



Internetexposee

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

(im Sinne des § 194 BauGB)

(1435-0725-OE)



für das

unbebaute Grundstück

Auf der Kaiten 8 D
32602 Vlotho

*Die vorliegende Internet-Version enthält neben den Fotos
und den Grundrissen keine weiteren Anlagen.*

*Das vollständige Gutachten kann nach vorheriger
Anmeldung in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts
Bad Oeynhausen (05731 / 158-0) eingesehen werden.*

Auftraggeber:

Amtsgericht Bad Oeynhausen
Geschäftszeichen **003 K 07/25**

Verkehrswert (Marktwert)

zum 15.07.2025

rd. 35.000,00 €

in Worten

(Fünfunddreißigtausend Euro)

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Zweck	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Allgemeines	3
2.2 Regionaler Immobilienmarkt	4
3. Beschreibung des Grundstücks	5
3.1 Allgemeine Angaben	5
3.2 Sonstige Angaben	5
3.3 Lage	6
3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit	6
3.5 Rechtliche Gegebenheiten	7
4. Ortsbesichtigung	10
5. Wertermittlungsverfahren	11
5.1 Allgemeines	11
5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens	11
6. Ermittlung des Bodenwertes	12
6.1 Allgemeines	12
6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)	12
6.3 Ableitung des Bodenwertes	12
6.4 Bodenwert	13
7. Verkehrswert (§194 BauGB)	13
Anlagen	14
Literaturverzeichnis	20

1. Auftrag und Zweck

Die Unterzeichnerin wurde mit dem *Schriftsatz* vom 20.06.2025, ihr zugestellt am 02.07.2025, durch das Amtsgericht Bad Oeynhausen beauftragt, ein Wertgutachten für das unbebaute Grundstück

Gemarkung: Vlotho
Flur: 14
Flurstück: 655
Größe: 318 m²
Lage: Auf der Kaiten 8 D
in 32602 Vlotho - im Gutachten **Grundstück** genannt -

zu erstellen. Verbunden mit dem Grundstück ist zudem eine im Bestandsverzeichnis unter 2/zu1 eingetragene Grunddienstbarkeit (Abwasserkanalleitungsrecht).

Zweck des Gutachtens ist die allgemeine Feststellung des *Verkehrswertes* als Grundlage für die Wertfestsetzung gem. § 74 a Abs. 5 und § 85 a Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Bei dem Verkehrswert handelt es sich nicht um einen mathematisch exakt bestimmbaren Wert. Einzelfaktoren müssen zum Teil sowohl sachkundig beurteilt als auch sachverständig abgeschätzt werden. Insofern handelt es sich bei dem oben genannten normierten Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Kaufpreises bei einer unterstellten freihändigen Veräußerung.

Bewertungsstichtag: 15.07.2025
Qualitätsstichtag: 15.07.2025 – entspricht dem Bewertungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 15.07.2025

Das Originalgutachten umfasst:

1	Deckblatt (einschließlich Foto)
14	Seiten
4	Anlagen auf 6 Seiten, davon
1	Luftbild
1	Literaturverzeichnis

und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen der Unterzeichnerin (archiviert unter dem Aktenzeichen 1435-0725-OE).

2. Vorbemerkungen

2.1 Allgemeines

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstiger Anlagen, Zubehör und der ggf. mit dem Grundstück verbundenen Rechte.

Grundlage der Wertermittlung bilden die getroffenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung, welche durch die unterzeichnende Sachverständige erfolgte, alle zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie die durch die Unterzeichnerin selbst recherchierten Angaben.

Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung wurden insoweit getroffen, wie sie für die Bewertung von Bedeutung sind. Weitere Einzelheiten wurden nicht begutachtet.

Arbeitsgrundlagen im Einzelnen:

- Katasterpläne als nicht amtliche Lagepläne (www.tim-online.nrw.de) vom 02.07.2025
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Herford vom 15.07.2025
- Auskunft aus dem Wasserbuch der Bezirksregierung Detmold vom 08.07.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Herford vom 25.07.2025
- Auskünfte der Stadt Vlotho zum Planungsrecht vom 17.07.2025
- Grundbuchauszug vom 02.07.2025
- Auskünfte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Herford (aktuelle Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025 und aktueller Grundstücksmarktbericht 2025)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung inkl. Fotodokumentation
- Literatur (vgl. Literaturverzeichnis)

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

Als Stichtag wird der Tag der Ortsbesichtigung, also der 15.07.2025, festgesetzt.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

Die Leistungen zur Erstellung des Gutachtens unterliegen dem Urheberschutz und sind nur für den im Gutachten benannten Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Jede anderweitige Verwendung außerhalb des angegebenen Zwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung der Unterzeichnerin.

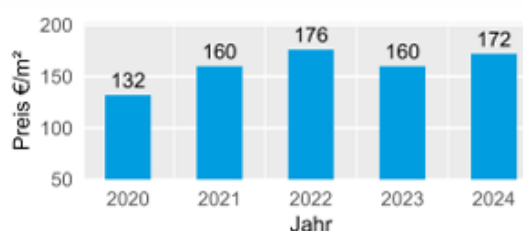
2.2 Regionaler Immobilienmarkt

Zur kurzen Übersicht über den regionalen Immobilienmarkt wird hier auszugsweise für den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (Bauland) aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für den Kreis Herford zitiert.

Die Entwicklung der Durchschnittspreise für unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau in den letzten 5 Jahren ist aus den folgenden Abbildungen ersichtlich. Wenn gleich der überwiegende Anteil der veräußerten Grundstücke der Bebauung von Ein- und Zweifamilienhäuser dient, wächst seit einiger Zeit der Anteil kleinerer Mehrfamilienhäuser, teilweise zur Errichtung von Eigentumswohnungen. Für die Mittelbildung wurden Kaufpreise verwendet, die ohne Berücksichtigung besonderer Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Werte schließen sowohl die Kosten und Beiträge für die ortsübliche Erschließung als auch die Abgaben für den Anschluss der Grundstücke an die öffentlichen Entwässerungsanlagen nach dem Kommunalabgabengesetz mit ein.

Im Kreis Herford wurden 123 geeignete Kauffälle abgeschlossen. Im Berichtszeitraum wurden gegenüber dem Vorjahr rund 55 % mehr unbebauter Wohnbauflächen veräußert. Die durchschnittlichen Kaufpreise lagen wieder auf dem hohen Niveau des Jahres 2022.



Seit einigen Jahren greifen Bauherren bzw. Investoren vermehrt auf Baulücken und auch tlw. auch auf Grundstücke mit einer älteren Bebauung zurück, die nach den Angaben der Erwerber abgerissen werden sollen. Unter Berücksichtigung der Kosten für den Abriss der Altgebäude ergeben sich bei den bebauten Fällen Bodenwertanteile, die teilweise deutlich über den ausgewiesenen Bodenrichtwerten liegen. Gründe dafür könnten auch bevorzugte Standorte und gewachsene Strukturen sein (siehe auch Kapitel 5).

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 22

Städte und Gemeinden

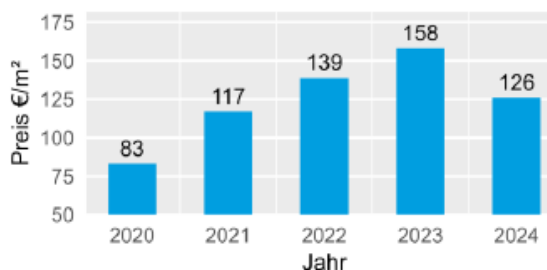
Bei einem Vergleich ist zu beachten, dass die Durchschnittspreise erheblich durch die Lage und das Preisniveau einzelner Baugebiete beeinflusst sein können. Zusätzlich ist zu bedenken, dass die Aussagekraft des jeweils ermittelten Baulandpreisniveaus abhängig ist von der Anzahl der Kauffälle, die zur Mittelbildung herangezogen werden konnten.

Die Durchschnittspreise beziehen sich jeweils auf das gesamte Gebiet einer Stadt oder Gemeinde. Bei der Wertung ist daher zu berücksichtigen, dass in den einzelnen Ortsteilen das Preisniveau sehr unterschiedlich sein kann.

Insgesamt lässt sich für den Berichtszeitraum folgende Beobachtung feststellen:

Es wurden überwiegend Kauffälle in **niedrigeren Preisniveaus** (Ortsrandlagen / Nebenortschaften) getätigt, sodass in den nachfolgenden Tabellen ein augenscheinlicher Preisrückgang zu verzeichnen sei. Die Kaufpreise liegen im Regelfall über dem jeweiligen Bodenrichtwert.

In der **Stadt Vlotho** wurden 5 geeignete Kauffälle registriert, dabei wurde ein geringer Preisrückgang verzeichnet. In niedrigeren Preisniveaus lagen die Kaufpreise teilweise deutlich über dem Bodenrichtwert.



Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Herford, Seite 23

3. Beschreibung des Grundstücks

3.1 Allgemeine Angaben

Kataster- und Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Bad Oeynhausen
Kataster-/ Vermessungsamt:	Amt für Geoinformation, Kataster und Vermessung im Kreis Herford
Grundbuch von Vlotho:	Grundbuch Blatt Nr. 4379
Bestandsverzeichnis:	Lfd. Nr. 1
Gemarkung:	Vlotho
Flur:	14
Flurstück:	655
Wirtschaftsart und Lage:	Gebäude- und Freifläche, Auf der Kaiten 8 D
Größe des Grundstücks:	318 m²
Eingetragener Eigentümer:	

Im Grundbuch im Bestandsverzeichnis bzw. in der Abteilung II eingetragene Dienstbarkeiten: Vgl. unter Punkt 3.5 des Gutachtens.

3.2 Sonstige Angaben

Land:	Nordrhein-Westfalen	
Landeshauptstadt:	Düsseldorf	
Regierungsbezirk:	Detmold	
Kreis:	Herford	
Stadt/ Gemeinde:	Vlotho	- im Gutachten Stadt bzw. Stadtverwaltung genannt -
Ortsteil:	Kernstadtbereich	
Postalische Anschrift:	Auf der Kaiten 8 D in 32602 Vlotho	

3.3 Lage

Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Siedlungsrand des Kernstadtbereichs von Vlotho.

Die Stadt Vlotho, welche in den 1970er Jahren durch den Zusammenschluss der Gemeinden Valdorf, Exter, Uffeln und Vlotho gebildet wurde, liegt im Landkreis Herford am Übergang zwischen dem Ravensberger Hügelland und dem Lipper Bergland und hat ca. 20.000 Einwohner, von denen rd. 7.500 Einwohner in dem Kernstadtbereich leben. Vlotho verfügt über alle wesentlichen der Allgemeinheit dienenden öffentlichen Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, Kindergärten sowie über Geschäfte für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf. Die wichtigsten Behörden und Dienstleistungsanbieter befinden sich vor Ort.

Das hier maßgebliche Grundstück liegt am nördlichen Berghang des Stadtgebietes ca. 500 m nordwestlich des Innenstadtbereichs mit seiner Fußgänger-zone.

Die allgemeine Anbindung von Vlotho an das überörtliche Straßennetz - u.a. die Bundesstraßen B 61 (Bassum - Lünen) und B 514 sowie die Autobahnen A 30 (Bad Oeynhausen - Amsterdam) und A 2 (Berlin - Dortmund) - ist als gut zu bezeichnen. Es besteht zudem eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (ÖPNV) mit Bus und Bundesbahn. Vlotho verfügt über einen Bahnhof (ca. 2,0 km entfernt) sowie über das Stadtbusnetz; die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung zu dem Bewertungsgrundstück (ca. 350 m) an der *Höltkebruchstraße*.

Das hier zu bewertende Grundstück liegt nördlich an der Straße *Auf der Kaiten*, welche als einspurige, Anliegerstraße ohne Geh- oder Radwege als Sackgasse mit Wendehammer ausgebaut und mit einer Schwarzdecke befestigt ist; Beleuchtungseinrichtungen (Straßenlaternen) sind vorhanden. Für das gesamte umliegende Wohngebiet gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h. Ausgewiesene Stellplätze sind im öffentlichen Straßenraum nicht gekennzeichnet, das Parken ist jedoch im Bereich des Wendehammers möglich. Befestigte Flächen auf dem Grundstück selbst sind bislang nicht angelegt.

Die unmittelbare Umgebung ist durch eine Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise in der gegebenen Hanglage geprägt. Unmittelbar westlich angrenzend an das Bewertungsgrundstück liegt eine unbebaute Freifläche, welche bereits in Einzelparzellen vermessen wurde. Ca. 100 m nordöstlich liegt ein Waldgebiet.

Bezüglich einwirkender Immissionen sind der Sachverständigen, außer den üblichen von der Nachbarschaft ausgehenden, keine weiteren bekannt.

3.4 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück ist mit einer mittleren Breite von ca. 8,5 m und einer mittleren Tiefe von ca. 35 m im Wesentlichen regelmäßig, trapezförmig geschnitten. Die Grenzen sind geradlinig, lediglich die südliche Grenze verläuft, entsprechend des Straßenverlaufs mit dem Wendehammer, kurvenförmig.

Die genaue Lage der Grundstücksgrenzen konnte vor Ort nicht festgestellt werden. Der Zuschnitt ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen (vgl. Anlage 3). Eine Bebauung konnte nicht festgestellt werden.

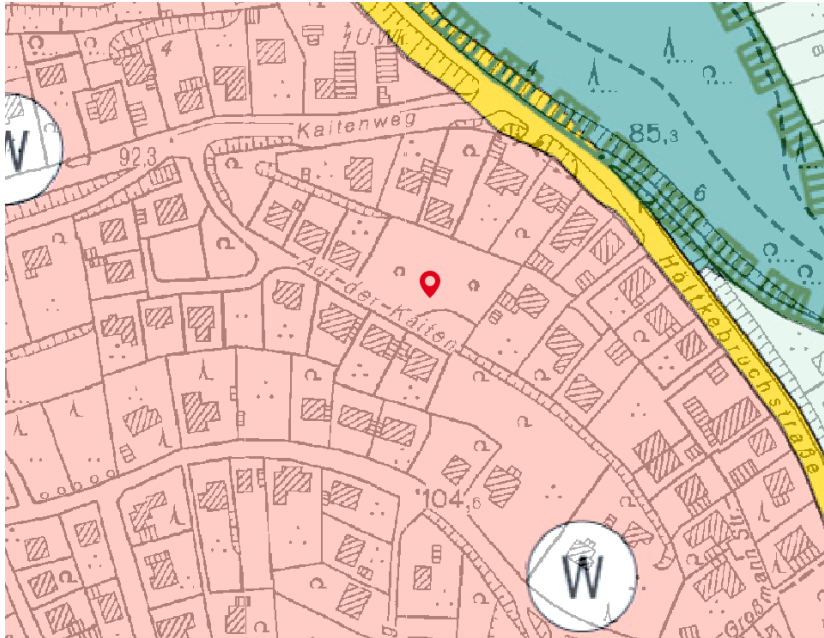
Das Grundstück ist mit Wildwuchs und Strauchwerk versehen, so dass auch das genaue Höhenprofil nicht erkennbar war. Festzustellen war jedoch, dass das Grundstück als Hanggrundstück ein vergleichsweise steiles Gefälle in nordöstlicher Richtung aufweist. Genaue topographische Höhen wurden nicht ermittelt.

Ein Kanalanschluss ist für das Grundstück bereits vorhanden. Sonstige Versorgungsleitungen scheinen noch nicht vorhanden zu sein. Gemäß den Bauunterlagen wäre der Anschluss an die Gasleitung in der Straße möglich.

3.5 Rechtliche Gegebenheiten

- Vorbereitende Bauleitplanung:

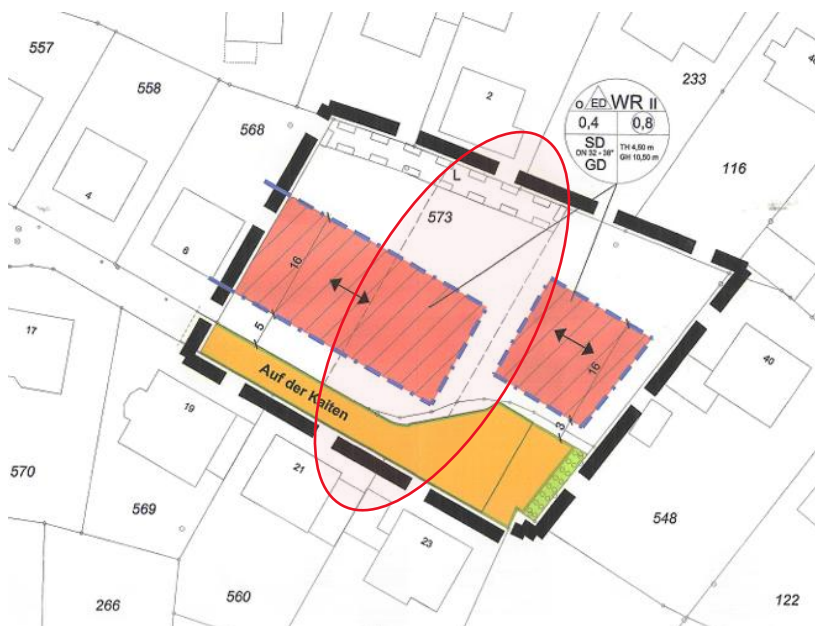
Der Flächennutzungsplan sieht für den hier maßgeblichen Bereich eine Wohnbaufläche vor.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Vlotho

- Verbindliche Bauleitplanung:

Das Grundstück liegt in einem Bereich, für den der Bebauungsplan Nr. 12 "Kaitenweg" mit seiner I. Änderung aufgestellt wurde. Diese ist seit 30.10.2014 rechtsverbindlich und enthält für das Bewertungsgrundstück die Festsetzungen WR II o ED 0,4; 0,8 d.h., dass es sich hier um die Bebauungsmöglichkeit innerhalb eines reinen Wohngebietes handelt, bei der zwei Vollgeschosse in offener Bauweise zulässig sind. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4, die zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 0,8. Zudem sind Baufenster ausgewiesen, in denen bauliche Anlagen als Einzel- oder Doppelhäuser mit geneigten Dächern (Dachneigung zwischen 32° und 38°) errichtet werden dürfen, deren Traufhöhe 4,50 m und deren Gesamthöhe 10,50 m nicht überschreiten dürfen:



Auszug aus der I. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 12 der Stadt Vlotho

Besondere Lage

Das Grundstück liegt weder in einem Landschaftsschutz-, Naturschutzgebiet noch in einem Wasserschutzgebiet. Eine Überschwemmungsgefahr ist - nach heutigem Kenntnisstand - nicht gegeben.

Altlasten

Es wurden weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes oder der Bodengüte noch eine Untersuchung hinsichtlich evtl. vorhandener Altlasten oder Altablagerungen durchgeführt.

Laut Angabe der Kreisverwaltung sind für das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster keine Eintragungen vorhanden. Es sind keine Tatsachen bekannt, die auf Altlasten hinweisen könnten. Die Unterzeichnerin konnte augenscheinlich ebenfalls keine Hinweise auf eventuelle Altlasten oder eine besondere wertbeeinflussende Bodenbeschaffenheit erkennen bzw. eventuell vorhandenes Gefahrenpotenzial feststellen.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach vorliegenden oder potenziell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen untersucht. Eine evtl. Altlastenproblematik bleibt in dem weiteren Bewertungsgang außer Acht und geht somit auch nicht in den Verkehrswert ein.

Wasserbuch

Gemäß den Angaben der Bezirksregierung Detmold sind für das Bewertungsgrundstück im Wasserbuch keine Rechte eingetragen.

Denkmalschutz

Lt. Angabe des GeoViewers des Kreises besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz für Boden oder Gebäude.

Öffentliche Förderung

Das Grundstück ist nicht bebaut; die Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sind somit nicht relevant.

Baulasten

Lt. Angabe der Stadtverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt keine dienenden Baulasten. Herrschvermerke (Baulasten zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks) sind ebenfalls nicht bekannt.

Grundbucheintragen - Abteilung II

In Abteilung II des Grundbuchs war am Tag der Einsichtnahme folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 1:

„Grunddienbarkeit (Kanal- und Leitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Vlotho Flur 14 Flurstück 647 (...). Bezug: Bewilligung vom 22.03.2021 (...). Eingetragen am 26.04.2021 in Blatt 1370 und hierher übernommen am 16.02.2023.“

Gemäß der Bewilligung verläuft nördlich des Baufensters auf den Grundstücken ein Abwasserkanal, welcher bis zu dem östlichen Nachbargrundstück (Flurstück 647) führt und welcher von dessen Eigentümer entsprechend für die Entwässerung genutzt werden darf. Zugunsten des Bewertungsgrundstücks ist dieses Leitungsrecht im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs eingetragen.

Ein Werteinfluss wird hier nicht unterstellt, da die Leitung für die Entwässerung des eigenen Grundstücks gleichermaßen notwendig ist.

Lfd. Nr. 2:

„Eigentumsübertragungsvormerkung für (...). Bezug: Bewilligung vom 08.03.2022 (...). Das Recht hat Rang nach dem Recht Abteilung III Nr. 1. Eingetragen am 15.03.2022 in Blatt 4307 und hierher übernommen am 16.02.2023.“

Lfd. Nr. 3:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Bad Oeynhausen, 3 K 7/25). Eingetragen am 24.06.2025.“

Der Eigentumsübertragungsvormerkung sowie dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Ermittlung kein Werteinfluss beigemessen.

Grundbucheintragungen - Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung. Solche Eintragungen sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

Erschließungsbeiträge

Der Erschließungsbeitrag wird geregelt nach den § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB). Nach dem Gesetz übernimmt die Stadt mindestens 10 % des beitragsfähigen Aufwandes; im Übrigen sind die Eigentümer beitragspflichtig. Des Weiteren gelten die landesrechtlichen Bestimmungen nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) zur Regelung der Beiträge bei Erneuerung und Erweiterung der Straße.

Die Straße *Auf der Kaiten* ist ausgebaut und fertiggestellt. Die innere und äußere Erschließung des Grundstückes ist vorhanden. Erschließungskosten für den Straßenausbau fallen nach Auskunft der Stadt nicht mehr an. Die Erschließungskostenbeiträge für den Kanalanschluss sind für das Grundstück ebenfalls bereits abgerechnet.

Erschließungsmaßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 KAG NW begründen, sind derzeit nicht zu erwarten, können jedoch - wie bei jedem Grundstück - für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden.

Sonstiges

Für das Grundstück wurde - zusammen mit dem Nachbargrundstück mit der Flurstücknummer 654 – ein Bauantrag für ein Doppelhaus gestellt, wobei auf jedem der beiden Grundstücke jeweils eine Doppelhaushälfte errichtet werden sollte.

Da das Grundstück mit einem qualifizierten Bebauungsplan überplant ist, konnte auf ein förmliches Baugenehmigungsverfahren verzichtet werden. Mit Schreiben vom 07.07.2022 hat die Stadt für die eingereichten Unterlagen die Genehmigungsfreistellung erklärt.

Die vorliegende Planung kann, sofern von einem neuen Eigentümer gewünscht, nach einer Anzeige eines Bauherrenwechsels übernommen und ausgeführt werden. Eine Frist zum Ablauf der Baugenehmigung gibt es im vorliegenden Fall nicht. Eine Abstimmung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks ist ratsam. Die Zeichnungen zu der vorhandenen Planung werden informationshalber in der Anlage beigefügt.

4. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 15.07.2025 zwischen 11:00 Uhr und 11:10 Uhr statt. Anwesend war allein die Sachverständige.

Besichtigt wurde das Bewertungsgrundstück mit seinen Außenanlagen soweit von der Straße und der umliegenden Umgebung aus möglich. Zur weiteren Übersicht über das Grundstück wurden zudem das Luftbild der Fläche sowie das der Umgebung über das Internetportal des Kreises Herford (Geoviewer) aufgerufen (vgl. Anlage 4).

Bauliche Anlagen sind auf dem Grundstück augenscheinlich nicht vorhanden. Die Fläche ist mit Wildwuchs versehen.

Wertbeeinflussende Besonderheiten, wie ein eventueller Überbau, eine überlange Grenzbebauung oder andere bauliche Besonderheiten, konnten nicht festgestellt werden.

Geräte, Maschinen, lebendes oder totes Inventar, welche als Zubehör gesondert zu berücksichtigen wären, konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Beschreibung der Außenanlagen:

Versorgungsleitungen:	Wahrscheinlich nicht vorhanden
Entwässerungsanlage:	Kanalanschluss vorhanden
Einfriedung:	Nicht vorhanden
Sonstige Anlagen:	Keine

5. Wertermittlungsverfahren

5.1 Allgemeines

Der Verkehrswert ist weder mit den Herstellungskosten noch mit dem steuerlichen Einheitswert zu verwechseln. Weiterhin bleiben kaufpreisbindende Faktoren wie z.B. Ratenzahlungen, Gewerbesteuer, Gebühren usw. bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können nach der Wertermittlungsverordnung drei unterschiedliche Verfahren Anwendung finden, welche in der Rechtsprechung als gleichrangig angesehen werden.

Das **Vergleichswertverfahren** ermittelt den Verkehrswert durch Vergleich mit gezahlten Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte, bei denen die maßgeblichen Wertfaktoren übereinstimmen. Da die Praxis selten genügend derartige Vergleichsobjekte bietet (ausgenommen Eigentumswohnungen), beschränkt sich das Vergleichswertverfahren überwiegend auf die Ermittlung des Bodenwertes.

Nach den Wertermittlungsrichtlinien wird in der Regel für die Gebäudewerte das Sach- und Ertragswertverfahren die Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes bilden.

Das **Sachwertverfahren** wird überwiegend bei Grundstücken mit Gebäuden angewendet, die der Eigennutzung dienen und bei denen es auf einen wirtschaftlichen Gewinn nicht in erster Linie ankommt. Diese Regelung trifft auch zu, wenn das Gebäude vorübergehend vermietet wird (Eigenheim etc.).

Der Sachwert wird anhand der Herstellungskosten für einen Neubau ermittelt, unter Berücksichtigung einer in Folge von Alter, Schäden oder Mängel bedingten technischen Wertminderung. Der Sachwert eines Grundstücks besteht aus der Summe von Bauwert und Bodenwert, wobei der so ermittelte Wert noch an das aktuelle Marktgeschehen angepasst werden muss.

Das **Ertragswertverfahren** ist bei solchen Gebäuden anzuwenden, die vorrangig zur Ertragserzielung bestimmt sind. Hierzu wird der Wert im Wesentlichen durch die nachhaltig erzielbaren Erträge bestimmt, die nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und des zu verzinsenden Bodenwertanteiles verbleiben.

Der Sachwert interessiert erst in zweiter Linie, etwa wegen der Qualität der verarbeiteten Baustoffe und der daraus abzuleitenden Dauer der Erträge. Der Ertragswert besteht aus der Summe von Gebäudeertragswert und Bodenwert.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles. Hierbei sind insbesondere die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu beachten.

5.2 Wahl des Ermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ist der Verkehrswert von unbebauten Grundstücken im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Der Wert bestimmt sich i.d.R. allein aus dem Bodenwert.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Der Bodenwert ist abhängig von der Nutzung und den Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks. Neben den tatsächlichen Eigenschaften wie Lage, Größe, Zuschnitt, Erschließungszustand und Bodenbeschaffenheit sind auch die baurechtlichen Bestimmungen für die Nutzungsmöglichkeiten (Art und Maß der baulichen Nutzungsmöglichkeit) entscheidend.

6.2 Preisvergleich zum 01.01.2025 (§ 196 BauGB)

Unmittelbare Grundstückskaufpreise aus der Nachbarschaft liegen der Sachverständigen nicht vor. Es wird daher auf den mittelbaren Vergleich anhand der Bodenrichtwerte zurückgegriffen.

Der Gutachterausschuss ermittelt aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke Bodenrichtwerte und veröffentlicht diese in jährlichen Abständen in einer Bodenrichtwertkarte. Die dort angegebenen Richtwerte beziehen sich auf die gekennzeichneten Zonen und jeweils ein Richtwertgrundstück, welches eine normale zonentypische Beschaffenheit und Größe aufweist. Im Regelfall werden die Richtwerte für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke ermittelt.

Lt. Bodenrichtwertkarte wird für das hier maßgebliche Gebiet ein Wert von **120,00 €/m²** ausgewiesen, wobei ein erschließungsbeitragsfreies Richtwertgrundstück als Wohnbaufläche mit einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise und einer Größe von 700 m² zugrunde gelegt wurde.

6.3 Ableitung des Bodenwertes

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2025. Aufgrund der derzeitigen Entwicklung am Immobilienmarkt, ist eine zeitliche Anpassung des Richtwertes mit notwendig und wird daher mit dem Faktor 1,0 angenommen.

In dem vorliegenden Fall ist das Grundstück hinsichtlich der meisten wertbeeinflussenden Kriterien als typisch für dieses Richtwertgebiet einzustufen. In Bezug auf die Größe weicht das Grundstück von dem Richtwertparameter ab. Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass bei übergroßen Grundstücken Wertabschläge am Markt angebracht werden und dass für Grundstücke bis zu einer Größe von 700 m² keine Anpassungen anzubringen sind.

Der Zuschnitt mit einer Breite von lediglich rd. 9 m ist vergleichsweise schmal und ist für die Bebauung mit einer Doppelhaushälfte vorgesehen. Dasselbe gilt für das westliche Nachbargrundstück, welches nicht zu dem hier maßgeblichen Eigentum zählt. Es ist von der Annahme auszugehen, dass nach Absprache mit dem Nachbarn, eine normale Doppelhaushälfte oder ein Reihenhendhaus realisiert werden kann.

Ein Wertabschlag ist, nach Erachten der Sachverständigen, für die vergleichsweise steile Hanglage anzubringen, da hierdurch die Bebauung einschließlich der Gründung kostenintensiver und der Käuferkreis eingeschränkt sein dürften. Hier wird ein Abschlag von rd. 10,00 Euro, also rd. 8 % für angemessen erachtet.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, des Grundstückszuschnitts, der Lage sowie der ortsüblichen Verhältnisse wird für das Grundstück ein Preis von **rd. 110,00 €/m²** einschließlich der Erschließungskosten für angemessen gehalten.

6.4 Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt unter der Annahme, dass keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse im Sinne der ImmoWertV vorliegen. Bei freier Abwägung schätzt die Unterzeichnerin den Bodenwert des Grundstücks zum Bewertungsstichtag auf:

Bodenwert	318 m ² á 110,00 €/m ²	rd.	35.000,00 €
-----------	--	-----	-------------

7. Verkehrswert (§194 BauGB)

Ziel dieser Grundstückswertermittlung ist die Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB.

Der aus Vergleichsdaten abgeleitete Bodenwert am Wertermittlungsstichtag beträgt (vgl. Punkt 6.5)	rd.	35.000,00 €
--	-----	-------------

Der Verkehrswert für das	unbebaute Grundstück
--------------------------	----------------------

Auf der Kaiten 8 D
in 32602 Vlotho

wird unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt anhand des Vergleichswertverfahrens insgesamt

mit	rd. 35.000,00 €
in Worten	(Fünfunddreißigtausend Euro)

zum Wertermittlungsstichtag am **15.07.2025** nach grundstücksmarktgerechten Wertansätzen festgestellt.

Die Erstellung des vorstehenden Gutachtens erfolgte nach bestem Wissen und Gewissen ohne persönliches Interesse am Ergebnis. Es wurde gemäß dem geleisteten Eid unabhängig, weisungsfrei, persönlich, gewissenhaft und unparteiisch erstattet.

Ich versichere, dass das Gutachten nach dem heutigen Stand der Kenntnis angefertigt wurde.

Lübbecke, den 04. August 2025

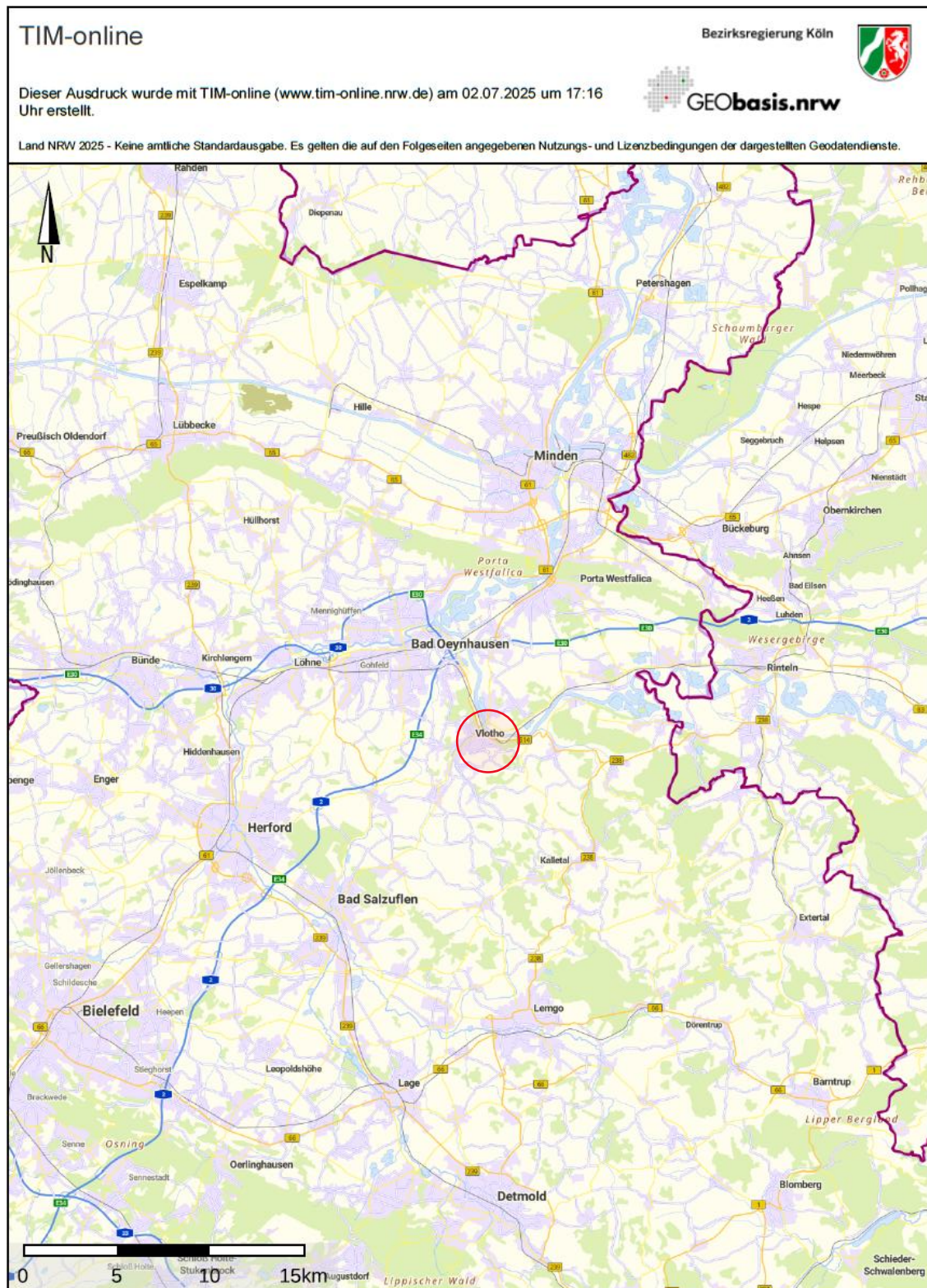
Anlagen

1. Übersichtsplan
2. Umgebungsplan
3. Lageplan
4. Luftbild aus dem Geoportal
5. Bisherige Bauplanung (nicht ausgeführt)

Fotos

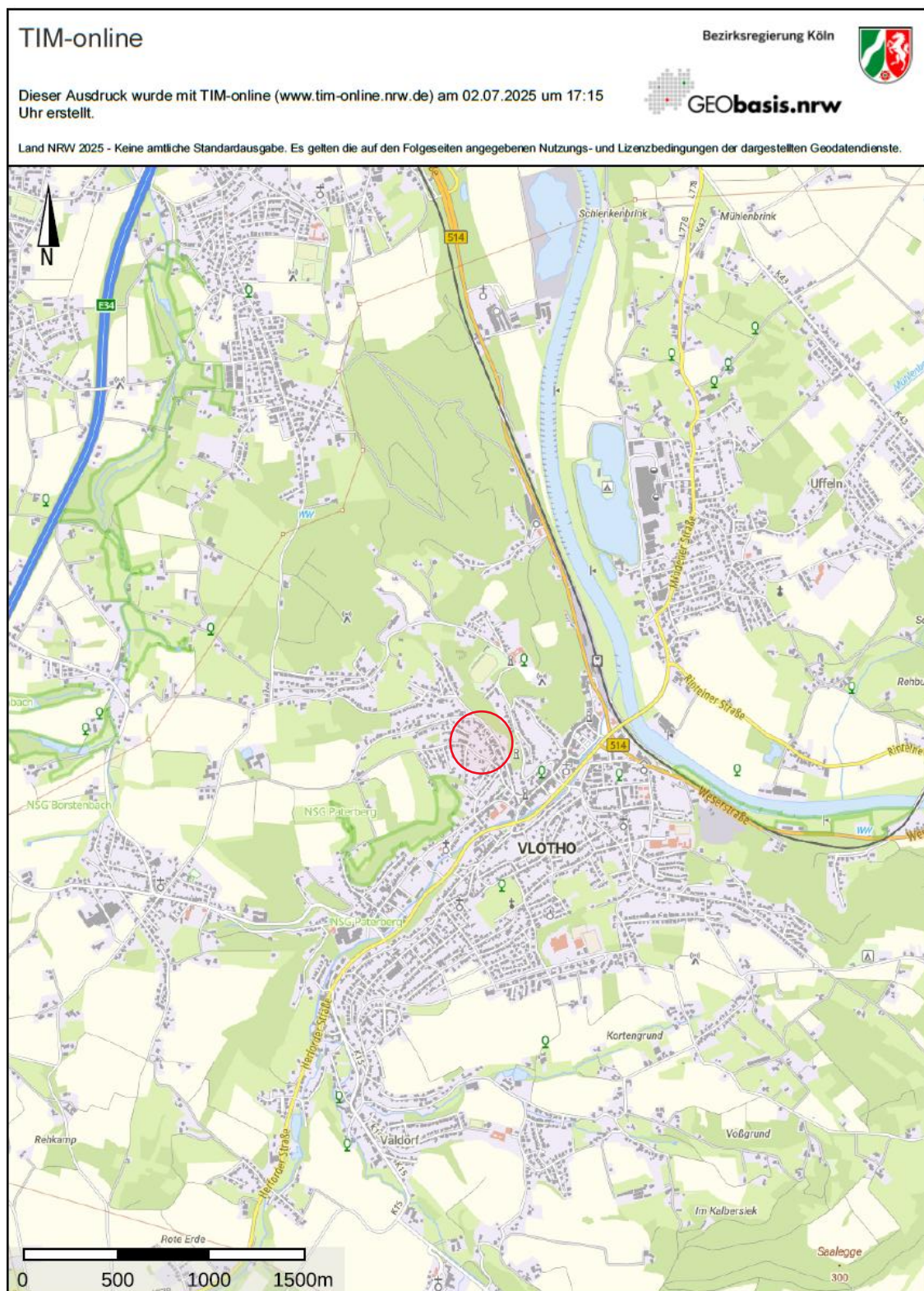
Übersichtsplan

Anlage 1



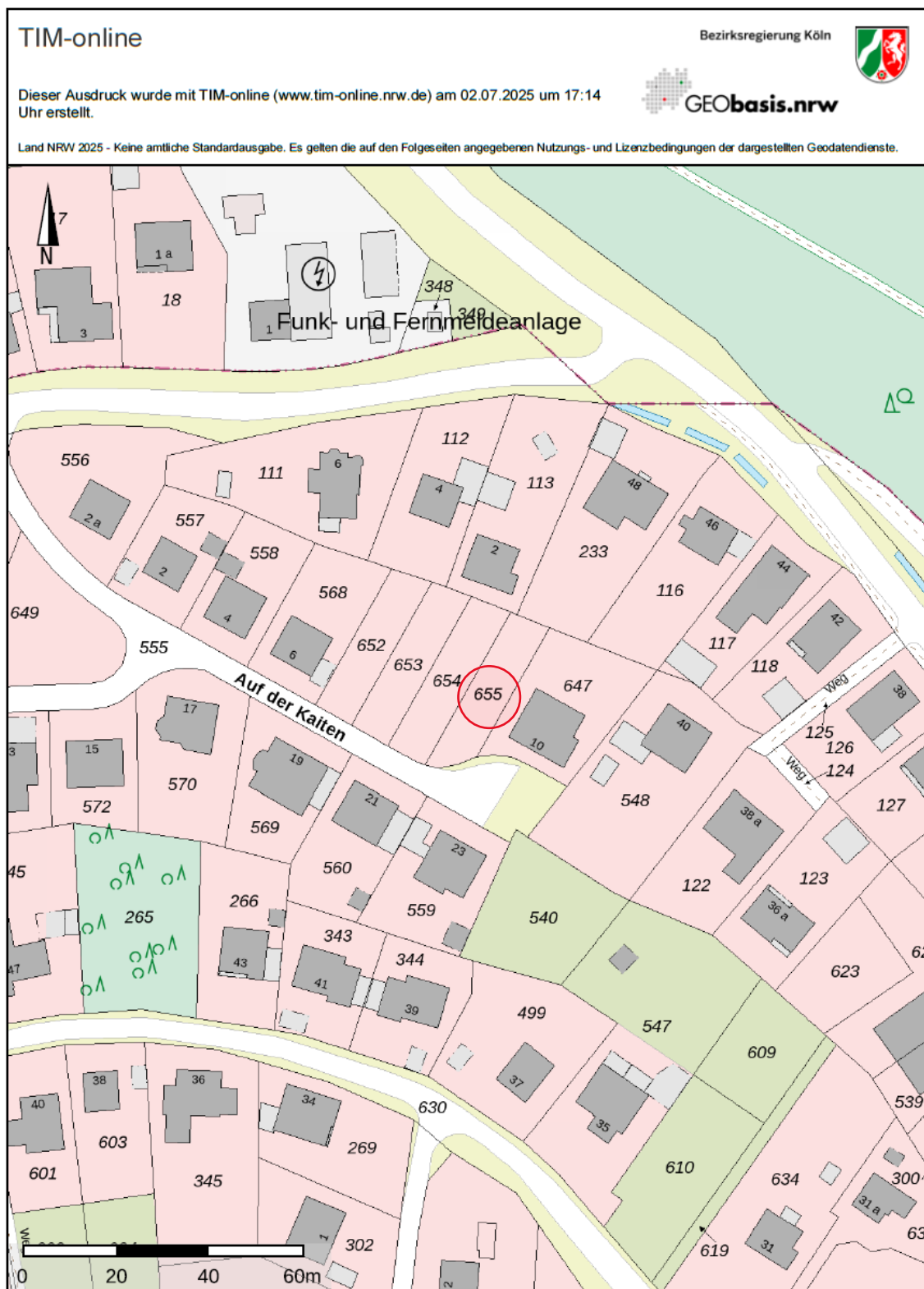
Umgebungsplan (Verkleinerung aus 1:25.000)

Anlage 2



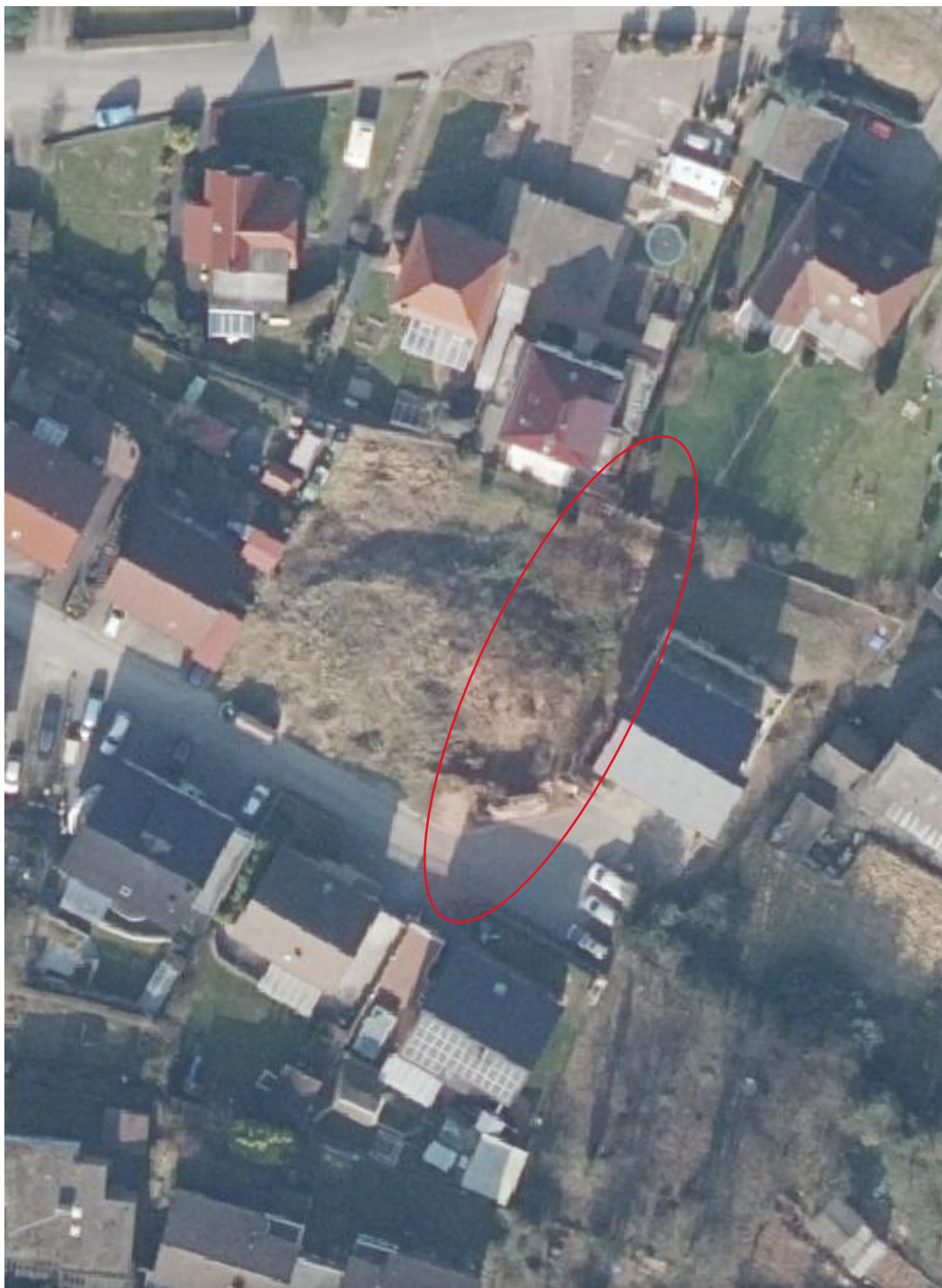
Lageplan (Verkleinerung aus 1:1.500)

Anlage 3



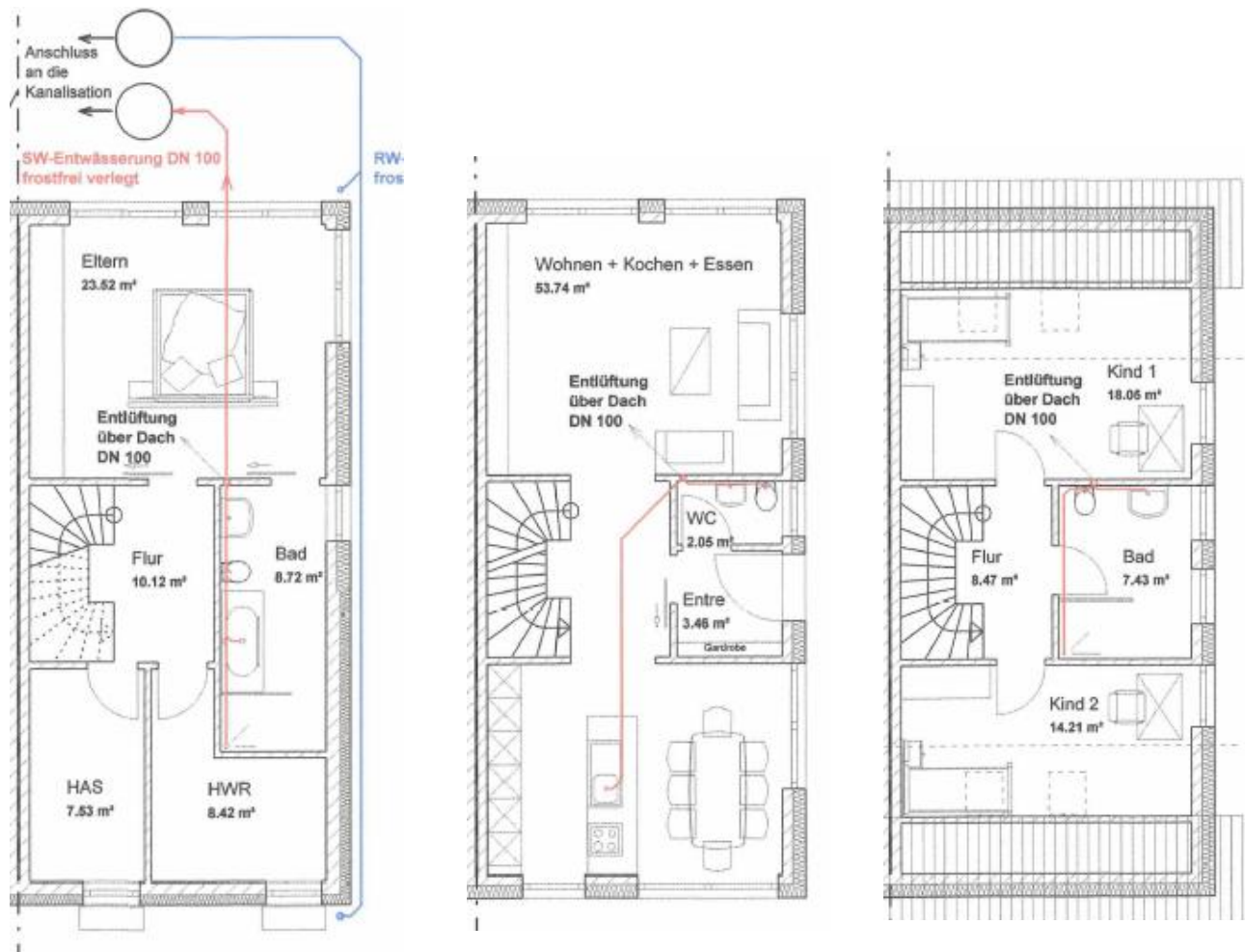
Luftbild (aus dem Geoportal des Kreises Herford)

Anlage 4



Bisherige Bauplanung der Doppelhaushälfte (nicht ausgeführt)

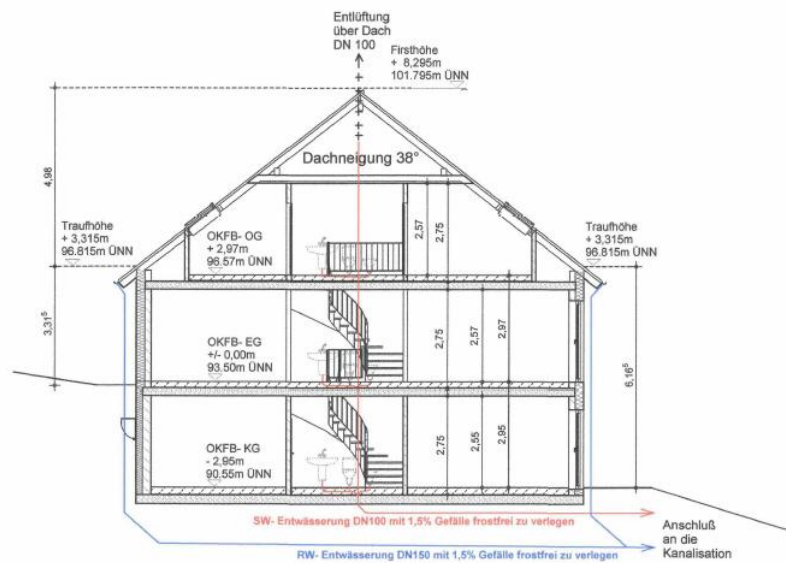
Anlage 5



Kellergeschoss

Erdgeschoss

Dachgeschoss



Literaturverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist mit den jeweils gültigen Änderungen
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV 88) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1988 (BGBl. I 1988, S 2209) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I 1997, S. 2081)
- Richtlinien für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken (WertR '06) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.06.1991 (Beil. BAnz. Nr. 182 a vom 27.09.1991) Neubekanntmachung 01. März 2006
- Richtlinien zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie SW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2012 (BAnz. AT vom 18.10.2012)
- Richtlinien zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (Vergleichswert-richtlinie VW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.03.2014 (BAnz. AT vom 11.04.2014)
- Richtlinien zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie EW-RL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstücke (Gutachterausschuss-verordnung NRW - GAVO - NRW) vom 23.03.2004 (GV. NRW S. 146) mit der jeweils gültigen Änderung
- Zweite Berechnungsverordnung – II. BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 (BGBl. I 1990, S 2178) zuletzt geändert durch den Art. 8 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I 2001, S. 2376)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung Bau O NW) vom 01. März 2000 (GV. NRW S.256) mit der jeweils gültigen Änderung
- Kleiber „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV - 6., vollst. neu bearbeitete Auflage, Bundesanzeiger-verlag, 2010
- Kleiber - Simon - Weyers „*Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. - 4., vollst. neu bearb. und erw. Auflage, Bundesanzeigerverlag, 2002
- Ross-Brachmann „*Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen*“, 29. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 2005
- Vogels, Manfred: *Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten*: Tabellen mit Berechnungsgrundlagen von Leibrenten, Zeitrenten und dynamischen Renten, 2. Aufl., Bauverlag, Berlin
- Kröll, Ralf, „*Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken*“, 1. Auflage, Luchterhandverlag, Neuwied; Kriftel, 2001