

# 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 unbebaute Grundstück

Geschäfts-Nr. 19 K 031/23  
Gutachten-Nr. 24-0519

Gemarkung: Großenbreden  
Straße: In den Wiesen  
Ort: 37696 Marienmünster  
Flur: 1  
Flurstück: 94

Datum: 16.07.2024

---

Zweck des Gutachtens: Verkehrswertermittlung wegen anstehender Zwangsversteigerung

---

Auftraggeber: Amtsgericht Höxter                      Auftrag vom 28.03.2024  
Möllinger Straße 8  
37671 Höxter

Eigentümer: Nach Nennung

Grundbuch: von Großenbreden                      Blatt 0011

Arealgröße: 1.160 m<sup>2</sup>

Bebauung: keine

Nutzung: Grünland

Bewertungsstichtag: 04.07.2024

Ortsbesichtigungen: 04.07.2024

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 € )

---

|                                 |                      |                                    |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>Gemarkung:</b> Großenbreden  | <b>Flur:</b> 1       | <b>Gutachten- Nr.:</b> 24-0519     |
| <b>Feldmark:</b> In den Wiesen  | <b>Flurstück:</b> 94 | <b>Geschäfts- Nr.:</b> 19 K 031/23 |
| <b>Eigentümer:</b> nach Nennung |                      | Seite 2                            |

---

## **Gliederung**

|   |         |
|---|---------|
| 1. <u>Grundlagen</u>  | Seite 3 |
| 2. <u>Allgemeine Angaben</u>  | Seite 3 |
| 2.1. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen                              | Seite 3 |
| 2.2. Pachtverhältnisse  | Seite 3 |
| 2.3. Mithaftendes Zubehör   | Seite 3 |
| 3. <u>Grundstücksbeschreibung</u>                                       | Seite 4 |
| 3.1. Allgemeines  | Seite 4 |
| 3.2. Planungsrechtliche Gegebenheiten                                   | Seite 4 |
| 3.3. Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit             | Seite 4 |
| 4. <u>Zusammenfassung und Gesamteindruck</u>                            | Seite 5 |
| 5. <u>Wertermittlung</u>  | Seite 5 |
| 5.1. Allgemeines zur Wertermittlung                                     | Seite 5 |
| 5.2. Bodenwert  | Seite 6 |
| 6. <u>Berücksichtigung der Dienstbarkeit aus Abt. II des Grundbuchs</u> | Seite 7 |
| 7. <u>Ableitung des Verkehrswertes</u>                                  | Seite 7 |
| <br>  |         |
| - Flurkarte   | Seite 8 |
| - 6 Fotos   | Seite 9 |

---

|                                 |                      |                                    |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>Gemarkung:</b> Großenbreden  | <b>Flur:</b> 1       | <b>Gutachten- Nr.:</b> 24-0519     |
| <b>Feldmark:</b> In den Wiesen  | <b>Flurstück:</b> 94 | <b>Geschäfts- Nr.:</b> 19 K 031/23 |
| <b>Eigentümer:</b> nach Nennung |                      | Seite 3                            |

---

## 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. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Hötter
7. Grundbuch von Großenbreden, Blatt 0011
8. Ortsbesichtigung vom 04.07.2024  
Anwesende Personen: keine

## 2. Allgemeine Angaben

### 2.1 Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Das Grundstück wurde ohne Anwesenheit des Eigentümers besichtigt. Auch Angaben zu weiteren Rahmenbedingungen wurden nicht gemacht. So erfolgt die Bewertung nach dem äußeren Anschein.

Feststellungen hinsichtlich des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind bzw. möglich waren. Untersuchungen 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.

### 2.2 Pachtverhältnisse

Es liegen keine Informationen zu einer Verpachtung vor.

### 2.3 Mithaftendes 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 wurden keine Ausstattungsgegenstände oder Einrichtungen dem mithaftenden Zubehör zuzuordnen.

|                                 |                      |                                    |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| <b>Gemarkung:</b> Großenbreden  | <b>Flur:</b> 1       | <b>Gutachten- Nr.:</b> 24-0519     |
| <b>Feldmark:</b> In den Wiesen  | <b>Flurstück:</b> 94 | <b>Geschäfts- Nr.:</b> 19 K 031/23 |
| <b>Eigentümer:</b> nach Nennung |                      | Seite 4                            |

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Allgemeines

Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjekts ist aus der Flurkarte und den Fotos (siehe Anlagen) zu ersehen.

#### 3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das zu bewertende Flurstück liegt im Außenbereich der Ortschaft Großenbreden und ist der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland zugewiesen. Somit ist eine Bebauungsmöglichkeit nicht in Aussicht zu stellen. Lediglich privilegierte Vorhaben der Forst- und Landwirtschaft können unter den Voraussetzungen des §35 des Baugesetzbuches genehmigt werden.

#### 3.3 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

|  |  |
|--|--|
| Lage:                                  | nahe der Ortschaft als Eckgrundstück an der Kreisstraße K64 und dem Abzweig zur Ortschaft Großenbreden (siehe Flurkartenauszug)  |
| wasserrechtliche Einstufung:           | das Grundstück liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet   |
| Oberflächengestaltung:                 | leicht geneigtes, aber weitgehend ebenes Grundstück  |
| Bodenverhältnisse:                     | es liegen keine Bodensuchungen vor, es werden normale Bodenverhältnisse unterstellt, mit oberflächennahem Grundwasser wird nicht gerechnet   |
| Arealgröße:                            | 1.160 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksart:                        | landwirtschaftliche Nutzfläche, Grünland   |
| Grundstückszuschnitt:                  | unregelmäßig (siehe Flurkartenauszug)  |
| Einfriedung:                           | teilweise mit dreiteiligem Stacheldrahtzaun an Betonpfählen, zum Teil mit Hecken und Sträuchern, ansonsten ohne  |
| Baulasten:                             | nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde, bei der das Baulastenverzeichnis geführt wird, liegt für das Flurstück keine Baulasteintragung vor  |
| Belastung in Abt. II des Grundbuches:  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht) für den Wasserverband Großenbreden- Kleinenbreden vom 22. Juli 1997</li> <li>- Zwangsversteigerungsvermerk vom 16.11.2023</li> </ul> |
| Belastung in Abt. III des Grundbuches: | diese Eintragungen sind ohne Einfluß auf den Verkehrswert  |
| Erschließung:                          | das Grundstück ist eine asphaltierte Einmündung an der Kreisstraße K64 zu erreichen  |

|                    |               |                   |    |                        |             |
|--------------------|---------------|-------------------|----|------------------------|-------------|
| <b>Gemarkung:</b>  | Großenbreden  | <b>Flur:</b>      | 1  | <b>Gutachten- Nr.:</b> | 24-0519     |
| <b>Feldmark:</b>   | In den Wiesen | <b>Flurstück:</b> | 94 | <b>Geschäfts- Nr.:</b> | 19 K 031/23 |
| <b>Eigentümer:</b> | nach Nennung  |                   |    |                        | Seite 5     |

#### **4. Zusammenfassung und Gesamteindruck**

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche geringer Größen als Eckgrundstück an der Kreisstraße K64 und am Abzweig zur Ortschaft Großenbreden. Die Zufahrt erfolgt an der Kreisstraße, die im weiteren Verlauf als Anbindung des Gewerbegebietes Vörden an die Bundesstraße B239 dient.

Die geringe Größe, der unregelmäßige Zuschnitt und die ortsnahe Lage direkt an der Kreisstraße sowie die Nutzung als Grünland mit zwei zentral platzierten Laubbäumen sind als charakteristische Merkmale zu benennen. Das Grundstück ist unvollständig eingefriedet. So ist entlang der südlichen Grenze eine Hecke angelegt worden, der westliche Teil ist mit einem dreigliedrigen Stacheldrahtzaun an Betonpfählen eingefriedet, der nordwestliche Bereich ist mit Sträuchern bepflanzt und die Nordostgrenze zum Flurstück 218 ist nicht eingefriedet. An der Zufahrt ist die Einfriedung unterbrochen.

#### **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 vorgegeben. 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.

|                    |               |                   |    |                        |             |
|--------------------|---------------|-------------------|----|------------------------|-------------|
| <b>Gemarkung:</b>  | Großenbreden  | <b>Flur:</b>      | 1  | <b>Gutachten- Nr.:</b> | 24-0519     |
| <b>Feldmark:</b>   | In den Wiesen | <b>Flurstück:</b> | 94 | <b>Geschäfts- Nr.:</b> | 19 K 031/23 |
| <b>Eigentümer:</b> | nach Nennung  |                   |    |                        | Seite 6     |

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 sind. 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

Landwirtschaftliche Bodenpreise werden von unterschiedlichen Faktoren bestimmt. Neben den sachlichen Eigenschaften wie Lage in der Feldmark, Anbindung an das Straßen- und Wegenetz, Größe, Zuschnitt, topographische Gestaltung und die natürlichen Ertragsverhältnisse sind vor allem die Entwicklungsperspektiven preisbildende Einflüsse. Langfristige Beobachtungen des Grundstücksmarktes im Kreis Höxter haben gezeigt, daß in Gegenden mit hoher Anzahl aktiver Landwirte für größere Flächen höhere Preise gezahlt werden als für kleinere Flächen. In Gegenden mit wenigen aktiven Landwirten ist der Einfluß der Flächengröße gering.

Zur Ermittlung von Verkehrswerten leitet der Gutachterausschuß aus den getätigten Verkäufen Richtwerte ab, auf die hier zurückgegriffen wird. Diese Auswertung weist für Grünland mit einer Fläche von 5.000 m<sup>2</sup> einen Richtwert von 2,40 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche ohne Aufwuchs und mit einer mittleren Grünlandzahl von 48 aus. Anhand dieser Daten läßt sich durch eine Verhältnisgleichung der spezifische Bodenwert errechnen.

### landwirtschaftliche Bewertungsmerkmale

Dieses Flurstück ist lt. Flächennutzungsplan der landwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet, ist als selbständige Landwirtschaftsfläche nutzbar und als Grünland ausgewiesen. Die folgenden Angaben sind dem Katastrerauszug zu entnehmen:

|                       |                      |
|-----------------------|----------------------|
| Ertragsmeßzahl (Emz): | 545                  |
| Größe:                | 1.160 m <sup>2</sup> |
| Grünlandzahl:         | 47                   |

In der folgenden Berechnung wird der spezifische Bodenpreis für das Grundstück anhand der ausgewiesenen Kennwerte ermittelt:

$$2,40 \text{ €/m}^2 \times 47/48 = 2,35 \text{ €/m}^2,$$

Die Nähe zur Ortschaft und die geringe Größe legen die Überlegung nahe, ob Ansätze für landwirtschaftliche Bodenpreise überhaupt angemessen sind. Die Einstufung als Gartenland,

|                    |               |                   |    |                        |             |
|--------------------|---------------|-------------------|----|------------------------|-------------|
| <b>Gemarkung:</b>  | Großenbreden  | <b>Flur:</b>      | 1  | <b>Gutachten- Nr.:</b> | 24-0519     |
| <b>Feldmark:</b>   | In den Wiesen | <b>Flurstück:</b> | 94 | <b>Geschäfts- Nr.:</b> | 19 K 031/23 |
| <b>Eigentümer:</b> | nach Nennung  |                   |    |                        | Seite 7     |

für das ein Preisniveau von 10% des umliegenden Wohnbaulandrichtwertes ausgewiesen ist, erscheint hier ebenso möglich.. Im vorliegenden Fall ist dann von einem Bodenwert in Höhe von 3,00 € je m<sup>2</sup> auszugehen. Da auch eine Gartennutzung kompromißbehaftet ist wird zur Wertfindung der Mittelwert beider Preisansätze von 2,70 €/m<sup>2</sup> als marktgerecht angesehen, zumal hierdurch auch die vorhandene Einfriedung berücksichtigt wird.

$$\begin{aligned} \text{Bodenwert} &= 1.160 \text{ m}^2 \times 2,70 \text{ E/m}^2 &&= 3.132,00 \text{ €} \\ \text{gerundet} &&&= \underline{\underline{3.100,00 \text{ €}}} \end{aligned}$$

## 6. Berücksichtigung der Dienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs

Auf Veranlassung vom Amt für Agrarordnung in Warburg wurde 1997 in Abteilung II unter Nr. 3 eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Rohrleitungsrecht) für den Wasserverband Großenbreden- Kleinenbreden eingetragen. Die Recherchen zur Lage und dem Verlauf der begünstigten Rohreitung hat ergeben, daß das Amt für Agrarordnung nicht mehr existiert und die Aufgaben von der Bezirksregierung wahrgenommen werden. nach Auskunft der zuständigen Abteilungen ist dieser Vorgang dort nicht bekannt und die Unterlagen zu dieser Rohrleitung nicht auffindbar. Ob der Grundstückseigentümer hierzu nähere Kenntnisse hat ist nicht bekannt.

Um dem Gutachterauftrag gerecht zu werden und den Aufwand zur Klärung dieser Sachlage auf einen angemessenen Umfang zu reduzieren, wird diese Gegebenheit nicht genauer recherchiert und bei der Verkehrswertableitung durch eine pauschalierte Minderung ausreichend berücksichtigt.

## 7. Ableitung des Verkehrswertes

Dieser errechnete Wert ist dem Verkehrswert ohne weitere Ableitung gleichzusetzen, wenn keine wertrelevanten Gegebenheiten zu berücksichtigen sind. Das Rohrleitungsrecht stellt eine geringfügige Einschränkung dar, weil Etwaige Reparaturen oder sonstige Maßnahmen in aller Regel vom Betreiber ausgeführt werden, der die Fläche abschließend wieder hergerichtet. Der Gutachter hält daher für zu bewertende Flurstück In den Wiesen in Großenbreden den geminderten Bodenwert in Höhe von

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

Höxter, den 16.07.2024

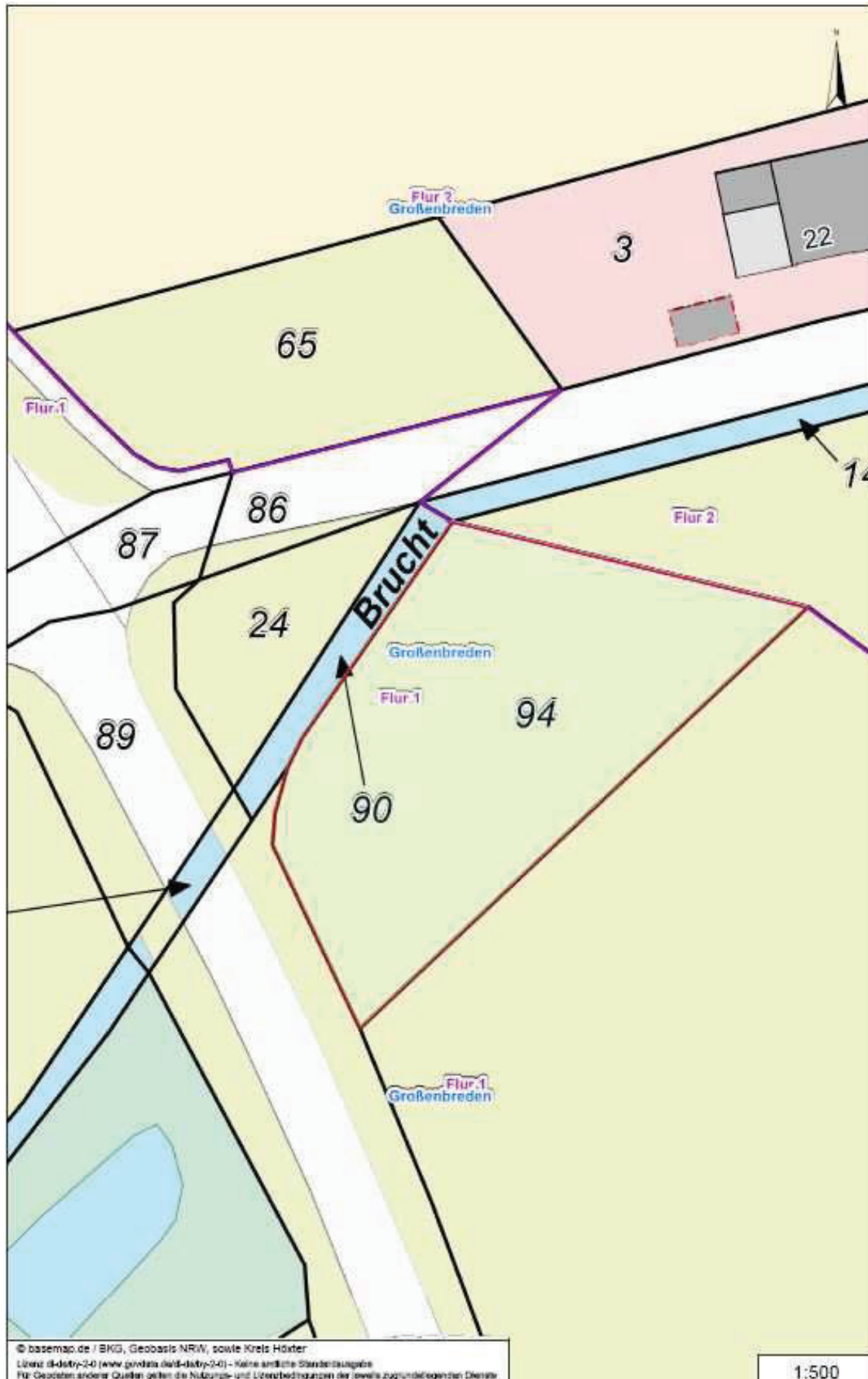
Der Sachverständige

Gemarkung: Großenbreden  
Feldmark: In den Wiesen  
Eigentümer: nach Nennung

Flur: 1  
Flurstück: 94

Gutachten- Nr.: 24-0519  
Geschäfts- Nr.: 19 K 031/23  
Seite 8

Flurkarte  
unmaßstäblich





**Gemarkung:** Großenbreden  
**Feldmark:** In den Wiesen  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 1  
**Flurstück:** 94

**Gutachten- Nr.:** 24-0519  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 031/23  
Seite 9



Gesamtareal an der Kreisstraße K64



befestigte Zufahrt an der K64  
im Hintergrund Einmündung zur Ortschaft Großenbreden

**Gemarkung:** Großenbreden  
**Feldmark:** In den Wiesen  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 1  
**Flurstück:** 94

**Gutachten- Nr.:** 24-0519  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 031/23  
Seite 10



Einfriedung mit Stacheldraht an Betonpfählen an der Westgrenze



Hecke entlang der südlichen Grenze

**Gemarkung:** Großenbreeden  
**Feldmark:** In den Wiesen  
**Eigentümer:** nach Nennung

**Flur:** 1  
**Flurstück:** 94

**Gutachten- Nr.:** 24-0519  
**Geschäfts- Nr.:** 19 K 031/23  
Seite 11



Einfriedung mit Stacheldraht an Betonpfählen an der Nordwestgrenze



keine Einfriedung an der Nordostgrenze zum Flurstück 218