



GUTACHTEN

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

Lütmarser Tal 34. 37671 Höxter-Lütmarsen
Vier Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) mit Bauruine



die Bewertungsgrundstücke liegen links der roten Linie mit einer Breite von knapp 20 m

Gemarkung Lütmarsen
Blatt 0221
Flur 13
Amtsgericht Höxter

Grundbuch von Lütmarsen
lfd. Nr. 1 bis 4
Flurstücke 734/23, 945/23, 1160, 1162
Geschäftsnr. 007 K 021/23 bis 024/23

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde ermittelt zum 15.05.2024 in Summe mit
rd. € 1,-

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Lagekarten und keine Luftbilder 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 23 Seiten und weiteren Anlagen mit 5 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	7
2.2 Rechtliche Situation	10
3.1 Außenanlagen	12
3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	13
3.3 Gesamteindruck	15
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	16
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3 Bodenwertermittlung	17
4.4 Verkehrswert	21
5. Literaturverzeichnis	23
6. Anlagen	
6.1 Lagekarte	24
6.2 Fotos	25 - 28

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 Möllinger Straße 8 37671 Höxter gem. den Beschlüssen 007 K 021/23 bis 007 K 024/23				
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerungsverfahren				
Wertermittlungsobjekte	Amtsgericht Höxter				
	Verfahren	lfd. Nr.	aktuelle Nutzung / Nutzbarkeit		
	007 K 021/23	lfd. Nr. 1	Bauruine / Landwirtschaftsfläche		
	007 K 022/23	lfd. Nr. 2	Bauruine / Landwirtschaftsfläche		
	007 K 023/23	lfd. Nr. 3	Bauruine / Landwirtschaftsfläche		
	007 K 024/23	lfd. Nr. 4	Unland / Landwirtschaftsfläche		
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von		Lütmarsen		
	Blatt		0221		
	lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses		1		
	Wirtschaftsart		Gebäude- und Freifläche		
	Lage		Wohnen, ungenutzt		
			Lütmarser Tal 34		
	lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses		2		
	Wirtschaftsart		Gebäude- und Freifläche		
	Lage		Wohnen, ungenutzt		
			Lütmarser Tal 34		
	lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses		3		
	Wirtschaftsart		Gebäude- und Freifläche		
	Lage		Wohnen, ungenutzt		
		Lütmarser Tal 34			
Katasterbezeichnung	Gemarkung Lütmarsen				
	Verfahren	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	007 K 021/23	1	13	734/23	100 m²
	007 K 022/23	2	13	945/23	197 m²
	007 K 023/23	3	13	1160	1.197 m²
	007 K 024/23	4	13	1162	141 m²
Kurzbeschreibung	Die zu bewertenden Grundstücke liegen am westlichen Ortsausgang der kleinen Ortschaft Lütmarsen an der Landstraße L 755 in Richtung Ovenhausen.				

Die Grundstücke liegen gemäß den Festsetzungen des gültigen Flächennutzungsplans der Stadt Höxter aus dem Jahr 2005 im Außenbereich, da sie weder im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen, noch als zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil eingestuft sind.

Das bedeutet, dass die Grundstücke somit als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind. Die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen und ist im gegebenen Fall ausschließlich für „privilegierte“ Vorhaben gegeben (i. A. für land-, forst- oder gartenbauliche Betriebe, Betriebe der Energiewirtschaft u. ä.). (Allerdings wären selbst privilegierte Bauvorhaben immer noch zwingend mit dem Landesstraßenbauamt abzustimmen, da die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 755 nicht durch die Nutzung der Grundstücke beeinträchtigt werden darf).

Die drei Grundstücke lfd. Nr. 1 – 3 liegen aneinandergereiht unmittelbar an der Landstraße, sie sind in Summe eine rd. 85 m lange, knapp 15 bis 20 m breite, weitgehend ebene Fläche mit insgesamt knapp 1.500 m².

Im westlichen Bereich dieser Fläche befindet sich die Bauruine eines ehemaligen Wohn- und Gaststättengebäudes von 1930, dass im Mai 2022 durch ein Extrem-Wetterereignis (Tornado) völlig zerstört worden ist. Das Gebäude stand zuvor allerdings nach einem Brandereignis nahezu drei Jahrzehnte ungenutzt leer und war zu diesem Zeitpunkt bereits abbruchreif.

Die so verbliebene Bauruine besteht überwiegend aus (baualterstypischen) Baustoffen wie Ziegelmauerwerk und Holzbauteilen, dazu (in vermutlich geringerem Umfang) „Ondoline“-Fassadenplatten (Bitumen-Wellplatten, ggf. asbesthaltig) und Reste der Gebäudeausstattung (Möbel, Bäderausstattung u. ä.).

Die übrige Fläche ist teils provisorisch geschottert, teils durch Büsche und kleinere Bäume (Spontanvegetation der Brachfläche) eingegrünt und wird gelegentlich als „Standstreifen / Parkplatz“ von durchfahrenden LKW benutzt.

Das Grundstück lfd. Nr. 4 liegt als langer, ca. ein bis drei Meter schmaler Streifen hinter Nr. 1 – 3 und ist die relativ steile Uferböschung des nördlich verlaufenden „Bollerbaches“, eines kleinen, grabenähnlichen Seitenarms des Bachlaufs der „Grube“.

Für eine zukünftige Nutzung der Grundstücke (im Rahmen des § 35 BauGB) wären die Flächen von den Überresten der o. g. Bauruine zu räumen.

Die Kosten der Räumung übersteigen den Bodenwert der Grundstücke bei weitem, was dazu führt, dass lediglich bei einem außergewöhnlichen (z. B. öffentlichen) Interesse an den Flächen ein Kauf möglich erscheint und so zu einem (symbolischen) Verkehrswert von 1,- € führt.

Da die Grundstücke lfd. Nr. 1, 2 + 4 aufgrund ihrer geringen Größen (sowie bei Nr. 4 auch wegen des ungünstigen Zuschnitts) jeweils alleine selbstständig nicht nutzbar sind, werden die Flächen hier als wirtschaftliche Einheit eingestuft.

Sie werden gemeinsam als ein Grundstück beschrieben und bewertet, eine Ausweisung einzelner Werte erfolgt rein theoretisch-mathematisch für die Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende Grundakten, Bauakten und Beschreibungen.

Ggf. vorhandene Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch nicht werterheblich sind. Ggf. getroffene Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Aussagen in den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausstattungen der jeweiligen Grundstücksart.

Eigene Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Ablagerungen (Altlasten) wurden nicht durchgeführt.

Zubehör

Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen könnten) wurde nicht vorgefunden und ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung.

Grundlagen des Gutachtens

Ortsbesichtigungen mit Protokoll und Fotodokumentation

Grundbuchauszug und Grundakten vom 15.09.2023

Liegenschaftskarten des Kreises Höxter; Geobasisdaten

Baulastenauskunft der Stadt Höxter vom 21.05.2024

Angaben von:

Planungsamt der Stadt Höxter vom 21.03.2022 und 17.05.2024

Bauamt der Stadt Höxter 21.03.2022 und 21.05.2024

Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation vom 21.03.2022

Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Höxter zur Erschließungs- und Beitragssituation vom 21.05.2024

Bodenrichtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses im Kreis

Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Höxter

Kopie aus der Gerichtsakte des Verwaltungsgerichts Minden; Urteil vom 20.09.1994

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

Hinweis:

Der Eigentümer des Grundstücks wurde im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens sowohl mehrfach mittels Einschreiben mit Rückschein als auch jeweils parallel mit normalem Einwurf-Brief an zwei unterschiedliche - vom Gericht benannte - Meldeadressen angeschrieben. Dabei wurden die Termine für die Objektbesichtigung mitgeteilt sowie mittels Fragebogen um Auskünfte zum Objekt gebeten.

Die Einschreiben wurden als nicht zustellbar zurückgesandt, der Eigentümer hat sich auch auf die Einwurf-Briefe nicht gemeldet.

Somit liegen keinerlei Angabe seitens des Eigentümers zu den Grundstücken vor.

Gesetze, Verordnungen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung
Wertermittlungsstichtag	15.05.2024
Qualitätsstichtag	15.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung	15.05.2024 (sowie am 22.04.2022 im Rahmen eines früheren anstehenden ZV-Verfahrens, damals noch vor dem Sturmereignis)
Teilnehmer	Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Aufgrund der allgemeingültigen Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne oder Luftbilder veröffentlicht. 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 des Kreises Höxter → Bürgerservice → Geodatenportal.
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold 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. 143.500 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2014 - 2021 rd. - 1,5 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.
Verkehrsanbindung/ Makrolage	An das überregionale Fernstraßennetz über die Landstraße L 755 zu den Bundesstraßen B 64 (Paderborn - Seesen) und B 83 (Hameln - Kassel) Nächste Stadt: Kreisstadt Höxter, ca. 13.400 EW 4 km Größere Städte: Paderborn, Göttingen, Kassel 55 - 70 km Autobahnzufahrten: BAB 44 50 km BAB 7 62 km BAB 2 70 km Flughafen: Paderborn-Lippstadt 73 km Bahnhof: Höxter 5 km öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle) < 100 m
Ort/Infrastruktur	Lütmarsen, Gemeinde Höxter, mit ca. 1.000 Einwohnern, ist regional als Wohnstandort (durch die Nähe zur Kreisstadt HX) von noch mittlerer Qualität einzustufen. An Infrastruktur bietet Lütmarsen keinerlei Einzelhandel des täglichen Bedarfs. Es existiert ein Kindergarten, alle Schulformen, allgemeine medizinische Versorgung sowie das nächstgelegene Schwerpunktkrankenhaus finden sich in Höxter. Das aktive kulturelle Angebot entspricht dem üblichen in ländlichen Regionen. Kaufkraftkennziffer Höxter: 94,4 (D = 100; IHK OWL, Stand 2023) Grundsteuer-A, Hebesatz 395 % (Stand 2024)
Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	Am westlichen Ortsausgang von Lütmarsen an der Ortsdurchfahrt in Richtung Ovenhausen. Das Ortszentrum (ohne wesentliche Infrastruktureinrichtungen) ist fußläufig erreichbar; eine Wohn- oder Geschäftslage ist aufgrund der Lage im Außenbereich nicht gegeben.

„Lütmarser Tal“	Landstraße L 755 Höxter - Lütmarsen - Ovenhausen
Lagekarte	siehe Anlage 1
Übersicht / Luftbild	siehe o. g. Hinweise zur IT-ZVG (ohne Maßstab)

Quelle: Land NRW, Kreis Höxter sowie basemap.de, Bewertungsgrundstücke rot umrahmt

Immissionen	Tageszeitenabhängig leicht erhöhte Verkehrsimmissionen durch die unmittelbar angrenzende Landstraße L 755. Aufgrund der ansonsten ländlichen Lage sind zudem jahreszeitenabhängig übliche „landwirtschaftliche“ Einflüsse (ggf. Gerüche, Fliegen, zeitweise Maschinenlärm) zu erwarten.
Parkplätze	keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum / Landstraße. Auf den Grundstücken wäre ausreichend Platz für die Anlage nutzungstypischer Stellflächen vorhanden (§ 35 BauGB!).
Bebauung und Nutzung	Alle vier Grundstücke sind mit den Bauschuttresten der ehemaligen Bebauung belastet. Eine tatsächliche Nutzung der Grundstücke findet seit fast drei Jahrzehnten nicht statt.
Nachbarschaft	Der Bereich nördlich und westlich der Grundstücke ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich liegt eine größere unbebaute Wiese, bevor sich nachfolgend eine Reihung aus einigen Wohnhäusern anschließt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 755 befindet sich eine landwirtschaftliche Scheune. Weiter nach Osten ist

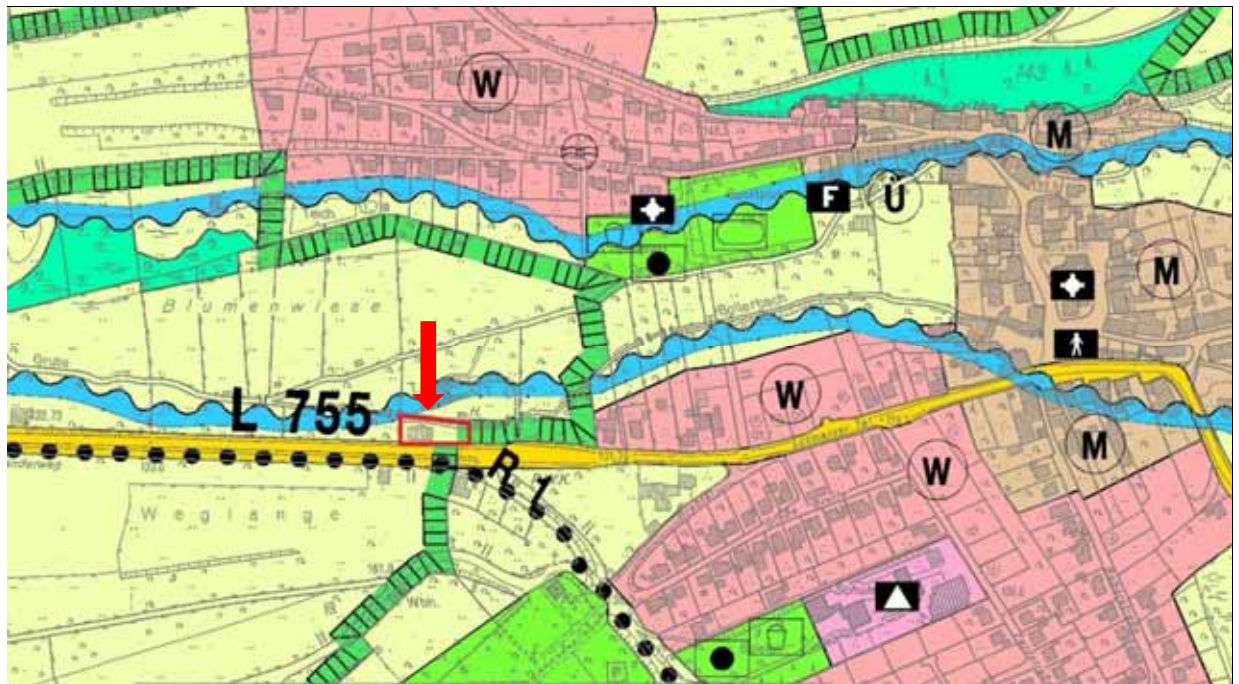
	dort ein Wohnhaus gelegen. Im Übrigen ist der Bereich südlich der Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.
Grundstückszuschnitt u. Größe vgl. Lageplan, Anlage 1	lfd. Nr. 1, Flurstück 734/23: schmales Rechteck, ca. 5,5 x 18 m Größe 100 m² lfd. Nr. 2, Flurstück 945/23: Rechteck, ca. 10 x 20 m Größe 197 m² lfd. Nr. 3, Flurstück 1160: etwa rechteckig, ca. 75 x 16 m i. M. Größe 1.197 m² lfd. Nr. 4, Flurstück 945/23: unregelmäßiger, schmaler Streifen, ca. 89 x 1,6 m i. M.; Größe 141 m²
Geländeverlauf Untergrund	Grundstücke lfd. Nr. 1- 3: annähernd ebenes Gelände Grundstücke lfd. Nr. 4: Von Süd nach Nord steil abfallende Uferböschung zum „Mühlenbach“ / „Bollerbach“ Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. Auskunft vom 21.03.2022 für die Grundstücke keine Eintragungen. 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.
Wasserschutzgebiet / Überschwemmungsgebiet	lt. Auskunft aus dem geodatenserver des Landkreises Höxter liegen die Bewertungsgrundstücke nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. lt. Auskunft aus dem Geoportal NRW zur Hochwasser-Gefahrensituation liegen die Grundstücke nicht in einem überschwemmungsgefährdeten Bereich.
sonstige Gebietsklassifikationen	Landschaftsschutzgebiet LSG Nord
Windkraftzonen	Lt. dem Geoportal NRW liegt die Grundstücke nicht in einer ausgewiesenen Windkraftzone. Aufgrund der Nähe zu Siedlungsgebieten ist nach derzeitigem Stand auch zukünftig eine Windenergienutzung auszuschließen.
Erschließung	Landstraße, asphaltiert, ohne Gehwege

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Die Grundstücke wurden zum Stichtag nicht genutzt. Die Grundstücke lfd. Nr. 1 + 2 sind überwiegend, das Grundstück lfd. Nr. 3 in seinem westlichen Bereich mit dem Bauschutt der Ruine der ehemaligen Bebauung verunreinigt. Die östlichen rd. 2/3 des Grundstücks lfd. Nr. 3 sind tlw. grob geschottert und werden gelegentlich von durchfahrenden LKW als Rastplatz genutzt, der übrige Bereich ist verunkrautet. Grundstück lfd. Nr. 4 ist die steile, verunkrautete Böschung des Bachlaufes; eine (wirtschaftliche) Nutzbarkeit wird nicht erkannt.
Miet-/Pachtverträge	Es liegen keinerlei Angaben des Eigentümers zum Objekt vor. Es wird hier aufgrund des jahrzehntelangen, ungenutzten Leerstands unterstellt, dass keine Miet- oder Pachtverträge existieren. Allgemeiner Hinweis: Der Ersteher eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu. Dies gilt allerdings <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Lütmarsen, Blatt 0221 bestehen folgende Eintragungen:
0221-II-2	betroffenes Grundstück: lfd. Nr. 4, Flur 13, Flurstück 1162 Dem jeweiligen Eigentümer der Parzelle 735 / 23 steht das Recht zu, zum Holen von Wasser des Grubebaches einen Weg bis zur Breite von 5 m über das Grundstück Flur 13 Nr. 944/23 zu benutzen [alte Flurstücks-Bezeichnung, Anmerk. d. Verf.]. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 09. Juni 1924 eingetragen am 28. Oktober 1924 und mit dem belasteten Grundstück [...] hier zur Haft übertragen am 05. März 1982.
Anmerkung:	Die Eintragung des Wegerechtes auf die heutige Parzelle Grundstück Nr. 4 (Bachböschung) übt keinen wesentlichen negativen Werteeinfluss auf den Verkehrswert dieses ohnehin geringwertigen Grundstücke aus.
0221-II-10 bis 13	betroffene Grundstücke lfd. Nr. 1 bis Nr. 4 jeweilige Anordnung der Zwangsversteigerung für alle Grundstücke (Amtsgericht Höxter, 7 K 21/23 bis 7 K 24/23)
Anmerkung:	Die Eintragungen der Zwangsversteigerungsverfahren werden mit dem Zuschlag gelöscht und sind nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Bankdarlehen) 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 21.05.2024 sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Lt. telefonischer Auskunft der Stadt Höxter vom 21.05.2024 besteht kein (Boden)Denkmalschutz. Auch die ehemalige Bebauung war kein Baudenkmal.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Höxter liegen die zu bewertenden Grundstücke lfd. Nr. 1 bis Nr. 4 in einem als „Außenbereich, Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Bereich. Die Frage einer Bebaubarkeit wird somit gemäß § 35 BauGB beurteilt und unterliegt somit erheblichen Einschränkungen. Sie ist (zunächst) nur für privilegierte land- und forstwirtschaftliche oder ggf. energiewirtschaftliche Nutzungen möglich.

FNP-Ausschnitt



Quelle: Stadt Höxter FNP 2005; Bewertungsgrundstücke rot umrahmt, s. Pfeil

Erläuterung	Unter dem „Außenbereich“ werden alle Gebiete zusammengefasst, die nicht Gegenstand von §§ 30, 33 oder 34 BauGB sind; für diese Gebiete gilt § 35 BauGB. Das bedeutet, dass durch die o. g. drei Paragraphen des Baugesetzbuches die Zulässigkeit von Bauvorhaben auf allen Grundstücken geregelt ist. Hier wird deutlich, dass der Außenbereich nicht nur Grundstücke in der freien Landschaft umfasst. Auch die Bebauung von Grundstücken, die beispielsweise zu einem größeren, nicht durch die Umgebung geprägten Bereich innerhalb eines Ortsgebiets zählen, bestimmt § 35 BauGB.
Entwicklungszustand	lfd. Nr. 1 bis 4: Flächen für die Landwirtschaft, vormals tlw. bebaut; heute als unbebaut einzustufen (Bauruine).
Erschließung	entfällt (Außenbereich); Lage an der Landstraße L 755

Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Höxter vom 21.05.2024 ist nicht von Ausbaumaßnahmen und / oder Erschließungsmaßnahmen auszugehen, die eine Beitragspflicht auslösen würden.

Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstehen. Es wird daher hier unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

3. Objektbeschreibung

3.1 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Das abgängige Gebäude war ursprünglich an Strom, Wasser, Abwasserkanalisation sowie das Telefonnetz angeschlossen. Aufgrund des Leerstands des Gebäudes für mehrere Jahrzehnte sowie in Verbindung mit der völligen Zerstörung im Mai 2022 ist hier davon auszugehen, dass ggf. vorhandene Reste privater Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf den Grundstücken zum Stichtag keinerlei verwertbaren Nutzen für mehr haben.
Wege u. Zufahrten	Die Grundstücke lfd. Nr. 1 - 3 grenzen unmittelbar an die Landstraße L 755 und können von dieser angefahren / betreten werden. Es bestehen keine angelegten Wege oder Zufahrten auf den Grundstücken, Grundstück lfd. Nr. 3 ist entlang der Straße stellenweise einfach geschottert
Einfriedungen	keine
Bepflanzungen	tlw. Wiesenflächen Spontanbewuchs von kleineren Bäumen, größeren Sträuchern / Wildwuchs
Nebengebäude	keine
besondere Einrichtungen	keine
Schäden und Mängel	Bauruine auf lfd. Nr. 1 - 3 zu entsorgen ansonsten allgemein vernachlässigter, ungepflegter Zustand
Bewertung	Der Wertansatz vorhandener Außenanlagen bestimmt sich aus der Nutzbarkeit hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksnutzung. Im gegebenen Fall sind die vorhandenen „Außenanlagen“ nicht nutzbar, ein (positiver) Werteinfluss wird nicht erkannt. Der Aufwand für das Freimachen (Entsorgung der Bauruine) ist vglw. hoch und zehrt den Bodenwert der Grundstücke definitiv auf. Dies wird nachfolgend im Rahmen der boG gesondert erfasst.

3.4 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. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im gegebenen Fall werden als sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erkannt:

Räumung des Grundstücks

Wie dargelegt, befindet sich auf den Grundstücken 1 bis 3 die Bauruine der ehemaligen Bebauung, eines ehemaligen Wohn-, später Gaststättengebäudes („Club“ / Bordell) aus der Bauzeit um 1930.

Das Gebäude war in Mauerwerk- und tlw. Fachwerk-Bauweise errichtet und stand seit Mitte der 1980er Jahre nach einem Brandereignis ungenutzt leer.

Im Mai 2022 hat ein Extrem-Wetterereignis in Form eines Tornados das Gebäude weitgehend und unrettbar zerstört. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht wurde die Ruine unmittelbar neben der Landstraße im Auftrag der Stadt Höxter durch einen Abbruchunternehmer soweit „geschliffen“, dass keine unmittelbare Gefahr für Passanten oder insbesondere Kinder von der Bauruine ausgehen kann.

In Folge verblieb ein großer Haufen Bauschutt auf den Grundstücken, der unsortiert ist und überwiegend aus Mauerwerk und Holzbauteilen besteht. Diese sind (allein schon aus Kostengründen) zu sortieren und getrennt zu entsorgen.

Da das Gebäude nicht entrümpelt worden war, befinden sich auch tlw. Möbelreste, Badausstattungen und ähnliche gebäudetypische Hinterlassenschaften in dem Schutthaufen.

Auch sind augenscheinlich an Schadstoffen zumindest die Giebelbekleidung der Westfassade aus Bitumen-Wellpappe und vermutlich ein Öltank (ca. 1.000 L) ebenfalls getrennt zu entsorgen.

Bereits bei einer überschläglichen Kalkulation wird schnell klar, dass die Kosten der Räumung des ehemaligen Gebäudes den Bodenwert des gesamten Grundstücks übersteigen würden.

Ein Erwerb der Immobilie würde insofern ein außergewöhnliches Interesse an der Lage voraussetzen, das hier allerdings nicht erkannt werden kann.

Als wahrscheinlichster Kaufinteressent kommt hier die „öffentliche Hand“ in Person der Stadt Höxter in Frage, die Interesse haben sollte, den „Schandfleck“ am Ortsausgang / Eingang von Lütmarsen zu bereinigen.

Aber auch jeder sonstige - potentiell nicht auszuschließende Käufer - kann das Grundstück erst nach Räumung und Säuberung für seine Zwecke nutzen.

In jedem Fall ist ein entsprechender Werteinfluss auf den Verkehrswert der Immobilie anzunehmen, der sich überwiegend an den Kosten der Entsorgung orientieren sollte.

Diese wurden zunächst überschläglich wie folgt geschätzt:

Durchschnittliche Abrisskosten für Mauerwerksgebäude liegen laut Literaturangaben zwischen rd. 35,- und 50,- €/m³ umbauter Raum (Kleiber/Simon, Verkehrswertermittlung, Rdnr. 140 und 141 auf S. 1172, zum Stichtag indexiert).

Das Gebäude ist im gegebenen Fall bereits eingestürzt / abgerissen, was allerdings als Nachteil betrachtet werden muss, da ansonsten eine (Vor-)Sortierung von einzelnen Bau- und Schadstoffen einfacher auszuführen wäre.

Insofern sind hier zumindest keine Kostenvorteile dadurch zu erwarten, dass das Gebäude „bereits an der Erde liegt“.

Der umbaute Raum wird auf Grundlage der Maße in den Katasterplänen sowie der Fotodokumentation zur Besichtigung im April 2022 wie folgt geschätzt:

KG: (Teilkeller, vernachlässigbar, kann vermutl. verfüllt werden)		
EG: ca. 20,5 m x 10,0 m	= rd. 205 m ² x ca. 4,0 m	= rd. 820 m ³
DG: ca. 20,5 m x 10,0 m	= rd. 205 m ² x ca. 5,00 m / 2	= rd. 512 m ³
		<u>Σ = rd. 1.332 m³</u>

Mit einem vom Ministerium für Bildung und Forschung des Landes Baden-Württemberg entwickelten EDV-Werkzeug zum Gebäuderückbau können die Massen und Kosten eines Gebäuderückbaus einschließlich der Aufwendungen für die Entfernung und Entsorgung von schadstoffhaltigen Baustoffen und Bauteilen abgeschätzt werden.

In einer Nebenrechnung ergeben sich hiernach konventionelle Rückbaukosten in Höhe von rd. 45,00 €/m³ x 1.232 m³ = rd. € 60.000,- netto.

Eine regelmäßige Telefonrecherche bei entsprechenden Fachfirmen in der Region ergibt teilweise sehr widersprüchliche Abrisskosten (tlw. ab 25,- €/m³ zuzgl. Sonderentsorgungen von Schadstoffen u. ä.). Dies wird insbesondere damit begründet, dass eine pauschale Kostenangabe heutzutage kaum noch möglich ist. So spielen insbesondere folgende Faktoren eine zunehmende Rolle bei der Höhe der Abrisskosten:

- Gesamtgröße des Objektes
- örtliche Straßengegebenheiten (enge Straßen müssen unter Umständen zeitweise ganz gesperrt werden)
- Nachbarbebauung (muss unter Umständen abgestützt werden)
- Möglichkeit des maschinellen Abbruchs (gegenüber einem manuellen Abbruch wesentlich kostengünstiger)
- Entsorgung (z. B. kostenintensive Entsorgung von schadstoffbelasteten Stoffen, eventuelle Wiederverwendbarkeit durch Aufbereitung)
- Entfernung zu Entsorgungsmöglichkeiten (Deponien)
- ein höherer Holzanteil (z. B. bei älteren Häusern) führt i. A. zu erhöhten Abrisskosten
- allgemeine Auftragslage

Die genannten Punkte stellen nur einige Einflussfaktoren dar, an denen jedoch deutlich wird, dass ein Ansatz für Abrisskosten hier nur grob überschlägig erfolgen kann!

Die Absicherung der Baustelle an der Landstraße erfordert besondere Vorkehrungen, eine Teilsperrung scheint ggf. für einige Tage notwendig.

Ein Maschineneinsatz ist dennoch gut möglich, allerdings muss vermutlich ein Teil der Schutt-Sortierung auch in Handarbeit erfolgen.

Aufgrund tlw. größerer Räumlichkeiten (Gaststätte) wird eine im Verhältnis zum umbauten Raum leicht unterdurchschnittliche Bauschuttmenge erwartet.

Aufgrund der Holzbalkendecken und ggf. tlw. Fachwerk-Innenwände besteht ein leicht erhöhter Holzanteil.

Der Anteil an Schadstoffen (Bitumen-Wellplatten, ggf. ein Ölfass) scheint überschaubar und mit vertretbarem Aufwand auszusondern und zu entsorgen.

Insgesamt erscheint die oben ermittelte Summe jedoch aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und des äußeren Eindrucks als relativ (zu) hoch geschätzt.

Aus diesem Grund wurden zwei regionale Abbruch- und Entsorgungsunternehmen noch einmal im Speziellen kontaktiert, die das Grundstück in Augenschein genommen haben. Anschließend wurden nach gemeinsamen Gesprächen mit diesen eine (unverbindliche) überschlägliche Kostenkalkulationen erarbeitet:

- Bauschuttanalysen und Entsorgungsplanung	rd. € 1.000,-
- Baustelleneinrichtung / Bauzaun	rd. € 1.000,-
- Maschinen- und Personal-Einsatz (rd. 5 Arbeitstage)	rd. € 12.000,-
- Bauschutt rd. 1.332 m ³ / 3 = rd. 444 m ³ entsorgen, inkl. LKW-Fahrten	rd. € 25.000,-
- Sondermüll rd. fünf Container entsorgen, inkl. LKW-Fahrten	<u>rd. € 10.000,-</u>
Summe	rd. € 49.000,-

Auch wenn die Räumungskosten hier nur überschlägig geschätzt wurden wird deutlich, dass sie in einem sehr ungünstigen Verhältnis zum Bodenwert des Grundstücks stehen und diesen völlig aufzehren werden.

Es kann somit nur bei einem außergewöhnlichen Interesse an dem Grundstück von einem Kauf ausgegangen werden kann, alternativ würden die meisten potentiellen Interessenten sicherlich Abstand nehmen,

Werteinfluss einer Räumung des Grundstücks

rd. - € 50.000,-

Bei einer Gesamtfläche von 1.635 m² ergibt sich (vereinfachend) umgerechnet ein Werteinfluss aufgrund der Räumungskosten in Höhe von rd. 30,60 €/m²

Der Werteinfluss der Grundstücks-Räumung je Einzelfläche beträgt dementsprechend:

lfd. Nr. 1	Flur 13, Flurstück 734/23	100 m ² x € 30,60	=	€ 3.060,00	rd. € 3.100,-
lfd. Nr. 2	Flur 13, Flurstück 945/23	197 m ² x € 30,60	=	€ 6.028,20	rd. € 6.000,-
lfd. Nr. 3	Flur 13, Flurstück 1160	1.197 m ² x € 30,60	=	€ 36.628,20	rd. € 36.600,-
lfd. Nr. 4	Flur 13, Flurstück 1162	141 m ² x € 30,60	=	€ 4.314,60	rd. € 4.300,-

3.3 Gesamteindruck

Aufgrund der Ortsbegehung ergibt sich zum Wertermittlungszeitpunkt folgender Gesamteindruck:

Lage:

Die Grundstücke liegen unmittelbar am westlichen Rand der Ortschaft Lütmarsen und sind als Gesamtfläche gut von der angrenzenden Landstraße erreichbar.

Grundstücke:

Planungsrechtlich entsprechend der vorbereitenden Bauleitplanung (F-Plan) sind die Grundstücke dem Außenbereich zugeordnet.

Sie gelten entsprechend als „Fläche für die Landwirtschaft“, die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung ist entsprechend § 35 BauGB zu beurteilen und ist somit sehr stark eingeschränkt.

Die Lage im Landschaftsschutzgebiet sowie unmittelbar an der Landstraße macht weitere Einschränkungen / Auflagen bei einer ggf. zulässigen (privilegierten) Bebauung wahrscheinlich.

Eine im Jahr 1994 vor dem Verwaltungsgericht Minden eingereichte Klage des Grundstückseigentümers gegen die Stadt Höxter als zuständige Bauaufsichtsbehörde auf Zulassung einer gewerblichen Nutzung des Grundstücks (bzw. auf Einstufung der Fläche als „im Zusammenhang bebauter Ortsteile, § 34 BauGB“ gelegen) wurde abgewiesen.

In dem Urteil 1 K 2130/94 wurde beschieden, dass der Bebauungszusammenhang des Ortsteils sich nicht mehr auf das hier zu bewertende Grundstück des Klägers bezieht, und die Fläche eindeutig nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

Landwirtschaftlich betrachtet werden die Grundstücke aufgrund der ehemaligen Bebauung - heute Ruine, die zu entsorgen ist - sowie der tlw. Schotterung als Wiesenfläche / Weide als unbrauchbar eingeschätzt.

Theoretisch wäre eine Bebaubarkeit nach § 35 BauGB z. B. mit einer Maschinenhalle o. ä. durch entsprechend „privilegierte“ Eigentümer nicht auszuschließen.

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

Aufgrund der Einschränkungen der Nutzbarkeit sowie der erheblichen Räumungskosten, die den Bodenwert der „Flächen für die Landwirtschaft“ weit übersteigen, dürfte sich die Vermarktung hier allerdings als außerordentlich schwierig erweisen.

Es wird zunächst überwiegend die öffentliche Hand als potentielle Käuferin erkannt.

Private potentielle Kaufinteressenten würden die Grundstücke (und damit einhergehend die potentiellen Aufwendungen) als informierte Erwerber maximal zu einem symbolischen Kaufpreis übernehmen.

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 scheitert 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 Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens für die „unbebauten“ Grundstück ist im vorliegenden Fall eindeutig.

Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise unbebaute Grundstücke bewertet, da hiermit am genauesten der Marktwert eines Grundstückes ermittelt werden kann.

Durch die Würdigung individueller Eigenschaften und ggf. weiterer wertbestimmender Eigenschaften sowie die Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt soll aus dem Bodenwert dann der Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks 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 Baugrundstückes 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 (BRW) 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 Grundstücks 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 der 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. Wohnbau land).

4.3.2 Bodenrichtwerte

Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** in der Richtwertzone im Bereich der Bewertungsgrundstücke (Außenbereich) beträgt **1,60 €/m² für Grünlandflächen** (LF-GR) und 2,90 €/m² für Ackerland.

Der BRW **gewerblich nutzbarer Bauflächen im Außenbereich** (B-G-ASB) beträgt **11,- €/m²**, für Wohnbauflächen im Außenbereich werden 27,- €/m² ausgewiesen.

Aufgrund seiner Größe, Lage, Vornutzung und bauordnungsrechtlicher Einordnung (§ 35 BauGB) ist das Gesamtgrundstück weder eine Nutzung als Ackerland noch als Wohnbaufläche marktüblich anzunehmen.

Eine Nutzung als Grünland erscheint grundsätzlich möglich, ist allerdings unmittelbar neben der Landstraße sowie auch aufgrund der unterdurchschnittlichen Größe und insbesondere der Bodenbelastungen durch die Vornutzung extrem unattraktiv.

Als gewerbliche Baufläche im Außenbereich - ausschließlich für privilegierte Nutzungen gem. § 35 BauGB - ist die Fläche ggf. am ehesten geeignet.

Hinweis: Die Frage eines Bestandschutzes der ehemaligen Bebauung (zuletzt „Gaststätte“) und somit eines Wiederaufbaus stellt sich hier nicht,

Der Bestandsschutz entfällt bei einer Beseitigung der baulichen Anlage. Bei vollständiger Beseitigung eines Gebäudes muss auch für die Neuerrichtung eines baugleichen Gebäudes stets eine neue Baugenehmigung eingeholt werden. Die baufreigebende Wirkung einer Baugenehmigung erschöpft sich nämlich in der einmaligen Errichtung.

Auch mit der endgültigen Aufgabe der bestandsgeschützten Nutzung (im gegebenen Fall nahezu drei Jahrzehnte Leerstand mit zunehmendem Verfall des Gebäudes) geht der Bestandsschutz verloren.

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Grünland (LF-GR)	1,90 €/m²
Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich
Grundstücksfläche	5.000 m²
Ø Bonität / Grünlandzahl	39
sonstige Eigenschaften	ohne Aufwuchs
Wertermittlungstichtag	01.01.2024

Gewerbliches Bauland (B-G-ASB)	11,00 €/m²
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundstücksfläche	5.000 m²
Wertermittlungstichtag	01.01.2024

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die **Richtwertzone** gemäß Bauleitplanung

Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich
-------------------	--

Beschreibung der **Bewertungsgrundstücke**

Entwicklungsstufe	Fläche für die Landwirtschaft / Außenbereich
Baufläche	* für gewerbliche privilegierte Nutzungen geeignet
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei (s. Kap. 2.2)
Grundstücksfläche	100 + 197 + 1.197 + 141 = 1.635 m² (T < 40 m)
Wertermittlungstichtag	15.05.2024

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).

Bodenrichtwert		11,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:	rd.	
1. Lage	25%	2,75 € /m²
2. Größe und Zuschnitt	-10%	- 1,10 € /m²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung *	-25%	- 2,75 € /m²
4. Erschließung / beitragsrechtlicher Zustand	0%	- € /m²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	- € /m²
6. Sonstige Faktoren	0%	- € /m²
Zu-/Abschläge insgesamt:	-10%	- 1,10 € /m²
Bodenwert des Grundstückes		9,90 € /m²

Erläuterung der Zu- und Abschläge

Lage

Das Grundstück liegt am Ortsausgang der Ortschaft Lütmarsen und wird planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet. Dies bedingt erhebliche Einschränkungen einer baulichen Nutzbarkeit.

Unterstellt man jedoch die Zulässigkeit einer baulichen Nutzung im Rahmen des § 35 BauGB durch entsprechend „privilegierte“ Eigentümer (i. A. Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, der Energiewirtschaft u. ä.), so wird die Lage unmittelbar am Ortsrand als vorteilhaft bewertet hinsichtlich Erreichbarkeit und „sozialer Kontrolle“.

Eine höhere Bewertung der Lagequalität findet hier nicht statt, da mit Einschränkungen einer baulichen Nutzung durch Maßgaben des Landesstraßenbauamtes zu rechnen ist, da die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 755 nicht durch die Nutzung der Grundstücke beeinträchtigt werden dürfen.

Auch aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet (LSG Nord) ist von zusätzlichen Einschränkungen / Auflagen einer möglichen baulichen Nutzung auszugehen.

Größe und Zuschnitt

Die Grundstücksgröße (als Gesamtfläche der vier Grundstücke) ist mit 1.635 m² deutlich kleiner als das „Richtwertgrundstück“ mit 5.000 m². Für gewerbliche Nutzungen bedeutet dies i. A. einen Nachteil, da gewisse Mindestgrößen für eine befriedigende bauliche Ausnutzung inkl. notwendiger Zu- und Abfahrten erwartet wird.

Auch der Zuschnitt der Gesamtfläche (länglich - schmal), dazu mit steiler Böschung an der Nordgrenze sind für eine (bauliche) Ausnutzung eher ungünstig. Ein Abschlag in Höhe von wenigstens - 10 % wird hier als marktgerecht angenommen.

Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit *

(vgl. Lage) Die Grundstücke sind dem Außenbereich zugeordnet und somit grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten. Dennoch wird in dieser Wertermittlung unterstellt, dass letztlich eine gewerbliche bauliche Nutzung durch privilegierte Betriebe nicht gänzlich ausgeschlossen sind. Allerdings unterliegen mögliche Vorhaben überdurchschnittlichem rechtlichen Planungsaufwand und sind letztlich nur im Rahmen entsprechender Bauantragsverfahren (inkl. der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, hier u. a. die Naturschutzbehörde sowie das Landesstraßenbauamt) rechtssicher zu klären.

Insofern wird allen potentiellen Kaufinteressenten dringend empfohlen, vor einer vermögenswirksamen Entscheidung eine ihrem persönlichen Vorhaben entsprechende Bauvoranfrage zu stellen.

Nochmals: es werden ausschließlich „privilegierte“ Bauvorhaben gem. § 35 BauGB als zulässig unterstellt. So ist z. B. der derzeitige Eigentümer im Jahr 1994 mit der Bauvoranfrage für die Nutzung des Grundstücks zum An- und Verkauf gebrauchter Kfz gerichtlich gescheitert.

Kosten für Rechtsberatung / Klageverfahren sind ggf. einzukalkulieren.

Aufgrund dieser als erheblich bewerteten Einschränkungen einer baulichen Nutzbarkeit erfolgt hier ein Abschlag in Höhe von rd. - 25 %.

Erschließung / beitragsrechtlicher Zustand

Der Erschließungszustand (Straßenausbau) wird hier für Grundstücke im Außenbereich als „marktüblich“ bewertet. Die Erschließungsbeiträge (soweit nicht ohnehin durch die Widmung als Landstraße gedeckt, sind lt. Auskunft der Gemeinde abgerechnet.

Wertermittlungszeitpunkt

Der Richtwert ist zuletzt zum Richtwertstichtag 01.01.2024 erhoben worden, weitere Bodenpreissteigerung werden zum Bewertungsstichtag erwartet.

Sonstige Faktoren für Zu- oder Abschläge

Der wesentliche wertbestimmende Faktor bei der Bewertung der Grundstücke dürften die Räumungskosten der Bauruine sein, die den Bodenwert der Fläche um ein Mehrfaches überschreiten. Die Berücksichtigung erfolgt jedoch nachfolgend gesondert im Rahmen der Einwertung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG).

Im Rahmen der Bodenwertermittlung werden keine sonstigen Faktoren für Zu- oder Abschläge erkannt.

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m² wird der Bodenwert des unbelasteten Gesamtgrundstückes ermittelt:

Lütmarser Tal 34 Flur 13, Flurstücke 734/23, 945/23, 1160 + 1162

1.635 m² x € 9,90 = € 16.186,50

= rd. € 16.200,-

Die Bodenwerte der Einzelflächen werden (vereinfachend) auf der Grundlage ihrer jeweiligen Flächenanteile am Gesamtgrundstück (als wirtschaftliche Einheit) ermittelt:

lfd. Nr. 1	Flur 13, Flurstück 734/23	100 m ² x € 9,90	=	€ 990,00
lfd. Nr. 2	Flur 13, Flurstück 945/23	197 m ² x € 9,90	=	€ 1.950,30
lfd. Nr. 3	Flur 13, Flurstück 1160	1.197 m ² x € 9,90	=	€ 11.850,30
lfd. Nr. 4	Flur 13, Flurstück 1162	141 m ² x € 9,90	=	€ 1.395,90

4.4 Verkehrswertermittlung

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Die **Bodenwerte** der (fiktiv) unbelasteten Grundstücke wurden wie folgt ermittelt

Grundbuch Lütmarsen Blatt 0221

lfd. Nr. 1	Flur 13 Flurstück 734/23	rd. € 1.000,-
lfd. Nr. 2	Flur 13 Flurstück 945/23	rd. € 1.950,-
lfd. Nr. 3	Flur 13 Flurstück 1160	rd. € 11.850,-
lfd. Nr. 4	Flur 13 Flurstück 1162	<u>rd. € 1.400,-</u>
in Summe		<u>rd. € 16.200,-</u>

Die **anteiligen Räumungskosten** in Höhe von rd. 30,60 €/m² betragen

lfd. Nr. 1	Flur 13 Flurstück 734/23	rd. - € 3.100,-
lfd. Nr. 2	Flur 13 Flurstück 945/23	rd. - € 6.000,-
lfd. Nr. 3	Flur 13 Flurstück 1160	rd. - € 36.600,-
lfd. Nr. 4	Flur 13 Flurstück 1162	<u>rd. - € 4.300,-</u>
in Summe		<u>rd. - € 50.000,-</u>

Marktanpassungsdiskussion

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung der Grundstückspreise: so wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen und auf verschiedene Zustandsmerkmale überprüft und ggf. entsprechend angepasst. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde sich dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart und am Zustand des Gebäudes orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingegrenzt.

Im gegebenen Fall wird eine Freilegung des Grundstücks (Räumung der Bauruine) als marktgerechtes Verhalten eingeschätzt.

Dabei wird deutlich, dass die Kosten einer solchen Räumung den Bodenwert um ein Mehrfaches übersteigen und somit „aufzehren“.

Da die Grundstücke baurechtlich dem Außenbereich als „Fläche der Landwirtschaft“ zuzuordnen sind, ist der potentielle Käuferkreis bereits eingeschränkt.

Aufgrund der Räumungskosten ist von einem extrem stark eingeschränkten Käuferkreis auszugehen.

Der jeweilige Bodenwert der zu bewertenden Grundstücke abzüglich der anteiligen Räumungskosten ist negativ!

Eigentlich kommt nur Kaufinteresse der öffentlichen Hand in Frage, um (endlich) die Verfügungsmöglichkeit über die Gesamtimmobilie zu erhalten und diesen „Schandfleck“ zu bereinigen. Aber auch ein regionaler Forts- oder Landwirt ist als „Übernehmer“ der Flächen nicht vollständig auszuschließen.

Aufgrund der o. g. Zusammenhänge halte ich die zu bewertenden Grundstücke (als wirtschaftliche Einheit) lediglich zu einem symbolischen Verkehrswert von 1,- € für vermarktbar.

Verkehrswerte

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Ergebnissen und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte als **Verkehrswerte** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für korrekt angemessen:

Ort Lütmarser Tal 34
Gemeinde Höxter
Grundbuch Lütmarsen Blatt 0221

37671 Lütmarsen
Gemarkung Lütmarsen

007 K 021/23	lfd. Nr. 1	Flur 13 Flurstück 81	rd.	0,25 €
007 K 022/23	lfd. Nr. 2	Flur 13 Flurstück 97	rd.	0,25 €
007 K 023/23	lfd. Nr. 3	Flur 13 Flurstück 98	rd.	0,25 €
007 K 024/23	lfd. Nr. 4	Flur 13 Flurstück 99	rd.	0,25 €

in Summe mit rd.

€ 1,-

(in Worten: ein Euro)

Höxter, 22.05.2024

Dipl.-Ing. (FH) 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.

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

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Gärtner:

Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG)

Fachinformationen, Luchterhand Verlag

Anlage 1 Liegenschaftskarte Quelle: basemap.de® und Kreis Höxter
Bewertungsgrundstücke rot umrahmt

Anlage 2

Fotos

Zu den Ortsterminen am 15.05.2024 (sowie 20.04.2022 im Rahmen des damaligen ZV-Verfahrens) wurden insgesamt 95 Aufnahmen erstellt und beim Sachverständigen archiviert. Nachfolgend 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 ungefähre Lage der Einzelflächen bzw. der Grundstücksgrenzen ist nur ungefähr rot eiskizziert!

Luftbild Geodaten-Server Kreis Höxter (nicht in der Internet-Version)

Blick von Süden auf das Grundstück (kurz nach dem Tornado 2022)



Blick von Ost nach West



Blick von West nach Ost



Bauruine zu entsorgen



ehemaliges Gebäude (Aufnahme aus 04/2022)

