

Dipl. Kauffrau  
**Sabine Seeger**  
Kauffrau der Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und  
Handelskammer  
Ostwestfalen zu Bielefeld  
öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken.

Wiesestraße 123  
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73  
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

[www.seeger-gutachten.de](http://www.seeger-gutachten.de)  
[kontakt@seeger-gutachten.de](mailto:kontakt@seeger-gutachten.de)

## Verkehrswertgutachten



**unbebaute Grundstücksfläche**  
**Auf der Kaiten 8 c, Vlotho**

Verkehrswertgutachten für eine unbebaute Grundstücksfläche in Vlotho, Auf der Kaiten 8c vom 06.03.2025

<b>Eigentümer:</b>	
<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht Bad Oeynhausen
<b>Zweck der Gutachtenerstellung:</b>	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung
<b>Gegenstand der Bewertung:</b>	unbebaute Grundstücksfläche in Vlotho, Auf der Kaiten 8c (Gemarkung Vlotho, Flur 14, Flurstück 654)
<b>Auftragsdatum:</b>	18. Dezember 2024 Aktenzeichen: 3 K 34/24
<b>Ortsbesichtigung:</b>	23. Januar 2025
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	23. Januar 2025 Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht
<b>Qualitätsstichtag:</b>	23. Januar 2025 Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht
<b>Ausfertigungsdatum:</b>	06. März 2025
<b>Anzahl der Ausfertigungen:</b>	2
<b>Gesamtseitenzahl:</b>	19

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des unbebauten Grundstücks in Vlotho, Auf der Kaiten 8 c wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

**€ 40.700,-**

(in Worten: Euro vierzigtausendsiebenhundert)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
1.	<i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2.	<i>Rechtsnormen</i>	4
3.	<i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
<b>II.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
1.	<i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2.	<i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
3.	<i>Foto des Bewertungsobjekts</i>	11
<b>III.</b>	<b>Wertermittlung des Grundstücks</b>	<b>12</b>
1.	<i>Wertermittlungsverfahren</i>	12
3.	<i>Bodenrichtwert</i>	12
4.	<i>Vergleichsangebote</i>	15
5.	<i>Festsetzung des Verkehrswertes</i>	16
<b>IV.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>16</b>
<b>V.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>18</b>
<b>VI.</b>	<b>Literaturverzeichnis</b>	<b>19</b>

## **I. Vorbemerkungen**

### **1. Definition des Verkehrswertes**

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

### **2. Rechtsnormen**

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

### **3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung**

#### **3.1. Auftrag**

Die Verkehrswertermittlung des unbebauten Grundstücks in Vlotho, Auf der Kaiten 8 c wurde mit Beschluß vom 18.12.2024 in Auftrag gegeben.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Flurstück 654 der Flur 14 Gemarkung Vlotho mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt. Auftragsgemäß ist ein belastungsfreies Grundstück zu unterstellen.

**3.2. Auftraggeber**

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Bad Oeynhausen.

**3.3. Ortsbesichtigung**

Die Inaugenscheinnahme des Grundstücks ausgehend von der Straße „Auf der Kaiten“ wurde von der Sachverständigen am 23.01.2025 durchgeführt.

**3.4. Unterlagen**

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan
- b. Grundbuchauszug
- c. Auskünfte der Stadt Vlotho zu Erschließungskosten
- d. Auskünfte des Kreises Herford zu Bau- und Altlasten

**II. Grundstücksbeschreibung**

**1. Tatsächliche Eigenschaften**

**1.1. Makrolage**

Der seit 1968 staatlich anerkannte Luftkurort Vlotho an der Weser liegt im Landkreis Herford in Westfalen. Die Stadt mit 21.000 Einwohnern setzt sich aus der Titularstadt Vlotho und den Gemeinden Exter, Valdorf und Uffeln zusammen. Vlotho ist über die A2 an das großräumige Verkehrsnetz angebunden. Insbesondere Unternehmen der Holzbe- und -verarbeitung, des Maschinenbaus und der Kunststoffverarbeitung sind in Vlotho ansässig.

**1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)**

Die Straße „Auf der Kaiten“ zweigt vom Kaitenweg ab und verläuft stark ansteigend, bis sie im Bereich des Bewertungsobjektes als Sackgasse in einem Wendekreis mündet.

Der Kaitenweg verbindet im Stadtzentrum Vlothos nördlich der Mindener Straße die Von-Bodelschwingh-Straße und die Höltkebruchstraße.

Die Mindener Straße ist eine Hauptverkehrsstraße, die Vlotho von Süd nach Nord durchquert und an der eine Vielzahl der Dinge des täglichen Bedarfs gelegen sind.

Am Kaitenweg besteht zudem Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel.

Die Bebauung der näheren Umgebung ist durch freistehende 1- bis 2-Familienwohnhäuser und am Kaitenweg durch kleineren Geschößwohnungsbau in einer gewachsenen Siedlungsstruktur gekennzeichnet.

Während des Ortstermins waren keine Immissionen feststellbar. Zusammenfassend ist die Wohnlage als mittel einzustufen.

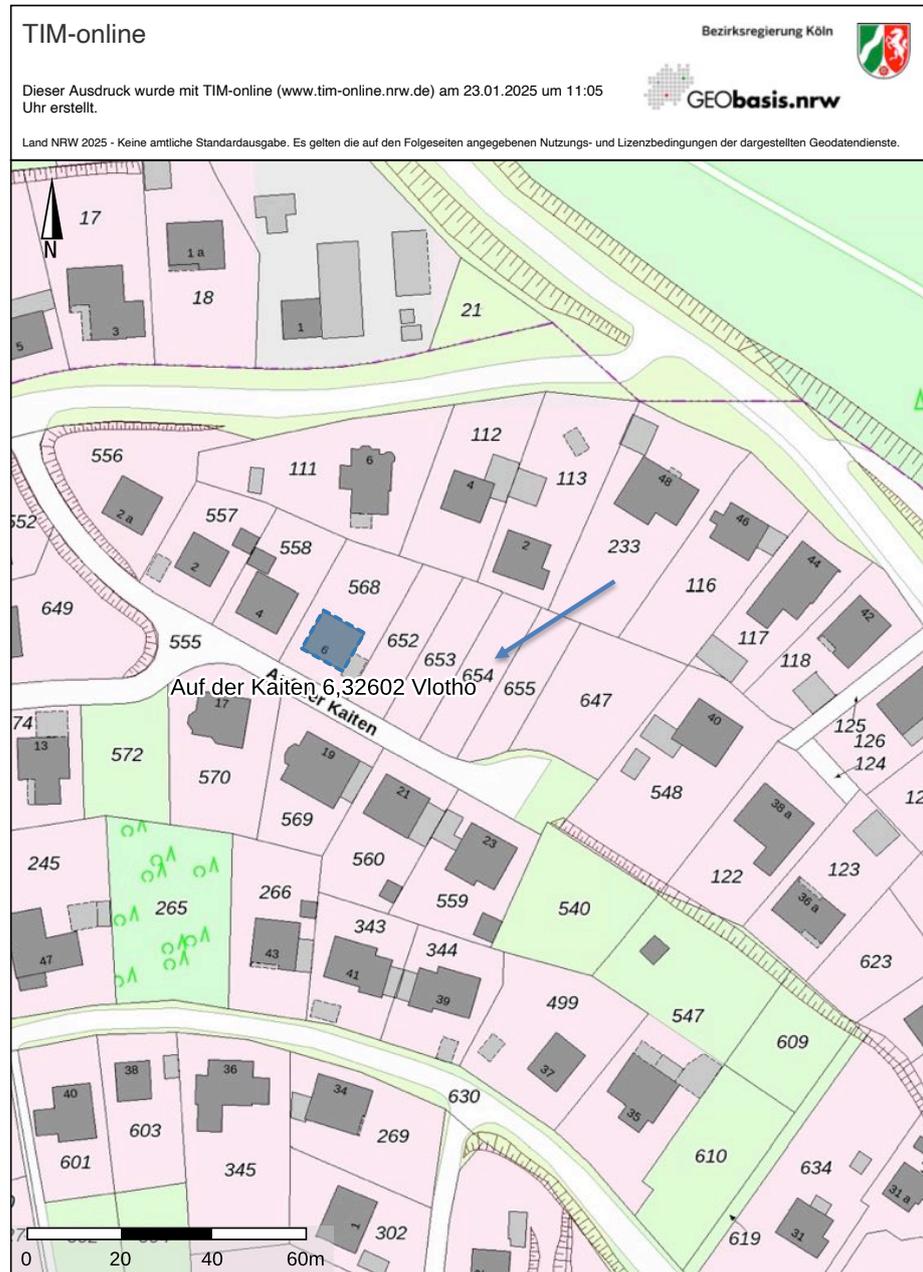
### **1.3. Grundstücksgestaltung**

Zu bewerten ist das Flurstück 654 der Flur 14 Gemarkung Vlotho mit einer Größe von 333 m<sup>2</sup> und einem rechteckigen Zuschnitt.

Das Gelände fällt nach Norden steil ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

#### 1.4. Lageplan (nicht maßstabsgerecht)



Zu bewerten ist das Flurstück 654, das mit einem Pfeil gekennzeichnet ist

### **1.5. Vorhandene Bebauung, Nutzung**

Das Grundstück ist unbebaut und ungenutzt.

### **1.6. Abgabenrechtliche Situation**

Das Bewertungsobjekt ist durch die Straße „Auf der Kaiten“, die über eine Schwarzdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Vlotho vom 21.02.2025 handelt es sich um eine öffentliche Straße, die endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge fallen nicht mehr an, ebenso kein Kanalanschlußbeitrag.

Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass am Wertermittlungstichtag öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht steuerliche Abgaben nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

### **1.7. Baugrund/Altlasten**

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 27.01.2025 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

## **2. Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.1. Grundbuch**

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Bad Oeynhausens von Vlotho, Blatt 4380, Gemarkung Vlotho, Flur 14, Flurstück 654 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 02.08.2024.

## 2.2. Rechte und Belastungen

Sowohl begünstigende als auch belastende Dienstbarkeiten in Form von Leitungsrechten sind eingetragen.

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 27.01.2025 sind weder belastende noch begünstigende Baulasten eingetragen.

## 2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

### 2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung im Geoportal des Kreises Herford im Internet liegt das Flurstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 1. Änd. „Am Kaitenweg“, der ein reines Wohngebiet mit einer 2-geschossigen offenen Bauweise vorgibt. Erlaubt sind Einzel- bzw. Doppelhäuser<sup>1</sup>.

### 2.3.2. Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Vlotho

(nicht maßstabsgerecht)



<sup>1</sup> bzgl weiterer Einzelheiten wird auf den B-Plan bzw. an den Kreis Herford verwiesen

Verkehrswertgutachten für eine unbebaute Grundstücksfläche in Vlotho, Auf der Kaiten 8c vom 06.03.2025

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Nutzungspflan  
 B. Rechtsgrundlagen  
 C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen  
 D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beispiel für diesen Bebauungsplan: Begründung

### B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (2004 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (2013 I S. 1542);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1980 (2008 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (2013 I S. 1542);

Die Verordnung über die Ausweisung der Bebauungsfläche und die Gestaltung des Planbereichs (Planbereichsausweisung-PlanVO) vom 18.10.1989 (2008 I S. 15), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Hochwasserschutzes bei der Erstellung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (2011 I S. 1026);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 26.07.2009 (2009 I S. 2942), zuletzt geändert durch Artikel 4 (70) des Gesetzes vom 07.08.2013 (2013 I S. 3194);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.03.2002 (20 NRW S. 296), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.09.2013 (20 NRW S. 140);

Das Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.07.1984 (20 NRW S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.10.2013 (20 NRW S. 876);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (20 NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (20 NRW S. 132);

Anmerkung:  
 Zusatzerklärungen gegen die gem. § 96 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Sonderbauvorschriften) sind Zeichnungen beigefügt in Sinne des § 24 (1) 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche genehmelt werden.

### C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

Beispiel für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

Bauweise	Baugruppe	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenanteil	
Dachneigung	Taufhöhe	Gebäudehöhe

**C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO**  
 ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

**C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO**  
NRW Reines Wohngebiet gem. § 2 BauNVO  
 Allgemein zulässig sind gem. § 1 (2) BauNVO:  
 - Wohngebäude  
 Nicht zulässig sind gem. § 1 (2) i. V. m. § 1 (3) BauNVO:  
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.  
 Nicht zulässig sind gem. § 1 (2) i. V. m. § 1 (3) BauNVO:  
 - Alken- und nicht-alken Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Dienstleistungsgewerbes.  
 - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie der Bedürfnisse der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO**  
 Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse  
 Es gilt der Ehrgang in der Planzeichnung.

0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ)  
 0,6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)  
 3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 Höhe der baulichen Anlagen

Tf 4,32 m maximale Taufhöhe  
 GH 10,30 m maximale Gebäudehöhe

Der maßgebende Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberfläche der fertig gestellten Parkdecksfläche der angrenzenden vorhandenen Verkehrsfläche („Auf der Keller“), gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrsfläche verlaufenden Mittelachse des Baugrundstückes (Grundstückszentrum) überbauten Grundstücksflächen.

**C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB**

o offene Bauweise  
 .o. mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig  
 .oo. Bauweise  
 .oo.oo. Bauweise zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.

NRW überbaute Grundstücksfläche  
 Nicht überbaute Grundstücksfläche  
 Hauptbebauung der Hauptbebauung

**C.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**  
 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.  
 Eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 3,00 m zum Zwecke der Errichtung von Carports, Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist pro Baugrundstück einmal zulässig, wenn mit der baulichen Anlage ein Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper hergestellt wird.

**C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**  
 Straßenbegrenzungslinie soll gegenüber Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

NRW Straßenverkehrsflächen

**C.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB**  
 mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Vtn und Erzeugerträger

**C.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB**  
 Flächen zum Auffahren von Fahrzeugen, Straßen und sonstigen Befahrungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

**C.9 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (Maßnahmen zum Ausgleich) gem. § 9 (1a) BauGB**  
 Die Freisetzung von Baumrinneböden ist im Zeitraum von Oktober bis Februar untersagt. Sollte dies aus betrieblichen Gründen nicht möglich sein, ist die artenschutzrechtliche Untersuchung nachzuweisen.

**C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Ortliche Bauvorschriften)**

Dachform: GD: Giebelgedach  
 SD: Satteldach

Dachneigung: Dachneigung ist nicht zulässig.  
 Dachstuhl: Dachstuhl ist nicht zulässig.  
 Dampfschutz: DSI - maximal zulässige Dampfdichte 0,4 kg/m³.  
 Mauer: Alle Dampfschichten sind im Fall der aufgehenden, tragenden Außenmauer mindestens über der Oberfläche des obersten Vollgeschosses, gemessen von der Oberfläche der Rohdecke bis zur Oberkante der Putzfläche.  
 Einfriedungen sind als lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m zulässig.

### D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. bestehende Bebauung  
 vorhandene Planhöhenangabe  
 Fluglinie  
 Planhöhenangabe  
 mögliche Grundstücksgrenzung  
 Grenzen\* gezeichnet durch GHP  
 In der Öffentlichkeit heute keine Nutzung als Spielplatz.

Verkehrswertgutachten für eine unbebaute Grundstücksfläche in Vlotho, Auf der Kaiten 8c vom 06.03.2025

### 2.3.3. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Für das Bewertungsobjekt lag eine aus dem Jahr 2022 datierende Baugenehmigung für die Errichtung einer Doppelhaushälfte vor, so daß es sich grundsätzlich um baureifes Land handelt.

### 3. Fotos des Bewertungsobjektes



Blick von der Straße „Auf der Kaiten“



Blick von der Straße „Auf der Kaiten“



Blick von der Höltkebruchstraße in Richtung „Auf der Kaiten“

### III. Wertermittlung des Grundstücks

#### 1. Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke<sup>2</sup>.

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

#### 3. Bodenrichtwert

##### 3.1. Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

---

<sup>2</sup> vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen<sup>3</sup>.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstellung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

### 3.2. Auszug aus der Richtwertkarte



<sup>3</sup> vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Verkehrswertgutachten für eine unbebaute Grundstücksfläche in Vlotho, Auf der Kaiten 8c vom 06.03.2025

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Vlotho
Postleitzahl	32602
Bodenrichtwertnummer	3610445
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>105 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	85 €/m <sup>2</sup>
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 23.01.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

### 3.3. Einschätzung des Bodenrichtwertes

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die vom Gutachterausschuß des Kreises Herford für das Jahr 2024 ein Bodenrichtwert von € 105,- je m<sup>2</sup> incl. Erschließungskosten bei Wohnbebauung, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis zu 700 m<sup>2</sup> ausgewiesen wird.

Zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt besteht eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Lage, Bebaubarkeit, Größe und des Zuschnitts.

Zu berücksichtigende Abweichungen bestehen wie folgt:

Der Bodenrichtwert ist für das Jahr 2025 noch nicht veröffentlicht. Um etwaige Preissteigerungen angemessen zu erfassen, werden diese mittels eines geschätzten Zuschlags von 10% auf den Bodenrichtwert 2024 angesetzt.

Die Grundstücksgröße weicht mit 333 m<sup>2</sup> erheblich vom Richtwertgrundstück ab, wobei kleinere Grundstücke in „normaler“ Lage tendenziell zu einem höheren Wert je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche führen<sup>4</sup>.

Umrechnungskoeffizienten werden vom Gutachterausschuß des Kreises Herford nicht veröffentlicht, so daß hilfsweise auf die Daten des Gutachterausschusses des Kreises Lippe, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht S. 34, zurückgegriffen wird:

<sup>4</sup> vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79

Verkehrswertgutachten für eine unbebaute Grundstücksfläche in Vlotho, Auf der Kaiten 8c vom 06.03.2025

Umrechnungskoeffizienten für die Baugrundstücksfläche:

Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK	Fläche [m <sup>2</sup> ]	UK
250	111,8	900	94,5
300	109,4	950	93,8
350	107,3	1000	93,1
400	105,5	1050	92,4
450	103,9	1100	91,8
500	102,5	1150	91,2
550	101,2	1200	90,6
600	100,0	1250	90,1
650	98,9	1300	89,5
700	97,9	1350	89,0
750	97,0	1400	88,5
800	96,1	1450	88,1
850	95,3	1500	87,6

Der Umrechnungskoeffizient wird durch Interpolation ermittelt und beträgt im vorliegenden Fall 105,87 bzw. entspricht einem Zuschlag von 5,87%.

Zusammenfassend errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

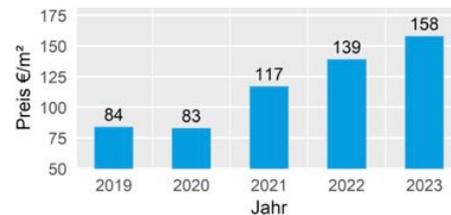
Bodenrichtwert je m <sup>2</sup>			105,00 €
+ Zuschlag für wirtschaftliche Entwicklung je m <sup>2</sup>	10% =		10,50 €
+ Umrechnungskoeffizient	5,87% =		6,78 €
<b>= Bodenwert je m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>122,28 €</b>
 Bauland	333 m <sup>2</sup>	* 122,28 € =	40.719,24 €
<b>Bodenwert (gerundet)</b>			<b>40.700,00 €</b>

#### 4. Vergleichsangebote

##### 4.1. Grundstücksmarktbericht 2024

Auf S. 23 des Grundstücksmarktberichts 2024 des Gutachterausschusses für den Kreis Herford wird der Markt für unbebaute Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Vlotho wie folgt dargestellt:

In der **Stadt Vlotho** wurden wie im Vorjahr 7 geeignete Kauffälle über Baugrundstücke registriert. Die seit 2021 zu verzeichnende Preissteigerung setzte sich auch im Jahr 2023 fort.



Weiter wird auf S. 24 ausgeführt, daß in den Jahren 2021 – 2023 17 Verkäufe über erschließungsbeitragsfreie Wohnbaugrundstücke mit einem ermittelten Durchschnittspreis von € 146,-/m<sup>2</sup> vorlagen.

#### **4.2. Angebotspreise im Internet**

Im Internet werden unbebaute Grundstücke mit Bauträgerbindung an der Höltkenbruchstraße für die Bebauung mit Einfamilienhäusern zu Preisen von € 200,-/m<sup>2</sup> angeboten. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 2024 beträgt in diesem Bereich € 120,-/m<sup>2</sup>.

Auch im Neubaugebiet „Im Witthausfeld“ werden erschlossene Grundstücke für eine Wohnbebauung zu einem Preis von € 200,-/m<sup>2</sup> angeboten. Der Bodenrichtwert 2024 ist für den Bereich mit € 95,-/m<sup>2</sup> ausgewiesen.

#### **5. Festsetzung des Verkehrswertes**

Bei der Betrachtung der Angebotspreise und der jeweiligen Richtwerte sowie der gezahlten Durchschnittswerte wird deutlich, daß diese die Richtwerte erheblich übersteigen.

Allerdings handelt es sich um Angebotspreise, die ggf. von den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen abweichen können.

Unmittelbar vergleichbare Angebote sind nicht bekannt und waren nicht zu ermitteln.

Bei der Festsetzung des Verkehrswertes ist die extreme Hanglage zu berücksichtigen, die mit höheren Gründungs- und Baukosten einhergehen kann und keinen höheren Bodenwert rechtfertigt.

Der Verkehrswert wird daher auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale wie der Größe und der wirtschaftlichen Weiterentwicklung festgesetzt auf **€ 40.700,-**

#### **IV. Zusammenfassung**

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das 333 m<sup>2</sup> große, unbebaute Grundstück in Vlotho, Auf der Kaiten 8 c.

Das Flurstück liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zudem lag eine aus dem Jahr 2022 datierende Baugenehmigung für die Errichtung einer Doppelhaushälfte vor, so daß es sich um baureifes Land handelt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes ist auf der Grundlage des vom Gutachterausschuß des Kreises Herford veröffentlichten Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Merkmale erfolgt.

Verkehrswertgutachten für eine unbebaute Grundstücksfläche in Vlotho, Auf der Kaiten  
8c vom 06.03.2025

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher  
und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren  
Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf  
dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Bewertungs-  
objektes begutachtet mit

**€ 40.700,-**

(in Worten: Euro vierzigtausendsiebenhundert)

Herford, 06.03.2025

## V. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IFS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

## **VI. Literaturverzeichnis**

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachter-  
ausschüsse Grundstückswerte in NRW**  
Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

**Allgemeine Immobilien-Zeitung**  
Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

**Gutachterausschuss des Kreises und der Stadt Herford**  
Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis und die Stadt Herford

**Grundstücksmarkt und Grundstückswert**  
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung  
Luchterhandverlag, Neuwied, Ausgabe 4/98, S. 223 ff.

**Hildebrandt, Hubertus**  
Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

**Kleiber - Simon - Weyers**  
- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der  
WertR'91 und der Ergänzenden Hinweise für die neuen Länder  
3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

**Kleiber - Simon - Weyers**  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger,  
Köln 2023

**Kröll, Ralf**  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von  
Grundstücken, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

**Netscher, Hans**  
Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002  
Bodenseeforum 2000

**Simon - Reinhold**  
Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur  
Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001