



Exposé

zu dem

WERTGUTACHTEN

8 K 9 / 24



Objekt:	unbebautes Grundstück
Lage:	Kahle-Wart-Weg 14, 32312 Lübbecke
Grundstück:	ca. 707 m ²
Verkehrswert:	64.000,00 EUR

1. Objekt-/ Grundstücksbeschreibung

Zu bewerten ist ein unbebautes Grundstück.

Für die Bebauung des Grundstücks liegt eine Baugenehmigung aus 2022 vor. Eine Bautätigkeit ist bis zum Stichtag nicht erfolgt.

1.1 Lage

Lübbecke ist eine Stadt mit ca. 26.000 Einwohnern.

Das zu bewertende, unbebaute Grundstück liegt an der Straße Kahle-Wart-Weg / Eckbereich Wasserbreite in Blasheim, einem westlichen Ortsteil der Stadt.

Die Straße Kahle-Wart-Weg weist ein geringes / normales Verkehrsaufkommen auf – mehr als nur Anliegerverkehr.

Eine erhöhte Lärmimmission ist hier nicht gegeben – siehe nachstehende Karte Umgebungslärm.



Die Straße Kahle-Wart-Weg ist zweispurig, asphaltiert und beidseitig mit Bürgersteigen versehen.

Baumanpflanzungen sind an der Straße nicht vorhanden, jedoch teilweise in den Vorgärten.



Die Straße Wasserbreite ist einspurig, asphaltiert und ohne Bürgersteige. Hier ist ein geringes Verkehrsaufkommen gegeben.

In Blasheim-Obermehnen ist keinerlei Infrastruktur gegeben – außer öffentliche Verkehrsmittel – Bus – mit einer geringen Fahrfrequenz.

In Blasheim, Entfernung ca. 2,5 – 3,5 km sind an Infrastruktureinrichtungen vorhanden: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Grundschule sowie teilweise Dienstleistungsbetriebe.

Der Stadtkern von Lübbecke ist ca. 4,0 – 5,0 km entfernt.

Hier bzw. in diesen Entfernungen sind sämtliche Bereiche der Infrastruktur gegeben: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, öffentliche und private Dienstleistungsbetriebe sowie Kultur- und Verwaltungseinrichtungen.

Eine angrenzende Bebauung ist hier nur in geringem Maße gegeben, bestehend aus 1 ½- bis 2-geschossigen Wohnhäusern, die in offener Bauweise erstellt sind.

An diese Flächen grenzen Waldflächen, Wiehengebirge, an.

Die Wohnlage im Sinne von Mietspiegeln ist als einfache / normale Wohnlage einzustufen, stark beeinflusst durch die geringe Infrastruktur.

1.1.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

Oberfläche

Das Grundstück ist hangig.

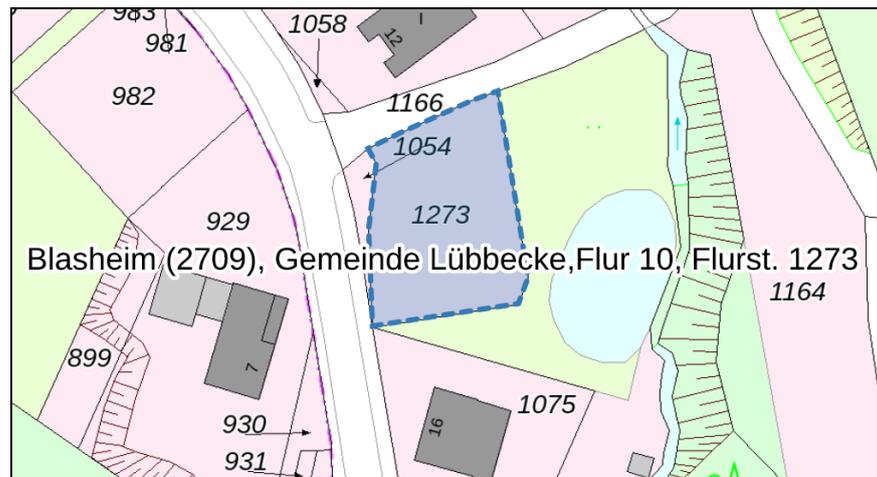
Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Minden-Lübbecke sind hier keine Altlasten gegeben. Es wird daher hier von Lastenfreiheit ausgegangen.

1.1.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

Grundstück

Das Grundstück – Eckgrundstück – hat insgesamt einen vieleckigen Zuschnitt – siehe nachstehenden Flurkartenausschnitt.



1.1.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Straße Kahle-Wart-Weg ist erschlossen (Straße zweispurig, asphaltiert und beidseitig Bürgersteige).

Versorgung

An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasseranschluss, Elektrizität

Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen Kanalanschluss.

Abgabenrechtlicher Zustand

Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen zurzeit nicht an.

1.2 Baubeschreibung

Vorbemerkungen

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- und Schadensuntersuchung dar.

Hier ist kein Gebäude erstellt.

Laut Baugenehmigung aus dem Jahr 2022, noch bis 2025 gültig, handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus ohne Unterkellerung und mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Grundstück ist unbebaut.

Auf dem Grundstück befinden sich Strauchwerk sowie eine Wildwiese.



Eine Baubeschreibung hat daher nicht zu erfolgen.

1.2.1 Außenanlagen

Wege- und Hofbefestigungen	nicht erstellt
Versorgungs- und Entsorgungsleitungen	noch nicht erstellt
Gärtnerische Gestaltung	Strauchwerk und Wildwiese
Sonstige Anlagen	--

1.3 Gebäude- und Nutzungsübersicht

entfällt.
Das Gebäude ist nicht erstellt.

2. Rechtliche Beschreibungen

2.1 Grundbuch

Amtsgericht: Lübbecke

Grundbuch von		Bezirk	Band	Blatt
Blasheim		--	--	2213
lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m ²)
1	Blasheim	10	1273	707
Gesamtgröße				707

2.2 Lasten und Beschränkungen

Der Grundbuchauszug wurde von mir eingesehen.
In Abt. II ist eine Eintragung gegeben:

*lfd. Nr. lastend auf der lfd. Nr. 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Lübbecke, 8 K 9/24).
Eingetragen am 24.04.2024.*

Diese Eintragung ist wertmäßig nicht zu berücksichtigen.

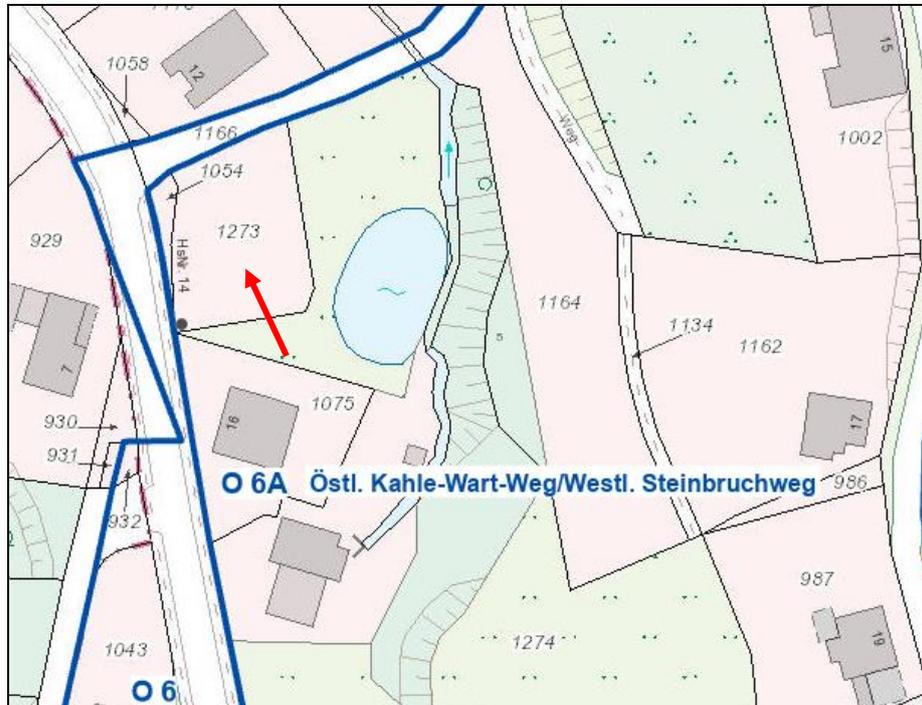
Das Baulastenverzeichnis wurde eingesehen.
Hier ist keine Eintragung gegeben.

Denkmalschutz ist hier nicht gegeben.

2.3 Bau- und Planungsrecht

Gemäß Flächennutzungsplan ist dieser Gebietsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Ein B-Plan ist erstellt: B-Plan Nr. O 6A, Östl. Kahle-Wart-Weg/Westl. Steinbruchweg – siehe nachstehenden B-Plan-Ausschnitt:



Eine mögliche Bebaubarkeit hat gemäß B-Plan zu erfolgen.

Bebaute Flächen – nicht gegeben
Wohnhaus laut Planung ca. 90 m²

Maß der baulichen Nutzung

laut Plan

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,26	0,13	
maximal zulässige Nutzung	--	--	s. B-Plan

2.4 Baujahr / Baugenehmigung

Die Bauakte wurde von mir am 01.08.2024 eingesehen.

Eine Genehmigung lag vor:

29.03.2022 Genehmigung
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage

Weitere Genehmigungen lagen nicht vor.

2.5 Baurechtswidrige Zustände

nicht feststellbar.

Das Haus ist noch nicht erstellt.

2.6 Zivilrechtliche Gegebenheiten

entfällt

3. Gebäude- und Marktbeurteilung

Wohnlage

Die Wohnlage im Sinne von Mietspiegeln ist als einfache / normale Wohnlage einzustufen – geringe Infrastruktur.

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose (www.wegweiser-kommune.de) weist für Lübbecke einen Bevölkerungsrückgang von ca. 3,7 % bis 2040, ausgehend von dem Basisjahr 2020, auf.

Nachfrage

Eine Nachfrage nach Grundstücken für eine Einfamilienhausbebauung ist noch gegeben -allerdings hier auf Grund der Lage in einem Gebiet mit schwacher Infrastruktur eingeschränkt.

Die nach wie vor recht hohen Zinsen, die hohen Baupreise, die immer noch recht hohen Energiepreise sowie die hohen Anforderungen der Politik hinsichtlich der energetischen Anforderungen führen jedoch zu einer weiter sinkenden Nachfrage – auch für Bauplätze bzw. unbebaute Grundstücke.

Baulicher Zustand

Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Energetische Eigenschaften

entfällt hier

Nutzbarkeit	Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck ist als <u>normal</u> zu werten.
Drittverwendungsfähigkeit	Die Drittverwendungsfähigkeit ist objekttypisch als <u>normal</u> anzusehen.
Verwertbarkeit	Die Verwertbarkeit ist als <u>normal</u> zu werten.
Objektrisiko	Das Objektrisiko ist als <u>normal</u> einzustufen.

4. **Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG) liegen nicht vor.

Hinsichtlich der vorliegenden Genehmigung ist aufzuführen, dass ein potentieller Käufer nicht auf die Genehmigung abstellen möchte. Ein Zuschlag hat daher nicht zu erfolgen.

Der Bodenwert beträgt = 63.600,00 EUR

Der Verkehrswert beträgt gerundet = 64.000,00 EUR

5. **Bewertung der Rechte und Belastungen**

entfällt hier.

6. **Ergebnis**

Ich ermittle den Verkehrswert
für das Grundstück – unbebaut -

Kahle-Wart-Weg 14, 32312 Lübbecke

auf **64.000,00 EUR**
(vierundsechzigtausend)

Besondere Betriebseinrichtungen waren nicht vorhanden.

7. Fotos



8. Anlagen

