



Verkehrswertgutachten

500 - 2023

für das bebaute Grundstück
Detmolder Straße 357
32602 Vlotho

Gemarkung: Exter
Flur: 9
Flurstück: 132

Grundbuch von Exter, Blatt 298
zum Wertermittlungstichtag 30.05.2023

Objektart: ehem. Hotel u. Lagergebäude

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 050 / 22



- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4

2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	5
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	5
2.2	Zuschnitt und Topographie	Seite	5
2.3	Erschließung	Seite	6
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	6
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	8

3	Gebäudebeschreibung	Seite	9
3.1	Objekt „Detmolder Straße 357“	Seite	9
3.2	Objekt „Detmolder Straße 357a“	Seite	10
3.3	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	11

4	Verkehrswertermittlung	Seite	12
4.1	wichtige Vorüberlegungen	Seite	14
4.1.1	bauliche und rechtliche Situation	Seite	14
4.1.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwerte	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.2.3	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite	19
4.3	Verkehrswert	Seite	20

5	Literaturverzeichnis	Seite	21
----------	-----------------------------	--------------	-----------

6	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	2
	Haus 357: Grundriss Kellergeschoss	Anlage	3
	Haus 357: Grundriss Erdgeschoss	Anlage	4
	Haus 357: Grundriss Obergeschoss	Anlage	5
	Haus 357: Grundriss Dachgeschoss	Anlage	6
	Haus 357: Querschnitt	Anlage	7
	Haus 357a: Systemskizze	Anlage	8
	Bevölkerungsprognose	Anlage	9

7	Objektfotos		
----------	--------------------	--	--

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 050 / 22
Auftrag vom:	28.04.2023
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	gem. Grundbuch:
	<ul style="list-style-type: none">• [keine Angabe]

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	30.05.2023 von 10:00 Uhr bis 10:20 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	<ul style="list-style-type: none">• Der Eigentümer hat mir den Zutritt zu den Gebäuden verwehrt; diese konnten daher lediglich von außen in Augenschein genommen werden.• Aufgrund der topografischen Verhältnisse sowie der vorhandenen Vegetation war es mir nicht möglich, die Gebäude von allen vier Seiten aus in Augenschein zu nehmen.
Methodik der Ortsbesichtigung	<ul style="list-style-type: none">• Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Auftrag vom:	<ul style="list-style-type: none">• 28.04.2023
Auftragseingang:	<ul style="list-style-type: none">• 05.05.2023
Ortstermin:	<ul style="list-style-type: none">• 30.05.2023
Wertermittlungstichtag:	<ul style="list-style-type: none">• 30.05.2023
Qualitätstichtag:	<ul style="list-style-type: none">• 30.05.2023
Ausfertigung des Gutachtens:	<ul style="list-style-type: none">• 31.10.2024

1.5 Arbeitsunterlagen

objektbezogene Grundlagen:

- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 2)
- Grundrisse und Schnitte (s. Anlagen 3 ff.)
- örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
- Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
- Grundbuchauszug vom 12.04.2023
- städt. Bauakte

allgemeine Grundlagen *):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Herford

*) s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

Gutachtenumfang:

Das vorliegende Gutachten Nr. 500-2023 enthält 22 Seiten und 9 Anlagen sowie 6 Fotoseiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen. Ferner wurde eine anonymisierte .pdf-Datei zur Veröffentlichung im Internet erstellt.

Anmerkung zu den Anlagen:

Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Dies gilt insbesondere auch für das beigefügte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Vlotho
Ortsteil:	Exter
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Vlotho
Einwohnerzahl:	18 000
Fläche:	77,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	239 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	99,9

Grundbuch von	Exter
Blatt:	298
Gemarkung:	Exter
Flur:	9
Flurstück:	132
Größe:	9 364 m ²

Verkehrslage:	Ortsrandlage
Wohnlage:	als Wohnlage bedingt geeignet
Art der Bebauung:	gemischt / vereinzelt

Entfernungen:	zum Zentrum Vlotho:	10,0 km
	zum Zentrum Bad Salzuflen:	6,0 km
	zum Zentrum Herford:	8,5 km
	zur Bushaltestelle:	400 m
	zum Bahnhof (Bad Salzuflen):	4,5 km
	zur Autobahn A2:	3,0 km
	zu Geschäften:	3,0 km

Immissionen:	geringfügig
--------------	-------------

2.2 Zuschnitt und Topografie

mittlere Grundstücksbreite:	320,00 m
mittlere Grundstückstiefe:	40,00 m
Grundstücksgröße :	9 364,00 m ²
Grundstücksform:	sehr unregelmäßig (s. Anlage 1)

Höhenlage zur Straße:	von der Straße abfallend
topographische Lage:	leichte bis starke Hanglage
Lage im Erschließungssystem:	Alleinlage
geografische Ausrichtung:	nördlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
---	---------------------

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
--	--

2.3 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Detmolder Straße erschlossen.
Erschließungszustand: voll ausgebaut
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert

Straßenart: Durchgangsstraße
Verkehr: mit mäßigem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: nicht festgestellt

2.4. rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II keine wertbeeinflussende Lasten und Beschränkungen.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulastenverzeichnis: Auf Anfrage teilte mir die Kreisverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.

nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 BauGB („Bauen im Außenbereich“) zu beurteilen.

Darstellung im Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft

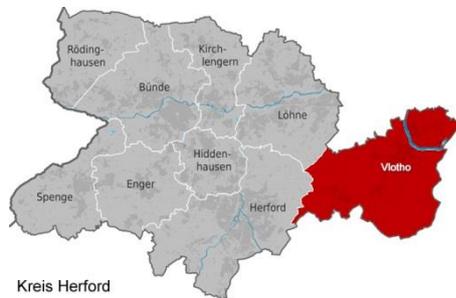
Entwicklungsstufe: Bauland



Erschließungsbeiträge:	<ul style="list-style-type: none"> • Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an. • Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen vor. • Das Grundstück ist jedoch nicht an die öffentliche Kanalisation der Stadt Vlotho angeschlossen ist! <p>Das häusliche Abwasser wird über ein Drei-Kammer-System (Kleinkläranlage), welches angabegemäß nicht dem Stand der Technik entspricht, entwässert!</p> <p>(s. hierzu Abs. 4.2.3)</p>
Wohnungsbindungen:	<p>Auf Anfrage teilte mir die Kreisverwaltung mit, dass keine öffentliche Förderung von Wohnraum vorliegt; das Gebäude gilt als frei finanziert.</p>
Mietverhältnisse:	<ul style="list-style-type: none"> • Das Haus „Detmolder Straße 357“ ist nach äußerem Anschein nicht bewohnt und nicht bewohnbar. • Das östliche Gebäude (nachstehend als Haus „Detmolder Straße 357a“ bezeichnet) wird augenscheinlich durch den Eigentümer bewohnt; ferner sollen hier weitere Wohnung vermietet sein.
Denkmalschutz:	besteht nicht
Bodenverunreinigungen / Altlasten:	<p>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unteren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück weder im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des Kreises Herford verzeichnet ist.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.</p>
genehmigungsrechtl. Zustand:	<p>ob die gegenwärtige Nutzung tatsächlich genehmigt oder zumindest genehmigungsfähig ist, konnte nicht ermittelt werden- s. hierzu Absatz 4.1.1</p>

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:



Vlotho ist eine ostwestfälische Kleinstadt mit rd. 18 000 Einwohnern im Nordosten von Nordrhein-Westfalen an der Weser. Sie liegt im Osten des Kreises Herford und gehört damit zum Regierungsbezirk Detmold (Ostwestfalen-Lippe). Seit 1978 sind Teile von Vlotho als Luftkurort ausgewiesen. Im Vergleich zum übrigen Kreisgebiet gilt Vlotho als vergleichsweise strukturschwache Kommune.

Die Stadt liegt am Übergang zwischen Ravensberger Hügelland im Westen und Norden, Lipper Bergland im Süden und oberem Wesertal im Osten. Die aus Osten kommende Weser wendet bei Vlotho ihren Lauf gen Norden und teilt Uffeln im Nordosten vom restlichen Stadtgebiet ab.

Die überregionale Anbindung ist im Westen durch die Autobahn A2 und im Norden durch die Bundesstraße B514 (welche parallel zu Weser verläuft) gegeben.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind im Westen Osnabrück (70 km), im Osten Hannover (80 km) und im Süd-Westen Bielefeld (30 km).

Lage innerhalb des Ortes:



Der Ortsteil Exter befindet sich im Westen von Vlotho; er grenzt im Norden an die Stadt Löhne, im Süden an den Ortsteil Wüsten der lippischen Stadt Bad Salzuflen und im Westen an den Herforder Stadtteil Schwarzenmoor. Etwa im Ortsmittelpunkt kreuzen sich L778 und K12 in die direkten Richtungen Bad Oeynhausen, Vlotho-Stadt, Bad Salzuflen und Herford. Exter ist eher agrarisch geprägt, weist jedoch im Osten (in unmittelbarer Nähe zur A2) auch ein ausgedehntes Gewerbegebiet auf. Einrichtungen der Grundversorgung sind in Exter vorhanden, Schulen, kulturelle oder medizinische Einrichtungen usw. befinden sich im Zentrum von Vlotho.

Straßenlage:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein sehr großes Grundstück in Alleinlage, direkt an der Grenze zur Stadt Bad Salzuflen (Kreis Lippe). Die unmittelbare Umgebung ist im Westen durch ein Waldgebiet und im Osten durch ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen geprägt. Das Grundstück ist von den Stadtzentren von Vlotho, Bad Salzuflen und Herford jeweils rd. 8,0 km entfernt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Objekt „Detmolder Straße 357“

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• Das Objekt wurde nach Aktenlage zuletzt als Hotel genutzt und steht augenscheinlich bereits seit vielen Jahren leer.• Nach Aktenlage wurde das Objekt mehrfach an- / umgebaut bzw. aufgestockt und erweitert.
Geschosse:	<ul style="list-style-type: none">• Hauptgebäude: Keller-, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss• Anbau: Keller- und Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none">• Das Baujahr konnte nicht ermittelt werden; die älteste Eintragung in der städtischen Akte stammt aus dem Jahr 1903; zu diesem Zeitpunkt muss das Hauptgebäude schon vorhanden gewesen sein.
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• Nach äußerem Eindruck wurden hier seit Jahrzehnten keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Baubeschreibung:	<ul style="list-style-type: none">• Das Gebäude konnte nicht betreten werden, der städtischen Akte sind keine belastbaren Angaben zu Ausstattungsmerkmalen zu entnehmen.• Nach äußerem Eindruck gehe ich davon aus, dass das Gebäude im Wesentlichen aus Ziegelsteinen massiv gemauert wurde; die Fassade wurde glatt verputzt und weist keine Wärmedämmung auf. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach mit Tonpfannen; Dachentwässerung: Zinkblech. Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung.• Nach äußerem Eindruck befindet sich das Objekt in marodem Zustand.

3.2 Objekt „Detmolder Straße 357a“

Art des Gebäudes:	<ul style="list-style-type: none">• Das Objekt wurde nach Aktenlage als Lagerhalle errichtet und augenscheinlich zu Wohnzwecken umgenutzt. Wann dies geschehen ist, ob bzw. in welchem Umfang dies genehmigt wurde bzw. genehmigungsfähig ist und wie viele Wohnungen de facto vorhanden sind, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.• Nach Aktenlage wurde das Objekt mehrfach an- / umgebaut bzw. aufgestockt und erweitert.
Geschosse:	<ul style="list-style-type: none">• Aufgrund der Hanglage einerseits, sowie der fehlen Möglichkeit einer Innenbesichtigung andererseits ist eine konkrete Zuordnung der Geschosse nur bedingt möglich.• Vom nördlich gelegenen Hauseingang betrachtet ergibt sich folgende Zuordnung: Untergeschoss (aufgrund der Hanglage nach Süden ebenerdig), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss.
Baujahr:	<ul style="list-style-type: none">• Das Baujahr konnte nicht ermittelt werden; auf Grundlage der städtischen Akte kann nur gefolgert werden, dass das Ursprungsgebäude bereits im Jahr 1905 vorhanden gewesen sein muss.
Modernisierung:	<ul style="list-style-type: none">• Nach äußerem Eindruck wurden zwischenzeitlich die Fenster ausgetauscht. Da das Objekt bewohnt ist, müssen auch im Gebäudeinneren entsprechende Maßnahmen durchgeführt worden sein. Wann und in welchem Umfang dies erfolgt ist, konnte jedoch nicht ermittelt werden.
Baubeschreibung:	<ul style="list-style-type: none">• Das Gebäude konnte nicht betreten werden, der städtischen Akte sind keine belastbaren Angaben zu Ausstattungsmerkmalen zu entnehmen.• Nach äußerem Eindruck gehe ich davon aus, dass das Gebäude im Wesentlichen aus Ziegelsteinen massiv gemauert wurde. Die Fassade wurde glatt verputzt; an der Westseite wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht. Bei dem Dach handelt es sich um ein Flachdach mit Tonpfannen; Eine Dachentwässerung ist nur teilweise vorhanden. Fenster: Kunststofffenster mit wärmedämmender Verglasung.• Nach äußerem Eindruck befindet sich das Objekt in stark vernachlässigtem Zustand.

3.3 Nebengebäude und Außenanlagen

Nebengebäude:

- keine

Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Grünanlagen und Pflanzungen

Anmerkungen:

- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes üblich war.
- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen.
- Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen.
- Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert.
- Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.

4 Verkehrswertermittlung

für das bebaute Grundstück Detmolder Straße 357 in 32602 Vlotho

Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Exter		Blatt		298	
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
1	2	a	b	c			4				
1-9		- gelöscht -									
10		Exter	9	132	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche Alte Reichsstraße 6				16	27	
11 zu 10		Recht auf Führung und Unterhaltung einer Schnutz- und Regenwasserleitung an dem Grundstück Gemarkung Bad Salzuflen Flur 31 Flurstück 134									
12 zu 10		Recht auf Anschluss und Unterhaltung an die im dienenden Grundstück verlegten Strom- und Telefonkabel sowie die darin verlegte Wasserleitung an dem Grundstück Gemarkung Bad Salzuflen Flur 31 Flurstück 134									
13 zu 10		Zufahrtsrecht für PKWs zum herrschen Grundstück an dem Grundstück Gemarkung Bad Salzuflen Flur 31 Flurstück 134									

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: 30.05.2023

Hinweis:

Im Bestandsverzeichnis der Grundbuches sind unter den lfd. Nrn. 11 / zu 10 bis 13 / zu 10 verschiedene begünstigende Rechte eingetragen.

Das in diesem Fall begünstigte („herrschende“) und in vorliegendem Gutachten zu bewertende Grundstück ist nebenstehend grün dargestellt, das belastete („dienende“) rot.

Augenscheinlich handelt es sich hierbei um alte Eintragungen, welche mittlerweile de facto obsolet sind; es besteht keine gemeinsame Grenze zwischen beiden Grundstücken.



Darüber hinaus ist zu beachten, dass der Sinn dieser Rechte darin besteht die Nutzbarkeit des Grundstücks zu gewährleisten. De facto verfügt dieses jedoch über eine direkte Anbindung an die Detmolder Straße, die Erschließung ist nach Aussage der Stadtverwaltung vorhanden.

Dies vorausgeschickt wurden bezüglich dieser Rechte keine weiteren Nachforschungen angestellt; eine Wertsteigerung des Bewertungsobjektes ist hieraus nicht abzuleiten.

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 wichtige Vorüberlegungen

4.1.1 bauliche und rechtliche Situation

Beide auf dem Grundstück befindlichen Gebäude sind nach Aktenlage deutlich älter als 100 Jahre. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer signifikanten technischen bzw. wirtschaftlichen Verjüngung der Gebäude geführt hätten wurden augenscheinlich nicht oder nur in geringfügigem Ausmaß durchgeführt.

Der bauliche Zustand des Hauses 357 ist nach äußerem Eindruck als marode zu bezeichnen, der des Hauses 357a bestenfalls als stark vernachlässigt.

Dies vorausgeschickt ist davon auszugehen, dass die Objekte aus wirtschaftlicher Sicht als abgängig und somit nicht mehr werthaltig zu bezeichnen sind.

Aufgrund der Lage im Außenbereich ist ein Abriss zugunsten einer Neubebauung jedoch weitestgehend ausgeschlossen. Ein Investor würde die Gebäude folglich nicht abreißen, sondern würde sie von Grund auf durchgreifend sanieren. Es erscheint plausibel anzunehmen, dass die Kosten entsprechender Maßnahmen unter Verwendung der vorhandenen Gebäudesubstanz jenen eines kompletten Neubaus zumindest gleich kommen.

Insofern besteht der Wert der vorhandenen Substanz ausschließlich in der Tatsache, dass aufgrund des Bestandsschutzes an Ort und Stelle die Vorhaltung von Wohn- oder ggf. Gewerberaum im Außenbereich gewährleistet werden kann. Ohne diese Bebauung wäre das Grundstück lediglich als Grünland einzustufen. Für die Gebäudesubstanz verbleibt daher ein Erinnerungswert von 1,- €.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass über Art und Umfang einer nachhaltigen und zulässigen Nutzung anhand der städtischen Hausakte keine eindeutige Aussage getroffen werden konnte. Ich habe daher Kontakt mit den zuständigen Stellen bei der Stadt Vlotho sowie dem Kreis Herford aufgenommen. Auch diese konnten mir zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine verbindlichen Auskünfte geben. Genehmigt sind offenbar ein Hotel und eine Lagerhalle.

Die Wiederaufnahme des Hotelbetriebes (Haus 357) erscheint m.E. praktisch ausgeschlossen; hierzu müssten im Zuge einer Sanierung sämtliche Anforderungen an Brandschutz, Barrierefreiheit, energetische Eigenschaften usw. für entsprechende Betriebe gewährleistet werden, ferner müssten hinreichend Pkw-Stellplätze und Verkehrsflächen geschaffen werden; davon unabhängig erscheint es m.E. höchst unwahrscheinlich, dass sich in der Lage des Bewertungsobjektes und angesichts der geringen Größe des Hauses 357 ein Hotelbetrieb etablieren lässt, der überhaupt geeignet ist, Erträge in angemessener Größe zu erwirtschaften.

Die Nutzung der Hauses 357a als Lagerhalle mag zum Zeitpunkt seiner Errichtung sinnvoll gewesen sein; dies ist heute jedoch nicht mehr der Fall. Für eine gewerbliche Nutzung ist das Gebäude aufgrund seiner Lage, seiner Topografie, seiner logistischen Anbindung und baulichen Beschaffenheit aus heutiger Sicht vollkommen ungeeignet.

Dies vorausgeschickt erscheint es plausibel davon auszugehen, dass ein Investor eines der beiden Gebäude unter Einhaltung aller rechtlichen Rahmenbedingungen durchgreifend saniert und zu einem Wohnhaus ausbaut. Welches der beiden Häuser hier besser geeignet ist und wie viele Wohneinheiten tatsächlich geschaffen werden können, lässt sich aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Innenbesichtigung nicht sagen.

Ich weise noch einmal darauf hin, dass

- das Objekt nicht von Innen besichtigt werden konnte,
- die städtische Hausakte augenscheinlich unvollständig ist,
- der genehmigungsrechtliche Zustand unklar ist!

Insofern beruhen alle nachstehenden Berechnungen auf vorsichtig getroffenen Annahmen.

4.1.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel Wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Objekt: Gebäudekomplex Detmolder Straße 357 und 357a

Wie Abs. 4.1.1 dargelegt, liegt der Wert der aufstehenden Bebauung ausschließlich darin dass aufgrund des Bestandsschutzes an Ort und Stelle die Vorhaltung von Wohn- oder ggf. Gewerberaum im Außenbereich gewährleistet werden kann. Es verbleibt somit lediglich ein Erinnerungswert von 1,- €.

Folglich entspricht in vorliegender Konstellation der Verkehrswert dem nachstehend zu ermittelnden Bodenwert.

4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Der Bodenrichtwert 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. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

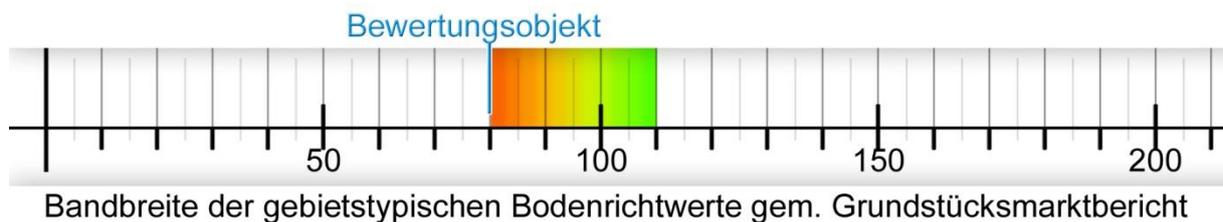
4.2.1 Bodenrichtwerte

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 2). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2023 = 80,00 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	Wohnbauflächen im Außenbereich
Geschosszahl:	I - II
Fläche:	700 m ²

Für das gesamte Stadtgebiet von Vlotho hat der Gutachterausschuss eine Bandbreite zwischen 80,00 €/m² und 110,00 €/m² ermittelt, das Bewertungsobjekt liegt somit am unteren Rand.



* * *

Flächen der Land- und Forstwirtschaft werden nach Angaben des Gutachterausschusses in folgenden Größenordnungen gehandelt:

- Ackerland 4,50 €/m²
- Grünland 1,70 €/m²
- forstw. Flächen 0,50 €/m²

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

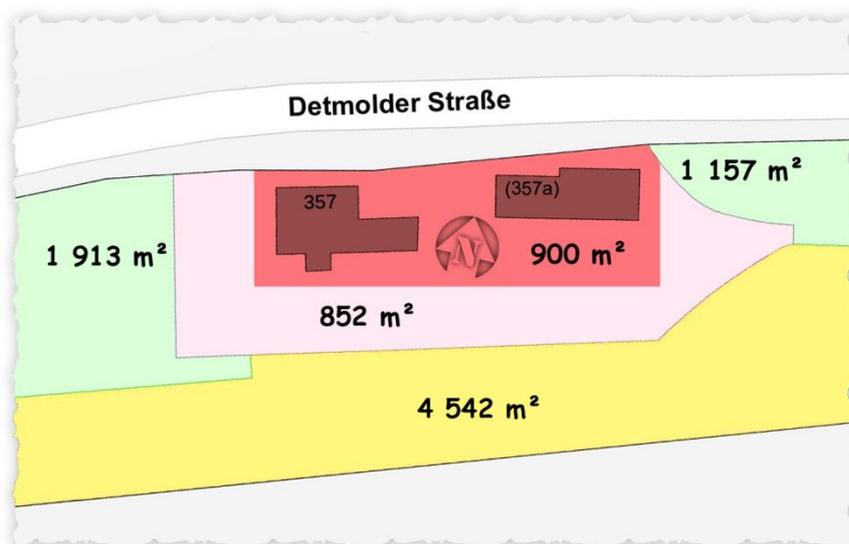
Das Grundstück ist um ein Vielfaches größer als das Richtwertgrundstück. In der Regel sinkt mit zunehmender Grundstücksgröße der relative Bodenwert, also der Preis, den der gewöhnliche Marktteilnehmer pro Quadratmeter zu zahlen bereit ist. Der Gutachterausschuss hat diese Marktmechanismen analysiert und im aktuellen Grundstücksmarktbericht entsprechende Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen.

Die Nutzung ist sehr stark eingeschränkt, Topografie und Zuschnitt sind insgesamt als sehr unregelmäßig und suboptimal zu bezeichnen.

Im Liegenschaftskataster des Kreises Herford ist das Grundstück wie folgt nach Wirtschaftsarten unterteilt:

1 752,00 m ²	Wohnbaufläche
4 542,00 m ²	Landwirtschaft / Grünland
1 913,00 m ²	Gehölz
1 157,00 m ²	Gehölz
9 364,00 m²	insgesamt

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die als Wohnbaufläche deklarierte Fläche nicht in Gänze als Wohnbauland genutzt und gehandelt werden kann. Vielmehr kann lediglich die gegenwärtig überbaute Fläche zzgl. Umgriffsfläche (nachstehend rot dargestellt) aufgrund des Bestandsschutzes als Bauland bewertet werden. Diese Teilfläche weist eine Größe von rd. 900,00 m². Der Umrechnungskoeffizient für Bauland mit einer Größe von 900,00 m² beträgt gem. Grundstücksmarktbericht 0,871.



Die verbleibende Teilfläche (nebenstehend rosa dargestellt) von rd. 852,00 m² kann als haushaltnahes Gartenland betrachtet werden. Hierfür hat der Gutachterausschuss des Kreises Herford keine Ansätze veröffentlicht. Auf Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des angrenzenden Kreises Lippe ergibt sich hier ein Ansatz i.H.v. 6,16 €/m², der Grundstücksmarktbericht

des Kreises Minden-Lübbecke nennt eine Bandbreite von 1,00 €/m² bis 12,00 €/m². Die einschlägige Fachliteratur nennt als Orientierungswert den doppelten Ackerlandpreis.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe, Zuschnitt und Topografie halte ich in vorliegender Konstellation einen Ansatz i.H.v. 8,00 €/m² für angemessen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 30.05.2023 wie folgt geschätzt:

900,00 m ²	Wohnbauland	*	80,00 €/m ²	* 0,871	=	62 712,00 €
852,00 m ²	Gartenland	*	8,00 €/m ²		=	6 816,00 €
4 542,00 m ²	Grünland	*	1,70 €/m ²		=	7 721,00 €
1 913,00 m ²	Gehölz (West)	*	0,50 €/m ²		=	957,00 €
1 157,00 m ²	Gehölz (Ost)	*	0,50 €/m ²		=	578,00 €
9 364,00 m²	insgesamt					78 784,00 €
						rd. 80 000,00 €

4.2.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wie in Abs. 4.1.2 erläutert, entspricht in der vorliegenden Konstellation der Verkehrswert des bebauten Grundstücks dem vorab ermittelten Bodenwert. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf voll erschlossenes Bauland. Tatsächlich ist zwar die Straße endgültig hergestellt und abgerechnet – allerdings ist kein Kanalanschluss vorhanden. Folglich ist keine vollständige Erschließung vorhanden. Allerdings wird nach Aussage der Stadt Vlotho hier auch in absehbarer Zukunft kein Kanalanschluss erfolgen, vielmehr muss weiterhin eine Kleinkläranlage betrieben werden.

Ob dieser Umstand tatsächlich wertrelevant ist, ist nicht unumstritten: nach Einschätzung regionaler Gutachterausschüsse werden im Außenbereich häufig auch dann Preise in voller Höhe des Bodenrichtwertes gezahlt, wenn de facto nur ein Dreikammersystem vorhanden ist.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass nach Aussage der Stadt die vorhandene Anlage marode und dringend sanierungsbedürftig ist. Die Kosten hierfür werden auf rd. 20 000,00 € bis 25 000,00 € geschätzt.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist daher zu prüfen, ob diese Kosten vom Bodenwert abzuziehen sind, oder aber nicht zusätzlich ins Gewicht fallen, da es sich hierbei im Grunde um eine bauliche Anlage handelt und der Wert der baulichen Anlagen insgesamt ohnehin mit lediglich mit einem Erinnerungswert von einem Euro in Ansatz gebracht wurden.

Meines Erachtens muss in diesem konkreten Fall jedoch ein Abschlag auf den Bodenwert vorgenommen werden; unter Berücksichtigung der Gesamtsituation halte ich eine Wertminderung in einer Größenordnung von 20 000,00 € für zielführend, folglich ist der Verkehrswert zum Stichtag 30.05.2023 auf 60 000,00 € zu reduzieren.



4.3 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Bodenwert orientieren.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Exter
Detmolder Straße 357	Flur: 9
32602 Vlotho	Flurstück: 132
wird zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 30.05.2023 auf	
€ 60 000,00	
in Worten: SECHZIGTAUSEND EURO	
geschätzt.	

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 31.10.2024

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

5 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV (2021)
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken
13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung
1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele
3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen
3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)
30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMAN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung
2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken
2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung
Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien
1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlaß des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

SW-RL

Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger vom 18.10.2012)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger vom 04.12.2015)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
vom 20.03.2014 (Bundesanzeiger vom 11.04.2014)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

WertR 06

Wertermittlungsrichtlinien 2006

Bundesanzeiger Verlag, 2006

Erbbaurechtsgesetz

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

Wohnungseigentumsgesetz

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

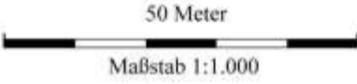
(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

Wohnflächenverordnung

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von

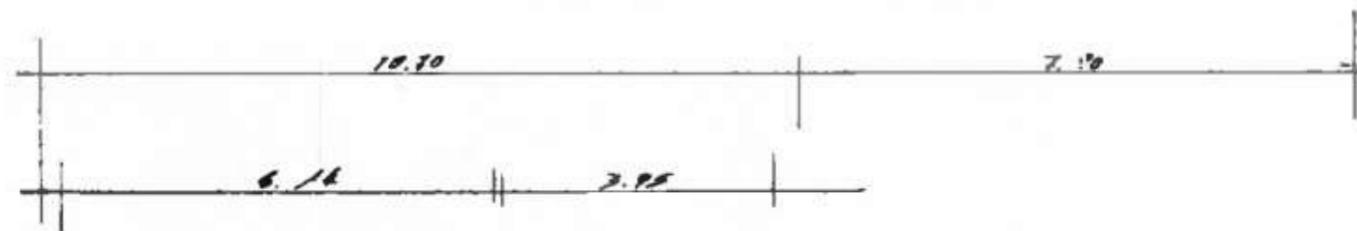
Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

(BGBl. I 2003, 2346)

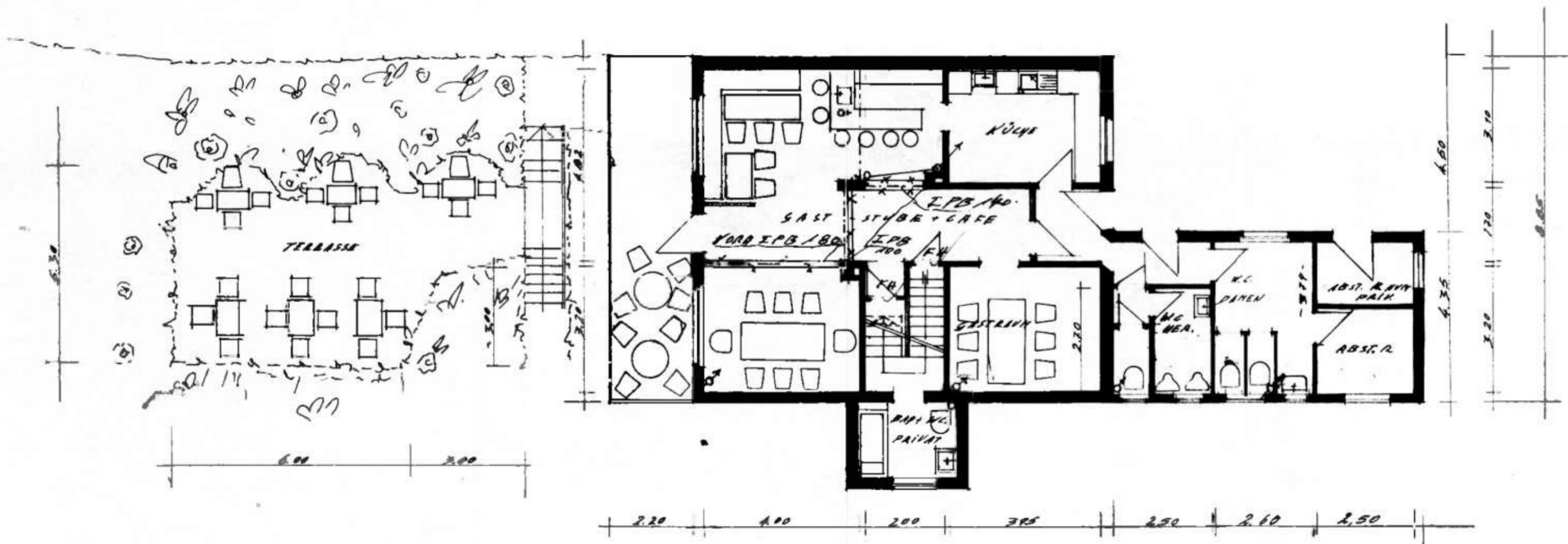


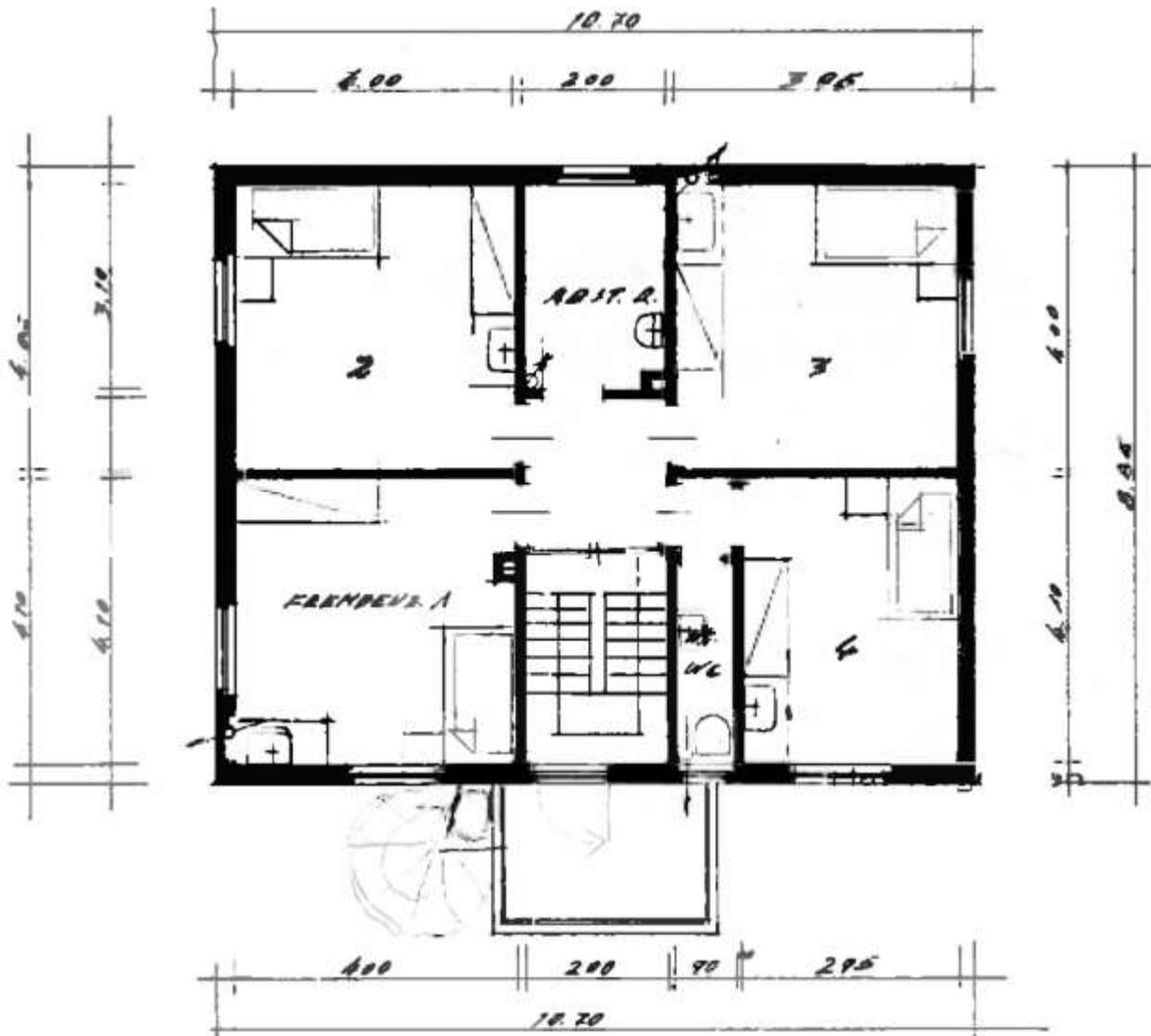
Gemarkung: Exter
Flur: 9
Flurstück: 132

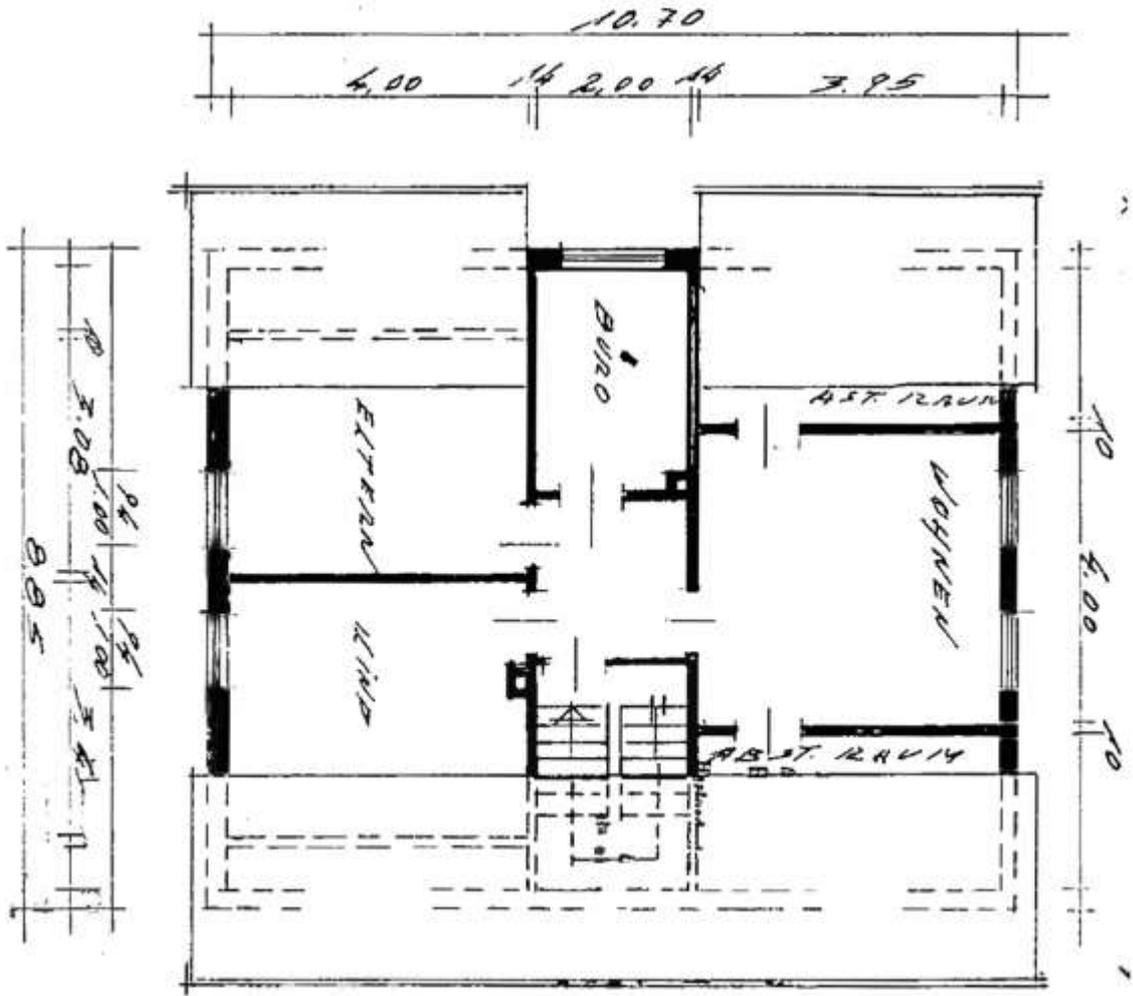
Detmolder Straße 357
Vlotho
30.05.2023

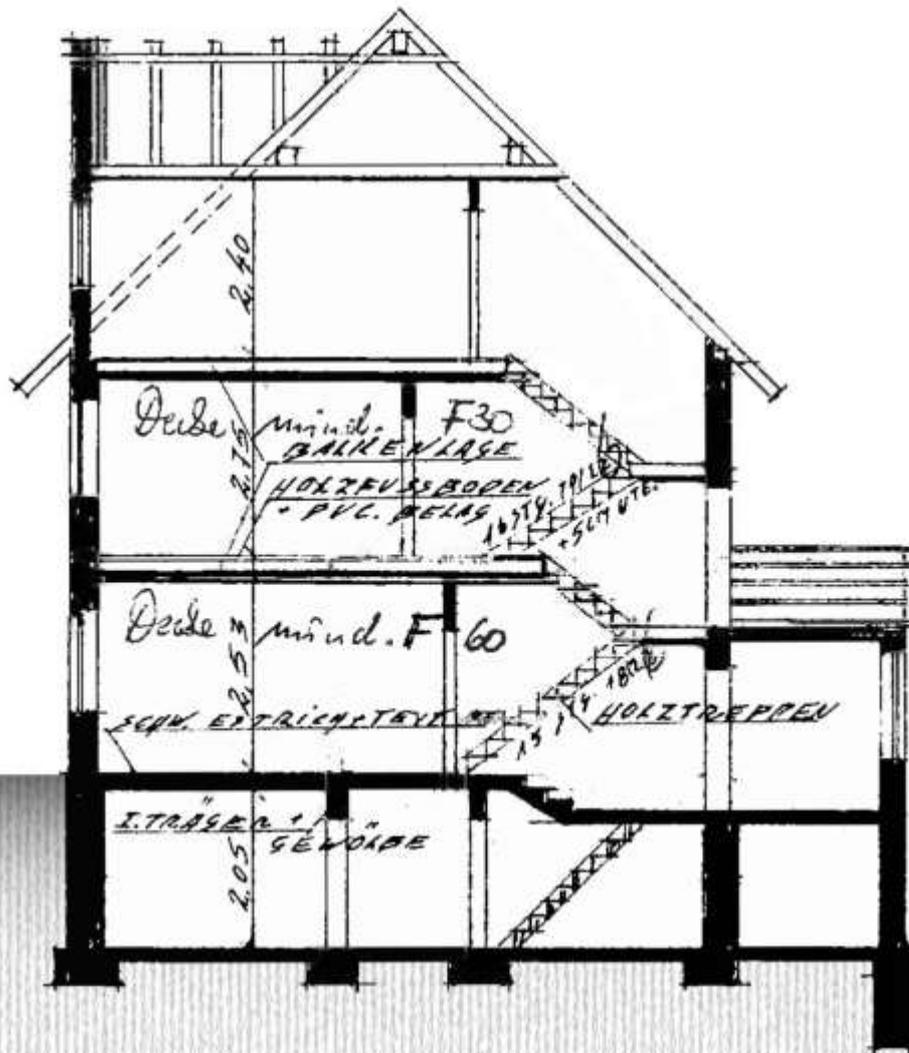


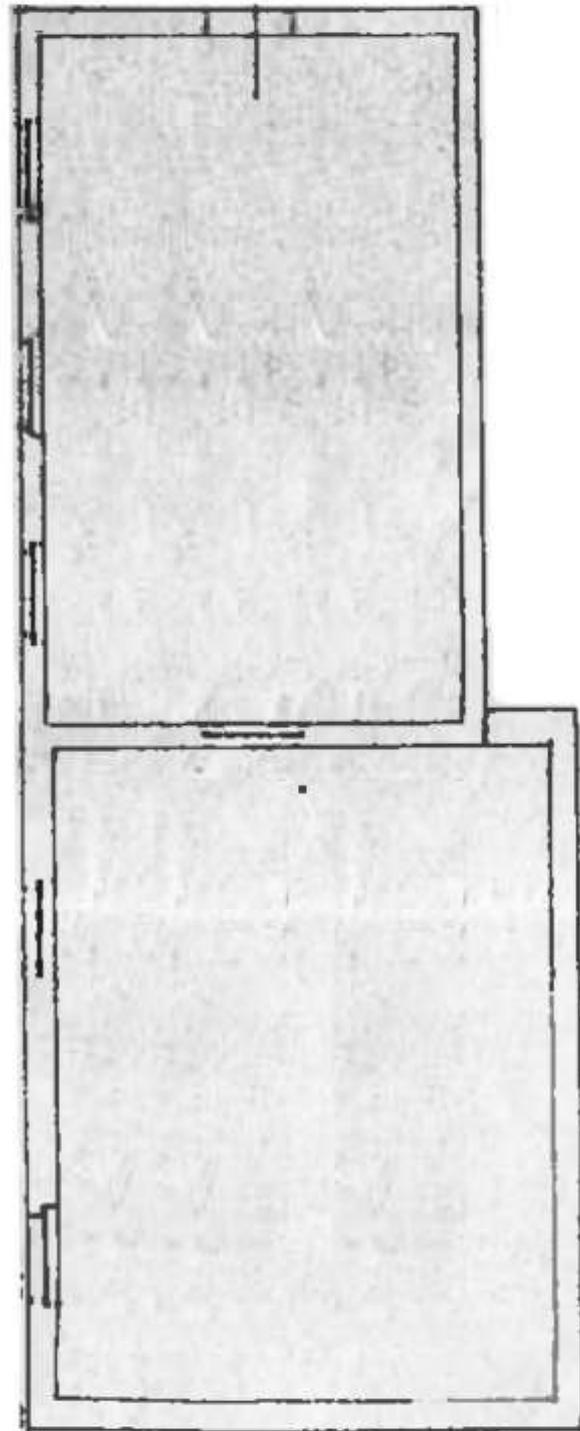
GRUNDSTÜCKSGRENZE

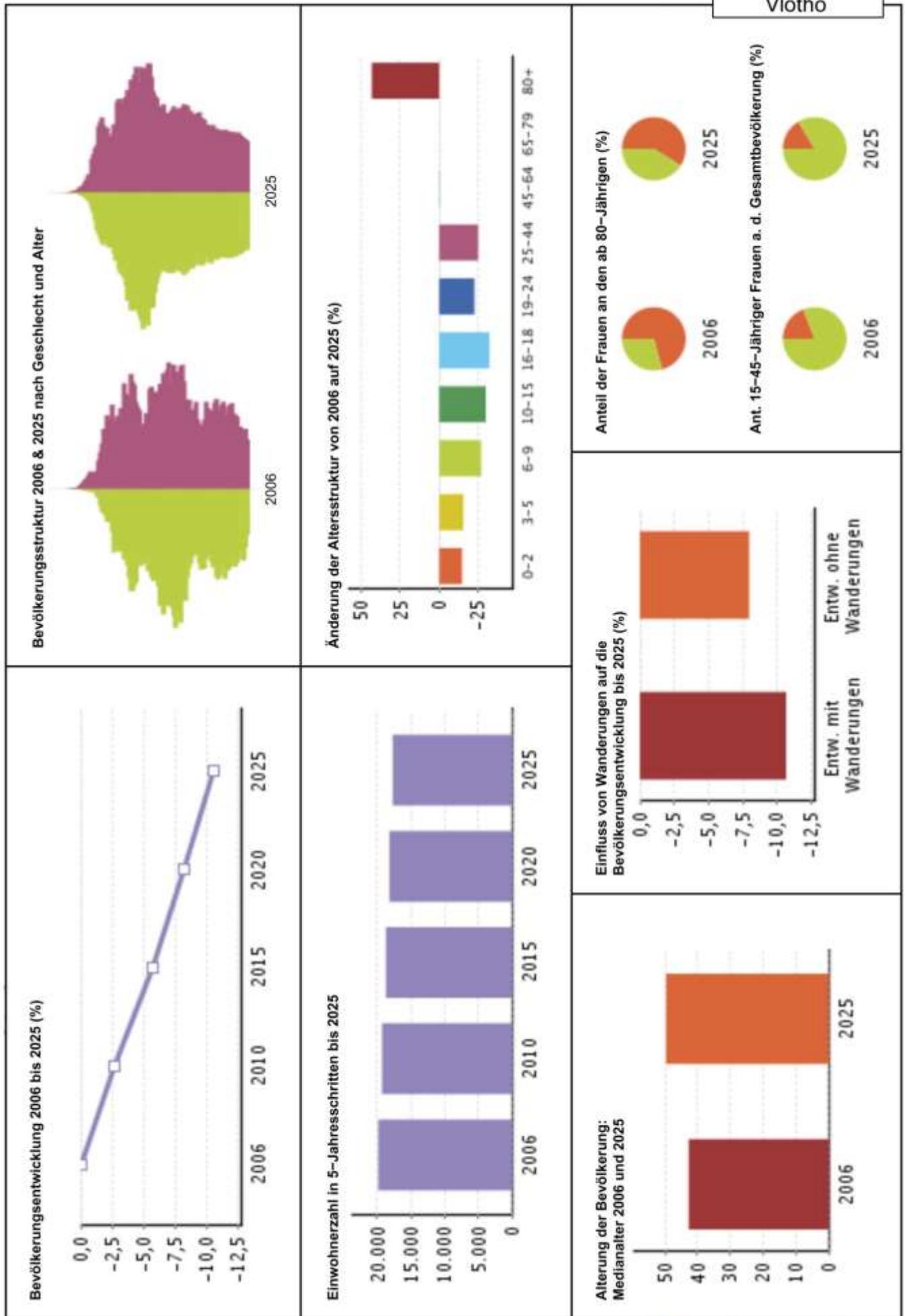














Haus 357: West-Ansicht



Süd-West-Ansicht



Haus 357: Süd-Ansicht



Süd-Ost-Ansicht



Haus 357: Ost-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Haus 357a: West-Ansichten





Haus 357a: Süd-West-Ansicht



Süd-Ansicht



Haus 357a: Süd-Ost-Ansichten

