

Baumann & Kraus Bürogemeinschaft

Immobilienbewertung mit Architektenkompetenz

Reiner Baumann

Dipl.-Ing. Architekt AKNW

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



32758 Detmold

Poststraße 4a

Mobil: 0170 - 32 71 28 3

info@bewertungen-baumann.de

www.bewertungen-baumann.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach ZVG

zum Stichtag 12.02.2024

Objekt-Nr. k46/23

19.02.2024



Grundstück, unbebaut

32683 Barntrup
Riegels Großer Kamp, Flur 4, Flurstück 97

Eigentümer

Auftraggeber:
Amtsgericht Blomberg
6 K 012/23

Ausfertigung 1/3

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05235/9694-42) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Blomberg einsehen werden. Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	5
<u>WERTERMITTLUNG</u>	7
3. BODENWERT	8
4. VERKEHRSWERT NACH ZVG	10
5. ANLAGEN	12

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Stichtag¹	12.02.2024
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
Auftraggeber	Amtsgericht Blomberg Kolberger Str. 1 32825 Blomberg
Aktenzeichen	6 K 012/23
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
Literatur	Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 8. Aufl. Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Aufl. Simon, Gilich Wertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. Tillmann, Seitz Wertermittlung von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten Bobka u.a. Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Aufl. Bienert, Wagner Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Aufl. Fachserie Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) Fachserie Der Immobilienbewerter
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 21.11.2023 Katasterlageplan M 1:1000 vom 14.12.2023 Grundstückssachdaten vom 14.12.2023 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27.11.2023 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 28.11.2023 Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 06.12.2023 Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 27.11.2023 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW Grundstücksmarktbericht 2023 Marktentwicklung
Besichtigung Beteiligte	12.02.2024 Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige
Umfang	Besichtigt wurde die Ortslage des Grundstücks.
Gutachtenumfang	12 Seiten 8 Anlagen 2 Fotos
Ausfertigungen	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger unsignierte PDF-Version

¹ Bewertung / Qualität

Bewertungsumfang

- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks
- Lagemerkmale und Entwicklungszustand
- abgabenrechtlicher Zustand
- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage

Baulasten²

werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt

Rechte / Lasten³

werden, soweit vorhanden und erforderlich, als gesonderter Werteeinfluss ausgewiesen

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches (Hypotheken, Grundschulden etc.) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt. Sie beeinflussen nicht den Verkehrswert, sondern soweit vorhanden, den Preis.
- Wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren sind nicht Bestandteil der Wertermittlung.

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteeinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigerungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bild Darstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

² öffentlich rechtliche

³ Grundbuchblatt

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- Objekttyp	Grundstück, unbebaut										
- Grundstück	im reinen Wohngebiet (WR)										
Lageadresse	32683 Barntrop-Sommersell Riegels Großer Kamp, Flur 4, Flurst. 97										
- Eigentümer											
- Nutzung	Grünland										
- Amtsgericht	Blomberg										
- Grundbuch	von Barntrop Blatt 2592										
- Kataster	Gemarkung Lage <table border="1"><thead><tr><th>lfd.-Nr.⁴</th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Fläche</th><th>Bezeichnung</th></tr></thead><tbody><tr><td>3</td><td>4</td><td>97</td><td>1.286 m²</td><td>Grünland</td></tr></tbody></table>	lfd.-Nr. ⁴	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung	3	4	97	1.286 m ²	Grünland
lfd.-Nr. ⁴	Flur	Flurstück	Fläche	Bezeichnung							
3	4	97	1.286 m ²	Grünland							

Rechte und Lasten

- Grundbuch	
Rechte	keine Eintragungen
Lasten	lfd.-Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Überspannung mit einer Starkstromleitung) lfd.-Nr. 2: gelöscht
Lasten	lfd.-Nr. 3: Anordnung der Zwangsversteigerung
- Baulasten	keine Eintragungen Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit 1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulasten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte Baulasten bleiben unberücksichtigt.
- Altlasten	Nach Auskunft der Kreises Lippe ist das Bewertungsflurstück nicht im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft beinhaltet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe nicht übernommen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Ortslage

- Ort	Barntrop ist eine Stadt im Osten des Kreises Lippe und setzt sich aus 6 Ortsteilen zusammen. Mit einer Fläche von 59,46 km ² und einer Einwohnerzahl von ca. 9.500 grenzt das Stadtgebiet an der Ostseite an den Landkreis Hameln-Pyrmont.
-------	---

⁴ Grundbuchblatt

- Mikrolage abgeschlossener Ortsteil in westlicher Grenzlage, ca. 320 Einwohner, 4,75 km², 1364 erstmalige urkundliche Erwähnung, 1969 Eingliederung in die Stadt Barntrup
Die Bewertungsfläche liegt in östlicher Grenzlage außerhalb der abgeschlossenen Dorfbebauung.
- Verkehrslage gute Kfz-, mäßige Nahverkehrsanbindung
- Grundstückslage Reihengrundstück
- Straße Barntruper Straße: Kreisstraße 60, regionale Bedeutung
- Umgebung Landwirtschaftsflächen
- Naherholungsgebiet Naturpark "Teutoburger Wald / Eggegebirge"
- Schutzgebiete keine

Merkmale

- Beschaffenheit Topografie: etwa eben, Zuschnitt: unregelmäßig
Ausrichtung: Südost-Nordwest, Erschließungsseite: Osten
Grenzverhältnisse: geregelt
- Abmessungen Breite: ca. 52 m, Tiefe: ca. 13 m - 37 m
- Bebauung unbebaut
- Störeinflüsse im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Besonderheiten Der Grenzverlauf ist in der Örtlichkeit nicht erkennbar.

Erschließung

- Beiträge erschließungsbeitragspflichtig
- Straßenzustand Die Erschließungsstraßen im Baugebiet sind noch nicht angelegt.
- Versorgung noch nicht angelegt
- Entsorgung noch nicht angelegt

Baurecht

- Planungsrecht Nr. 2 „Grundstück Wiemann, Bentrup“ aus 1967
- Festsetzung reines Wohngebiet (WR), eingeschossige offene Bauweise

Entfernungen

- Städte Detmold 19 km, Bielefeld / Paderborn 46 km
- Innenstadt ca. 4 km
- Bundesstraße B 66 (Lemgo-Barntrup): ca. 2 km
- Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 33 km
- ÖPNV Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
- Bundesbahn Bahnhof Schieder: ca. 15 km
- Flughafen Paderborn-Lippstadt ca. 65 km

Versorgung / Dienstleistung

- Nahversorger Supermarkt in Barntrup
- Arzt Stadt Barntrup
- Krankenhaus Detmold/Lemgo, Klinikum Lippe
- Apotheke Stadt Barntrup
- Schule Grundschule, Gymnasium; Sekundarschule in Bösingfeld
- Kindergarten Ortsteil Bega

Beurteilung

- Lage ländlich geprägte Außenlage im Ortsteil
- bauliche Nutzung nicht vorhanden

WERTERMITTLUNG

Methodik der Wertermittlung



Ableitung des Marktwertes nach § 6 ImmoWertV 2021

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

Der 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.

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind an entsprechender Stelle aufgeführt. 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 Durchführung der zur Wertableitung angewandten Verfahren erfolgt nach der Modellbeschreibung des zuständigen Gutachterausschusses. Zum Ansatz der im Grundstücksmarktbericht dargestellten Zahlenwerte ist es erforderlich in identischer Weise zum Analyseverfahren der Kaufpreise vorzugehen. Hinsichtlich der Verfahrensbeschreibungen wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen. Weiterhin kommt das Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung zur Anwendung. Es orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentü-

mers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Bei der Wertermittlung ist das Stichtagsprinzip anzuwenden. Liegt der Wertermittlungsstichtag in der Vergangenheit, sind die zum Stichtag vorliegenden Marktdaten der Wertermittlung zugrunde zu legen.

Qualitätsstichtag

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

3. BODENWERT

Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Wie oben erwähnt, wird der Wert eines Baugrundstücks durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann hier also nicht seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. 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. Diese müssen geeignet sein, d.h. entsprechend den örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenrichtwert

Ungeachtet des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird in der Bodenrichtwertkarte der Bewertungsbereich wertmäßig dem Außenbereich mit einem Richtwert von 32 €/m² zugeordnet. Die nächstliegende Richtwertzone betrifft die geschlossene Bebauung des Ortsteils *Sommersehl* mit 60 €/m². Aufgrund des vorliegenden und rechtsgültigen Bebauungsplanes wird der Bewertungsfläche zunächst ein Bodenrichtwert von 60 €/m² zugeordnet.

Bodenqualität

Die planungsrechtliche Festlegung aufgrund des Bebauungsplanes gibt dem Baugebiet die Qualität als Baulandfläche. Hinsichtlich einer Bebauung weist es noch einen völlig unerschlossenen Zustand auf. Aufgrund planungsrechtlicher Festlegungen sowie tatsächlichem Zustand stellt das Baugebiet insgesamt Rohbauland dar. Rohbauland sind Flächen, die durch einen Bebauungsplan oder durch ihre Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Bebauung aber noch nicht durchgeführt werden kann, da die Erschließung fehlt oder die Grundstücke nach Lage, Form oder Größe unzureichend gestaltet sind. Rohbauland wird in drei Klassen eingeteilt:

- unerschlossen und ungeordnet
- erschlossen und ungeordnet
- unerschlossen und geordnet.

Hinsichtlich der wertmäßigen Einordnung wird auf die Auswertung von Kauffällen der Jahre 2020 und 2021 zurückgegriffen. Die angegebenen Spannen geben den Wertebereich der Kauffälle wieder. Die Relationen beziehen sich auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert für Wohnbauland oder gemischte Bauflächen.

Klassen	Anzahl	von - bis	Mittel	Median
unerschlossen und ungeordnet	53	3 % - 87 %	38 %	35 %
erschlossen und ungeordnet	16	28 % - 108 %	65 %	71 %
unerschlossen und geordnet	11	45 % - 83 %	66 %	66 %

© GAA Kreis Lippe

Für die Bewertungsfläche trifft die Klasse *unerschlossen und geordnet* zu. Danach ist als mittlerer Wert 66 % des Bodenrichtwertes anzunehmen.

Grundstücksgröße

Mit einer Fläche von 1.286 m² stellt das Flurstück 97 das zweitgrößte Grundstück des Baugebietes dar. Lediglich das Kopfflurstück 51 weist mit 1.467 m² einen größeren Anteil auf. Damit entspricht die Größe der Bewertungsfläche nicht der Bezugsangabe des Bodenrichtwertes. Dem Bodenrichtwert liegt eine Grundstücksfläche von 1.000 m² zugrunde. Die zu beurteilende Fläche ist signifikant größer. Der hiesige Gutachterausschuss hat den Einfluss der Grundstücksgröße auf den Bodenwert anhand von tatsächlichen Kaufpreisen untersucht und entsprechende Umrechnungsfaktoren veröffentlicht.

Fläche [m ²]	UK	Fläche [m ²]	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

© GAA Kreis Lippe

Nach linearer Interpolation ermittelt sich der objektbezogene Umrechnungskoeffizient mit $89,67 / 93,1 = 0,963$

objektangepasster Bodenrichtwert

Der objektspezifische Bodenrichtwert ergibt sich mit $0,66 * 0,963 * 60 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 38 \text{ €/m}^2$

Ermittlung			
Bodenqualität	Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Rohbaufläche	1.286 m ²	38,00 €	48.868 €
gesamt		1.286 m ²	48.868 €
Bodenwert			48.868 €

Marktanpassung

Die Rechtskraft des Bebauungsplans besteht seit nunmehr 57 Jahren. Nach Auskunft der Stadt Barntrup wird eine Erschließung seitens der Stadt Barntrup nicht vorgenommen. Im Falle einer Bebauung muss die Erschließung privat und über einen Erschließungsträger erfolgen. Damit ist vorauszusetzen, dass alle Eigentümer der vom Bebauungsplan erfassten Grundstücke einer Erschließung bzw. Bebauung zustimmen. Eine sofortige Bebauung ist insofern nicht gegeben. Örtlich ist eine Realisierung nicht erkennbar und zeitlich auch nicht absehbar. Damit unterliegt das Grundstück einem erhöhten Nutzungsrisiko. Informationen zur Aufhebung des Bebauungsplanes sind gleichwohl nicht bekannt. Insofern wird wertmäßig von einem weiteren rechtskräftigen Bestand ausgegangen. Unter Berücksichtigung der unsicheren Planungsgegebenheiten hinsichtlich einer noch anzusetzenden Wartezeit erfolgt die Marktanpassung mit einem Abschlag von pauschal 25 %.

- Marktanpassung	48.868 € * 0,25	-12.217 €
		36.651 €

Bodenwert	gerundet	36.700 €
		=====

4. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Wertableitung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach ImmoWertV zunächst das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Unterstützend kann auch ein anderes Verfahren herangezogen werden.

- Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert zunächst aus dem Immobilienrichtwert abgeleitet. Der Immobilienrichtwert stellt auf eine bestimmte Norm ab. Abweichungen in den normierten Merkmalen werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Weiterhin kann der Vergleichswert aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet werden. Dabei sollten die Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit wie möglich übereinstimmen. Auch hier werden Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
- Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Bewertungsobjekt nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke).
- Das Sachwertverfahren wird herangezogen, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und eine ertragsorientierte Nutzung in aller Regel nicht vorgenommen wird (z. B. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke).

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es darauf an, für welches Verfahren wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können. Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswertverfahren gegenüber den anderen beiden Verfahren zu bevorzugen, da durch Auswertung von Kaufpreisen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt worden

sind, das Marktgeschehen und das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden und der Verkehrswert seiner Definition entsprechend am besten ermittelt werden kann.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

In dem vorliegenden Bewertungsfall orientiert sich der Verkehrswert ausschließlich am Bodenwert. Weitere Verfahrensergebnisse liegen nicht vor.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz des erschließungsbeitragspflichtigen und unbebauten Grundstücks

32683 Barntrop-Sommersell, Riegels Großer Kamp, Flur 4, Flurst. 97

wird ermittelt mit 35.000 €

VERKEHRSWERT NACH ZVG
zum Stichtag 12.02.2024

35.000 €

Unter Berufung auf den geleisteten Eid versichere ich, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

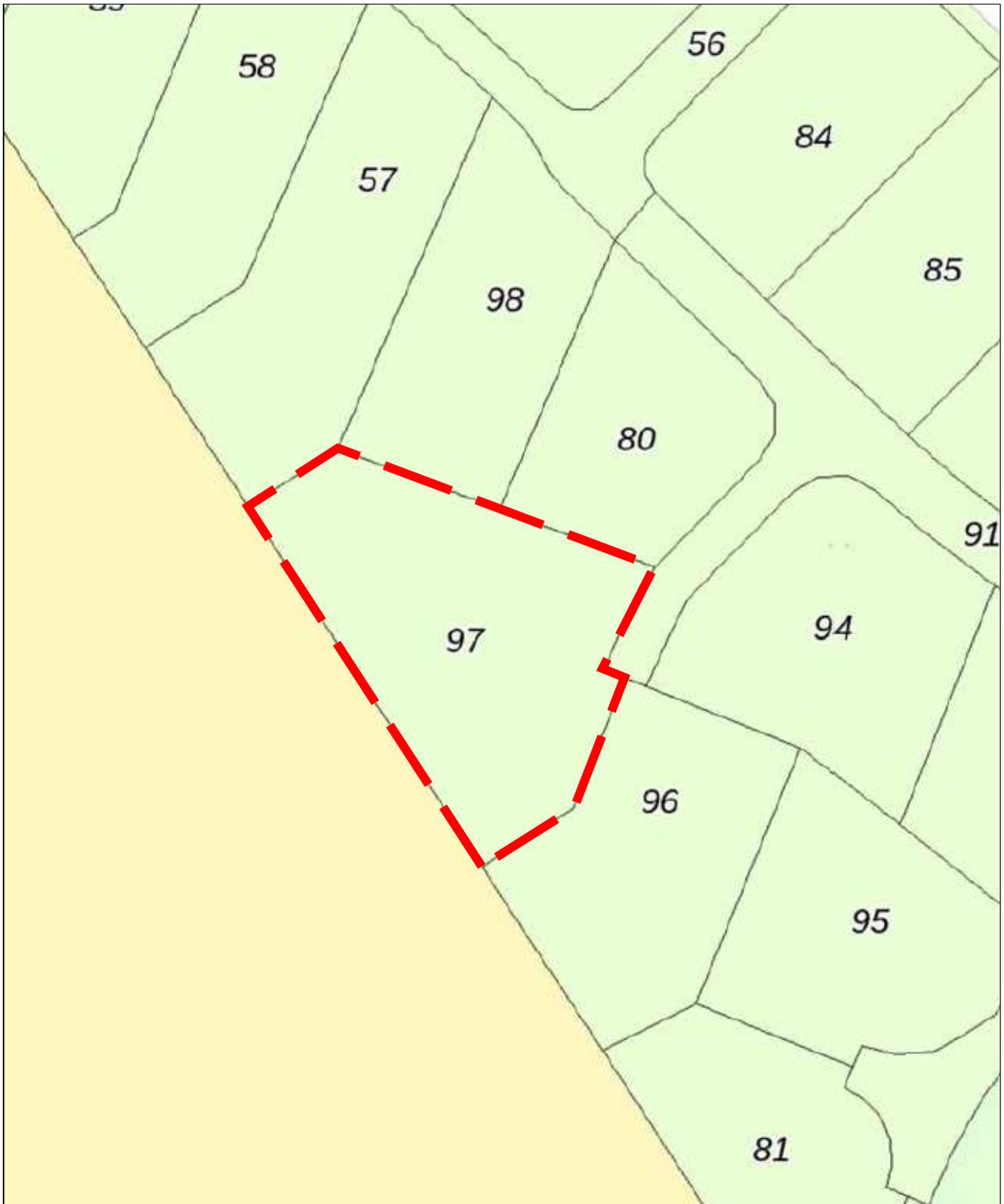
Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Verfassers nicht zulässig.

Detmold, den 19.02.2024

5. ANLAGEN

Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Fotodokumentation

Vergrößerung des Liegenschaftskatasters





-1- Nordansicht



-2- Südostansicht