



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

Architekten Krekeler + Böhl | Lange Wiese 6 | 37671 Höxter

Dipl.-Ing. (FH)
Andreas Böhl

Lange Wiese 6
37671 Höxter

Telefon 05271-380138
Telefax 05271-380139

verkehrswerte@krekeler-boehl.de

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

19 K 2/25 Grundstückswertermittlung Helga Busch, geb. Meise

03.06.2025

Gutachterliche Einschätzung zum Verkehrswert

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 22.04.2025 bin ich beauftragt, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ein Gutachten über den Wert der nachfolgend beschriebenen Immobilien zu erstellen:

Objekt:	Grünland		
Lage:	Abgunst 37671 Höxter-Albaxen		
Gemarkung:	Albaxen	Flur: 15	Flurstück: 1218
Grundbuch:	Albaxen	Blatt: 0807	lfd. Nr.: 1
Eigentümer/in:	Helga Busch, geb. Meise		

Auf mein Ladungsschreiben vom 12.05.2025 an die Eigentümerin wurde nicht reagiert; wertrelevante Angaben der Eigentümerin zu dem Grundstück liegen somit nicht vor.

Am Montag den 02.06.2025 um 19:30 Uhr habe ich das hier zu bewertende Grundstück aufgesucht und ohne weitere Anwesende in Augenschein genommen.

Eine Besichtigung war auch eigenständig problemlos und in ausreichendem Umfang möglich.

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

Sollten Sie oder andere Verfahrensbeteiligte auf der Erstellung eines Langtext-Vollgutachtens bestehen, so bitte ich um entsprechende Nachricht.

Übersicht / Luftbild



Bewertungsgrundstück lfd. Nr. 1, Flurstück 1218 rot umrahmt; Quelle basemap.de, Geobasis NRW Kreis Höxter

Beschreibung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine 1.098 m² große Parzelle im Außenbereich.

Die Fläche ist von Nordwesten über einen (teils überwucherten) Feld-/Wirtschaftsweg selbstständig erreichbar, wird jedoch augenscheinlich im Verbund mit den westlich und östlich angrenzenden Grünlandparzellen Flurstücke 1217 und 1219 gemeinschaftlich bewirtschaftet.

Da keine Angaben der Eigentümerin vorliegen, können auch keine Aussagen zu möglichen Pachtverträgen gemacht werden.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist relativ regelmäßig, die Topographie ist weitestgehend eben.

Das Grundstück ist als Grünland (Weide / Wiese) eingrünt und wurde dem Anschein nach vor längerer Zeit maschinell gemäht (nicht beweidet).

Mit Ausnahme ggf. von gewissem Überstand an den Randbereichen ist kein weiterer Bewuchs durch Büsche oder Bäume vorhanden.

Die Fläche liegt weder in einem gesetzlichen oder natürlichen Überschwemmungsgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet.

Der südliche Bereich des Grundstücks ist im Rahmen der „Streuobstkartierung“ des Landes NRW als entsprechende Fläche erfasst, entsprechender Aufwuchs lässt sich aber weder örtlich noch in älteren Luftbildern nachvollziehen. Ein Werteeinfluss lässt sich aus dieser Klassifikation nicht ableiten.

Die Bodenschätzung im Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Höxter lautet wie folgt:

1093 m² Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (I), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (2), Grünlandgrundzahl 75, Grünlandzahl 75, Ertragsmesszahl 820

Die Bodengüte wird insofern als gut (im BRW-Vergleich als überdurchschnittlich) eingestuft.

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

Ein Bebauungsplan (B-Plan) existiert nicht.

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

Als sonstige Gebietsqualifikationen sind zu nennen:

- Naturraum Wesertal

An Rechten oder Belastungen an / auf dem Grundstück sind bekannt:

- Grundbuch Albaxen, Blatt 807, Abt. II, lfd. Nr. 1: Rückkaufassungsvormerkung

Bewertung:

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

Der vom Gutachterausschuss im Kreis Höxter zum 01.01.2025 ermittelte Bodenrichtwert im Umfeld um das Bewertungsgrundstück beträgt 1,80 €/m² für landwirtschaftlich genutzte Grünland-Flächen (ohne Aufwuchs), bei einer Flächengröße von 5.000 m² und einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit (Grünlandzahl) von 53 (von 1 – 100).

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

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

Eine selbstständige landwirtschaftliche Nutzung wird aufgrund der eingeschränkten Flächengröße als unrentabel bewertet, ggf. wäre – nach einer Einfriedung – eine Nutzung als ortsnahe Weiseland für eine hobbyorientierte Tierhaltung vorstellbar.

Allerdings wäre die Fläche alleine z. B. für eine unabhängige Pferdehaltung zu klein bemessen.

Das Grundstück alleine ist somit wirtschaftlich nur eingeschränkt sinnvoll nutzbar und unter rein finanziellen Gesichtspunkten im Immobilien-Maßstab relativ geringwertig.

Für das Landschaftsbild, Natur und Umwelt ist die Flächen als normal wertvoll einzuschätzen.

Als Ausgleichsflächen für naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (z. B. bei der Ausweisung neuer Baugebiete als Eingriff in die Natur) eignet sich das Grundstück ggf., jedoch ebenfalls nur im Verbund mit angrenzenden Grundstücken.

Somit spricht das Grundstück vermutlich hauptsächlich die Eigentümer der unmittelbaren Nachbarflächen an, die im Rahmen der Verwertung ggf. gezielt kontaktiert werden sollten.

Bodenwertermittlung

Definition zum **Bodenrichtwert** lt. Gutachterausschuss

Grünland	1,80 €/m²
Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich
Grundstücksfläche	5.000 m ²
Bonität Grünlandzahl	53
sonstige Eigenschaften	ohne Aufwuchs
Wertermittlungstichtag	01.01.2025

Grundstück lfd. Nr. 1, Flur 15, Flurstück 1218

Bodenrichtwert / Vergleichskaufpreise			1,80 € /m²	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:				
1. Lage in der Feldmark / Erreichbarkeit	10%	0,18 €	/m²	
2. Größe und Zuschnitt	-10%	- 0,18 €	/m²	
3. Geländeneigung	3%	0,05 €	/m²	
4. Bonität	10%	0,18 €	/m²	
5. Pachtverhältnisse	0%	- €	/m²	
6. Wertermittlungszeitpunkt	0%	- €	/m²	
7. Sonstige Faktoren	0%	- €	/m²	
Zu-/Abschläge insgesamt:	13%	0,23 €	/m²	
Bodenwert		2,03 €	/m²	
Fläche				1.098 m²
Bodenwert gesamt				2.233,33 €

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück:

Lage: relativ ortsnahe Lage (ggf. hobbyorientierte Tierhaltung), allerdings mit leicht erschwelter Erreichbarkeit in der Feldmark durch ungepflegten Feldweg; ansonsten „gefangenes“ Grundstück (über dritte Grundstücke, die Flurstücke 1217 + 1279) erreichbar. → + 15 %

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

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

Geländeneigung (tlw. in Bonität erfasst);

Zu-/ Abschlag in Anlehnung an Fischer / Biederbeck

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019 → + 3 %

abweichende Bonität zum „Richtwertgrundstück“

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

Pachtverhältnisse: unbekannt

Annahme: Pachtvertrag mit überschaubarer Laufzeit → +/- 0 %

Wertermittlungszeitpunkt: hier keine weiteren Preissteigerungen erwartet → +/- 0 %

Sonstige Faktoren: keine erkennbar / bekannt → +/- 0 %

keine (verwertbaren) Außenanlagen vorhanden

Albaxen, Flur 15, Flurstück 1218 1.098 m² x 2,03 € = € 2.233,33

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks wird zum Stichtag 02.06.2025 bewertet mit

rd. € 2.200,-

(in Worten: zweitausendzweihundert Euro)

Belastungen im Grundbuch

Albaxen, Blatt 807, Abt. II, lfd. Nr. 1: Rückauflassungsvormerkung

Allgemeines

Eine Rückauflassungsvormerkung bedeutet, dass ein so belastetes Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur mit Einschränkungen verkauft werden kann und daher (theoretisch) auch kaum ein Marktgeschehen für solche Grundstücke besteht. Für die Rückauflassungsvormerkung selbst gibt es keinen Verkehrs-/Marktwert i. S. d. § 194 BauGB, da derartige Rückauflassungsvormerkungen nicht auf dem Grundstücksmarkt gehandelt werden.

Die Ermittlung eines Verkehrswerts, der aus der Preisbildung am Markt abzuleiten ist, ist daher nicht unmittelbar möglich.

Eine Rückauflassungsvormerkung stellt eine wertmindernde Belastung für den Erwerber dar, da er das Grundstück zu Lebzeiten der Berechtigten nicht ohne deren Zustimmung verkaufen kann und die Beleihungsfähigkeit eingeschränkt ist, da die Berechtigte in bestimmten Fällen das Grundstück zurückfordern kann.

Ob das Rückforderungsrecht mit dem Tod der Berechtigten erlischt, ist ggf. der Bewilligungsurkunde zu entnehmen.

In besonderen Fällen besteht ein gesetzliches Recht zur Rückforderung wegen Notbedarfs / Sozialhilfe und groben Undanks.

Im beiderseitigen Einverständnis kann die Belastung ggf. durch die Zahlung einer Ablösesumme gelöscht werden.

(Nur) bei einem Wegfall erhält der Käufer ein Grundstück, das frei verfügbar und handelbar ist.

Die Belastung des Grundstücks und die Einschränkung der Handelbarkeit des Grundstücks und der (theoretisch) mögliche Vermögensentzug aufgrund der Rückauflassungsvormerkung bewirken einen Werteeinfluss, welcher i. A. unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien zu quantifizieren ist.

Rechtsprechung

In der Rechtsprechung werden Rückauflassungsvormerkungen häufig pauschal mit ca. 10 % bis 20 % des unbelasteten Verkehrswertes veranschlagt (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 17.02.1999 – 9 U 125/98 und OLG Koblenz, Urteil vom 17.10.2001 – 9 U 166/01).

Bewertung

In Anbetracht des (im Verhältnis von Immobilienwerten) sehr geringen Verkehrswertes des unbelasteten Grundstücks halte ich eine tiefergehende Untersuchung des Werteeinflusses der Rückauflassungsvormerkung – z. B. mittels einer Zielbaummethode - hier nicht für sinnvoll.

Der Werteeinfluss des Rechts (auch i. S. d. § 51 ZVG) wird auch hier mit rd. - 10 % des unbelasteten Verkehrswertes bewertet, bzw. mit

rd. - € 200,-

(in Worten: minus zweihundert Euro)

Ich hoffe, hiermit allen Beteiligten eine ausreichende Beurteilung zum Verkehrswert gem. § 194 BauGB an die Hand zu geben.

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

Andreas Böhl

Anlage 1 Lageplan



Anlage 2 Fotos

Zum Ortstermin wurden 16 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 Grundstücksgrenzen waren in Natura nicht gekennzeichnet und sind hier lediglich grob einskizziert.

Ansicht von Osten (03.06.2025)



Ansicht von Westen (Stand 10-2024)

