

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

**Exposé 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



Arealgröße: 348 m²
Baujahr: unbekannt
Bebauung: Gartenlaube
Bewertungsstichtag: 20.07.2025

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

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.

Grundstücksbeschreibung

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
Arealgröße:	348 m ²
Grundstücksart:	Gartenland, Erholungsfläche
Grundstückszuschnitt:	nahezu regelmäßig
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:
Belastung in Abt. II des Grundbuchs:	- Zwangsversteigerungsvermerk vom 14.03.2025

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:	<ul style="list-style-type: none">- Bodenhölzer der Veranda sehr schadhaft- provisorische Dachabdichtung mit einer Plane- Außenwände anstrichbedürftig

Außenanlagen

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

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 Holzbauweise 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.

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, daß 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.

$$\begin{array}{llll} \text{Bodenwert:} & 348,00 \text{ m}^2 \times & 7,00 \text{ €/m}^2 = & \text{2.436,00 €} \\ \text{gerundet:} & & & \underline{\text{2.400,00 €}} \end{array}$$

5.3 Gebäu dewerte und Außenanlagen

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.

Außenanlagen

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

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.

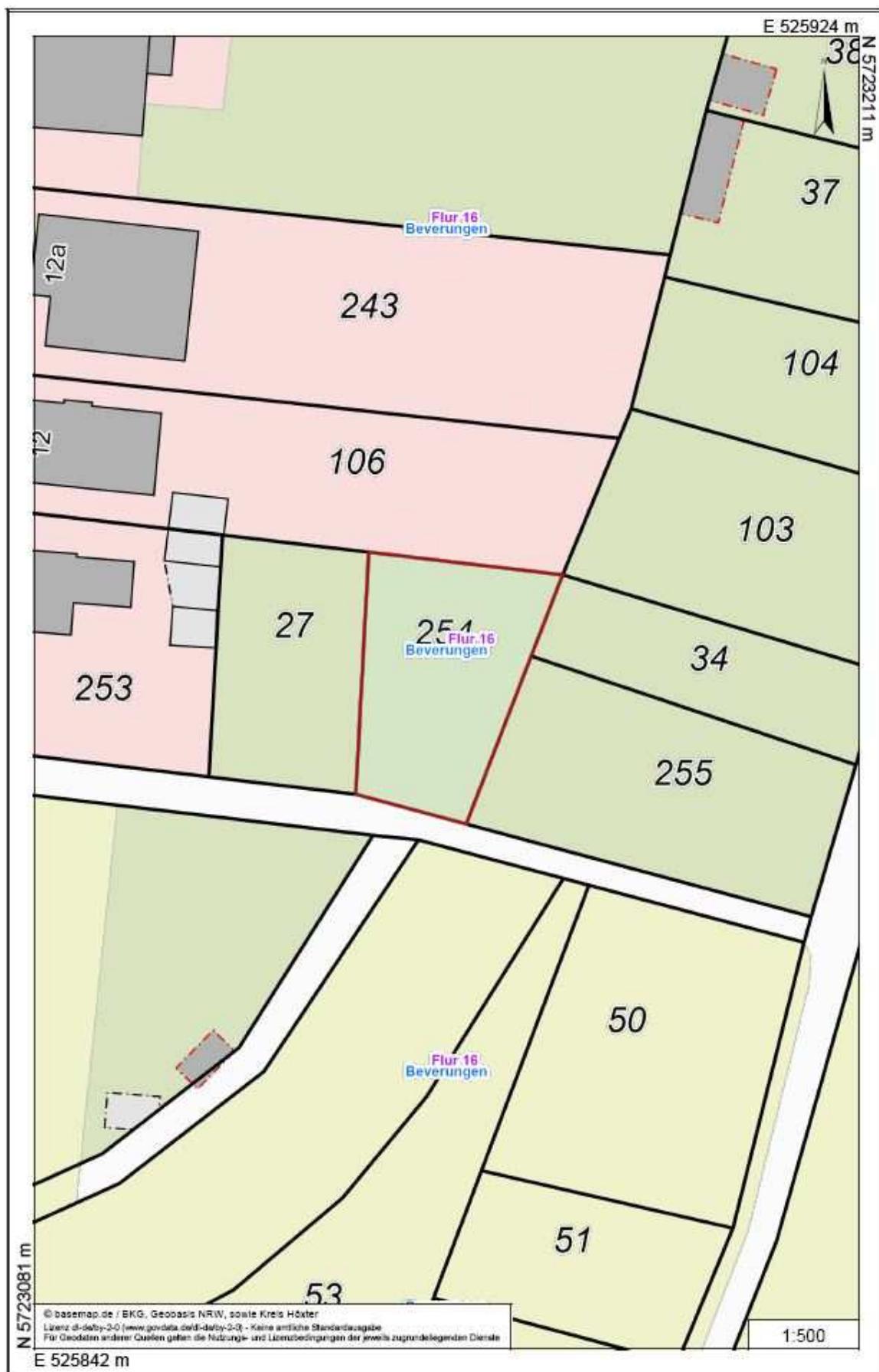
Der Gutachter hält daher für das Bewertungsgrundstück Im kleinen Feld in Beverungen den errechneten Bodenwert in Höhe von

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

Höxter, den 13.10.2025

Der Sachverständige

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