

## **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 m<sup>2</sup>  
Baujahr: unbekannt  
Bebauung: Gartenlaube  
Bewertungsstichtag: 20.07.2025

Ermittelter Verkehrswert:

3.000,00 €  
(i. W. Dreitausend € )

**Gemarkung:** Beverungen  
**Straße:** Im kleinen Feld  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 16  
**Flurstück:** 254

**Gutachten- Nr.:** 25-0523  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 013/25  
 Seite 2

## 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<sup>2</sup>

**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 Grundbuches:** - 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"> <li>- Bodenhölzer der Veranda sehr schadhaft</li> <li>- provisorische Dachabdichtung mit einer Plane</li> <li>- Außenwände anstrichbedürftig</li> </ul>

## **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, das sich der Bodenwert am Baulandrichtwert der entsprechenden Zone orientiert und davon 10% beträgt. Der Richtwert beträgt für baureifes Land durchschnittlich 70,00 € je m<sup>2</sup> einschließlich der Kosten für die Erschließung. Hieraus folgt ein Bodenwertansatz von 7,00 € je m<sup>2</sup> für das Gartengrundstück, der als marktgerecht angesehen wird.

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

### 5.3 Gebäudewerte 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.

**Gemarkung:** Beverungen  
**Straße:** Im kleinen Feld  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 16  
**Flurstück:** 254

**Gutachten- Nr.:** 25-0523  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 013/25  
Seite 5

## **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

**Gemarkung:** Beverungen  
**Straße:** Im kleinen Feld  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 16  
**Flurstück:** 254

**Gutachten- Nr.:** 25-0523  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 013/25  
 Seite 6

## Flurkarte ohne Maßstab





**Gemarkung:** Beverungen  
**Straße:** Im kleinen Feld  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 16  
**Flurstück:** 254

**Gutachten- Nr.:** 25-0523  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 013/25  
Seite 7



straßenseitiger Blick auf das Grundstück



verwilderte Freifläche



**Gemarkung:** Beverungen  
**Straße:** Im kleinen Feld  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 16  
**Flurstück:** 254

**Gutachten- Nr.:** 25-0523  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 013/25  
Seite 8



Gartenlaube mit schadhafter Veranda und Dachabdeckung mit einer Plane



Seitenansicht der Gartenlaube



**Gemarkung:** Beverungen  
**Straße:** Im kleinen Feld  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 16  
**Flurstück:** 254

**Gutachten- Nr.:** 25-0523  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 013/25  
Seite 9



Kochnische in der Laube



Sitzecke in der Laube

**Gemarkung:** Beverungen  
**Straße:** Im kleinen Feld  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 16  
**Flurstück:** 254

**Gutachten- Nr.:** 25-0523  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 013/25  
Seite 10

## Zugang zum Grundstück



einfache, absehbar reperaturbedürftige  
Einfriedung





**Gemarkung:** Beverungen  
**Straße:** Im kleinen Feld  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 16  
**Flurstück:** 254

**Gutachten- Nr.:** 25-0523  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 013/25  
Seite 11



Lage am asphaltierten Wirtschaftsweg nahe der Wohnbebauung



Wirtschaftsweg in Richtung Weser