



Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass persönliche Informationen entfernt wurden und Anlagen, die einen gesonderten Urheberschutz genießen, nicht enthalten sind. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache in der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts einsehen.

Gutachten

(Aktenzeichen: 700 / 2023-06915)

über den Verkehrswert (Marktwert) des unbebauten Grundstücks
„Gemarkung Schloß Holte, Flur 7, Flurstück 591“
gemäß § 194 BauGB



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat in seiner Beratung am **19.06.2024**
in der Besetzung:

Dipl.-Ing. Carsten Tannhäuser, Ltd. Kreisvermessungsdirektor (Vorsitzender)

Dipl.-Ing.(FH) Ralf Münstermann, Architekt (ehrenamtl. Gutachter)

Manfred Knocke, Immobilienkaufmann (ehrenamtl. Gutachter)

den Verkehrswert des o.g. Grundstücks zum Stichtag **19.06.2024** ermittelt zu:

22.000 EUR

(in Worten: Zweiundzwanzigtausend Euro)



Inhaltsverzeichnis des Verkehrswertgutachtens

1	Vorbemerkungen	3
2	Allgemeine Informationen	3
2.1	Antrag / Antragszweck	3
2.2	Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag	3
2.3	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	3
2.4	Ortsbesichtigung	3
2.5	Unterlagen	4
3	Grundstücksbeschreibung	5
3.1	Lagebeschreibung	5
3.2	Grundstückszuschnitt	5
3.3	Bauplanungsrecht	6
3.4	Entwicklungszustand	6
3.5	Bauordnungsrecht	6
3.6	Grundbuch	7
3.7	Altlasten	7
3.8	Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen	7
3.9	Erschließungszustand	7
3.10	Mietverhältnisse	7
3.11	Öffentlich-rechtliche / Privatrechtliche Verpflichtungen und Vereinbarungen	7
4	Verkehrswertermittlung	8
4.1	Allgemeines	8
4.2	Wertermittlung in diesem Fall	9
4.3	Bodenwertermittlung	10
5	Verkehrswert	12
6	Anlagenverzeichnis	13

Dieses Gutachten umfasst inklusive Deckblatt 12 Seiten und 7 Anlagen mit 7 Seiten.



1 Vorbemerkungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh ist eine selbständige und weisungsunabhängige Behörde des Landes NRW.

Weitere Informationen zu den Aufgaben und Produkten sowie die Kontaktdaten sind zu finden unter www.gutachterausschuss.kreis-guetersloh.de/ und www.boris.nrw.de.

Ein Verzeichnis über die relevanten Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie ein Verzeichnis der verwendeten Literatur für die Anfertigung des Gutachtens sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt.

2 Allgemeine Informationen

2.1 Antrag / Antragszweck

Das Gutachten wurde am 13.12.2023, hier eingegangen per Post am 15.12.2023, durch das Amtsgericht Bielefeld, Abt. 006 (AZ 006 K 045/23), beantragt. Die Antragsberechtigung ist gegeben gemäß § 193 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Das Gutachten wird im Versteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Erbengemeinschaft benötigt.

2.2 Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag und Qualitätsstichtag sind der 19.06.2024.

2.3 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung: Wolfsweg, 33758 Schloß Holte-Stukenbrock
Eigentümer: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Katasterbezeichnung: Gemarkung Schloß Holte, Flur 7, Flurstück 591 mit 4.766 m²
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Schloß Holte, Blatt 8028
Vorhandene Bebauung: unbebaut

2.4 Ortsbesichtigung

Die Erstbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde am 30.04.2024 durch Frau Hildebrand und Frau Jahn, Beschäftigte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, durchgeführt. Der Gutachterausschuss hat am Tag der Beratung eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Zusätzlich waren am Ortstermin XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX anwesend.



2.5 Unterlagen

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen:

- keine

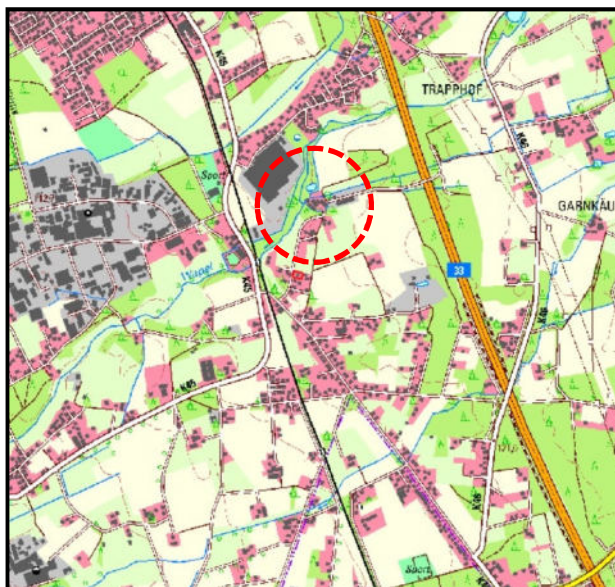
Vom Auftragnehmer beschaffte Unterlagen / Informationen:

- Grundbuchauszug vom 10.06.2024
- Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
- Außenbereichssatzung „Detmolder Straße“ der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock
- Daten aus dem Liegenschaftskataster
- Bodenrichtwertkarte
- Regionalplan OWL
- Auskunft Altlasten
- Umgebungslärmkarten NRW

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Lagebeschreibung

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock (rd. 27.000 Einwohner), nahe des Ortsteils Schloß Holte. Die Fläche wird als Wiesen- und Weidefläche genutzt. Im Süden grenzt die Fläche an ein Wohngebiet an. Die nähere Umgebung ist durch Wohngebäude im Außenbereich sowie landwirtschaftliche Nutzfläche geprägt. Die Entfernung zum Ortszentrum Schloß Holte (Kirche) beträgt rd. 2,5 km Luftlinie, zur Kreisstadt Gütersloh rd. 18 km und zu den Oberzentren Bielefeld ca. 17 km und Paderborn ca. 20 km. Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km von der Autobahn A33 entfernt. Im Bereich des Grundstücks verursacht die A33 Straßenlärm mit einem Lärmpegel von 55-59 dB (24h-Durchschnitt).



Übersichtskarte

Verschiedenen Veröffentlichungen ist zu entnehmen, dass im Kreis Gütersloh seit Jahren eine positive Bevölkerungsentwicklung zu beobachten ist. Dies ist unter anderem auf die guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zurückzuführen, die zu einer anhaltend, überdurchschnittlich guten Entwicklung der Wirtschaft führen.

3.2 Grundstückszuschnitt

Der Zuschnitt ist nahezu rechteckig mit einer mittleren Breite von ca. 56 m und einer mittleren Tiefe von ca. 85 m.

Luftbild (Stand 2023)



3.3 Bauplanungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock liegt das Grundstück in einem Bereich, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist (Anlage 4). Das Grundstück befindet sich im planerischen Außenbereich (§ 35 BauGB).

3.4 Entwicklungszustand

Bei der Qualitätsentwicklung des Grund und Bodens wird in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zwischen fünf Entwicklungsstufen unterschieden:

1. Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
2. Bauerwartungsland
3. Rohbauland
4. baureifes Land
5. sonstige Flächen

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft sind demnach Flächen, die weder als Bauerwartungsland oder Rohbauland noch als baureifes Land eingestuft werden. Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen (u.a. Grundstücksgroße, Grundstückszuschnitt und Verkehrsanbindung), insbesondere dem Stand der Bauleitplanung und der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, eine bauliche Nutzung auf Grund konkreter Tatsachen mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen. Als Rohbauland werden Flächen eingestuft, die entsprechend eines Bebauungsplans oder nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der anderen Entwicklungsstufen zuordnen lassen.

Die zu bewertenden Flächen sind der Entwicklungsstufe „Flächen für die Land- und Forstwirtschaft“ zuzuordnen.

3.5 Bauordnungsrecht

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock sind keine Baulasten eingetragen.



3.6 Grundbuch

Abteilung II:

1	2	3
1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 45/2023). Eingetragen am 25.08.2023. Bieder

Abteilung III:

Eventuelle Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben unberücksichtigt.

3.7 Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über von dem Bewertungsobjekt ausgehende oder auf es einwirkende umweltgefährdende oder sonstige nachteilige Einflüsse vor. Bodenuntersuchungen wurden nicht durchgeführt, es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

3.8 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Sennelandschaft“. Die überwiegenden landwirtschaftlichen Flächen im Kreis Gütersloh befinden sich im Landschaftsschutzgebiet. Die übliche landwirtschaftliche Nutzung wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Eintragungen und Informationen über weitere öffentlich-rechtliche Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich des Denkmal-, Natur- und Wasserschutzes, sind nicht bekannt.

3.9 Erschließungszustand

Das Grundstück ist verkehrlich durch den Wolfsweg erschlossen, ein mit Bitumen befestigter Wirtschaftsweg.

Anschlüsse an das örtliche Strom-, Wasser-, und Kanalisationsnetz sowie Telefon sind aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht vorhanden.

Für Außenbereichsflächen werden keine Erschließungsbeiträge nach BauGB erhoben.

3.10 Mietverhältnisse

Mietverhältnisse bestehen nicht. Das Bewertungsobjekt wird ohne Entgelt durch den Nachbarn genutzt und gepflegt.

3.11 Öffentlich-rechtliche / Privatrechtliche Verpflichtungen und Vereinbarungen

Weitergehende Verpflichtungen und Vereinbarungen sind nicht bekannt.



4 Verkehrswertermittlung

4.1 Allgemeines

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken, der gemäß § 194 BauGB wie folgt definiert ist:

„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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Grundlage der Verkehrswertermittlung ist die „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV vom 14.07.2021)“. Nach § 6 ImmoWertV sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen;

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), und
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Aufgrund der geforderten Modellkonformität nach §10 ImmoWertV ist bei der Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten das Modell zu verwenden, welches zur Ableitung der Daten (z.B. Gesamtnutzungsdauer, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren) geführt hat. Insbesondere bei zurückliegenden Stichtagen kann der Grundsatz der Modellkonformität



dazu führen, dass die verwendeten Daten nicht nach der aktuellen ImmoWertV ermittelt wurden.

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Beim Ertragswertverfahren ist das wertbestimmende Merkmal die Ertragsfähigkeit des Objektes, die über seine zu erwartende Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Hierzu müssen die marktüblich erzielbaren Erträge, die Bewirtschaftungskosten und der anzusetzende Liegenschaftszins möglichst genau bekannt oder ermittelbar sein.

Beim Sachwertverfahren stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktor sowie der Alterswertminderung im Vordergrund der Betrachtung.

Die Bewertung bezieht sich auf den Wertermittlungs- und auf den Qualitätsstichtag. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

4.2 Wertermittlung in diesem Fall

Die Verkehrswertermittlung für das konkrete Objekt wird im Vergleichswertverfahren durchgeführt. Landwirtschaftliche Flächen werden klassischerweise im Vergleichswertverfahren bewertet. Hierzu können Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte herangezogen werden.

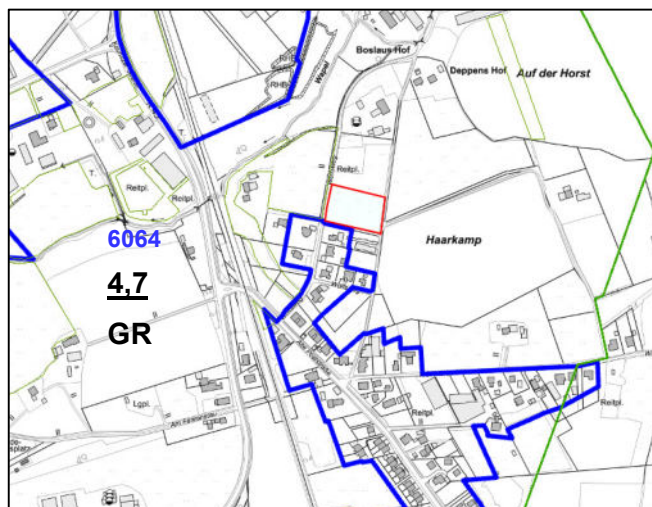
4.3 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist i.d.R. ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 40 ImmowertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands. Sie sind beitrags- und abgabefrei.

Das Grundstück wird seit mehr als 5 Jahren als Grünland genutzt. Bei der Landwirtschaftskammer NRW wird die Fläche als Dauergrünland geführt. Eine Umwandlung von Dauergrünland in Acker ist gemäß § 4 Landesnaturschutzgesetz NRW (zu § 5 Abs. 2 und 3 BNatSchG) verboten. Ausnahmen sind auf Antrag zugelassen, wenn entsprechende Ausgleichsflächen geschaffen werden.

Aufgrund dessen wird das Grundstück mit dem Zustand Dauergrünland bewertet.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat zum 01.01.2024 für die Bodenrichtwertzone Nr. 6064, in der das Bewertungsobjekt liegt, einen Bodenrichtwert für Dauergrünland zu **4,70 EUR/m²** ermittelt.



Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)

Die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks stimmen hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks überein.

Trotz der Ortsnähe ist eine Bauerwartung zum Wertermittlungsstichtag nicht gegeben. Im Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock wird der Bereich des Bewertungsobjektes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. (Siehe Anlage 3)



Im Regionalplan befindet sich das Bewertungsobjekt in einem Bereich, der als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (s. Anlage 5) dargestellt ist.

Eine Auswertung der Kaufpreissammlung hat ergeben, dass keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl für Dauergrünlandflächen vorliegen. Der Gutachterausschuss hält den Bodenrichtwert von 4,70 EUR/m² für marktgerecht.

Somit ergibt sich der Bodenwert zu:

$$4.766 \text{ m}^2 \times 4,70 \text{ EUR / m}^2 = 22.400 \text{ EUR} = \textbf{rd. 22.000 EUR}$$

4.3.1 Marktanpassung

Der Bodenwert des Grundstücks wurde aus Marktdaten (Kauffällen) abgeleitet. Eine weitere Marktanpassung zum Stichtag ist nicht erforderlich.

4.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen nicht vor, Zu- oder Abschläge sind nicht erforderlich.

Der **markt- und objektspezifisch angepasste Vergleichswert** beträgt somit:

rd. 22.000 EUR.



5 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs.4 ImmoWertV). Die Ermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der in der Wertermittlungspraxis anerkannten Rundungsregelungen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh ermittelt den Verkehrswert des Bewertungsobjektes „Gemarkung Schloß Holte, Flur 7, Flurstück 591“ mit dem **19.06.2024** als Wertermittlungstichtag zu:

22.000 EUR

(in Worten: Zweiundzwanzigtausend Euro)

Gütersloh, den 19.06.2024

gez. C. Tannhäuser
(Vorsitzender)

gez. R. Münstermann
(ehrenamtl. Gutachter)

gez. M. Knocke
(ehrenamtl. Gutachter)

Ausgefertigt,
Gütersloh, den 20.06.2024

Jahn



6 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Rechts-/Verwaltungsvorschriften

Anlage 2: Literatur

Anlage 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 5: Auszug aus dem Regionalplan OWL

Anlage 6. Auszug aus der Lärmkartierung NRW

Anlage 7: Fotos



Anlage 1: Rechts-/Verwaltungsvorschriften

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

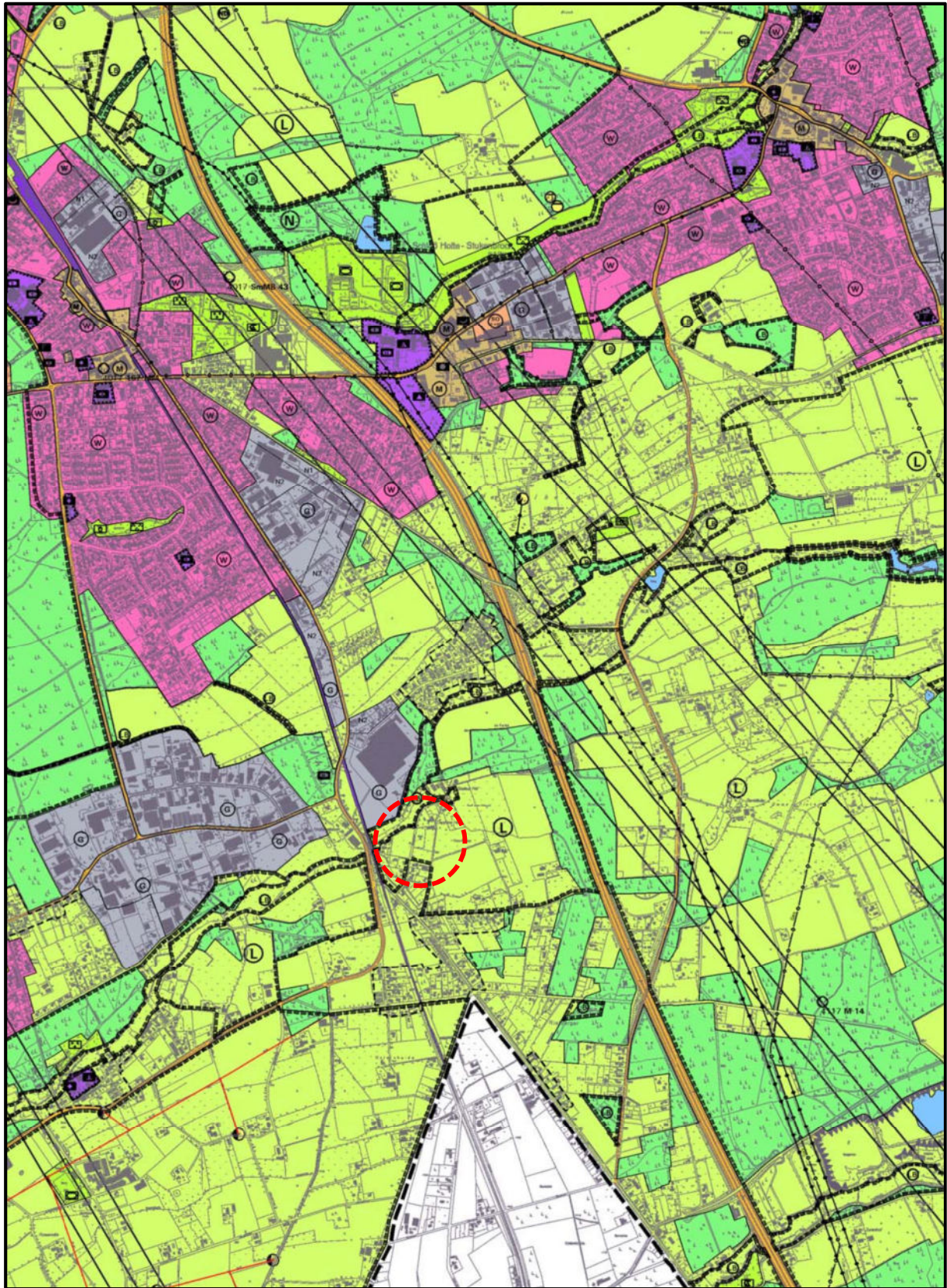
- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen - GrundWertVO NRW) vom 8. Dezember 2020 (GV.NRW 2020 S. 1186) in der zurzeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, BGBl Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44

Anlage 2: Literatur

- Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 5. Auflage
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh und in der Stadt Gütersloh: Grundstücksmarktbericht



Anlage 3: Flächennutzungsplan

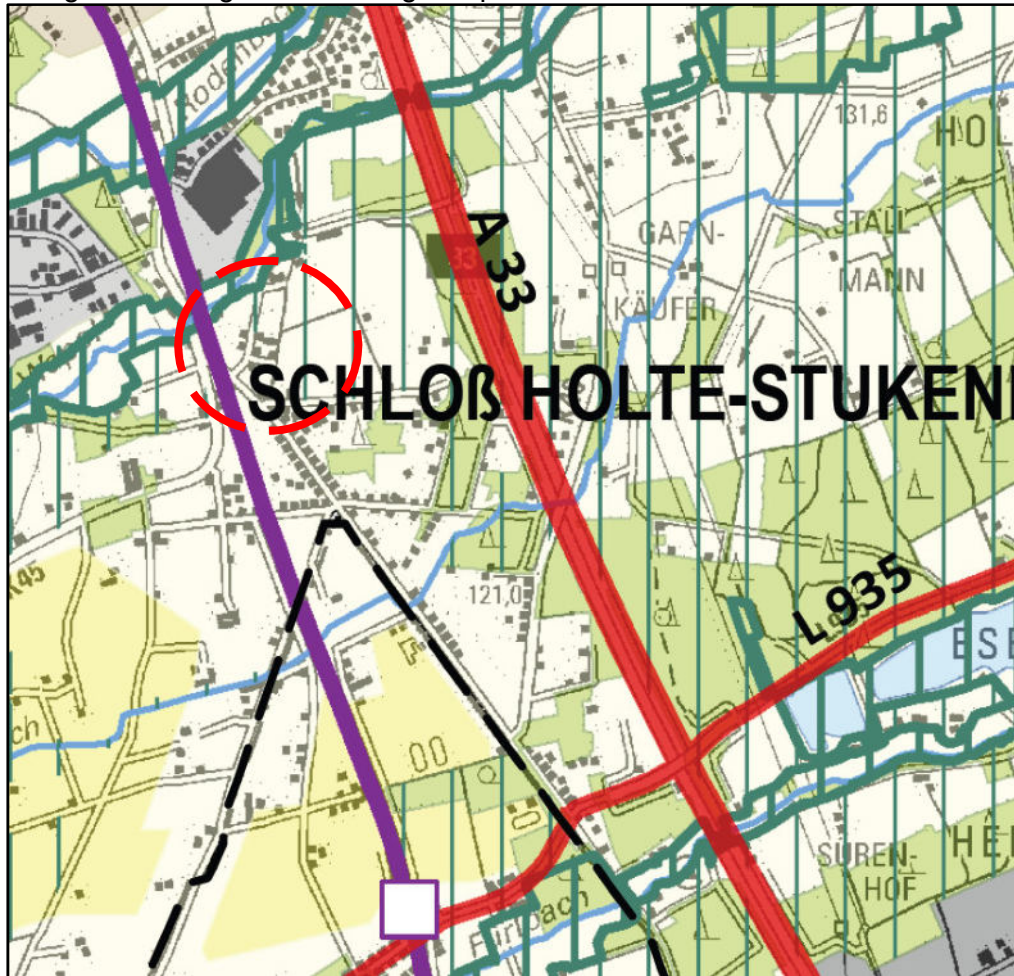




Anlage 4: Auszug aus dem Liegenschaftskataster



Anlage 5: Auszug aus dem Regionalplan OWL

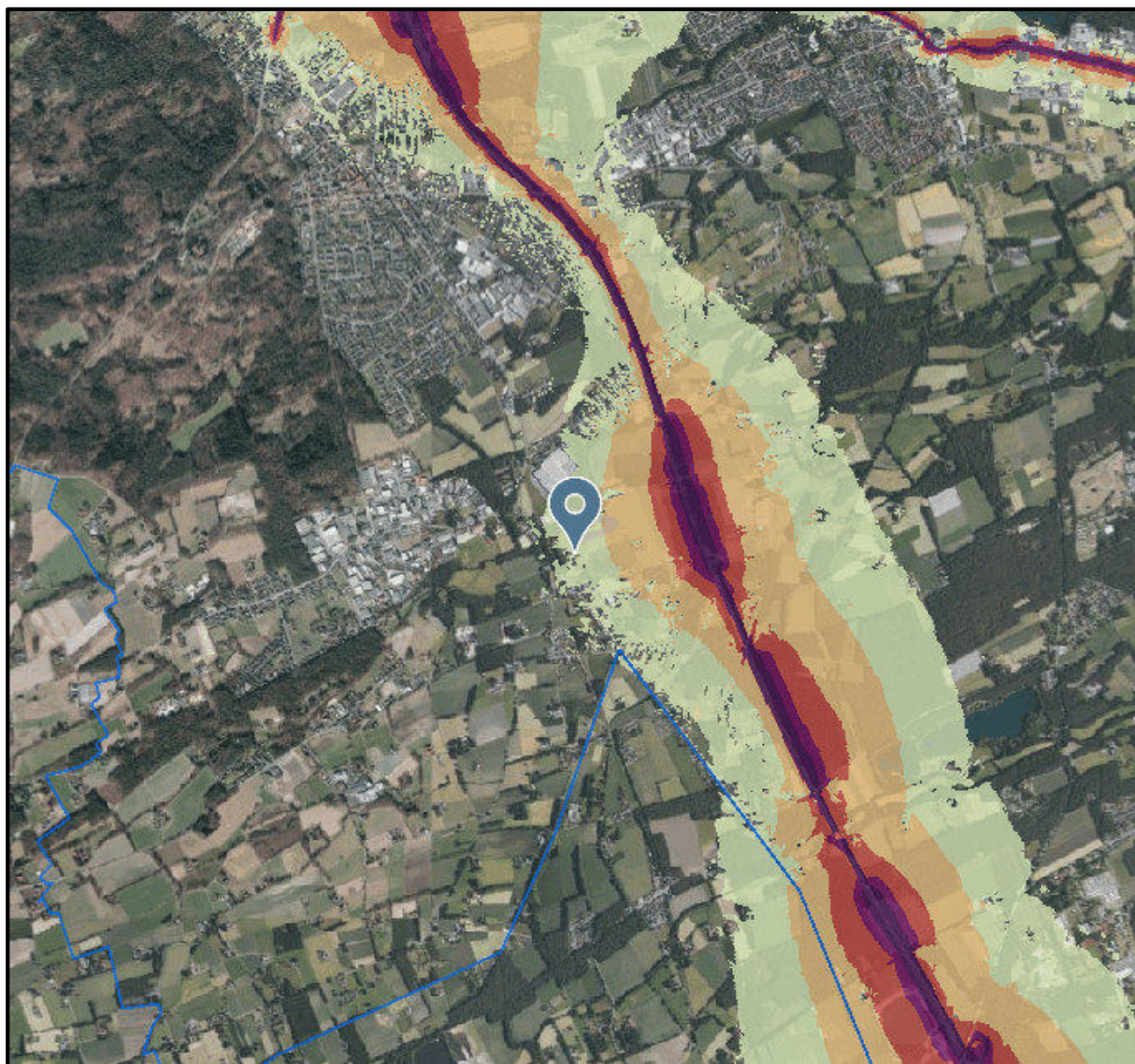


2. Freiraum

- a) Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche²
 - aa) Landwirtschaftliche Kernräume²
- b) Waldbereiche⁴
- c) Oberflächengewässer⁴
 - ca) Fließgewässer
- d) Freiraumfunktionen
 - da) Schutz der Natur⁴
 - daa) Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes⁴
 - db) Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung²
 - dc) Regionale Grünzüge⁴
 - dd) Grundwasser- und Gewässerschutz⁴
 - de) Überschwemmungsbereiche⁴
- e) Freiraumbereiche für zweckgebundene Nutzungen
 - ea) Aufschüttungen und Ablagerungen⁴, u.a.:
 - ea-1) Abfalldeponien
 - eb) Sicherung und Abbau oberflächennaher Bodenschätze⁴



Anlage 6: Auszug aus der Lärmkartierung NRW



Legende



Straßenverkehr 24h

L-den / dB(A)

- ab 55 bis 59
- ab 60 bis 64
- ab 65 bis 69
- ab 70 bis 74
- ab 75

Gebäude

Gemeindegrenzen



Anlage 7: Fotos



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Nordwesten