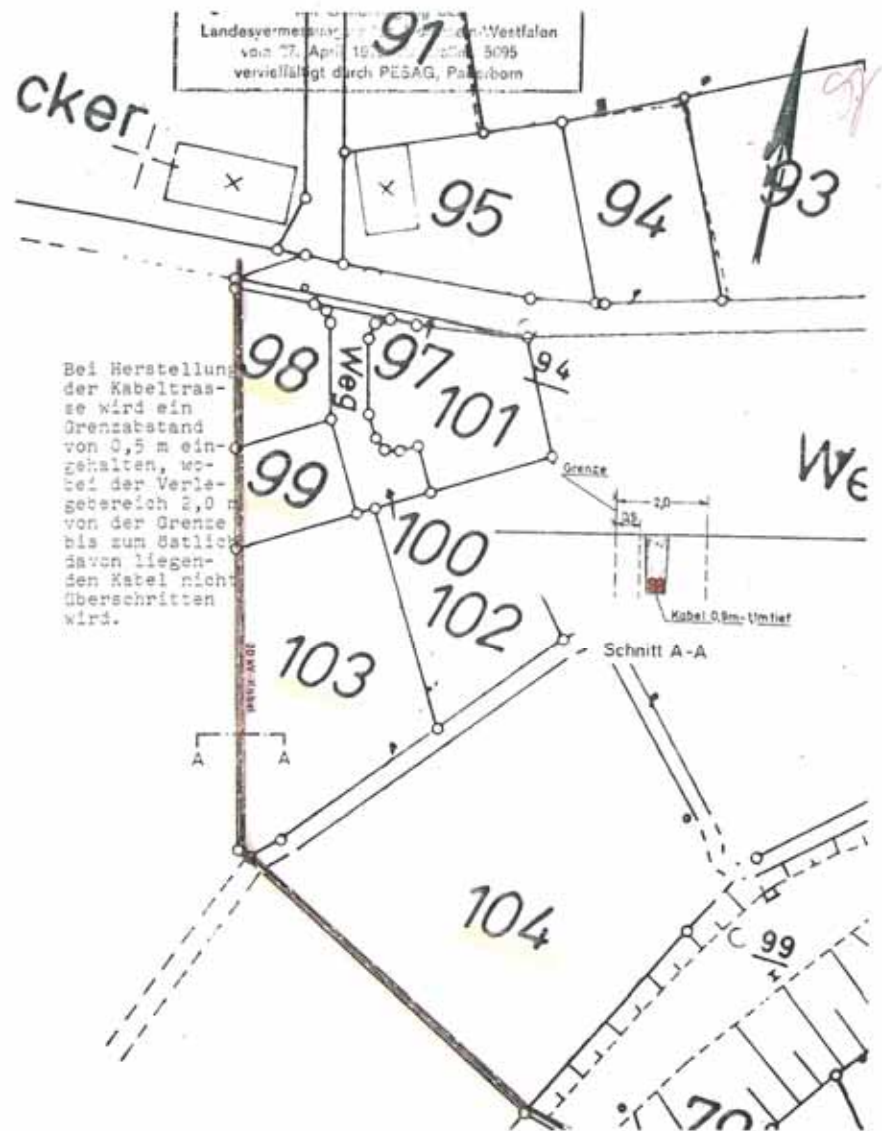
In Abt. II des Grundbuchs von Brakel, Blatt 863 bestehen folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

##### 0863 – II - 25 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabelleitungsrecht)

**betroffene Grundstücke:** lfd. Nr. 93, Nr. 94, Nr. 98 und Nr. 99 (Flurstücke 98, 99, 103 + 104)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, bestehend aus der Verpflichtung, die Verlegung, Betreibung und Unterhaltung eines Kabels zu dulden. Für die PESAG Aktiengesellschaft, Paderborn unter Bezug auf die Bewilligung vom 25. Mai 1982, eingetragen am 28. September 1982.

##### Lagekarte zum Leitungsrecht



**GEMARKUNG:** Brakel

**FLUR:** 44

**FLURSTÜCKE:** 98, 99, 103 und 104

**GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:** Erbengemeinschaft

**LAGEPLAN**

**M. 1:** 1000

, Brakel

Einschätzung:

Die durch das Leitungsrecht belasteten Flächen liegen am jeweiligen westlichen Rand der betroffenen Grundstücke.

Die Belastungen sind zunächst vornehmlich in einer Einschränkung einer möglichen (Grenz)Bebauung zu sehen.

Anders als bei Baugrundstücken ist dies im gegebenen Fall (Flächen für die Landwirtschaft) nicht gegeben. Allerdings wären privilegierte (landwirtschaftliche) Bebauungen auch nicht 100%ig auszuschließen, und selbst die Erstellung eines Weidezaunes ist bei einer angegebenen Tiefe des 20 KV-Erdkabels von 0,9 m nahezu ausgeschlossen.

Insofern wird die Fläche in ihrer Nutzung entlang den Grundstücksgrenzen auf einer Breite von 2,0 m erheblich eingeschränkt.

Bezogen auf die Gesamtfläche der betroffenen Grundstücke ergibt sich folgende Bewertung:

**lfd. Nr. 93** Flurstück 98, 567 m<sup>2</sup>

Länge des Leitungsrechts ca. 33 lfm x 2,0 m = rd. 66 m<sup>2</sup> = rd. 12 % der Grundstücksfläche

**lfd. Nr. 94** Flurstück 99, 482 m<sup>2</sup>

Länge des Leitungsrechts ca. 21 lfm x 2,0 m = rd. 42 m<sup>2</sup> = rd. 9 % der Grundstücksfläche

**lfd. Nr. 98** Flurstück 103, 2.153 m<sup>2</sup>

Länge des Leitungsrechts ca. 64 lfm x 2,0 m = rd. 128 m<sup>2</sup> = rd. 6 % der Grundstücksfläche

**lfd. Nr. 99** Flurstück 104, 4.869 m<sup>2</sup>

Länge des Leitungsrechts ca. 75 lfm x 2,0 m = rd. 150 m<sup>2</sup> = rd. 3 % der Grundstücksfläche

Beurteilung:

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und störenden Belastungen		Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
gering	<ul style="list-style-type: none"> <li>das Recht verläuft am Rand des Grundstücks</li> <li>das Recht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (&lt; 15 %)</li> <li>die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt</li> <li>es sind keine wesentlichen Störungen zu erwarten</li> </ul>	< 5 %
vertretbar	<p>Über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>das Recht nimmt einen spürbaren Teil des Gesamtgrundstücks ein (&gt; 15 %)</li> <li>die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt</li> <li>es sind (leichtere) Störungen zu erwarten</li> </ul>	5 bis 20 %

Quelle: Kröll: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Die Belastung wird für die Landwirtschaftsflächen als eher gering eingeschätzt, der Werteeinfluss des Leitungsrechts auf die zu bewertenden Grundstücke mit jeweils rd. 3 % (lfd. Nr. 93 + 94) bzw. rd. 2 % (lfd. Nr. 98 + 99) der unbelasteten Bodenwerte angenommen.

**lfd. Nr. 93** 3 % von € 1.700,- = € 51,-

Zusätzlich wird die „Grundbuch-Verschmutzung“ als Nachteil gegenüber einem unbelasteten Grundstück bewertet.

Der Werteeinfluss der Eintragung auf das zu bewertende **Grundstück lfd. Nr. 93** wird veranschlagt mit

**- € 100,-**  
(in Worten: minus einhundert Euro)

**lfd. Nr. 94** 3 % von € 1.500,- = € 45,-

Zusätzlich wird die „Grundbuch-Verschmutzung“ als Nachteil gegenüber einem unbelasteten Grundstück bewertet.

Der Werteeinfluss der Eintragung auf das zu bewertende **Grundstück lfd. Nr. 94** wird veranschlagt mit

**- € 100,-**  
(in Worten: minus einhundert Euro)

**lfd. Nr. 98** 2 % von € 5.900,- = € 177,-

Zusätzlich wird die „Grundbuch-Verschmutzung“ als Nachteil gegenüber einem unbelasteten Grundstück bewertet.

Der Werteeinfluss der Eintragung auf das zu bewertende **Grundstück lfd. Nr. 98** wird veranschlagt mit

**- € 200,-**  
(in Worten: minus zweihundert Euro)

**lfd. Nr. 99** 2 % von € 12.300,- = € 246,-

Zusätzlich wird die „Grundbuch-Verschmutzung“ als Nachteil gegenüber einem unbelasteten Grundstück bewertet.

Der Werteeinfluss der Eintragung auf das zu bewertende **Grundstück lfd. Nr. 99** wird veranschlagt mit

**- € 300,-**  
(in Worten: minus dreihundert Euro)

Höxter, 12.04.2024

---

Dipl.-Ing. (FH) Andreas Böhl

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

## 5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

**Kleiber/Fischer/Werling:**

Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag 2017, 8. Auflage

**Kleiber/Tillmann:**

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Bundesanzeiger-Verlag 2008

**Architektenkammer NRW, © Tillmann:**

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

**Ralf Kröll:**

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,  
Luchterhand, 4. Auflage 2011

**Kröll:**

Immobilienbewertung, e-book 2010

**Fischer / Biederbeck:**

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

**Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)**

Fachinformationen, Luchterhand Verlag

Anlage 1      Liegenschaftskarte

nicht in der Internet-Version

## Anlage 2

### Auszug aus dem Liegenschaftsbuch / Bodenschätzung

Quelle: geoserver Kreis Höxter

Hinweis: Es werden hier lediglich die vier größeren Flächen (Flurstücke 81 sowie 102 – 104) dargestellt. Für die kleinen Flächen (Flurstücke 97 – 101) werden die landwirtschaftlichen Daten nicht erfasst, da diese beim Katasteramt noch in der früheren Widmung als Gebäude- und Freifläche bzw. Verkehrsfläche erfasst sind (ohne Auswirkung auf die tatsächliche rechtliche Nutzbarkeit).

Bei den Ausdrucken handelt es sich offiziell nicht um ein „amtliches Produkt“, es sind zum Bewertungsstichtag jedoch keine Abweichungen anzunehmen.

lfd. Nr. 91, Flurstück 81

**Informationen zum Flurstück**

Erstellt am 09.04.2024

Erstellt von öffentlicher Geodatenzugang

Aktualität der Daten 14.11.2023

<b>Flurstückskennzeichen:</b>	<b>052321-044-00081/0000,00</b>
<b>Katasteramt:</b>	Abt. Geobasisdaten Höxter (052160)
<b>Finanzamt:</b>	Höxter (055326)
<b>Bundesland:</b>	Nordrhein-Westfalen (05)
<b>Regierungsbezirk:</b>	Detmold (057)
<b>Landkreis:</b>	Höxter (05762)
<b>Gemeinde:</b>	Brakel (05762016)
<b>Gemarkung:</b>	Brakel (052321)
<b>Flur:</b>	44
<b>Flurstücksnummer:</b>	81
<b>Flurstücksfolge:</b>	00
<b>amtliche Fläche:</b>	8496 m <sup>2</sup>
<b>Entstehung:</b>	01.01.1987
<b>Lebenszeitintervall beginnt:</b>	13.11.2023 09:21:03
<b>Aktualität:</b>	aktuell
<b>verschlüsselte Lagebezeichnung:</b>	Weberwiesen (05762016R9055)
<b>tatsächliche Nutzung:</b>	Fläche gemischter Nutzung - Betrieb 94 m <sup>2</sup> Landwirtschaft - Grünland 8402 m <sup>2</sup>
<b>Bodenschätzung:</b>	3324 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72, Grünlandzahl 68, Ertragsmesszahl 2260 5078 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72, Grünlandzahl 69, Ertragsmesszahl 3504
<b>Gesamtertragsmesszahl:</b>	5764

---

Keine Berechtigung zur Anzeige von Details zur Buchung vorhanden.

Ifd. Nr. 97, Flurstück 102

**Informationen zum Flurstück**

Erstellt am 09.04.2024

Erstellt von öffentlicher Geodatenzugang

Aktualität der Daten 14.11.2023

<b>Flurstückskennzeichen:</b>	<b>052321-044-00102/0000.00</b>
<b>Katasteramt:</b>	Abt. Geobasisdaten Höxter (052160)
<b>Finanzamt:</b>	Höxter (055326)
<b>Bundesland:</b>	Nordrhein-Westfalen (05)
<b>Regierungsbezirk:</b>	Detmold (057)
<b>Landkreis:</b>	Höxter (05762)
<b>Gemeinde:</b>	Brakel (05762016)
<b>Gemarkung:</b>	Brakel (052321)
<b>Flur:</b>	44
<b>Flurstücksnummer:</b>	<b>102</b>
<b>Flurstücksfolge:</b>	00
<b>amtliche Fläche:</b>	1406 m <sup>2</sup>
<b>Entstehung:</b>	01.01.1987
<b>Lebenszeitintervall beginnt:</b>	13.11.2023 09:21:03
<b>Aktualität:</b>	aktuell
<b>verschlüsselte Lagebezeichnung:</b>	Weberwiesen (05762016R9055)
<b>tatsächliche Nutzung:</b>	Landwirtschaft - Grünland 1406 m <sup>2</sup>
<b>Bodenschätzung:</b>	1406 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72, Grünlandzahl 68, Ertragsmesszahl 956
<b>Gesamtertragsmesszahl:</b>	956

---

Keine Berechtigung zur Anzeige von Details zur Buchung vorhanden.

lfd. Nr. 98, Flurstück 103

**Informationen zum Flurstück**

Erstellt am 09.04.2024

Erstellt von öffentlicher Geodatenzugang

Aktualität der Daten 14.11.2023

<b>Flurstückskennzeichen:</b>	052321-044-00103/0000.00
<b>Katasteramt:</b>	Abt. Geobasisdaten Höxter (052160)
<b>Finanzamt:</b>	Höxter (055326)
<b>Bundesland:</b>	Nordrhein-Westfalen (05)
<b>Regierungsbezirk:</b>	Detmold (057)
<b>Landkreis:</b>	Höxter (05762)
<b>Gemeinde:</b>	Brakel (05762016)
<b>Gemarkung:</b>	Brakel (052321)
<b>Flur:</b>	44
<b>Flurstücksnummer:</b>	103
<b>Flurstücksfolge:</b>	00
<b>amtliche Fläche:</b>	2153 m <sup>2</sup>
<b>Entstehung:</b>	01.01.1987
<b>Lebenszeitintervall beginnt:</b>	13.11.2023 09:21:03
<b>Aktualität:</b>	aktuell
<b>verschlüsselte Lagebezeichnung:</b>	Weberwiesen (05762016R9055)
<b>tatsächliche Nutzung:</b>	Landwirtschaft - Grünland 2153 m <sup>2</sup>
<b>Bodenschätzung:</b>	2153 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72, Grünlandzahl 68, Ertragsmesszahl 1464
<b>Gesamtertragsmesszahl:</b>	1464

Keine Berechtigung zur Anzeige von Details zur Buchung vorhanden.

Ifd. Nr. 99, Flurstück 104

**Informationen zum Flurstück**

Erstellt am 09.04.2024

Erstellt von öffentlicher Geodatenzugang

Aktualität der Daten 14.11.2023

<b>Flurstückskennzeichen:</b>	<b>052321-044-00104/0000.00</b>
<b>Katasteramt:</b>	Abt. Geobasisdaten Höxter (052160)
<b>Finanzamt:</b>	Höxter (055326)
<b>Bundesland:</b>	Nordrhein-Westfalen (05)
<b>Regierungsbezirk:</b>	Detmold (057)
<b>Landkreis:</b>	Höxter (05762)
<b>Gemeinde:</b>	Brakel (05762016)
<b>Gemarkung:</b>	Brakel (052321)
<b>Flur:</b>	44
<b>Flurstücksnummer:</b>	104
<b>Flurstücksfolge:</b>	00
<b>amtliche Fläche:</b>	4869 m <sup>2</sup>
<b>Entstehung:</b>	01.01.1987
<b>Lebenszeitintervall beginnt:</b>	13.11.2023 09:21:03
<b>Aktualität:</b>	aktuell
<b>verschlüsselte Lagebezeichnung:</b>	Weberwiesen (05762016R9055)
<b>tatsächliche Nutzung:</b>	Landwirtschaft - Grünland 4869 m <sup>2</sup>
<b>Bodenschätzung:</b>	4869 m <sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 72, Grünlandzahl 69, Ertragsmesszahl 3360
<b>Gesamtertragsmesszahl:</b>	3360

Keine Berechtigung zur Anzeige von Details zur Buchung vorhanden.

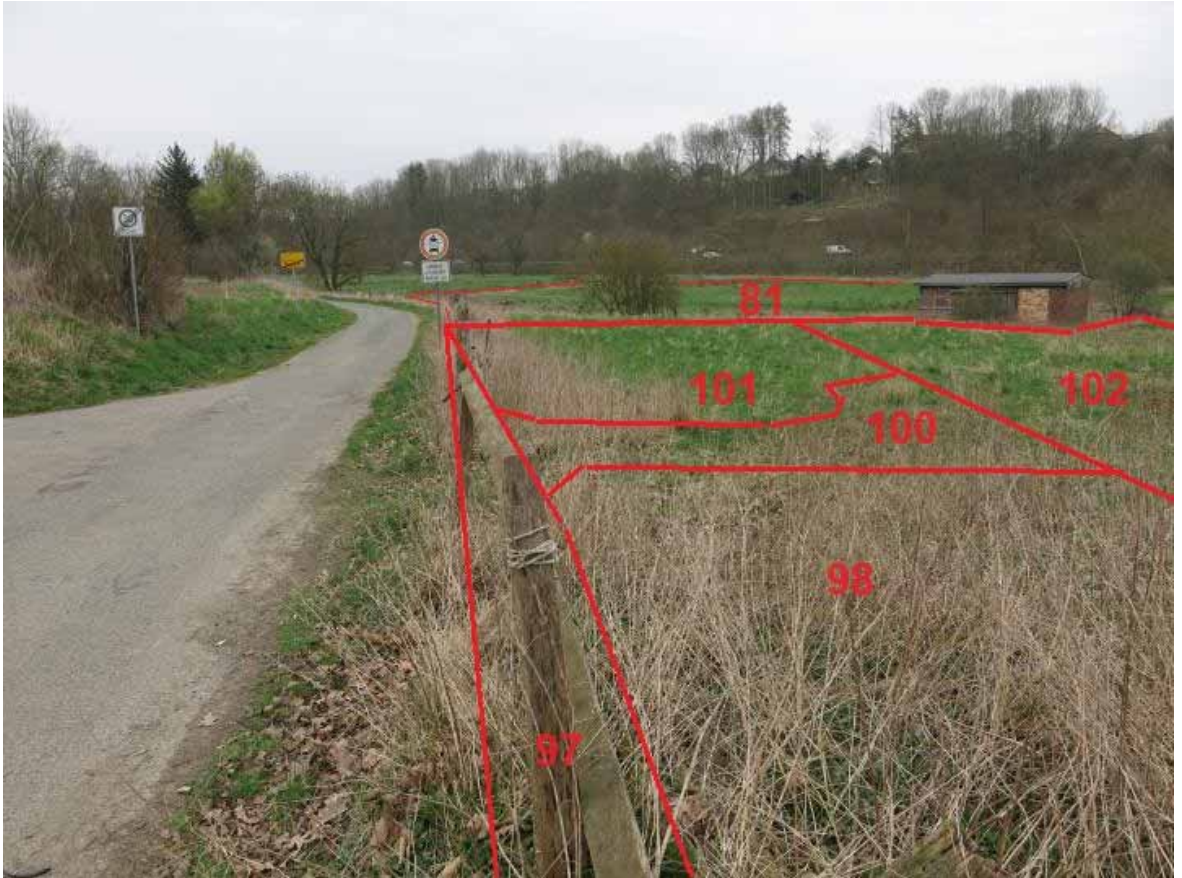
## Anlage 3

### Fotos

Zum Ortstermin wurden 54 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.

Die ungefähre Lage der Einzelflächen bzw. der Grundstücksgrenzen ist nur ungefähr rot einskizziert!

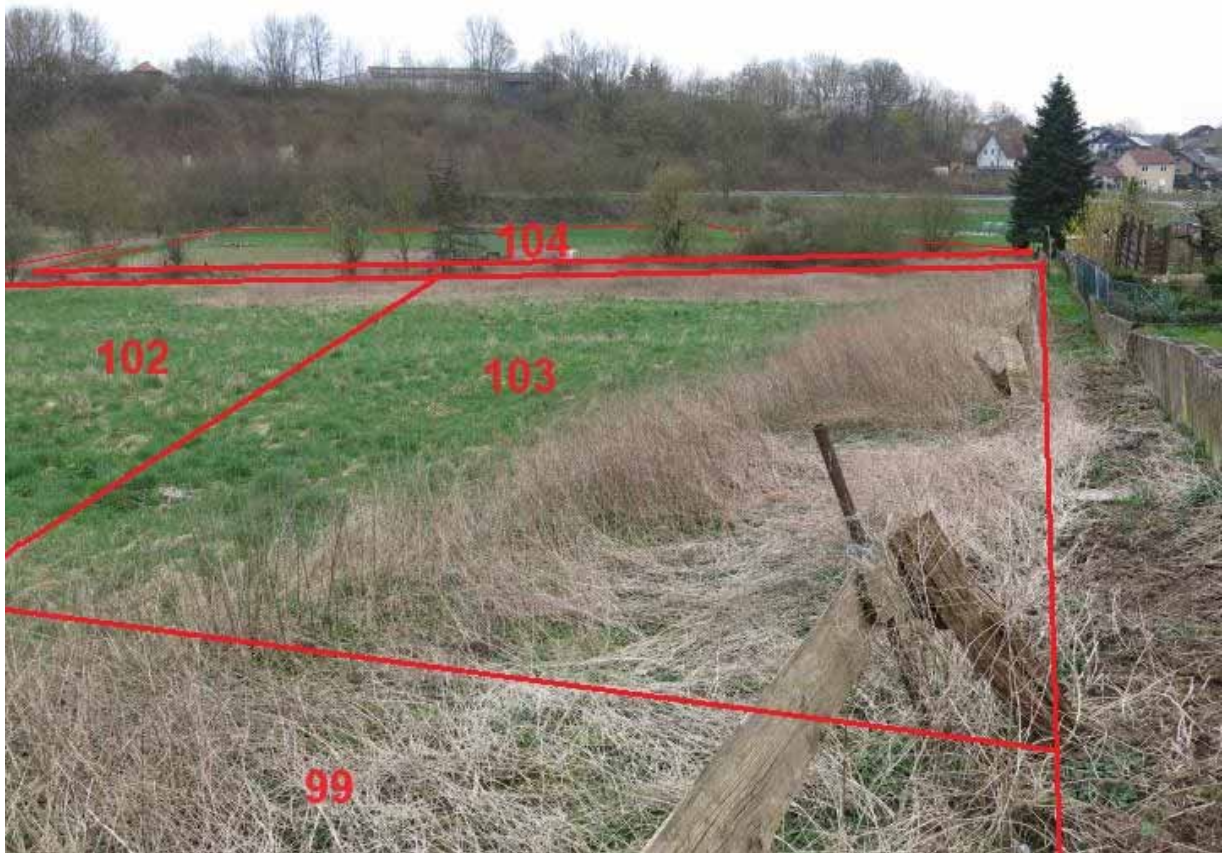
Blick von West nach Ost Flurstücke grob einskizziert



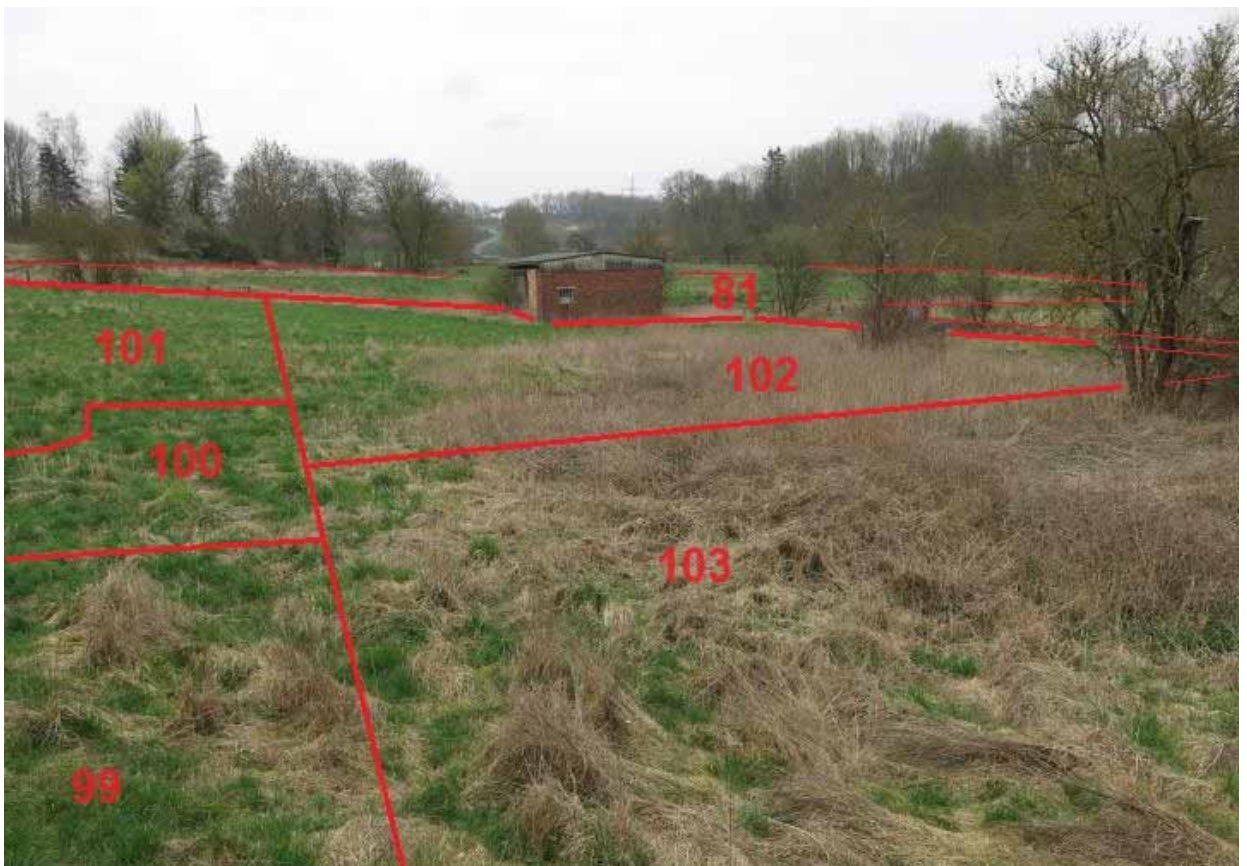
Blick von Ost nach West



Blick von Nord nach Süd



Blick von West nach Ost (Standort weiter südlich)



Blick über den Bachlauf des Hakesbach auf das Grundstück lfd. Nr. 99, Flurstück 104 (durch Pächter zur Hühnerhaltung genutzt)



Beispiel lfd. Nr. 91n Flurstück 81; Hinweis: das stehende Wasser ist nicht der Bachlauf des Hakesbach sondern eine „Wasserinne“ nach wochenlangen Niederschlägen



Beispiel Scheune / Stall auf lfd. Nr. 91 (Flurstück 81) (ohne Werteeinfluss); Blick von Osten



Beispiel Scheune / Stall auf lfd. Nr. 91 (Flurstück 81) (ohne Werteeinfluss); Blick von Süden

