

Dipl. – Ing. Stefanus Remmert
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

37671 Höxter
Marienstraße 1
Telefon 0 55 31/70 04 85
Fax 0 55 31/60 3 99

**Internetversion zum
VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

Verkehrswertermittlung über das Gartengrundstück

Geschäfts-Nr. 19 K 013/25

Gemarkung: Beverungen
Straße: Im kleinen Feld
Ort: 37688 Beverungen
Flur: 16
Flurstück: 254

Gutachten-Nr. 25-0523
Datum: 13.10.2025

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung

Auftraggeber: Amtsgericht Höxter
Möllinger Straße 8
37671 Höxter

Auftrag vom 20.05.2025

Eigentümerin: nach Nennung

Grundbuch: von Beverungen Blatt 1550

Nutzung: Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche - Garten

Arealgröße: 348 m²

Bebauung: Gartenlaube

Baujahr: unbekannt

Bewertungsstichtag: 18.06.2025 und 20.07.2025

Ortsbesichtigungen: 20.07.2025

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 0 52 71/97 90 20) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Höxter eingesehen werden.

Ermittelter Verkehrswert: 3.000,00 €
(i. W. Dreitausend €)

Zum Umfang dieses Gutachtens gehören die Seiten 1 bis 15 inklusive der Anlagen und Fotos.

1. <u>Grundlagen</u>	Seite 3
2. <u>Allgemeine Angaben</u>	Seite 3
2.1. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen	Seite 3
2.2. Mietverhältnisse	Seite 3
2.3. Mithaftendes Zubehör	Seite 3
3. <u>Grundstücksbeschreibung</u>	Seite 4
3.1. Allgemeines	Seite 4
3.2. Bauleitplanung	Seite 4
3.3. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	Seite 4
4. <u>Gebäudebeschreibung</u>	Seite 5
4.1. Bauart und Ausbau der Geschosse	Seite 6
4.2. Außenanlagen	Seite 6
4.3. Zusammenfassung und Gesamteindruck	Seite 6
5. <u>Wertermittlung</u>	Seite 6
5.1. Allgemeines zur Wertermittlung	Seite 6
5.2. Bodenwert	Seite 7
5.3. Gebäudewerte und Außenanlagen	Seite 8
6. <u>Ableitung des Verkehrswertes</u>	Seite ..9

Anlagen

- Flurkarte Seite 10
- 10 Fotos Seite 11

1. Grundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 20.12.2023
2. Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021
3. Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 01.03.2006
4. Handbuch „Praxis der Grundstücksbewertung“, Dr. Gerady/Möckel, Verlag Moderne Industrie
5. Handbuch „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“, Simon/Kleiber, Luchterhand Verlag
6. Meßzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke des statistischen Bundesamtes Wiesbaden, Fachserie 17
7. Grundbuch von Beverungen, Blatt 1550
8. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Höxter
9. Ortsbesichtigungen vom 18.06.2025 und 20.07.2025
Anwesende Personen: nach Nennung, am 20.07.2025

2. Allgemeine Angaben

2.1 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Feststellungen hinsichtlich des Gebäudes und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind bzw. möglich waren. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische und chemische Spezialuntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Ebenfalls wurde die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen nur in vertretbarem Umfang geprüft. Eventuell vorhanden Schadstellen, die bei der Besichtigung beispielsweise durch Möbel oder Ähnliches verdeckt waren, sind in diesem Gutachten nicht erfasst. Ebenso sind unsachgemäße Detailausführungen nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein. Bei der Bewertung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt. Ferner wird von einer ordnungsgemäßen Räumung ausgegangen, wie sie bei Verkäufen üblich ist.

2.2 Pachtverhältnisse

Das Grundstück wird von der Eigentümerin selbst genutzt. Eine Verpachtung und somit Einnahmen liegen nicht vor.

2.3 Mithaltendes Zubehör

Nach §1120 BGB erstreckt sich die Hypothek auf die von dem Grundstück getrennten Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile sowie auf das Zubehör des Grundstücks, soweit sie nicht Eigentum eines anderen als des Eigentümers des Grundstücks sind. Im vorliegenden Bewertungsfall kein mithaltendes Zubehör zugeordnet werden.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Allgemeines

Die Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Flurkarten und Fotos (siehe Anlagen) zu ersehen.

3.2 Bauleitplanung

Lt. Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück im Innenbereich der Stadt Beverungen. Im Kataster ist das Grundstück als „Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche – Garten“ ausgewiesen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Anträge zu Bebauungen werden nachdem Bundeskleingartengesetz, der Bauordnung und dem Baugesetzbuch beschieden.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet der Weser ist eine geänderte Nutzung als Wohnbaugrundstück trotz der benachbarten Wohnbebauung derzeit auszuschließen.

3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

- Lage: Stadtrandlage in Nachbarschaft zur Wohnbebauung an einem asphaltierten Wirtschaftsweg im Überschwemmungsgebiet der nahegelegenen Weser
- Wasserrechtliche Einstufung: das Grundstück liegt in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone IIIa. Hier gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen bezüglich dem Ablagern von Schutt, Abfallstoffen, der Anwendung von Gülle, Klärschlamm, Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmittel sowie zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Verkehrslage:
- Stadtkern (Marktplatz) ca. 1 km entfernt
 - Bundesstraße B83 ca. 200 m entfernt
 - Bundesstraße B241 ca. 500 m entfernt
 - Autobahn A7 ca. 50 km entfernt
 - Autobahn A33 ca. 55 km entfernt
 - Autobahn A44 ca. 35 km entfernt
 - Höxter ca. 15 km entfernt
 - Borgentreich ca. 15 km entfernt
 - Brakel ca. 20 km entfernt
 - Warburg ca. 30 km entfernt
 - Kassel ca. 50 km entfernt
 - Paderborn ca. 60 km entfernt
 - Hameln ca. 65 km entfernt
 - Bielefeld ca. 100 km entfernt
- öffentliche Einrichtungen:
- Kindergarten und Grundschule sind in Beverungen vorhanden
 - Sekundarschule und Gymnasium sind im Schulzentrum vorhanden
 - berufsbildende Schulen in Brakel und Höxter vorhanden

Geschäfte des täglichen Bedarfs:

- die Stadtverwaltung, Ärzte sowie eine Stadthalle, ein Freibad sowie kulturelle und touristische Angebote sind in Beverungen vorhanden
 - Ämter und Behörden der Kreisverwaltung und ein Krankenhaus sind in der Kreisstadt Höxter vorhanden
- Lebensmittel Märkte, Bäcker und Metzger sowie Filialen von Banken und Post und weitere Fachgeschäfte des täglichen und nicht alltäglichen Bedarfs, Ärzte sowie kulturelle und touristische Angebote sind in Beverungen vorhanden

Arealgröße:

348 m²

Grundstücksart:

Gartenland, Erholungsfläche

Grundstückszuschnitt:

nahezu regelmäßig (gem. Flurkarte)

Topographie:

nahezu ebenes Gelände

Baugrund:

es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor, daher werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser wird aufgrund der nahegelegenen Weser zumindest zeitweise gerechnet, das Grundstück liegt außerhalb der ausgewiesenen Überschwemmungsfläche der Weser

Bebauung: Gartenlaube im rückwärtigen Teil des Grundstückes

Einfriedung: einfacher Maschendrahtzaun, reparaturbedürftig

Erschließung: verkehrliche Anbindung über den asphaltierten Wirtschaftsweg Im kleinen Feld, fertig ausgebaut und abgerechnet, Anschlüsse an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz sind nicht vorhanden

Baulasten: nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegt für das Flurstück keine Baulasteintragungen vor:

- Zwangsversteigerungsvermerk vom 14.03.2025

diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert

4. Gebäudebeschreibung

Gebäudeart:

einfache Gartenlaube in Holzbauweise mit vorgelagerter, überdachten Veranda

Baujahr:

unbekannt

Unterkellerung:

keine

Umfassungswände:

Holzkonstruktion

Fassadenausführung:

Holzbekleidung

Dachform:

flach geneigtes Satteldach

Dachkonstruktion:

Dachstuhl als konventionelle Holzkonstruktion

Dachhaut:

mit Folie belegt

Beheizung:

keine

Bau- und

Unterhaltungszustand:

ein Unterhaltungsstau ist vorhanden

Sichtbare Mängel u.

Schäden:

- Bodenhölzer der Veranda sehr schadhaft
- provisorische Dachabdichtung mit einer Plane
- Außenwände anstrichbedürftig

4.1 Bauart und Ausbau der Geschosse

lichte Raumhöhe: ca. 2,50 m
Grundrissgestaltung: ein offener Wohnraum
Innenwände: keine
Wandflächen: mit Profilholz bekleidet
Deckenflächen: mit Profilholz bekleidet
Fußböden: Dielenboden
Fenster und Fenstertüren: einfache Holzfenster

4.2 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen: keine
Befestigungen: keine erkennbar
Begrünung: Ziersträucher, und Raseneinsaat
Einfriedung: Maschendraht an Metallpfosten

4.3 Zusammenfassung und Gesamteindruck

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Gartengrundstück am Rande der Stadt Beverungen ohne Anschluß an das öffentlich Ver- und Entsorgungsnetz.

Die Fläche ist eingefriedet und weitgehend verwildert. Besondere Ausstattungen sind nicht vorhanden. Im hinteren Bereich des Grundstücks ist eine einfache Gartenlaube in Holzbausweise errichtet worden. Da die Bodenhölzer der Veranda sehr schadhaft sind ist davon ausgehen, daß diese erneuert werden müssen. Dieser Aufwand kann sehr erheblich sein, weil für gewöhnlich die tragende Balkenlage über die gesamte Grundfläche, also auch über den Innenbereich, durchgehend verlegt wird. Substantielle Neuerungen oder Sanierungen wurden bislang nicht vorgenommen. Somit ist von einer eingeschränkten Nutzbarkeit während wärmerer Wetterbedingungen auszugehen.

5. Wertermittlung

5.1 Allgemeines zur Wertermittlung

Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zu 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 der sonstigen Gegenstände der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die dabei anzuwendenden Verfahren sind in der Wertermittlungsverordnung vorgeschrieben. Zur Ermittlung sind danach das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen.

Beim Vergleichswertverfahren erfolgt die Wertermittlung durch Vergleich mit einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Objekten, für die tatsächlich bezahlte Kaufpreise bekannt sind. Voraussetzung dafür ist, daß die wertbeeinflussenden Umstände soweit wie möglich mit denen des Bewertungsobjekts übereinstimmen oder vorhandene Unterschiede berücksichtigt werden können.

Der Bodenwert ist in der Regel immer durch Preisvergleich zu ermitteln; geeignete Richtwerte können zusätzlich oder, in bestimmten Fällen, ausschließlich herangezogen werden.

Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft beispielsweise bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu. Boden- und Gebäudeertragswert werden hierbei getrennt ermittelt. Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodens verminderte und dann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes.

Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert maßgebend ist. Das ist vorwiegend bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall. Auch hier werden Boden- und Bauwert getrennt ermittelt. Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude und der Außenanlagen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Ein nach einem dieser Verfahren ermittelter Wert stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert dar. Er ist lediglich ein Hilfswert, von dem unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt der Verkehrswert abzuleiten ist. Sind mehrere Werte ermittelt worden, so sind diese kritisch zu würdigen und gegebenenfalls zur Ableitung heranzuziehen.

5.2 Bodenwert

Das Wertermittlungsobjekt ist lediglich mit einer einfachen Gartenlaube bebaut, bezüglich des Grund und Bodens als Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche - Garten ausgewiesen und entsprechend seiner gegenwärtigen Nutzung als Kleingarten einzustufen. Der Entwicklungszustand des Grund und Bodens ist nicht dem Bauland zuzuordnen.

Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Diese sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagerwerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuß in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt und in einer Bodenrichtwertkarte dargestellt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflußt sind, nicht berücksichtigt. Die Kaufpreissammlung wird auf der Grundlage der beurkundeten Grundstückskaufverträge geführt, die die Notare nach § 195 des Baugesetzbuches dem Gutachterausschuß in Abschrift zu übersenden haben und ihm somit einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt ermöglichen.

Ein Bodenwert in der Ortslage des zu bewertenden Objektes ist für Gartengrundstücke in der aktuellen Richtwertkarte des Kreises Höxter nicht explizit ausgewiesen. Für derartige Grundstücke wird im Grundstücksmarktbericht ausgeführt, das sich der Bodenwert am Baulandrichtwert der entsprechenden Zone orientiert und davon 10% beträgt. Der Richtwert beträgt für baureifes Land durchschnittlich 70,00 € je m² einschließlich der Kosten für die Erschließung. Hieraus folgt ein Bodenwertansatz von 7,00 € je m² für das Gartengrundstück, der als marktgerecht angesehen wird.

Bodenwert:	348,00 m ² x	7,00 €/m ² =	2.436,00 €
gerundet:			<u>2.400,00 €</u>

5.3 Gebäudewerte und Außenanlagen

5.3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke stehen mehrere Verfahren zur Auswahl. Je nach Nutzung und Bebauung sind zur Anwendung der sachgerechten Methodik vor Allem die vorliegenden Gegebenheiten relevante Parameter.

Gartengrundstücke dürfen in sehr begrenztem Umfang bebaut werden, sind jedoch für eine Wohnnutzung nicht vorgesehen. Sie sind als Freizeitfläche der Erholung vorbehalten und werden überwiegend gärtnerisch genutzt. Auch wenn in derartigen Gebieten wie auch in Ferienhaussiedlungen oder auf Campingplätzen ein dauerhafter Aufenthalt geduldet wird, sind diese Nutzungen nicht wertbildend, zumal hier keine Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Hieraus ergibt sich, daß Gartengrundstücke zur Eigennutzung erworben werden. Renditeerwartungen aus einer Verpachtung oder Spekulationen auf steigende Bodenpreise kommen kaum in Betracht.

Die vorhandenen Ausstattungen wie Gartenwege und befestigte Freisitzflächen, diverse Anpflanzungen wie Nutzgärten oder Obstbäume aber auch Hochbeete, Gewächshäuser und Spielgeräte werden in aller Regel unabhängig vom Grundstückskauf entweder dem Folgenutzer durch Abschlagzahlungen überlassen oder zurückgebaut. Diese Vorgehensweise hat sich auch für Gartenlauben, die in Einzelfällen auch zu sehr hohen Preisen überlassen werden, etabliert. Somit stellen diese Gegenstände prinzipiell einen Teil des Grundstückwertes dar, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Wert über den Bodenwert hinaus als werterhöhend angesehen wird. Für Einfriedungen, Tore und einfache Wegbefestigungen werden für gewöhnlich keine Zahlungen geleistet. Auch einfache oder alte Ausstattungen werden nicht gesondert vergütet, zumal die jeweiligen Vorstellungen zur Gestaltung der Freifläche sehr individuell unterschiedlich sind.

Wird Gartenlauben ein separater Wert beigemessen, orientiert sich dieser vornehmlich an den Herstellungskosten, der Ausstattung und dem Alter. Diese Kriterien entsprechen den Parametern des Sachwertverfahrens, das hier als sachlich richtige Methode angewandt werden könnte. Doch unterliegen derartige Verkäufe nicht den Regeln des gewöhnlichen Immobilienmarktes, was eine Werteinschätzung auf Basis von Erfahrungswerten bedingt.

5.3.2 Ermittlung des Gebäudewertes

Der Bebauung mit einer Gartenlaube ist auf dem Wege der Sachwertermittlung ein Wert zuzuweisen. Der sehr mäßige Zustand mit dem hohen Reparaturbedarf läßt darauf schließen, daß nur ein geringer Wert zu erzielen sein wird. Da die Laube aktuell noch genutzt wird, ist in aller Regel eine Mindestrestnutzungsdauer anzunehmen, die zu einer Wertminderung von regelmäßig 85% führt. Da der Verkauf von Gartenlauben nicht den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Immobilienmarktes unterliegt, wird diese formale Herangehensweise hier nicht übernommen. Vielmehr ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, daß die notwendigen Instandsetzungen einen Kostenrahmen erreichen, der dem Restwert eines intakten Gebäudes nahe kommt und somit keinen Wert darstellt. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß unerkannte Mängel zu erheblichen Mehrkosten führen können. Diese Überlegungen führen zu dem Entschluß, eine Wertberechnung nicht durchzuführen und der Laube keinen Wert beizumessen.

5.3.3 Außenanlagen

Der verwilderten Fläche mit der einfachen Einfriedung wird kein wertsteigernder Einfluß beigemessen. Wertrelevante Einrichtungen oder Ausstattungen sind nicht vorhanden.

6. Ableitung des Verkehrswertes

Da der Bebauung und den Außenanlagen kein Wert beigemessen wird, ist der errechnete Bodenwert einzige Basis für die Ableitung des Verkehrswertes, die unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt vorgenommen wird. Grundsätzlich läßt die Lage am Rande der Stadt Beverungen in der reizvollen Umgebung und der geringen Entfernung zur Innenstadt auf eine angeregte Nachfrage schließen, obwohl hier keinerlei Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden sind. Diese Nachfrage wird in dem Bodenwertansatz für Gartenland nur zum Teil reflektiert. Um dieser nachfrage gerecht zu werden und dem Gartenhaus zumindest einen Materialwertanteil zuzuweisen wird der errechnete Bodenwert aufgerundet und als Verkehrswert ausgewiesen.

Der Gutachter hält daher für das Bewertungsgrundstück Im kleinen Feld in Beverungen den errechneten Bodenwert in Höhe von

aufgerundet 3.000,00 € als Verkehrswert für zutreffend.
(i. W. Dreitausend €)

Flurkarte
ohne Maßstab



straßenseitiger Blick auf das Grundstück



verwilderte Freifläche



Gartenlaube mit schadhafter Veranda und Dachabdeckung mit einer Plane



Seitenansicht der Gartenlaube



Kochnische in der Laube



Sitzecke in der Laube

Zugang zum Grundstück



einfache, absehbar reparaturbedürftige
Einfriedung





Lage am asphaltierten Wirtschaftsweg nahe der Wohnbebauung



Wirtschaftsweg in Richtung Weser