



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

An das
Amtsgericht Höxter
z. H. Frau Reinecke + beteiligte Parteien
Möllingerstraße 8
37671 Höxter

Lange Wiese 6
37671 Höxter

Telefon 05271-380138
Telefax 05271-380139

verkehrswerte@krekeler-boehl.de



19 K 12/24 Grundstücksermittlung Lange, Pollmann u. a.

12.02.2025

Gutachterliche Einschätzung zum Verkehrswert

Sehr geehrte Frau Reinecke,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben des Amtsgerichts Höxter vom 02.12.2024 bin ich beauftragt, ein Gutachten über den Wert der nachfolgend beschriebenen Immobilie zu erstellen:

Objekt: Landwirtschaftsfläche

Lage: „Lammert“
34414 Borgentreich - Bühne

Gemarkung: Bühne Flur: 2 Flurstück(e): 156

Grundbuch: Haarbrück Blatt: 169 lfd. Nr.: 2

Eigentümer: Lange, Pollmann u. a.

Mit meinen Schreiben vom 07.12.2024 an das Gericht und alle beteiligten Parteien hatte ich angekündigt, die Besichtigung der kleinen Ackerfläche selbstständig durchzuführen und die Bewertung in Form einer kurzen Gutachterlichen Einschätzung zum Verkehrswert zu erstellen, um die Kosten der Bewertung in Anbetracht des voraussichtlich eher niedrigen Wertes des Grundstücks möglichst gering zu halten.

Da niemand der Beteiligten Einspruch gegen das geplante Vorgehen erhoben hatte, habe ich am 21.01.2025 in der Zeit von ca. 11¹⁵ bis 11³⁵ das Grundstück in Augenschein genommen.

Eine Besichtigung war eigenständig in ausreichendem Umfang möglich, auch wenn die genauen Grenzen des Grundstücks in der Feldmark aufgrund nicht existenter Grenzsteine sowie einer leichten Schneedecke zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht absolut genau feststellbar waren.

Im Zuge der zwischenzeitlich angestellten Recherchen zur Flächennutzung im Bereich des zu bewertenden Grundstücks hat sich als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) herausgestellt, dass das Grundstück innerhalb der Fläche des in Aufstellung befindlichen Regionalplans der Bezirksregierung (Bezreg.) Detmold – Teilplan Erneuerbare Energien – liegt.

Darin werden die Flächen im Bereich des Bewertungsgrundstücks für die mögliche Errichtung von Windenergieanlagen (WEA) bzw. „Windkraftanlagen / Windmühlen“ ausgewiesen und damit dem klassischen, rein landwirtschaftlichen Grundstücksverkehr quasi „entzogen“.

Ein ansonsten marktüblicher Wert für Ackerland kann hier zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht einfach angesetzt werden, allein die Möglichkeit einer zukünftigen Teilhabe in einem Flächen-Pool für WEA führt zu einer (deutlichen) spekulativen Aufwertung des Grundstückswertes, die allerdings zum aktuellen Zeitpunkt nicht genau beziffert werden kann.

Aus diesem Grund weise ich bereits hier auf eine zwangsläufig erhöhte Unsicherheit im Wertermittlungsergebnis hin.

Die betreibende Gläubigerin (Land Hessen) habe ich entsprechend am 07.02.2025 in Kenntnis gesetzt, eine Aufschiebung / vorläufige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens war dort jedoch nicht gewünscht.

Nachfolgend nun also zunächst eine kurze Grundstücksbeschreibung:

Übersicht / Luftbild

Quelle basemap.de, Geobasis NRW Kreis Höxter; Bewertungsgrundstück Gemarkung Bühne, Flur 2, Flurstück 156 rot umrahmt



Beschreibung

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine 1.250 m² große Parzelle im Außenbereich, in ca. 2 km Luftlinie südlich des kleinen Höhendorfes Haarbrück.

Die Fläche ist von Südosten von der Landstraße L 838 (Warburg – Beverungen) aus in rd. 400 m Entfernung über einen unbefestigten Wirtschaftsweg erreichbar.

Es handelt sich um einen rd. 155 m langen, ca. 8 m schmalen Streifen Ackerfläche, die augenscheinlich im Verbund mit den westlich und östlich angrenzenden Flurstücken 157 ff. und 80 ff. bewirtschaftet wird.

Lt. Auskunft einer der Miteigentümerinnen besteht ein Pachtvertrag über die Fläche zu einem Pachtpreis von (Zitat) „50,- oder 100,- € im Jahr“. Genauere Angaben liegen hierzu nicht vor.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist gleichmäßig, die Topographie des Geländes – rd. 300 m über NN – bildet ca. mittig im Grundstück einen kleinen „Höhenrücken“ und fällt von dort nach Norden und Süden um knapp 2 m wieder ab. Im Norden endet das Grundstück an einem kleinen Grabenlauf, dem „Klusbach“.

Zum Stichtag ist die Fläche augenscheinlich gepflügt und geeggt und mit einem „Grün-Dünger“ eingesät (ohne Werteinfluss).

Als vorbereitende Bauleitplanung gilt für das Grundstück der Flächennutzungsplan der Gemeinde Borgentreich, hier ist das Grundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen (§ 35 BauGB).

Ein Bebauungsplan (B-Plan) existiert nicht.

Altlasten sind lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 09.12.2024 nicht bekannt.

Baulasten sind lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 30.12.2024 nicht eingetragen.

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

Als sonstige Gebietsqualifikationen sind zu nennen:

- Landschaftsschutzgebiet Süd

Die landwirtschaftliche Bodenschätzung im Liegenschaftsbuch des Katasteramtes Höxter unterteilt die Fläche in vier Unterflächen mit leicht abweichenden Bodenverhältnissen:

Landwirtschaft	Ackerland 1.250 m ²
Bodenart:	Stark lehmiger Sand (SL) bis anlehmiger Sand (SI)
Zustandsstufe:	überwiegend 6 (flachgründiger Boden, der Unterboden bzw. der Untergrund nimmt praktisch nicht an der Ertragsbildung teil); ca. 1/3 auch Zustandsstufe 5 (der flach- bis mittelgründige Boden wird bis in eine Tiefe von etwa 40 bis 60 cm durchwurzelt).
Ackerzahl:	zwischen 32 bis 36; Ø 34
Ertragsmesszahl:	428

Die Bodengüte wird insgesamt als mäßig (im BRW-Vergleich als unterdurchschnittlich) eingestuft.

Bewertung:

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

Der vom Gutachterausschuss im Kreis Höxter (GAA HX) ermittelte Bodenrichtwert (BRW) beträgt im Umfeld um das Bewertungsgrundstück 3,10 €/m² für landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (ohne Aufwuchs), bei einer Flächengröße von 10.000 m² (1 ha) und einer durchschnittlichen Ertragsfähigkeit (Ackerzahl) von 41.

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; z. B. der Energiewirtschaft).

Eine selbstständige landwirtschaftliche Nutzung wird aufgrund von Flächengröße und Zuschnitt als unrentabel bewertet. Entsprechend ist von einer Nutzung im Flächenverbund als Pachtfläche auszugehen, wie es auch der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Für das Landschaftsbild, Natur und Umwelt ist die Fläche als mäßig wertvoll einzuschätzen.

Als Ausgleichsfläche für naturschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen (z. B. bei der Ausweisung neuer Baugebiete als Eingriff in die Natur) eignet sich das Grundstück alleine kaum.

Somit spricht das Ackergrundstück zunächst vermutlich hauptsächlich die Eigentümer der unmittelbaren Nachbarflächen (Flurstücke 80 und 157) zu Arrondierungszwecken an; diese könnten ggf. sinnvollerweise im Rahmen der Verwertung gezielt kontaktiert werden.

Bodenwertermittlung

Grundbuch Haarbrück, Blatt 0169, lfd. Nr. 2

Bodenrichtwert / Vergleichskaufpreise		3,10 €	/m ²	Fläche
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:				
1. Lage in der Feldmark / Erreichbarkeit	3%	0,09 €	/m ²	
2. Größe und Zuschnitt	-10%	- 0,31 €	/m ²	
3. Geländeneigung	0%	- €	/m ²	
4. Bonität	-7%	- 0,22 €	/m ²	
5. Pachtverhältnisse	-5%	0,16 €	/m ²	
6. Wertermittlungszeitpunkt	5%	0,16 €	/m ²	
7. Sonstige Faktoren	0%	- €	/m ²	
Zu-/Abschläge insgesamt:	-14%	- 0,43 €	/m ²	
Bodenwert		2,67 €	/m ²	
Fläche				1.250 m ²
Bodenwert gesamt				3.332,50 €

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück:

Lage: relativ ortsferne Lage, allerdings mit gut befriedigender Erreichbarkeit in der Feldmark über die Landstraße L 838 und zuletzt über einen unbefestigten Wirtschaftsweg

→ + 3 %

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

→ +/- 0 %

abweichende Bonität zum „Richtwertgrundstück“

Zu-/ Abschlag in Anlehnung an GAA Kreis HX und GAA Hameln-Pyrmont

→ - 7 %

Pachtverhältnisse: verpachtet

Annahme: marktüblicher Pachtvertrag mit überschaubarer Laufzeit,

kein unmittelbarer Zugriff

→ - 5 %

Wertermittlungszeitpunkt: leichte Preissteigerungen erwartet

→ + 5 %

Sonstige Faktoren: keine erkennbar / bekannt

keine (verwertbaren) Außenanlagen vorhanden

→ +/- 0 %

Die Thematik der Windenergie-Nutzung wird nachfolgend gesondert als boG thematisiert

Der Bodenwert der unbebauten landwirtschaftlichen Nutzfläche wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grundlage der tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften ermittelt mit

Gemarkung Bühne Flur 2, Flurstück 156 1.250 m² x 2,67 € = € 3.332,50 rd. € 3.300,-

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 außerlandwirtschaftliche Nutzungen)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. naturschutzrechtliche Einschränkungen oder Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätzungen
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

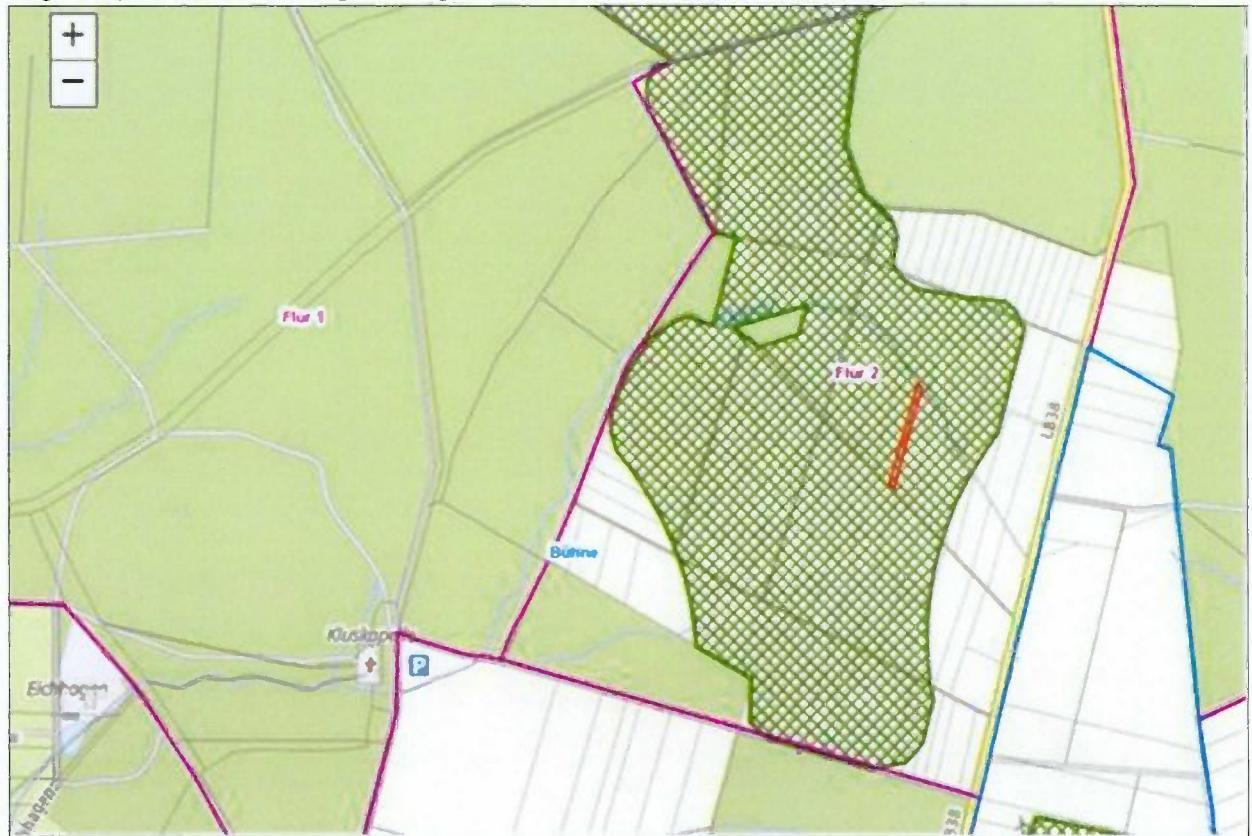
Im gegebenen Fall werden für das Bewertungsgrundstück als besondere objektspezifische Eigenschaften erkannt:

Potentielles Entwicklungsgebiet für Windenergieanlagen (WEA)

Wie eingangs bereits dargelegt befindet sich das Grundstück innerhalb der Fläche des in Aufstellung befindlichen Regionalplans der Bezirksregierung Detmold, Teilplan Erneuerbare Energien.

Die Flächen sind als „Wind-Vorrangs-Flächen“ für die Nutzung erneuerbarer Energien mittels WEAs vorgesehen.

Regionalplan in Aufstellung; Bezreg. Detmold



Bewertungsgrundstück rot markiert

Lt. Auskunft der Gemeinde gibt es bereits intensive Verhandlungsgespräche zwischen entsprechenden Projektierungsgesellschaften und Teilen der Eigentümerschaft der betroffenen Flächen.

Eine zukünftige Nutzung der Gesamtfläche mit WEAs kann zum Stichtag als hochwahrscheinlich angenommen werden.

Inwieweit das zu bewertende Grundstück von einer solchen Nutzung tangiert werden wird, kann zum derzeitigen Stand ohne vorliegende Projektierung für den gesamten Bereich von mir nicht eingeschätzt werden.

So wäre z. B. denkbar, dass das Grundstück

- ggf. unmittelbar für die Errichtung einer WEA in Frage kommt oder
- ggf. für die Übernahme einer Abstandsflächenbaulast (ebenfalls werterhöhend, da für die WEA-Betreiber ggf. zwingend)
- oder ob z. B. Flächen des Grundstücks für Erschließungsanlagen, Lagerplätze, Leitungsrechte, Umspannanlagen (Trafos) o. ä. der WEA benötigt werden
- oder im ungünstigsten Fall in keiner Weise für die Nutzung mit WEA in Anspruch genommen werden soll

Insgesamt aber ist davon auszugehen, dass alleine die Spekulation auf eine Beteiligung im Rahmen o. G. Nutzungen zu einer spürbaren Aufwertung des Verkehrswertes über den reinen landwirtschaftlichen Bodenwert hinaus stattfinden sollte.

Üblicherweise werden auch Flächen innerhalb eines so genannten Flächenpools, die nicht unmittelbar durch WEAs, Zuwegungen, Abstandsflächen o. ä. betroffen sind an den Pachterträgen für die WEA-Nutzung im Umfeld beteiligt.

Die Höhe einer zu unterstellenden Wertsteigerung von Ackerland, das für Windenergieanlagen (WEA) ausgewiesen wird, hängt von verschiedenen Faktoren ab.

Internet-Recherchen ergaben dabei folgende Aussagen:

Umwidmung von Ackerland zu Windkraft-Sondergebiet

- Typische Wertsteigerung: + 100 % bis + 500 %

Wertsteigerung durch Pachteinnahmen

- Indirekte Wertsteigerung: + 300 % bis + 1.000 % (über die Laufzeit des Vertrags gerechnet)

Verkauf an Windparkbetreiber oder Investoren

- Wertsteigerung: + 200 % bis +800 %

Diese Werte sind grobe Schätzungen und hängen von individuellen Bedingungen ab.

Auf Grundlage dieser Angaben schätze ich im gegeben Fall den Wertaufschlag für die zu bewertende Fläche zum aktuellen Zeitpunkt im unteren mittleren Bereich der o. g. Spannen pauschaliert auf ca. 350 %.

Dies bedeutet bei einem landwirtschaftlichen Bodenwert von rd. € 3.300,- einen Wertzuschlag um rd. € 11.550,- und führt zu einer Gesamtsumme von € 14.850,-.

Umgerechnet entspricht diese einem Preis von knapp 12,00 €/m².

Zum Vergleich: Der Gutachterausschuss im Kreis Höxter hat ausreichend stichtagnah im Umland um das Bewertungsobjekt Verkäufe von Ackerland für die Zwecke mit WEA-Nutzung registriert.

Dabei wurden für eine (größere) Ackerfläche, die für die Bebauung mit mehreren WEAs vorgesehen ist ein Kaufpreis von umgerechnet rd. 35,- €/m² erzielt,

Eine andere Fläche, die „lediglich“ für die Aufstellung eines Trafos (mit entsprechenden Leitungen) vorgesehen war, wurden rd. 20,- €/m² gezahlt.

In Anbetracht der noch nicht abgeschlossenen Planungsphase halte ich einen Spekulationszuschlag, der das Grundstück mit gut 1/3 bis 1/2 der o. g. Preise erzielt für plausibel und marktgerecht.

Auf die erhöhte Ergebnis-Unsicherheit dieser Schätzung weise ich erneut ausdrücklich hin!

Ich hoffe, hiermit allen Beteiligten eine ausreichende Beurteilung an die Hand zu geben.

Für mögliche Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier (auftragsgemäß) bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an dem geschätzten Wert und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgenden Wert stichtagsbezogen als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) der Immobilie für korrekt angemessen:

Landwirtschaftsfläche / Ackerland

Lage 34414 Borgentreich – Bühne
„Lammert“

Gemarkung Bühne **Flur 2** **Flurstück 156**

Grundbuch Haarbrück Blatt 0169 lfd. Nr. 2

zum Stichtag 21.01.2025

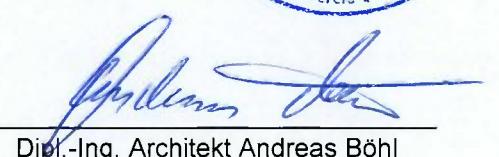
mit rd.

€ 15.000,-

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

Höxter, 07.02.2025




Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

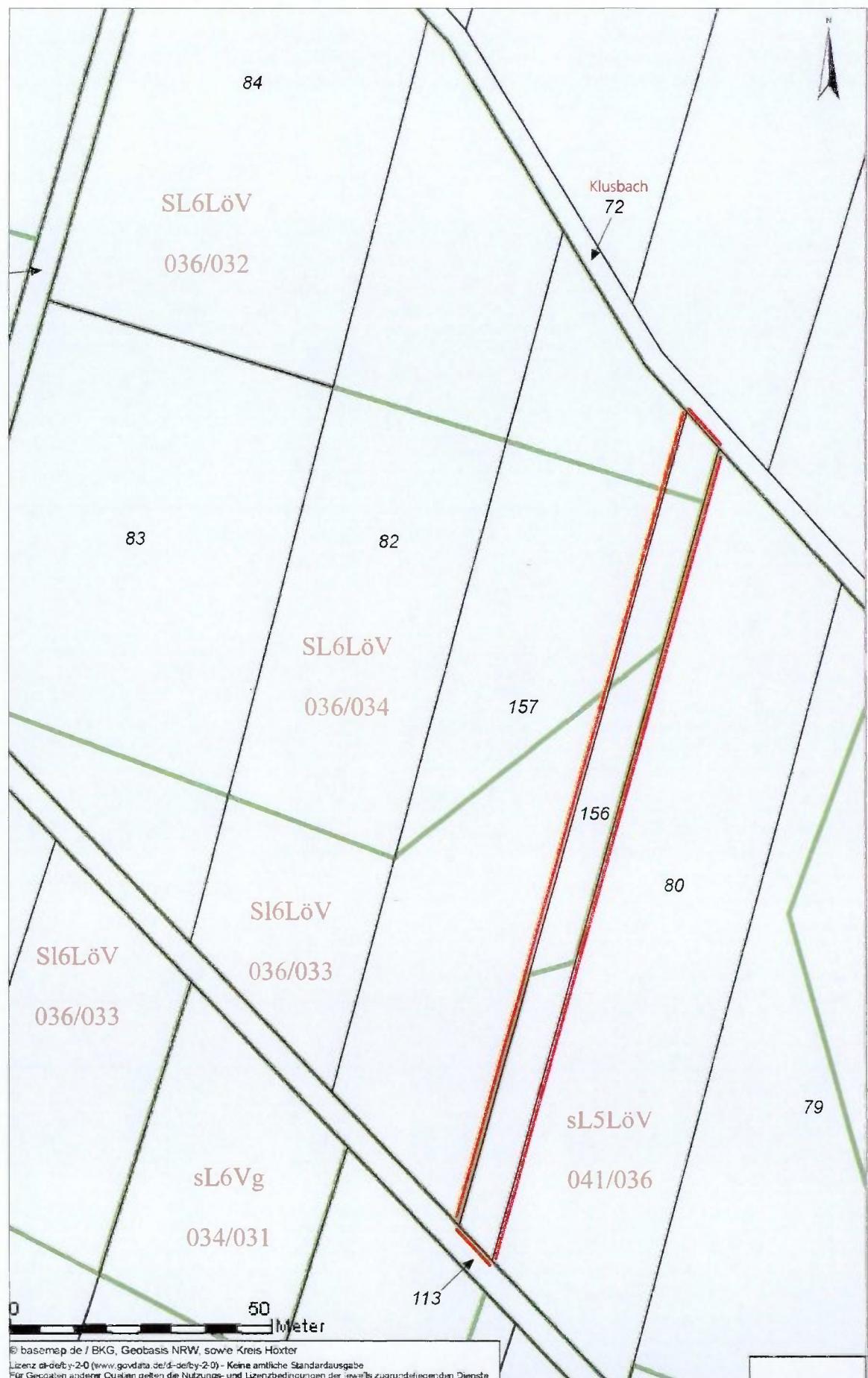
Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Anlage 1 Übersichtsplan



Quelle basemap.de und Geobasis NRW / Kreis HX; Bewertungsgrundstück im unteren Drittel, rot markiert

Anlage 2 Lageplan mit Bodenschätzung



Quelle basemap.de und Geobasis NRW / Kreis HX; Bewertungsgrundstück rot markiert

Anlage 3 Fotos

Zum Ortstermin wurden 12 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 eingeskizziert.

Bühne Flur 2, Flurstück 156; Blick von Osten von der Landstraße L 838; Lage ungefähr rot einskizziert



Bühne Flur 2, Flurstück 156, Zufahrt über den Feldweg, Lage ungefähr rot einskizziert



Bühne Flur 2, Flurstück 156, Lage ungefähr rot einskizziert

