

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



unbebaute Grundstücksfläche
Am Bahndamm, 32130 Enger

Verkehrswertgutachten für ein unbebautes Grundstück in Enger, Am Bahndamm vom
05.08.2025

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Herford

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der
Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: unbebautes Grundstück in Enger, Am
Bahndamm

Auftragsdatum: 07. Mai 2025
Aktenzeichen: 71 K 1/25

Ortsbesichtigung: 04. Juni 2025

Wertermittlungsstichtag: 04. Juni 2025
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermitt-
lung bezieht

Qualitätsstichtag: 04. Juni 2025
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wert-
ermittlung maßgebliche Grundstückszu-
stand bezieht

Ausfertigungsdatum: 05. August 2025

Anzahl der Ausfertigungen: 3

Gesamtseitenzahl: 22

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB der unbebauten Grundstücksfläche in En-
ger, Am Bahndamm wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden
Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allge-
meinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 210.000,-

(in Worten: Euro zweihundertzehntausend)

Inhaltsverzeichnis

I. VORBEMERKUNGEN	4
1. DEFINITION DES VERKEHRSWERTES	4
2. RECHTSNORMEN	4
3. AUFTRAG, UNTERLAGEN, ORTSBESICHTIGUNG	4
II. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
1. TATSÄCHLICHE EIGENSCHAFTEN	5
2. RECHTLICHE GEgebenHEITEN	8
3. FOTOS DES BEWERTUNGSOBJEKTES	10
III. WERTERMITTLUNG DES GRUNDSTÜCKS	11
1. VORBEMERKUNGEN	11
2. WERTERMITTLUNG BAUERWARTUNGSLAND	12
3. WERT DES ERSCHLIEBUNGSBEITRAGSFREIEN BAULANDS	12
4. BODENRICHTWERT	12
5. ERSCHLIEBUNGSKOSTEN	15
6. ÖFFENTLICHE BEDARFSFLÄCHEN	15
7. KOSTEN DER ALTLASTENSANIERUNG	16
8. WARTEZEIT, RISIKOABSCHLAG, INVESTORENGEWINN	16
9. DISKONTIERUNGSZINSSATZ	17
10. WERTERMITTLUNG	17
11. ÜBERPRÜFUNG DES WERTES MITTELS DER BRUCHTEILSMETHODE	18
12. FESTSETZUNG DES VERKEHRSWERTES	19
IV. ZUSAMMENFASSUNG	19
V. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	21
VI. LITERATURVERZEICHNIS	22

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, 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“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021)
- Immobilienwertermittlungsverordnung - Allgemeiner Teil (ImmoWert A) vom 01. Januar 2022
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung des Grundstücks in Enger, Am Bahndamm wurde am 07.05.2025 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das Flurstück 632 der Flur 9 Gemarkung Westerenger in einer Gesamtgröße von 3.757 m² mit- samt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile gel- tenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Herford.

3.3. Ortsbesichtigung

Die Inaugenscheinnahme des Grundstücks ausgehend vom Krokusweg fand am 04.06.2025 in Anwesenheit der Eigentümerin und ihres Ehemannes statt.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrunde liegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan
- b. Grundbuchauszug vom 08.05.2025
- c. Angaben der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- d. Auskünfte der Stadt Enger zu Erschließungskosten und der Grundstücksqualität
- d. Auskünfte des Kreises Herford zu Bau- und Altlasten

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Enger gehört zum Kreis Herford, mitten in der Ravensberger Mulde, eingebettet zwischen dem Wiehengebirge im Norden und dem Teutoburger Wald im Süden. Mit ihren 9 Ortsteilen hat die Stadt derzeit ca. 21.000 Einwohner und bietet attraktive Bedingungen als Wirtschaftsstandort, die schwerpunktmäßig vom verarbeitenden Gewerbe genutzt werden (vgl. Homepage der Stadt Enger).

1.2. Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in Westerenger im Dreieck der Straßen „Krokusweg“, „Am Bahndamm“ und „Im Pieperloch“, kleinerer Nebenstraßen, die nördlich der Spenger Straße verlaufen. Die Spenger Straße ist eine befahrene Kreisstraße, die die Städte Enger und Spenge miteinander verbindet und an der u.a. Gewerbebetriebe gelegen sind.

Das Bewertungsobjekt selbst grenzt an keine Straße an, sondern südlich an die an der Straße „Am Bahndamm“ gelegenen Häuser Nr. 120 und Nr. 118. Im Norden wird es durch das bebaute Grundstück „Im Pieperloch 33“ begrenzt.

Sowohl nach Westen und Osten grenzen unbebaute Grundstücke an, während die Flächen der weiteren Umgebung überwiegend Wohnbauflächen sind. Nach Norden überwiegen unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Dinge des täglichen Bedarfs mit Einkaufsmöglichkeiten und weiterführenden Schulen sind im ca. 3,6 km entfernten Stadtzentrum von Enger bzw. in Spenge, das ca. 2,4 km entfernt ist gelegen und vorwiegend mit dem PKW zu erreichen. Der Anschluß an öffentliche Verkehrsmittel ist an der Spenger Straße gegeben.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar.

Zusammenfassend handelt es sich um eine mittlere Wohnlage.

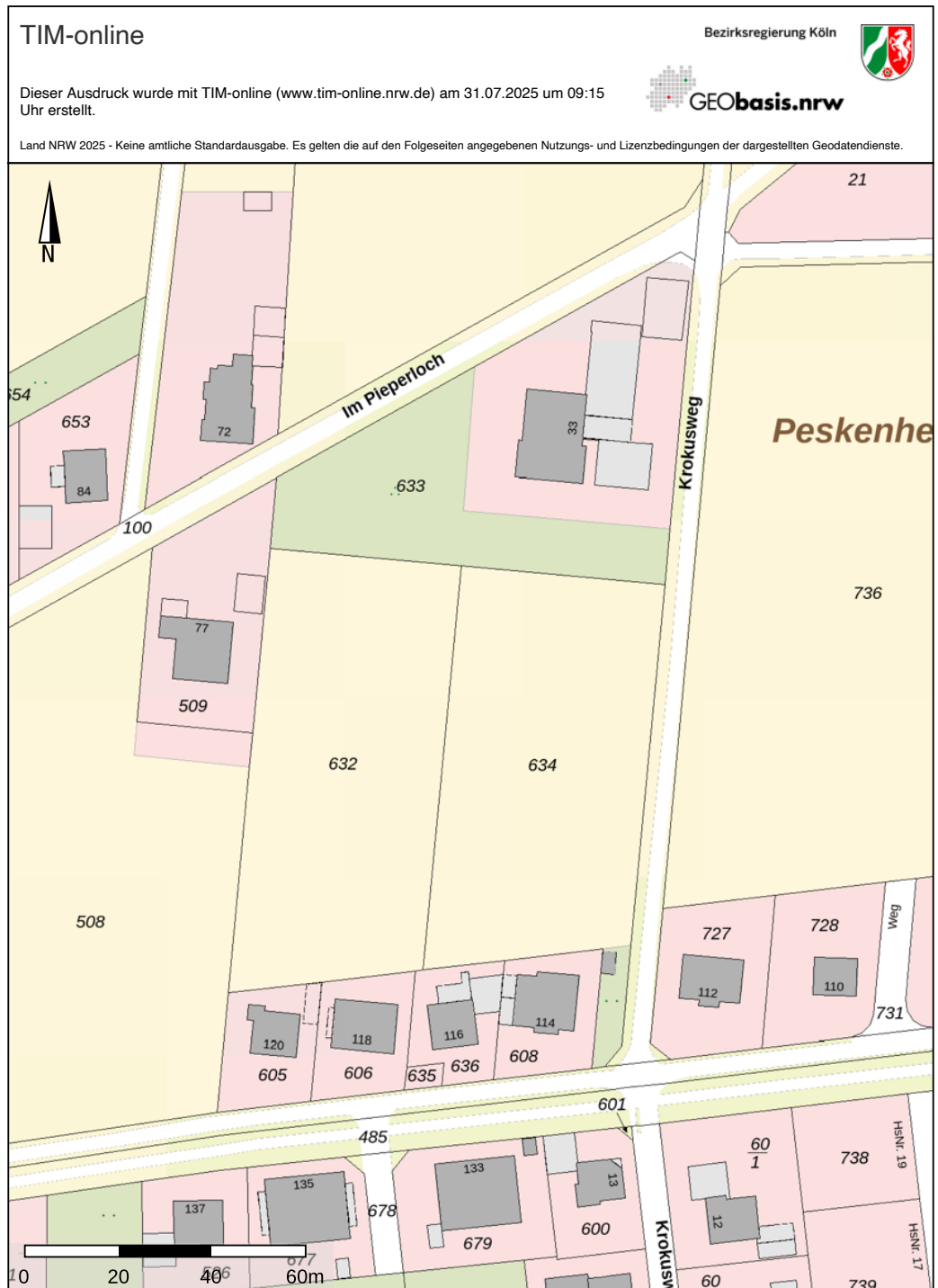
1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 632 der Flur 9 Gemarkung Westerenger in Größe von 3.757 m².

Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt, das Gelände fällt nach Norden leicht ab.

Ein Baugrundgutachten liegt der Wertermittlung nicht zugrunde, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

1.4. Lageplan (nicht maßstabsgerecht)



Zu bewerten ist das Flurstück 632

1.5. Vorhandene Bebauung, Nutzung

Das Grundstück ist nicht bebaut und z.Zt. als Ackerland verpachtet.

1.6. Abgabenrechtliche Situation

Gem. der Örtlichkeiten und schriftlicher Auskunft der Stadt Enger vom 10.06.2025 grenzt das zu bewertende Grundstück derzeit an keine Erschließungsanlage an.

Es ist somit auch abwassertechnisch nicht erschlossen und verfügt zudem über keinen Wasseranschluß.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 30.06.2025 ist das zu bewertende Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Herford von Westerenger, Blatt 2006, Gemarkung Westerenger, Flur 9, Flurstück 632 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 08.05.2025.

2.2.1. Rechte und Belastungen in Abt. II des Grundbuches

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II des Grundbuches nicht eingetragen.

Gem. von der Eigentümerin überreichter Unterlagen bzw. dem notariellen Übertragungsvertrag Nr. 306/03 der Urkundenrolle des Notars Dr. Wollny haben sich der Eigentümer des heutigen Flurstücks 633 und die Eigentümerin des heutigen Flurstücks 634 verpflichtet, zugunsten des Bewertungsgrundstücks Wegerechte einzuräumen, wenn und soweit die Erschließung des Grundstücks es notwendig macht.

Auch ist beabsichtigt, daß die zum damaligen Zeitpunkt noch zukünftigen Eigentümerinnen der Flurstücke 632 und 634 die Grundstücksflächen zu Bauland machen und verkaufen.

2.2.2. Baulasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Herford vom 27.06.2025 sind keine Baulasten eingetragen.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. Darstellung im Geoportal des Kreises Herford liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder in einem Satzungsbereich.

Lt. aktuellem Flächennutzungsplan der Stadt Enger sieht dieser für das Bewertungsobjekt Wohnbaufläche vor.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Gem. § 3 Abs. 2 ImmoWertV handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um Bauerwartungsland, das als Fläche definiert ist, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lässt.

Das zu bewertende Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt und somit grundsätzlich für eine bauliche Nutzung bestimmt.

Allerdings liegt sie außerhalb

1. eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB,
2. eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 BauGB),
3. eines Vorhaben- und Erschließungsplans und
4. eines Gebietes, für das die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen wurde (§ 33 BauGB),

so dass gem. § 3 Abs. 2 ImmoWertV die Voraussetzungen für eine höhere Grundstücksqualität (Rohbau- bzw. Bauland) nicht gegeben sind.

3. Fotos des Bewertungsobjektes



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden

III. Wertermittlung des Grundstücks

1. Vorbemerkungen

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes bebauter und unbebauter Grundstücke¹.

Gem. der ImmoWertV können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV).

Der BGH hat in seiner Rechtsprechung auch andere Methoden grundsätzlich zugelassen, wenn das Vergleichswertverfahren am Fehlen von Vergleichspreisen scheitert².

Das Bewertungsobjekt ist als Bauerwartungsland qualifiziert worden, zu dem im Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Herford (vgl. S. 32) wie folgt Aussagen getroffen werden:

Bei Bauerwartungsland handelt es sich um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit erwarten lassen. Eine Gewähr, dass sich eine Bauerwartungslandfläche zu Bauland entwickelt, besteht nicht.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Durchschnittswerte für Bauerwartungsland und für Rohbauland für die Jahre 2015 bis 2024 aufgeführt.

Außerdem wurde das durchschnittliche Verhältnis pro Jahrgang zum jeweils nächstgelegenen Bodenrichtwert für Wohnbauland ermittelt:

Jahrgang	Bauerwartungsland		Rohbauland	
	Durchschnittspreis Euro/m ²	Verhältnis %	Durchschnittspreis Euro/m ²	Verhältnis %
2015	22	24 %	46	46 %
2016	21	26 %	44	49 %
2017	19	28 %	47	50 %
2018	20	33 %	47	56 %
2019	21	29 %	48	51 %
2020	24	34 %	54	50 %
2021	35	40 %	55	68 %
2022	43	44 %	69	65 %
2023	42	34 %	61	46 %
2024	35	25 %	85	59 %

¹ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122

² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1122

Darüber hinaus sind ausreichende Vergleichspreise nicht bekannt oder zu ermitteln, so daß der Wert des Bauerwartungslandwertes auf der Grundlage der zum Stichtag bekannten Parameter abgeleitet wird. Er stellt aber keine mathematisch exakt zu ermittelnde Größe, sondern eine Einschätzung der Gegebenheiten dar.

2. Wertermittlung Bauerwartungsland

Für die nachfolgende Wertermittlung gelangt die Empfehlung der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung zur Ermittlung des Verkehrswertes von werdendem Bauland zur Anwendung.

Die Wertermittlung für das werdende Bauland wird aus dem Wert für fertiges, erschließungsbeitragsfreies Bauland nach den im Baulandentwicklungsprozeß gewöhnlichen Kosten kalkuliert.

Dazu werden die Baulandwerte um die Erschließungskosten und ggf. weitere Kosten, z.B. der Altlastensanierung oder für Ausgleichsflächen vermindert. Der verbleibende Wert wird mit den Abzügen für Gemeinbedarfsflächen verrechnet, über die Wartezeit abgezinst und um das Unternehmerrisiko vermindert³.

3. Wert des erschließungsbeitragsfreien Baulands

Anzusetzen ist der Verkehrswert, den das Bauland nach der städtebaulichen Ordnung und Erschließung haben wird.

Gem. der ImmoWertV wird aufgrund fehlender Vergleichspreise der Bodenrichtwert herangezogen.

4. Bodenrichtwert

4.1. Definition

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

³ vgl. gif-Empfehlung zur Wertermittlung werdenden Baulandes vom 18.10.1997, GuG 4/98, a.a.O., S. 223 ff.

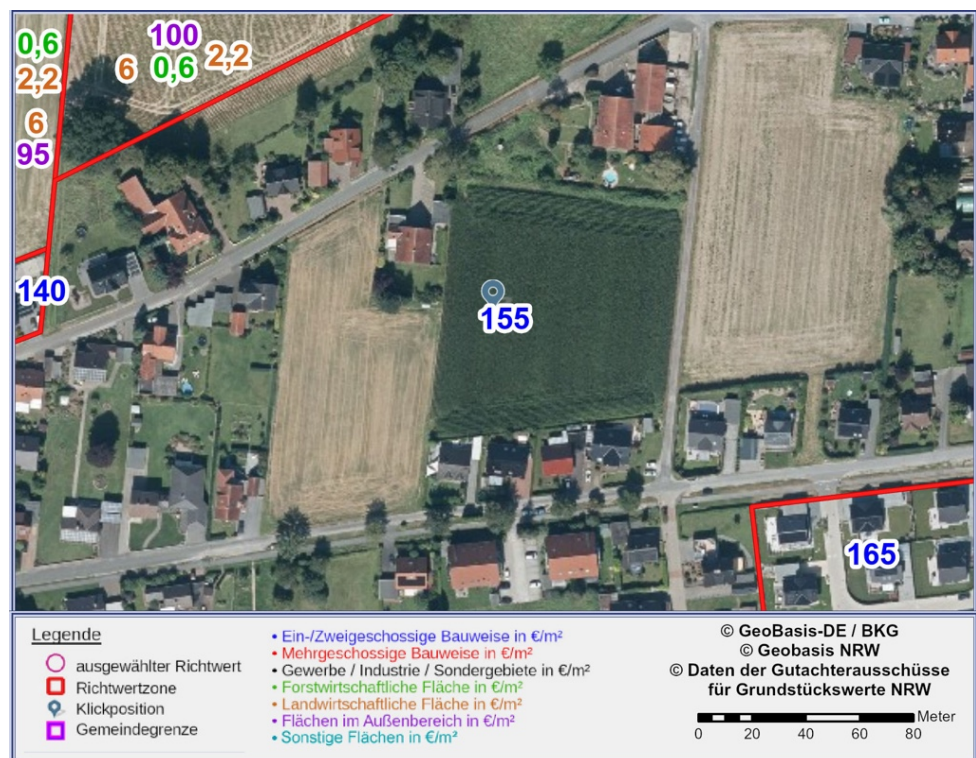
In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen⁴.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

4.2. Auszug aus der Richtwertkarte

Der Auszug aus der Richtwerte stellt sich wie folgt dar:



Ausgabe gefertigt am 15.07.2025 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

⁴ vgl. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Enger
Postleitzahl	32130
Gemarkungsname	Westerenger
Bodenrichtwertnummer	810112
Bodenrichtwert	155 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Fläche	700 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	130 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdetails

Ausgabe gefertigt am 15.07.2025 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

4.3. Einschätzung des Bodenrichtwertes

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die vom Gutachterausschuß des Kreises Herford ein Bodenrichtwert von € 155,- je m² incl. Erschließungskosten bei Wohnbebauung, einer 1- bis 2-geschossigen Bebauung und einer Grundstücksgröße bis zu 700 m² ausgewiesen wird.

Für die weitere Wertermittlung wird unterstellt, daß neben den notwendigen Erschließungsanlagen und Ausgleichsflächen Wohnbaugrundstücke gebildet werden, die jeweils hinsichtlich der Größe und der Bebauung der vorstehenden Definition entsprechen.

5. Erschließungskosten

Die Erschließung i.S. des Baugesetzbuches umfasst im Wesentlichen die straßenrechtliche Erschließung sowie die Kosten der Ver- und Entsorgung. Hierzu gehören neben den Baukosten der örtlichen Verkehrsanlagen insbesondere die Kosten der Entwässerungsanlagen, heute i.d.R. im Trennsystem mit Versickerungsmöglichkeiten und z.B. die Kosten für Regenrückhaltemaßnahmen.

Ein Bebauungsplan existiert am Wertermittlungsstichtag nicht, so daß die genauen Voraussetzungen der Erschließung nicht bekannt und kalkulierbar sind, allenfalls sind sie aufgrund von Erfahrungswerten abschätzbar.

Die Erschließungskosten werden in Anlehnung an in der Literatur veröffentlichte Erfahrungswerte mit € 50,-/m² geschätzt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es sich bzgl. der nachstehend angesetzten Flächen und Kosten um Schätzungen bzw. Wertabschläge im Rahmen der Verkehrswertermittlung handelt, nicht jedoch um eine abschließende Aufstellung der tatsächlich anfallenden Kosten.

Auch sind die Abschläge keineswegs als Grundlage bzw. als Kostenvoranschlag für weitere Planungen geeignet.

6. öffentliche Bedarfsflächen

Die öffentlichen Bedarfsflächen sind bezogen auf das Bewertungsobjekt im Wesentlichen die Erschließungsflächen (Straßen, Wege).

Zusätzlich sind die erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen zu berücksichtigen, die durch den Bau von Straßen bzw. die Schaffung von Baugrundstücken erforderlich werden.

Der Flächenbedarf für die Erschließung ist stark abhängig von dem gewählten Erschließungsstandard. In Anlehnung an die Literatur werden in neu geplanten Wohngebieten von 15 % bis 25 % der Gesamtfläche für Verkehrsflächen in Anspruch genommen, unter Berücksichtigung von Grünflächen und öffentlichen Plätzen ergeben sich Anteile bis zu 40 % der Gesamtfläche eines Baugebietes.

Im vorliegenden Fall wird ein Ansatz von 20% geschätzt.

7. Kosten der Altlastensanierung

Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt, auch ist aufgrund der Nutzungshistorie nicht mit schädlichen Bodenveränderungen zu rechnen. Etwaige Sanierungskosten werden daher in der Wertermittlung nicht angesetzt.

8. Wartezeit, Risikoabschlag, Investorengewinn

Das für den Erwerb des werdenden Baulandes ausgegebene Kapital muß über die Wartezeit bis zur Herstellung der Baureife verzinst werden, die Zinsen wiederum vermindern den Bodenwert. Um diese Wertminderung zu erfassen, muß die Dauer bis zur Baureife geschätzt werden.

Die Entwicklung des Bewertungsobjektes von Bauerwartungs- zu Bauland ist insbesondere abhängig von den west- und östlich angrenzenden Flurstücken 508 und 634.

Es ist zu unterstellen, daß die Stadt Enger einer Erschließung und daraus resultierend einer Bebauung nur gemeinsam für alle 3 Grundstücke zustimmen wird bzw. ein privater Erschließungsträger nur unter dieser Voraussetzung die Erschließung durchführen wird.

Eine Erschließung und Bebauung nur des Bewertungsobjektes für sich allein genommen ist nicht zu erwarten.

Da die beiden anderen Grundstücke anderen Eigentümern gehören und deren Planungen nicht bekannt sind, ist von einem vergleichsweise hohen Risiko und einem längeren Zeitraum bis zur Herstellung der Baureife auszugehen.

Für die Wartezeit wird daher ein Zeitraum von 10 Jahren geschätzt.

Über die Verzinsung des Kapitals hinaus erwartet der Investor einen Gewinn für seine Tätigkeit, der mit 10% geschätzt wird.

Für zusätzliche Risiken z.B. aufgrund der Schätzungen werden 5% in Ansatz gebracht.

Die Grunderwerbsnebenkosten sind in der Kalkulation nicht enthalten, da sie vom Käufer neben dem Baulandwert zu entrichten sind.

9. Diskontierungszinssatz

Grundsätzlich müsste der Diskontierungszinssatz aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet werden, was aufgrund mangelnder Vergleichspreise jedoch scheitert. Vielmehr wird auf einen objekt-spezifischen örtlichen Liegenschaftszinssatz zurückgegriffen.

Dieser wird unter der Annahme einer freistehenden Wohnbebauung mit 1- und 2-Familienhäusern in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Herford mit 2,5% angesetzt.

10. Wertermittlung

Schematisch kann der gesamte Rechengang in der folgenden Formel dargestellt werden:

$$\text{Wert werden Baulandes} = \frac{(BL - K) * (1 - f)}{(1 + p)^n}$$

BL = Wert für Bauland

K = Kosten der Baureifmachung (Erschließung, Altlastensanierung)

f = Flächenanteil für Straßen und Ausgleichsflächen in %

p = Entwicklungszinssatz in %

n = Wartezeit bis zur Baureife

Gem. der Formel werden die Baulandwerte um die Erschließungskosten und ggf. die Kosten der Altlastensanierung vermindert. Der verbleibende Wert wird mit den Abzügen für Gemeinbedarfsflächen verrechnet, über die Wartezeit abgezinst und um das Unternehmerrisiko vermindert⁵.

Der Bodenwert des werdenden Baulandes je m² wird bezogen auf das Bewertungsobjekt wie folgt berechnet:

⁵ vgl. gif-Empfehlung zur Wertermittlung werdenden Baulandes vom 18.10.1997, GuG 4/98, a.a.O., S. 223 ff.

1. Bodenwert des baureifen Landes	155,00 €
erschließungsbeitragsfrei	
2. - Erschließungskosten	50,00 €
3. - Kosten der Altlastensanierung	- €
4. - Kosten der Freilegung	- €
5. Wert des flächenbeitragsfreien Baulands	105,00 €
6. - öffentliche Bedarfsflächen	21,00 €
20 % von Position 5	
7. Wert des beitragspflichtigen Baulands	84,00 €
8. Wartezeit, Risiko für Rohbauland	
(€ 84,- abgezinst über 10 Jahre, Zinssatz 2,5 %)	0,7812
9. Wert des Bauerwartungslands	65,62 €
10. - Abschlag für zusätzliche Risiken	3,28 €
5 % von Position 9	
10. - Unternehmerischer Gewinn	6,56 €
10 % von Position 9	
11. kalkulatorischer Kaufpreis für Bauerwartungsland	<u>55,78 €</u>

Der Bauerwartungslandwert wird mit gerundet € 56,-/m² ermittelt.

11. Überprüfung des Wertes mittels der Bruchteilsmethode

Der ermittelte Wert des Bauerwartungslandes entspricht gerundet 36% des Verkehrswertes des erschließungsbeitragsfreien Bodenwertes.

Betrachtet man die auf S. 11 des Gutachtens abgebildete Darstellung des Gutachterausschusses des Kreises Herford für 2024 der Preisspanne in den Qualitätsstufen der Baulandpreisentwicklung, so liegt der ermittelte Wert in etwa im Mittel zwischen dem Bauerwartungsland- und dem Rohbaulandwert.

Eine Veröffentlichung von Gerady/Möckel⁶ geht von folgenden Spannen für Bauerwartungsland aus:

<u>Merkmal</u>	<u>% des Wertes von baureifem Land</u>
1. eine Bebauung ist nach der Verkehrsauffassung in absehbarer Zeit zu erwarten	15 – 40
2. im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt	25 – 50
3. Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen	35 – 60
4. Bebauungsplan aufgestellt, je nach geschätzter Dauer bis zur Rechtskraft und Grad der Erschließungsgewißheit	50 – 70

Mit einem Verhältnis von 36 % zum Bodenwert von baureifem Land liegt das Bewertungsobjekt im Bereich der veröffentlichten Spanne, die bei einer Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan 25 bis 50% beträgt.

12. Festsetzung des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird in Ermangelung ausreichender Vergleichspreise auf der Grundlage des Bodenrichtwertes unter Berücksichtigung der spezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes mit € 56,-/m² bzw. bei einer Größe von 3.757 m² mit gerundet € 210.000,- festgesetzt.

IV. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist ein 3.757 m² großes, unbebautes Grundstück in Enger, Am Bahndamm.

Das Grundstück ist noch nicht erschlossen, im Flächennutzungsplan aber als Wohnbaufläche dargestellt. Es handelt sich somit um Bauerwartungsland.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde aufgrund mangelnder Vergleichspreise mittels des Residualwertverfahrens durchgeführt. Der ermittelte Wert wurde sodann auf der Grundlage von in der Literatur genannten Hilfwerten überprüft.

⁶ vgl. Gerady/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung in Kleiber, Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, a.a.O., S. 1557

Verkehrswertgutachten für ein unbebautes Grundstück in Enger, Am Bahndamm vom
05.08.2025

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert des Bewertungsobjektes begutachtet mit

€ 210.000,-

(in Worten: Euro zweihundertzehntausend)

Herford, 05.08.2025

Dokument unterschrieben
von: Sabine Seeger
am: 06.08.2025 09:04



V. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IFS	Institut für Sachverständigenwesen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
IVD	Immobilienverband Deutschland
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VI. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss der Stadt Bielefeld

Grundstücksmarktbericht 2025 für die Stadt Bielefeld

Gutachterausschuss des Kreises Lippe

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

Gutachterausschuss des Kreises und der Stadt Herford

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis und die Stadt Herford

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Luchterhandverlag, Neuwied, Ausgabe 4/98, S. 223 ff.

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der
WertR'91 und der Ergänzenden Hinweise für die neuen Länder
3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber - Simon - Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger,
Köln 2002

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002
Bodenseeforum 2000

Simon - Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur
Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001