



IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:

Klaus Kühn

Dipl. Ing. Architekt, öbuv

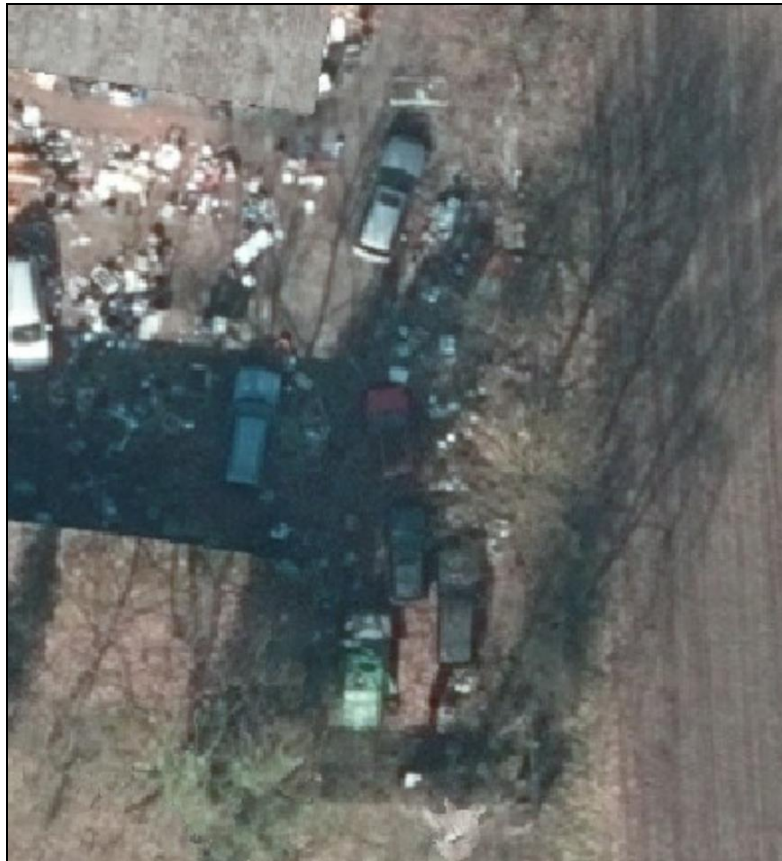
Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld

Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

006 K 009 / 24



Objekt: unbebautes Grundstück

Lage: Oerlinghauser Straße 6,
33758 Schloß Holte-Stukenbrock, Flurstück 688

Grundstück 230 m²

Verkehrswert: 38.000,00 EUR

0 Zusammenfassung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

Das Grundstück ist augenscheinlich zugemüllt / zugestellt. Es sind Altautos vorhanden. Die Kosten der Entsorgung sind in Abzug zu bringen.

1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein unbebautes Grundstück.

1.1 Baujahr

--

1.2 Lage

Das zu bewertende, unbebaute Flurstück befindet sich an der Oerlinghauser Straße im Mittelbereich von Schloß Holte, dem westlichen Ortsteil von Schloß Holte – Stukenbrock, einer Stadt mit ca. 27.000 Einwohnern.

Die Oerlinghauser Straße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen, Fahrradwegen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Einseitig ist ein Parkstreifen vorhanden. Das Verkehrsaufkommen ist als stark erhöht anzusehen, es handelt sich um einen Autobahnzubringer.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 2-geschossigen Wohnhäusern sowie aus 1-geschossigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Nordwestbahn) sind in ca. 350 m an der Straße Bahndamm erreichbar. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 33 in ca. 1,1 m Entfernung.

Das Zentrum von Schloß Holte – Stukenbrock (Rathaus) ist ca. 2,7 km entfernt. Hier bzw. in einem Entfernungsbereich von ca. 3 km sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten aller Art und Vielfalt, öffentliche und private Dienstleistungs- und Kulturbetriebe.

Nächst größere Stadt ist Bielefeld in ca. 20 km Entfernung.

Bei dem zu bewertenden Flurstück handelt es sich um ein Hinterlandgrundstück. Die Erschließung erfolgt über das Flurstück 832.

1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist eben.

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 28.05.2024 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Ob es hier auf Grund der gewerblichen Nutzung zu Kontaminationen gekommen ist, ist nicht bekannt. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das zu bewertende Flurstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 6 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 33 m.

1.2.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Oerlinghauser Straße ist voll erschlossen (2-spurig ausgebaut, asphaltiert, Bürgersteige/ Fahrradwege).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden:
--

Entsorgung

Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist nicht vorhanden.

1.3 Baubeschreibung

Das Grundstück ist unbebaut. Es ist augenscheinlich zugemüllt und es sind dort Altautos abgestellt.



2 Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Bielefeld

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Schloß Holte	--	--	7403

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m²)
1	Schloß Holte	9	688	230
Gesamtgröße				230 m²

2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 15.05.2024 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

lfd. Nr. 3, lastend auf der lfd. Nr. 1

3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 9/2024). Eingetragen am 03.04.2024.
---	---	---

Das Baulastenverzeichnis wurde am 16.05.2024 bei der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 28.05.2024 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock ist das zu bewertende Grundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Schloß Holte – Stukenbrock nicht erstellt.

Nach Rücksprache mit der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock kann das zu bewertende Grundstück nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich - beurteilt werden.

2.4 Baugenehmigung

--

2.5 Baurechtswidrige Umstände

--

2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungsbeiträge Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, laut Auskunft der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, nicht an.

Kommunalabgaben gem. KAG Laut Auskunft der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock fallen z. Zt. keine Abgaben an.

Das Grundstück ist alleine nicht verwertbar. Es weist keinen Zugang zu einer Wegefläche auf.

2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück ist augenscheinlich zugemüllt / zugestellt. Es sind Altautos vorhanden. Die Kosten der Entsorgung sind in Abzug zu bringen.

3 Beurteilung

3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

Geschäftslage

Die Geschäftslage an einer Ausfallstraße ist als **normal / gut** anzusehen. Die Anbindung an den ÖPNV und den überörtlichen Verkehr sind als gut anzusehen.

Wohnlage

Die Wohnlage ist als **einfach**, im Sinne des Mietspiegels der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier in erheblichem Umfang vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.

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



Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de vom 04.06.2024) weist für Schloß Holte - Stukenbrock einen Rückgang von ca. 2,0 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken dieser Art ist als stark eingeschränkt anzusehen. Eine separate Nutzung ist nahezu nicht möglich – nur in Verbindung mit dem an der Straße liegenden Flurstück 832.

Baulicher Zustand

--

Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach unbebauten Grundstücken als normal anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand

Energetische Eigenschaften

04.06.2024 hat das durchschnittliche Zinsniveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht

- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 370 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Zum Wertermittlungstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.

Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Nutzbarkeit

--

Das Flurstück ist separat nicht nutzbar.

Drittverwendungsfähigkeit

--

Verwertbarkeit

Die Verwertbarkeit ist als stark eingeschränkt anzusehen.

Objektrisiko

--

Bauschäden / Baumängel

Instandhaltungsstau

--

Mängel:

--

Sonstiges

--

3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

Stärken	Schwächen
- gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr und den ÖPNV - nach § 34 BauGB bebaubar	- starke Lärmimmission - das Flurstück ist alleine kaum verwertbar

4 Ergebnis

Ich ermittle den Verkehrswert
für das unbebaute Grundstück

33758 Schloß Holte - Stukenbrock, Oerlinghauser Straße 6, Flurstück 688

auf **38.000,00 EUR - netto**
(achtunddreißigtausend)

Bielefeld, 12. Juni 2024

Christian Kühn

5. Fotodokumentation

