



GUTACHTEN

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

„Am Schlingwege“ und „Bosseborn“ in 37671 Höxter-Bosseborn
Flächen für die Landwirtschaft (Grünland)



Nr. 3, Blick von Norden; Grenzen rot einskizziert



Nr. 4, von Südosten; Grenzen rot einskizziert

Gemarkung: Bosseborn
Flur: 4 + 7
Flurstück(e): 87/13 + 12/1
Eigentümer: n. n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Bosseborn
Blatt 0126 lfd. Nr. 2

Geschäftsnr. 19 K 9 + 10/19
Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert der unbelasteten Grundstücke wurde ermittelt zum 20.12.2025 in Summe mit
rd. € 32.500,-

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Lagekarten enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05271-97902-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Höxter eingesehen werden.

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 25 Seiten und weiteren Anlagen mit 8 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	6
2.2 Rechtliche Situation	9
3. Objektbeschreibung	
3.1 Außenanlagen	12
3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	12
3.3 Gesamteindruck	14
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	16
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3 Bodenwertermittlung	17
4.4 Verkehrswert	23
5. Literaturverzeichnis	25
6. Anlagen	
6.1 Übersichtskarte und Lagepläne	26
6.3 Fotos	31 - 33

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

Auftraggeber	Amtsgericht Höxter Möllingerstraße 8 37671 Höxter gem. Beschluss 19 K 9 + 10/19					
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerungen zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft					
Wertermittlungsobjekt	Landwirtschaftsflächen „Am Schlingwege“ und „Bosseborn“ 37671 Höxter-Bosseborn					
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von					Bosseborn
	Blatt					0126
	lfd. Nr. und Bezeichnung im Bestandsverzeichnis					Nr. 3: Landwirtschaftsfläche, „Am Schlingwege“
	sowie					
	lfd. Nr. und Bezeichnung im Bestandsverzeichnis					Nr. 4: Landwirtschaftsfläche, „Bosseborn“
Katasterbezeichnung	Gemarkung Bosseborn					
	Verfahren	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe	Nutzung
	19 K 9/19	3	4	87/13	2.814 m ²	Grünland
	19 K 10/19	4	7	12/1	3.890 m ²	Grünland
Kurzbeschreibung	<p>Das zu bewertende Grundstück lfd. Nr. 3 liegt rd. 200m südlich der Ortschaft Bosseborn an der Landstraße L 890 von Bosseborn nach Ottbergen.</p> <p>Das Grundstück ist knapp 3.000 m² groß, etwa dreieckig im Zuschnitt und weist ein sanftes Geländegefälle von Süden nach Norden auf.</p> <p>Im Flächennutzungsplan als Außenbereich ausgewiesen, ist das Grundstück für eine Nutzung gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB, „Fläche für die Landwirtschaft“) zugelassen.</p> <p>Es handelt sich gemäß Luftbild-Auswertungen seit mindestens 1999 um eine Grünland-Fläche; sie ist lediglich in der Nordspitze durch Heckenanpflanzungen eingefriedet und wird zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht genutzt. Gemäß historischer Luftbilder wird die Wiesenfläche gemeinsam mit dem südlich angrenzenden Grundstück Flur 4, Flurstück 12 als Grünlandfläche genutzt und maschinell gemäht. Als s. g. „Dauergrünland“ unterliegt ein Umbruch in (teureres) Ackerland somit erheblichen Restriktionen und kann hier nicht angenommen werden.</p> <p>Die Bodenqualität aus Lehm-/Ton ist lt. Bewertung im Liegenschaftsbuch von eher unterdurchschnittlicher Bonität (Grünlandzahl 36/30).</p> <p>Das Grundstück ist gut zugänglich über verschiedene Auffahrten von der Landstraße aus.</p> <p>Für die unmittelbar angrenzende Hofstelle eines „Aussiedlerhofes“ ist die Fläche als gebäudenahes Weideland ggf. für eine hobbyorientierte Großtier-Haltung (i. e. Pferde) von</p>					

Interesse, ansonsten aber grundsätzlich für regional übliche Weidetierhaltungen bzw. Grünland-Bewirtschaftung geeignet.

Das zu bewertende Grundstück **lfd. Nr. 4** liegt zentral im Zentrum von Bosseborn an der Kreisstraße K 18 „Ferienstraße“ von Bosseborn nach Höxter.

Das Grundstück ist knapp 4.000 m² groß, etwa rechteckig im Zuschnitt und weist ein spürbares Geländegefälle von Südost nach Nordwest auf.

An seiner nördlichen Grenze fällt das Gelände dann steil abgeböschet ca. 3 m zur „Ferienstraße“ hin ab, was eine Erschließung von der Straße aus hier deutlich erschwert.

Aktuell kann das Bewertungsgrundstück lediglich von den angrenzenden Grünlandflächen bzw. einem sehr kleinen Neubaugebiet im Westen der Fläche aus betreten werden.

Gemäß der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, FNP von 2005) der Gemeinde Höxter liegt das Bewertungsgrundstück Nr. 4 in einem als Wohnbaufläche (W) ausgewiesenen Bereich (Baunutzungsverordnung BauNVO § 1 Abs. 1).

Dies überrascht zunächst auch nicht, da dieser insgesamt ca. 1,5 Hektar große Bereich – bestehend aus fünf Grundstücken – mitten im Innenbereich (§ 34 BauGB) der Ortschaft liegt und auf dem Luftbild als geradezu prädestiniert für eine bauliche Lückenschließung im Dorf wirkt – vorausgesetzt es besteht hier kleinräumig weiterer Bedarf an Bauland.

Allerdings wurde abweichend von der vorbereitenden Bauleitplanung aus 2005 am 14.03.2022 durch die Gemeinde Höxter mit der Satzung „Bosseborn Nr. 5“ zur Festlegung des „Innenbereichs“ (§ 34) das Bewertungsgrundstück und die angrenzenden Grünland-Grundstücke explizit als „Außenbereich“ (§ 35 BauGB) eingeteilt.

Das Bewertungsgrundstück Nr. 4 ist somit planungsrechtlich als Fläche für die Landwirtschaft eingestuft. Eine Bebaubarkeit ist damit weitgehend ausgeschlossen und ausschließlich für „privilegierte“ Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft, des Gartenbaus o. ä, zulässig.

Auch hier handelt sich gemäß Luftbild-Auswertungen seit mindestens 1999 um eine Grünland-Fläche.

Das Grundstück ist zum Stichtag durch flexible Elektro-Weidezäune in verschiedene Bereiche unterteilt; augenscheinlich findet eine Nutzung als Pferdewiese statt.

Als gebäudenahes Weideland mitten im Dorf gelegen erscheint dies zum Stichtag zunächst einmal als die wahrscheinlichste und aktuell höherwertigere Nutzung. Ansonsten aber ist die Fläche – im Verbund mit den benachbarten Wiesen – auch für regional übliche Weidetierhaltungen bzw. Grünland-Bewirtschaftung geeignet.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, Recherchen bei u. a. Behörden sowie telefonische Auskünfte des Eigentümers

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) wurde nicht vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

Die einfachen elektrischen Weidezäune (Kunststoff-Spieße mit PE-Litzendraht) sind jederzeit beliebig versetzbar und entfernbar und werden hier nicht als Zubehör eingestuft. Aufwuchs, soweit vorhanden, bleibt hier unberücksichtigt.

Besonderheiten

Einordnung des Grundstücks lfd. Nr. 4 als „Außenbereich umgeben vom Innenbereich“.

Diese ungewöhnliche Ausgestaltung kann ggf. zu spekulativen Überlegungen am Grundstücksmarkt führen, die im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) diskutiert und berücksichtigt werden.

Grundlagen des Gutachtens

Ortsbesichtigung mit Protokoll, Fotodokumentation

Grundbuchauszug vom 20.11.2025

Liegenschaftskarten des Katasteramtes Höxter sowie Auskunft aus dem Liegenschaftsbuch (Bodenschätzung) vom 28.11.2025 via GeoDatenPortal

Baulastenauskunft der Stadt Höxter vom 01.12.2025

Angaben von:

Amt für Naturschutz beim Landkreis Höxter vom 28.11.2025

Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Höxter vom 16.12.2025 zur Erschließungs- und Beitragssituation

Bodenrichtwertkarte 2025 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter via Boris NRW

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter

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

Hinweis: Die Eigentümergruppe als Erbengemeinschaft besteht aus 20 Personen, von denen sich zehn in Form des übersandten Objektfragebogens bzw. telefonisch und per Mail zurückgemeldet haben. Keiner dieser Eigentümer konnte irgendwelche wertrelevanten Angaben zu den Grundstücken machen. Insbesondere auch zur Frage möglicher Pachtverträge liegen keinerlei Angaben vor.

Gesetze, Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)

Bauordnung NRW (BauONRW)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)

jeweils in der gültigen Fassung

Wertermittlungsstichtag

20.12.2025

Qualitätsstichtag

20.12.2025

Tag der Ortsbesichtigung

20.12.2025 11:00 – 11.55 Uhr

Teilnehmer

Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) 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 der Zwangsversteigerungsgerichte www.zvg.nrw.de.</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 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 144.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit langjährig abnehmender, zuletzt aber stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als eher strukturschwächere Region.</p>																														
Überörtliche Anbindung	<p>an das überregionale Fernstraßennetz über die Kreisstraße K 18 bzw. die Landstraße L 890 zur Bundesstraße B 64</p> <table> <tr> <td>Kreisstadt:</td> <td>Höxter, ca. 13.300 EW</td> <td>9 km</td> </tr> <tr> <td>nächste Stadt:</td> <td>Brakel, ca. 9.700 Einwohner</td> <td>10 km</td> </tr> <tr> <td>Zentren:</td> <td>Paderborn</td> <td>48 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kassel</td> <td>70 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahnen:</td> <td>BAB 44</td> <td>50 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BAB 33</td> <td>45 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>BAB 2</td> <td>65 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhof:</td> <td>Ottbergen</td> <td>8 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen:</td> <td>Paderborn-Lippstadt</td> <td>65 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td> <td>< 1 km</td> </tr> </table>	Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.300 EW	9 km	nächste Stadt:	Brakel, ca. 9.700 Einwohner	10 km	Zentren:	Paderborn	48 km		Kassel	70 km	Autobahnen:	BAB 44	50 km		BAB 33	45 km		BAB 2	65 km	Bahnhof:	Ottbergen	8 km	Flughafen:	Paderborn-Lippstadt	65 km		öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 1 km
Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.300 EW	9 km																													
nächste Stadt:	Brakel, ca. 9.700 Einwohner	10 km																													
Zentren:	Paderborn	48 km																													
	Kassel	70 km																													
Autobahnen:	BAB 44	50 km																													
	BAB 33	45 km																													
	BAB 2	65 km																													
Bahnhof:	Ottbergen	8 km																													
Flughafen:	Paderborn-Lippstadt	65 km																													
	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 1 km																													
Ort/Infrastruktur	<p>Das kleine Höhendorf Bosseborn mit knapp 500 Einwohnern verfügt nicht über wesentliche Infrastruktureinrichtungen zur Deckung der täglichen Bedürfnisse.</p> <p>Die Stadt Höxter (rd. 9 km) ist Kreisstadt und stellt (in Verbindung mit der weitere rd. 10 km entfernten Kreisstadt Holzminden, Nds) ein Mittelzentrum in einem relativ strukturschwachen, ländlichen Raum abseits großer Ballungsgebiete und Verkehrsachsen dar.</p> <p>Höxter Kernstadt hat ca. 13.400 Einwohner, in den umliegenden zum Stadtgebiet zählenden Dörfern leben weitere ca. 15.500 Menschen.</p> <p>Die Infrastruktur ist einer ländlichen Kreisstadt entsprechend. Es gibt ausreichend Kindergärten, zwei Grundschulen, je eine Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium. Es gibt weitere berufsbildende Schulen sowie eine Abteilung der Technischen</p>																														

Hochschule OWL (u. a. Fachbereiche Landschaftsarchitektur und Umweltingenieurwesen).

Zur medizinischen Versorgung gibt es ein Schwerpunkt Krankenhaus, vielfältige Facharztpraxen sowie ausreichend Apotheken.

Das aktive kulturelle Angebot in der Region wird von vielen, oft privat organisierten und meist kleineren Veranstaltungen geprägt. In Höxter gibt es kein Kino, vereinzelt werden in der Stadthalle Gasttheatervorführungen oder kleinere Konzerte angeboten. Ergänzend gibt es zahlreiche Veranstaltungen der Volkshochschule.

Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in Höxter vorhanden.

Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie finden sich dort entsprechend der Einwohnerzahl und dem Status einer kleineren Kreisstadt.

Kaufkraftkennziffer Höxter: 95,6 (D = 100; IHK OWL 2024)

Grundsteuerhebesatz A 304 % (Stand 2025)

Übersicht / Luftbild

siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG

Quelle: Land NRW, Kreis Höxter sowie OpenStreetmap 2025,
Lage der Bewertungsgrundstücke 3 + 4 rot markiert

Die zentrale Lage von Nr. 4 mitten im Dorf („Außenbereich in Innenbereich“) wird deutlich

Liegenschaftskarten

s. Anlage 2

Immissionen	<p>An der relativ gering frequentierten Landstraße L 890 bzw. der K 18 gelegen, daher tageszeitenabhängig tlw. nur geringfügig erhöhte Lärm- und Abgas-Immissionen (an Wochenenden tlw. leicht erhöht durch Motorradfahrer).</p> <p>Dazu jahreszeitenabhängig typische landwirtschaftliche Einflüsse (Gerüche, Maschinenlärm, Fliegen u. ä.)</p> <p>Anderweitige Immissionen wurden zum Ortstermin nicht festgestellt.</p>
Parkplätze	ohne
Bebauung und Nutzung	<p>lfd. Nr. 3: Nutzung des Grundstücks als Grünland (landwirtschaftlich), unbebaut</p> <p>lfd. Nr. 4: Nutzung des Grundstücks als Grünland (hobbyorientiert als Pferdeweide), unbebaut</p>
Nachbarschaft	<p>lfd. Nr. 3: Landwirtschaftsflächen, Grün- und Ackerland Im Nordosten angrenzend ein landwirtschaftlicher „Aussiedler-Hof“</p> <p>lfd. Nr. 4: Landwirtschaftsflächen, Grünland, im Westen ein kleines Neubaugebiet mit vier Baugrundstücken; insgesamt zentrale Ortslage</p>
Grundstückszuschnitt s. Lageplan Anlage 2	<p>lfd. Nr. 3: etwa dreieckiger Zuschnitt</p> <p>lfd. Nr. 4: annähernd rechteckiger Zuschnitt</p>
Grundstücksbreite	<p>lfd. Nr. 3: ca. 0 - 60 m</p> <p>lfd. Nr. 4: rd. 43 m</p>
Grundstückstiefe	<p>lfd. Nr. 3: ca. 76 m</p> <p>lfd. Nr. 4: zw. 88 - 92 m</p>
Grundstücksgrößen	<p>lfd. Nr. 3: 2.814 m² lt. Liegenschaftskataster</p> <p>lfd. Nr. 4: 3.890 m² lt. Liegenschaftskataster</p>
Geländeverlauf	<p>lfd. Nr. 3: sanftes Geländegefälle von Süd nach Nord</p> <p>lfd. Nr. 4: spürbares Geländegefälle von Süd-Ost nach Nord-West</p>
„Bau“Grund	<p>Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. Auskunft vom 01.12.2025 für die Grundstücke keine Eintragungen.</p> <p>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>
Windkraftzonen	<p>Keines der Grundstücke liegt in einer ausgewiesenen Windkraftzone. Aufgrund der Lage rd. 200 m südlich (Nr. 3) bzw. mitten in der Ortschaft (Nr. 4) ist eine Entwicklung von Windenergie-Anlagen (WEA) an den Standorten ausgeschlossen.</p>

sonstige Gebietsklassifikationen	keine
Erschließung	lfd. Nr. 3: von der Landstraße L 890 über drei (wenige Meter kurze) Zufahrten lfd. Nr. 4: aktuell Zugang nur über die benachbarten Grundstücke
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	lfd. Nr. 3: ohne (Außenbereich) lfd. Nr. 4: ohne (Außenbereich)

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Die Grundstücke war zum Stichtag (jahreszeitentypisch) augenscheinlich ungenutzt. Grundsätzlich ist (gem. Luftbildauswertung mindestens seit 1999) von einer Nutzung als Grünland auszugehen. Auch wenn es sich dabei theoretisch um eine landwirtschaftliche Nutzung handelt, kann es sich hier bei lfd. Nr. 4 eher um eine „hobbyorientierte“ Tierhaltung handeln.
Miet-/Pachtverträge	Keiner der Eigentümer konnte wesentliche Angaben zu den Grundstücken machen. Informationen zu Pachtverträgen liegen nicht vor. Lediglich informativ wird hier auf die Kündigungsbestimmungen in Zusammenhang mit Landpachtverträgen nach § 594a Abs. 2 BGB hingewiesen. Ggf. sollten sich Kaufinteressenten dies-bezüglich juristisch beraten lassen.
Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuchs von Bosseborn, Bl. 0126 bestehen für die zu bewertenden Grundstücke folgende Eintragungen.
0126-II-1	betroffenes Grundstück: lfd. Nr. 3 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Höxter, 7 K 9/19)
0126-II-2	betroffenes Grundstück: lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Höxter, 7 K 10/19)
0126-II-3	betroffenes Grundstück: lfd. Nr. 3 + 4 Testamentsvollstreckung ist angeordnet bezüglich Abt. I, Nr. 3.26 (eingetragen am 07.11.2025)
Hinweis / Bewertung	Die Eintragung der Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft sowie der Testamentsvollstreckung werden mit dem Zuschlag gelöscht und sind nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Hypotheken, Grundschulden) 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. telefonischer Auskunft der Stadt Höxter vom 01.12.2025 sind auf den hier zu bewertenden Grundstücken keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Lt. gleicher Auskunft besteht kein (Boden)Denkmalschutz.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Höxter liegt das zu bewertende Grundstück lfd. 3 in einem als „Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft“ (§ 35 BauGB) ausgewiesenen Bereich. Das Grundstück lfd. Nr. 4 wird im FNP als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.
verbindliche Bauleitplanung	Abweichend von der vorbereitenden Bauleitplanung im FNP wird das Grundstück lfd. Nr. 4 durch die Satzung „Bosseborn Nr. 5“ - rechtskräftig am 14.03.2022 - ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich (§ 35 BauGB) ausgewiesen. Diese verbindliche Bauleitplanung „übertrumpft“ die Aussagen der vorbereitenden Bauleitplanung in ihrer Rechtskraft. Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung „Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich“ ist entsprechend stark eingeschränkt. Hinsichtlich der Frage einer Nutzung eines Grundstücks im Außenbereich führt der § 35 BauGB aus: <i>(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es</i> <i>1. einen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient [...]</i> <i>2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient</i> <i>3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekom [...] dient</i> <i>[...]</i>
Hinweis / Einschränkung	Die Bundesregierung hat am 27 Oktober 2025 das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraum-sicherung beschlossen (so genannter „Bau-Turbo“). Mit dem § 246e wird dafür u. a. eine befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in das Baugesetzbuch eingeführt. Der "Bau-Turbo" erleichtert den Wohnungsbau, auch im Außenbereich , wenn das Vorhaben in räumlichem Zusammenhang mit bestehenden Siedlungen steht (Anschluss an Bebauung, i. A. < 100 m) und die Gemeinde zustimmt oder nicht widerspricht, wobei Umweltbelange besonders abgewogen werden müssen. Er gilt nicht für völlig isolierte Bauvorhaben, aber ermöglicht die Öffnung des Außenbereichs für Wohnraum durch die Schaffung neuer Möglichkeiten zur Abweichung vom Bauplanungsrecht, um die Wohnungsnot zu bekämpfen und die Innenentwicklung zu fördern. Künftig können Gemeinden <u>bis zum 31. Dezember 2030</u> beim Bau von Wohngebäuden Abweichungen vom Bauplanungsrecht durch einen entsprechenden Grundsatzbeschluss zulassen.

In Bezug auf das Grundstück lfd. Nr. 4 bedeutet dies, dass für die nächsten fünf Jahre eine Bebauung in Anlehnung an die Maßgaben des § 34 BauGB trotz offizieller Einordnung als „Außenbereich“ nicht mehr grundsätzlich ausgeschlossen sein müssen.

Allerdings gibt es lt. Auskunft der Planungsabteilung der Gemeinde Höxter bis dato keinen entsprechenden Grundsatzbeschluss, der die Anwendung des § 246 e innerhalb der Gemeinde zulässt. Auch liegen bis zum Stichtag keine entsprechenden Anträge zur Aufstellung eines solchen Grundsatzbeschlusses beim Planungsausschuss oder Rat der Stadt Höxter vor.

Insofern kann im Rahmen dieser Wertermittlung auch nicht eine solche Ausnahmeregelung unterstellt werden, die Beurteilung der Grundstücke hat zum Stichtag gemäß den planungsrechtlich verbindlich bestehenden Vorgaben (also § 35 BauGB) zu erfolgen.

Dennoch kann eine Spekulation am Grundstücksmarkt auf eine zukünftige Ausnahmeregelung nicht ausgeschlossen werden. Diese dürfte ggf. zu einem Zuschlag auf den Bodenwert für Landwirtschaftsflächen im Sinne einer Einstufung als „Bauerwartungsland“ führen.

Der mögliche Werteeinfluss einer solchen Markt-Spekulation wird im Rahmen der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, boG“ diskutiert.

Entwicklungszustand

lfd. Nr. 3: Fläche für die Landwirtschaft

lfd. Nr. 4: Fläche für die Landwirtschaft

(ggf. Bauerwartungsland, siehe „Bau-Turbo“)

Erschließung

entfällt (Außenbereich)

lfd. Nr. 3: Zufahrten von der L 890 über wenige Meter kurze asphaltierte Stichwege

lfd. Nr. 4: bislang keine Zuwegung von öffentlichen Verkehrsflächen, aufgrund der starken Böschung zur „Ferienstraße“ wäre eine Anbindung hier entsprechend ungünstig / aufwendig

3. Objektbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	lfd. Nr. 3: keine lfd. Nr. 4: keine
Wege u. Zufahrten	lfd. Nr. 3: kurze Stichwege von der Landstraße lfd. Nr. 4: keine
Einfriedungen	lfd. Nr. 3: Überwiegend ohne; im Norden streckenweise Heckenanpflanzung lfd. Nr. 4: teilweise ohne; teilweise Weidezäune an Holz- und Stahlpfosten; im Norden Heckenanpflanzung auf öffentlicher Grenze
Bepflanzungen	lfd. Nr. 3: Wiesenfläche, einzelne ältere Obstbäume lfd. Nr. 4: Wiesenfläche, Buschgruppe am Südrand
Nebengebäude	lfd. Nr. 3: keine lfd. Nr. 4: keine
besondere Einrichtungen	lfd. Nr. 3: keine lfd. Nr. 4: keine
Schäden und Mängel:	lfd. Nr. 3: keine wesentlichen lfd. Nr. 4: keine wesentlichen

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

Die vorhandenen Außenanlagen sind dabei großteils nicht nachhaltig nutzbar, ein Werteeinfluss wird nicht erkannt. Auch der Aufwand für das Freimachen (Rodung von Bewuchs, falls notwendig) des Grundstücks Nr. 4 ist vglw. gering und ohne Werteeinfluss.

3.2 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):

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. pachtrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Allgemeiner Hinweis:

Der Verkauf landwirtschaftlicher Flächen unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen Behörden nach dem Gesetz über Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.
(vgl. Grundstückverkehrsgesetz - GrdstVG, insbesondere §§ 8 + 9)

Im gegebenen Fall werden folgende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erkannt:

Grundstück lfd. Nr. 4: Spekulation auf eine Entwicklung zum Bauerwartungsland (vgl. Kap. 2.2)

Wie dargelegt wird das Grundstück lfd. Nr. 4 „mitten“ im Dorfkern von Bossenborn im Flächennutzungsplan von Höxter, 2005, als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Entsprechend wäre die Möglichkeit einer zukünftigen baulichen Nutzung zu erwarten.

Abweichend hiervon wurde im Jahr 2022 im Rahmen der Satzung Bosseborn Nr. 5 der Bereich der Grünlandflächen um das Bewertungsgrundstück als Fläche für die Landwirtschaft „Außenbereich“ festgelegt.

Eine bauliche Nutzbarkeit richtet sich demnach nach § 35 BauGB und unterliegt erheblichen Einschränkungen.

Im Rahmen der Novellierung des BauGB vom Oktober 2025 öffnet sich aktuell ein fünfjähriges Zeitfenster, in der die Gemeinde einer Abweichung von den aktuell gültigen Festsetzungen zustimmen kann.

Sollte es im gegebenen Fall zu einer solchen Abweichung kommen, so wäre eine Beurteilung der Fläche als „Bauerwartungsland“ zu rechtfertigen.

Definition Bauerwartungsland

Bauerwartungsland bezeichnet Grundstücke, die aktuell noch nicht bebaut werden können (oft landwirtschaftlich genutzt), aber aufgrund der gemeindlichen Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) mit hinreichender Sicherheit in absehbarer Zeit zu Bauland werden sollen, also für eine zukünftige Bebauung vorgesehen sind, ohne aber bereits voll erschlossen zu sein. Es ist eine Zwischenstufe zwischen Ackerland und Bauland, bei der eine Bebaubarkeit erwartet wird, die jedoch von der Gemeinde und der Erschließung abhängt.

Wertentwicklung von Bauerwartungsland

Der Wert von Bauerwartungsland liegt typischerweise zwischen Ackerland und Bauland (oft 25 % bis 60 % und mehr des Baulandpreises) und steigt mit der Annäherung an die Baureife stark an.

Im gegebenen Fall wird eine Wahrscheinlichkeit, dass das Grundstück lfd. Nr. 4 als Wohnbaufläche im Innenbereich nach § 34 BauGB entwickelt werden kann, als durchaus gegeben eingeschätzt.

Allerdings wird auch ein Scheitern entsprechender Bemühungen nicht ausgeschlossen, das spekulative Risiko wird als hoch bewertet.

Dazu kommt, dass der Bodenrichtwert für baureifes Land in der Ortschaft Bosseborn mit lediglich 35,- €/m² in erschlossenen, und beitragsfreien Zustand ausgewiesen wird. Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks von der „Ferienstraße“ aus wird als aufwendig eingeschätzt, auch wäre die Gesamtfläche in Einzelgrundstücke zu parzellieren und zu vermessen.

Aufgrund des geringen Bodenwertes für Bauland im direkten Umfeld fallen diese „Nebenkosten“ hier besonders stark ins Gewicht – der Wert als Bauerwartungsland dürfte also nicht zu hoch angesetzt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen und des erhöhten Spekulationsrisikos wird ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert für Grünland in Höhe von ca. 15 % des BRW für Bauland als marktgerecht eingeschätzt.

Werteinfluss rd. + 15 % des BRW für Bauland

3.3 Gesamteindruck

Aufgrund der Ortsbegehung ergibt sich zum Wertermittlungszeitpunkt folgender Gesamteindruck:

Lage:

lfd. Nr. 3

Das landwirtschaftliche Wiesengrundstück liegt rd. knapp 200m südlich der Ortschaft Bosseborn, direkt neben der landwirtschaftlichen Hofstelle eines „Aussiedlers“.

Das Grundstück ist über die Landstraße L 890 Bosseborn – Ottbergen unmittelbar und gut erreichbar

Aufgrund von Niederschlagsgräben zwischen der Landstraße und dem Grundstück bestehen nur partielle, aber gut ausreichende Zufahrtsmöglichkeiten.

Mit Ausnahme der Hofstelle im Nordosten grenzen Landwirtschaftsflächen (Ackerland und Wiesen) an das Grünland-Grundstück.

lfd. Nr. 4

Als Landwirtschaftsfläche ist die Lage im Dorf für eine hobbyorientierte Tierhaltung (i. e. Pferde) vorteilhaft, da kurze Wege für die Versorgung der Tiere und eine leichtere Überwachung selbiger gegeben ist. Dies wird auch im ausgewiesenen Bodenrichtwert deutlich, der als gebäudenahes Grünland fast doppelt so hoch ist wie für außerhalb der Ortschaft liegende Grundstücke.

In Hinblick auf eine ggf. anzunehmende Bebaubarkeit wird die Mikrolage des Grundstücks im Ort als grundsätzlich durchschnittlich eingeschätzt. Die Topographie wäre für eine bauliche Nutzung regionaltypisch noch durchschnittlich. Die unmittelbare Verkehrslage ist relativ ruhig, die Lage dörflich. Die Makrolage Bosseborn zählt allerdings grundsätzlich aufgrund geringster Infrastruktur zu den wenig gefragten Wohnlagen in der Region. Der Gutachterausschuss ordnet sie in den Vergleichsraum 5 (von 1 – 5) ein.

Grundstücke:

lfd. Nr. 3

Das Wiesengrundstück ist aufgrund des dreieckigen Zuschnitts und der vglw. geringen Größe von 2.814 m² für eine zeitgemäße Maschinen-Bewirtschaftung leicht ungünstig geeignet.

Für eine (ggf. hobbymäßige) Beweidung z. B. als Pferdewiese ist das Grundstück ggf. für den benachbarten Aussiedlerhof von Interesse. Leicht störend ist dabei die direkte Lage an der „L 890“ aufgrund einer notwendigen (besonders) verkehrssicheren Einzäunung.

Im Liegenschaftskataster ist die Fläche als Grünland eher mäßiger Qualität ausgewiesen, mit einer ausgewiesenen Bodenzahl / Grünlandzahl von 36/30 ist die Bodengüte auch im kleinräumigen Vergleich eher unterdurchschnittlich (Die Skala möglicher Werte reicht von 1 (sehr schlecht) bis 100 (sehr gut)).

Der Boden wird als toniger Lehm (LT), die Entstehungsart mit Verwitterung (V) angegeben. Die Zustandsstufe (ZS) wird als mäßig eingestuft und mit ZS 6 angegeben (ZS 1 = größte Leistungsfähigkeit, ZS 7 = Zustandsstufe stärkster Entartung oder geringster Entwicklung).

Das Grundstück wird gemäß Luftbilddauswertung seit mindestens 1999 (> 5 Jahre) als Grünland genutzt und wird entsprechend als Dauergrünland klassifiziert. Eine ackerbauliche Nutzung ist somit naturschutzrechtlich untersagt.

Mit Ausnahme eines einzelnen Baumes sowie einer kleinen Baumreihe auf der östlichen Grenze existieren keine größeren Bepflanzungen, was hinsichtlich einer Teilbeschattung ggf. sogar wünschenswert sein könnte.

Das Grundstück ist mit Ausnahme einer Heckenanpflanzung in der Dreiecksspitze nicht eingefriedet.

lfd. Nr. 4

Das Wiesengrundstück ist gleichmäßig und günstig im Zuschnitt, mit knapp 4.000 m² ist es für eine zeitgemäße Maschinen-Bewirtschaftung (knapp) ausreichend groß,

Für eine (hobbymäßige) Beweidung z. B. mit Pferden ist das Grundstück durch die Lage mitten im Dorf sehr gut geeignet, Zugang ist allerdings nur in Absprache über benachbarte Grundstücke möglich, da die „Ferienstraße“ steil abgeböschet unterhalb der Fläche verläuft.

Im Liegenschaftskataster ist die Fläche als Grünland eher mäßiger Qualität ausgewiesen, mit einer ausgewiesenen Bodenzahl / Grünlandzahl von 35/37 ist die Bodengüte auch im kleinräumigen Vergleich eher unterdurchschnittlich.

Der Boden wird als toniger Lehm (LT), die Entstehungsart mit Verwitterung (V) angegeben. Die Zustandsstufe (ZS) wird als mäßig eingestuft und mit ZS 6 angegeben.

Das Grundstück wird gemäß Luftbilddauswertung seit mindestens 1999 als Grünland genutzt und wird entsprechend als Dauergrünland klassifiziert.

Mit Ausnahme einer Buschgruppe am Südrand der Fläche existieren keine größeren Bepflanzungen.

Das Grundstück ist durch Weidezäune (tlw. elektrisch und flexibel versetzbar) eingefriedet (Die flexiblen Zäune werden aber nicht als Zubehör bewertet).

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

lfd. Nr. 3

(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.

Das zu bewertende Grundstück wird aufgrund von Größe und Zuschnitt leicht unterdurchschnittlich gefragt sein, für die unmittelbaren Nachbarn ist es vermutlich von größtem Interesse.

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

Drittverwendungsmöglichkeiten werden eher nicht erkannt, auch nicht als geeigneter Standort für Energiegewinnungsanlagen (Solar).

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 wird das Grundstück als gebäudenahes Grünland jedoch vorteilhaft hinsichtlich einer hobbyorientierten Nutzung als Pferdeweide bewertet. Gegenüber einer „typischen“ Rinder- oder Schafsweide sind hier i. A. Zuschläge gegenüber den Grünlandpreisen rein landwirtschaftlich genutzter Flächen erzielen.

lfd. Nr. 4

Das Grundstück wird aufgrund der Lage inmitten der Ortschaft als gebäudenahes Grünland deutlich vorteilhaft hinsichtlich einer hobbyorientierten Nutzung als Pferdeweide bewertet. Gegenüber einer „typischen“ Rinder- oder Schafsweide wird hier ein erhöhtes Interesse erwartet und es werden Zuschläge gegenüber den Grünlandpreisen rein landwirtschaftlich genutzter Flächen zu erzielen sein. Dies drückt auch der vom Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwert aus, der hier nahezu doppelt so hoch liegt wie für Grünlandflächen außerhalb der Ortschaft.

Im gegebenen Fall wird jedoch darüber hinaus eine stark spekulative Komponente am Grundstücksmarkt erwartet: Da das Grundstück in der vorbereitenden Bauleitplanung ursprünglich als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und die Lage inmitten der Ortschaft die Fläche für eine bauliche Nutzung zu prädestinieren scheint, könnten hier Marktteilnehmer auf eine Umwidmung von der Außenbereichs-Einordnung (Satzung Bosseborn Nr. 5) zum Innenbereich (BauGB § 34) spekulieren.

Als baureifes, erschlossenes Bauland wäre der durchschnittliche Bodenrichtwert lt. Gutachterausschuss in der Ortschaft Bosseborn mit 35,- €/m² anzunehmen, also ein Vielfaches des Grünland-Wertes. Allerdings wären hier neben den rein rechtlichen Unsicherheiten, ob es tatsächlich zu einer Umwidmung kommt, noch erhebliche Aufwendungen für eine mögliche Erschließung der Flächen einzukalkulieren (Anschluss an die öffentliche Straße inkl. Versorgungsleitungen, dazu die innere Erschließung der Fläche bei Aufteilung in z. B. vier Baugrundstücke). Diese Aufwendungen ständen in einem ungünstigen Verhältnis zu dem örtlich

geringen Bodenwert und ließen sich vermutlich nicht vollständig auf potentielle Bauwillige umlegen.

Insofern sollte ein „Spekulationszuschlag“ am Markt nicht zu hoch ausfallen.

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 Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens für die unbebauten Grundstücke ist im vorliegenden Fall grundsätzlich eindeutig.

Sie werden mit dem Vergleichswertverfahren bewertet, da hiermit am genauesten der Marktwert eines Grundstückes ermittelt werden kann.

Durch die Würdigung ggf. weiterer wertbestimmender Eigenschaften und die Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt soll aus dem Bodenwert dann der Verkehrswert des Grundstückes 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 Grundstückes 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 Grundstückes 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 von 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 sind 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 Behörde kann nach Rücksprache mit dem Amt für Naturschutz 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 des Bewertungsgrundstücks (Außenbereich südlich von Bosseborn) beträgt **1,30 €/m² für Grünlandflächen** und 2,50 €/m² für Ackerland (jeweils ohne Aufwuchs).

Für die größere Grünlandfläche inmitten der Ortschaft (Innenbereich von Bosseborn) weist der GAA HX **2,30 €/m² für Grünlandflächen** aus.

Grundstück Lfd. Nr. 3

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Grünland	1,30 €/m²
Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich
Grundstücksfläche	5.000 m ²
Bonität / Grünlandzahl	31
sonstige Eigenschaften	ohne Aufwuchs
Wertermittlungstichtag	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die **Richtwertzone** gemäß Bauleitplanung

Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich
Baufläche	keine

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

lfd. Nr. 3	Grünland
Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft
Grundstücksfläche	2.819 m ²
Bonität Grünland	36/30 i. M. (Bodenzahl / Grünlandzahl)
sonstige Eigenschaften	ohne Aufwuchs (Weide)
Wertermittlungstichtag	20.12.2025

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von den Annahmen für die Richtwertzone (insbesondere Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Wertermittlungszeitpunkt) bedingen i. d. R. Abweichungen seines Bodenwertes von denen der Bodenrichtwerte (Vergleichskaufpreise).

Grundstück „Am Schlingwege“

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Wirtschaftsart	Zustandsmerkmal	Bonität
3	4	87/13	2.814	Grünland	Fläche der LW	Ø Bz 36/30

Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise			1,30 € /m ²	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:				
1. Lage zur Hofstelle / in der Feldmark	20%	0,26 € /m ²		
2. Anbindung / Erschließung	5%	0,07 € /m ²		
3. Größe und Zuschnitt	-10%	0,13 € /m ²		
4. Geländeneigung / Topographie	0%	- € /m ²		
5. Bonität	0%	- € /m ²		
6. Pachtverhältnisse	0%	- € /m ²		
7. Wertermittlungszeitpunkt	0%	- € /m ²		
8. Sonstige Faktoren	0%	- € /m ²		
Zu-/Abschläge insgesamt:	15%	0,20 € /m ²		
Bodenwert je m²		1,50 € /m²		
Fläche				2.814 m ²
Bodenwert gesamt				4.206,93 €

Anpassung an den Bodenrichtwert:

Lage: die relative Nähe zur Ortschaft und insbesondere zur angrenzenden Hofstelle macht das Grundstück gut erreichbar und insofern ggf. für hobbyorientierte Tierhaltung geeignet; ein Lagezuschlag auf den Grünlandwert erscheint marktgerecht → + 20 %

Anbindung / Erschließung: asphaltierte Straße, gute Zufahrt zur Fläche → + 5 %

Größe und Zuschnitt: deutlich kleiner als „Richtwertgrundstück“ (5.000 für Grünland);

dreieckiger Zuschnitt; ungünstig zu bewirtschaften

Abschlag in Anlehnung an GAA Kreis HX → - 10 %

Geländeneigung (tlw. in Bonität erfasst);
 Zu-/ Abschlag in Anlehnung an Fischer / Biederbeck
 Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019 → +/- 0 %

abweichende Bonität zum „Richtwertgrundstück“
 Zu-/ Abschlag in Anlehnung an GAA Kreis HX und GAA Hameln-Pyrmont → +/- 0 %

Pachtverhältnisse: es liegen keine Angaben vor! → +/- 0 %

Wertermittlungszeitpunkt:

Die landwirtschaftlichen Bodenpreise um die Ortschaft Bosseborn herum schwankten die letzten Jahre und ca. +/- 10 bis 15 %, in 2024 kam es demnach zu einem Rückgang.

Der GAA hat keine aktuellen Angaben gemacht, zum Stichtag werden hier keine wesentlichen Preisveränderungen für Landwirtschaftsflächen erwartet → +/- 0 %

Sonstige Faktoren: nicht bekannt → +/- 0 %

Ggf. könnte diese Fläche als „Kompensationsfläche / Blühstreifen“ genutzt werden

Bodenwert lfd. Nr. 3, Grünland

rd. € 4.200,-

Grundstück Lfd. Nr. 4

Definition der **Richtwertgrundstücke** lt. Gutachterausschuss

Grünland

2,30 €/m²

Entwicklungsstufe

Fläche für die Land- und Forstwirtschaft

Grundstücksfläche

keine Angaben

Bonität / Grünlandzahl

keine Angaben

sonstige Eigenschaften

ohne Aufwuchs

Wertermittlungsstichtag

01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Luftbild der kleinräumigen Richtwertzone (rot); Quelle: Boris NRW 2025 ,
 Bewertungsgrundstück gelb umrahmt



Festsetzungen für die **Richtwertzone** gemäß Bauleitplanung

Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich
Baufläche	keine gemäß Satzung Bosseborn Nr. 5

Beschreibung des **Bewertungsgrundstücks**

lfd. Nr. 4	Grünland
Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft
Grundstücksfläche	3.890 m ²
Bonität Grünland	35/37 i. M. (Bodenzahl / Grünlandzahl)
sonstige Eigenschaften	ohne Aufwuchs (Weide)
Wertermittlungsstichtag	20.12.2025

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von den Annahmen für die Richtwertzone (insbesondere Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Wertermittlungszeitpunkt) bedingen i. d. R. Abweichungen seines Bodenwertes von denen der Bodenrichtwerte (Vergleichskaufpreise).

Grundstück „Bosseborn“

lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe (m ²)	Wirtschaftsart	Zustandsmerkmal	Bonität
4	7	12/1	3.890	Grünland	Fläche der LW	Ø Bz 35/37

Bodenrichtwert/Vergleichskaufpreise			2,30 € /m ²	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:				
1. Lage in der Feldmark	0%	- €	/m ²	
2. Anbindung / Erschließung	-10%	- 0,23 €	/m ²	
3. Größe und Zuschnitt	0%	- €	/m ²	
4. Geländeneigung / Topographie	0%	- €	/m ²	
5. Bonität	0%	- €	/m ²	
6. Pachtverhältnisse	0%	- €	/m ²	
7. Wertermittlungszeitpunkt	0%	- €	/m ²	
8. Sonstige Faktoren	230%	5,29 €	/m ²	
Zu-/Abschläge insgesamt:	220%	5,06 €	/m ²	
Bodenwert je m²		7,36 €	/m²	
Fläche				3.890 m ²
Bodenwert gesamt				28.630,40 €

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten wird wie folgt bewertet:

Lage: Die Richtwertzone ist (ungewöhnlich) eng umgrenzt und umfasst ca. 1,5 ha, bestehend aus fünf Grundstücken als Grünlandfläche im Innenbereich.

Eine weitere Differenzierung der Lagequalität innerhalb dieser eng umgrenzten Richtwertzone ist nicht zielführend. → +/- 0 %

Anbindung / Erschließung: Das Bewertungsgrundstück hat lediglich im Norden einen Anschluss an eine öffentliche Erschließungsstraße, die aber aufgrund der steilen Böschung nur erschwert ausbaufähig ist. Im Süden verläuft ein unbefestigter enger Weg.

Im Vergleich zu den übrigen vier Grundstücken innerhalb der Richtwertzone wird die Erschließungsqualität daher als leicht unterdurchschnittlich bewertet (vgl. Luftbild)

→ - 10 %

Größe und Zuschnitt:

Das Grundstück ist innerhalb der Richtwertzone „durchschnittlich“ groß, der Zuschnitt ist günstig aber nicht herausragend. Eine Differenzierung ist innerhalb dieser eng umgrenzten Richtwertzone nicht notwendig. → +/- 0 %

Geländeneigung (tlw. in Bonität erfasst):

Zu-/ Abschlag in Anlehnung an Fischer / Biederbeck

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

→ +/- 0 %

abweichende Bonität zum „Richtwertgrundstück“

keine Angaben zur Richtwertzone

→ +/- 0 %

Pachtverhältnisse: es liegen keine Angaben vor!

→ +/- 0 %

Wertermittlungszeitpunkt:

Zum Stichtag werden hier keine wesentlichen Preisveränderungen erwartet

→ +/- 0 %

Sonstige Faktoren: potentielle Entwicklung zum Bauerwartungsland

Im Rahmen der Rechtlichen Eigenschaften (Kap. 2.2) sowie der sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurde intensiv auf die planungsrechtlichen Besonderheiten des Grundstücks hinsichtlich der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung eingegangen.

In Verbindung mit dem in Oktober 2025 novellierten Baugesetzbuch (BauGB, § 246 u. a.) wird für das Bewertungsgrundstück am Markt eine spekulative Komponente erwartet, die ggf. zu deutlich überdurchschnittlichem Interesse an dem Grundstück und einhergehend zu einer spürbaren Preissteigerung führen kann.

Gemäß allgemeinen Erhebungen der Wertermittlungsliteratur werden bei einer Entwicklung von „Flächen der Landwirtschaft“ zu „Bauerwartungsland“ durchschnittliche Bodenpreise zwischen 25 % bis 60 % (und tlw. mehr) der benachbarten Baulandpreise erzielt.

Im gegebenen Fall eine BRW für erschließungsbeitragsfreies Bauland in Höhe von 35,- €/m² würde dies zu Bodenwerten zwischen 8,75 €/m² bis 21,00 €/m² führen.

Allerdings ist hier definitiv noch nicht von „Bauerwartungsland“ auszugehen, lediglich eine Spekulation hinsichtlich einer solchen Entwicklung scheint „erlaubt“. Auch werden die notwendigen Aufwendungen für die Erschließung der Fläche als überdurchschnittlich im Verhältnis zum Wert eingeschätzt.

Ein Werteinfluss in Höhe von durchschnittlich ca. 15 % des BRW für Bauland (15 % von 35,- € = 5,25 €/m²) wird hier als marktkonform eingeschätzt.

Der Wertaufschlag auf den BRW für Grünland im Innenbereich beträgt dann umgerechnet ca.

→ + 230 %

Bodenwert lfd. Nr. 4, Grünland im Innenbereich

rd. € 28.600,-

4.4 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

der Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 3	wurde ermittelt mit rd.	€ 4.200,-
der Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 4	wurde ermittelt mit rd.	€ 28.600,-

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).

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsarten der Immobilien und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Boden- bzw. Sachwerten und hält in freier Würdigung, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgenden Wert als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) der unbelasteten Grundstücke für korrekt angemessen:

Verfahren	19 K 9/19	
Ort:	„Am Schlingwege“	37671 Höxter-Bosseborn
Gemeinde:	Höxter	Gemarkung: Bosseborn
Flur:	4	Flurstück: 87/13
Grundbuch:	Bosseborn	Blatt 0126 lfd. Nr. 3

Landwirtschaftsfläche / Grünland

zum Stichtag 20.12.2025

mit rd.

€ 4.000,-

(in Worten: viertausend Euro)

sowie

Verfahren 19 K 10/19

Ort:	„Bosseborn“	37671 Höxter-Bosseborn
Gemeinde:	Höxter	Gemarkung: Bosseborn
Flur:	7	Flurstück: 12/1
Grundbuch:	Bosseborn	Blatt 0126 lfd. Nr. 4

Landwirtschaftsfläche / Grünland

(spekulativ Bauerwartungsland)

zum Stichtag 20.12.2025

mit rd.

€ 28.500,-

(in Worten: achtundzwanzigtausendfünfhundert Euro)

Höxter, 27.12.2025

Dipl.-Ing. Architekt 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.

Zugleich bescheinige ich, dass lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder ggf. entsprechende Lizenzen vorliegen.

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 Übersichtskarte Bosseborn im Maßstab 1: 5.000

Quelle: basemap.de / NKG, Geobasis NRW, sowie Kreis Höxter
Grundstücke lfd. Nr. 3 + 4 rot gekennzeichnet

Hinweis: Die Karten sind aus Gründen der Urheberrechte nicht in der
Internet-Version des Gutachtens dargestellt.

Sie können jedoch kostenfrei über das Geodatenportal des Kreis Höxter
eingesehen werden.

<https://geoserver.kreis-hoexter.de/MapSolution>

Anlage 2

Lagekarten

Quelle: basemap.de / NKG, Geobasis NRW, sowie Kreis Höxter
Grundstücke lfd. Nr. 3 + 4 rot gekennzeichnet

Anlage 3

Fotos

Bei der Objektbesichtigung wurden insgesamt 53 Aufnahmen von den Grundstücken erstellt und beim Sachverständigen archiviert. Nachfolgend werden lediglich beispielhaft eine Auswahl an Fotos gezeigt. Hinweis: Die Fotos sind überwiegend im Weitwinkel-Modus aufgenommen, Größen und Proportionen können ggf. tlw. täuschen.

lfd. Nr. 3, Blick von Südosten (Grundstücksgrenzen rot einskizziert)



lfd. Nr. 3, Blick von Südwesten, links die L 890 (Grundstücksgrenzen rot einskizziert)



lfd. Nr. 4, Blick von Nordwesten (Grundstücksgrenzen rot einskizziert)



lfd. Nr. 4, Blick von Osten, im Hintergrund das kleine Neubaugebiet; eine vergleichbare bauliche Entwicklung erscheint spekulativ vorstellbar (Grundstücksgrenzen rot einskizziert)

