

Dipl.-Ing. Peter Roos Architekt

Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, Mieten

Richard-Wagner-Straße 77 • 49078 Osnabrück • Telefon 0541 – 46 00 5 • Fax 0541 – 43 11 96
Internet <http://www.p-roos.de> E-Mail: info@p-roos.de

**GUTACHTEN
2025-372**

Geschäftsnummer: 006 K 1/25

über den Verkehrs- / Marktwert gemäß § 194 BauGB des mit einem
Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager und Aufenthaltsraum“
bebauten Grundstücks „Tecklenburger Straße 40“ in 49525 Lengerich,
unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs



Zum Wertermittlungstichtag 19.08.2025 wurde der

**Verkehrswert / Marktwert,
unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs**

mit

129.000,00 €

(in Worten: Einhundertneunundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.

Dieses Gutachten enthält 31 Seiten + 3 Seiten Anhang. Es wurde in 4 Ausfertigungen erstellt, davon ist eine für meine Unterlagen.

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht.....	3
2.	Abkürzungsverzeichnis	4
3.	Allgemeine Angaben.....	5
3.1.	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
3.2.	Angaben zum Auftraggeber.....	6
3.3.	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
4.	Grundstücksbeschreibung	9
4.1.	Makrolage	9
4.2.	Mikrolage	11
4.3.	Topographie.....	12
4.4.	Erschließung	13
4.5.	Amtliches und rechtliche Gegebenheiten	13
5.	Gebäudebeschreibung	15
5.1.1.	Gebäudeart und Nutzung	15
5.1.2.	Grundrissgestaltung.....	16
5.1.3.	Gebäudekonstruktion.....	18
5.1.4.	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
5.1.5.	Außenanlagen.....	18
5.1.6.	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	18
5.1.7.	Gebäudezustand.....	19
5.1.8.	Bauzahlen	20
5.1.8.1.	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF).....	20
5.1.8.2.	Berechnung des Bruttorauminhalts	21
6.	Beurteilung und Analyse	21
7.	Verkehrswertermittlung	22
7.1.	Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	22
7.1.1.	Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV	22
7.1.2.	Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV	23
7.1.3.	Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV	23
7.2.	Bodenwertermittlung	24
7.2.1.	Methodik	24
7.2.2.	Bodenwertberechnung.....	25
7.2.2.1.	Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	27
	(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	27
8.	Verkehrs- / Marktwert.....	29
9.	Verzeichnis der Anlagen	31

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

1. Übersicht

Objektart:	Gewerbeobjekt, Verkaufshalle mit Lager und Aufenthaltsraum
Grundstücksgröße:	831 m²
Wertermittlungstichtag (WEST):	19.08.2025
Qualitätstichtag:	19.08.2025
Ortsbesichtigung:	19.08.2025
Baujahr:	unbekannt, in den vorliegenden Bauunterlagen wird angegeben, dass die ursprüngliche Nutzungsgenehmigung von 1970 war. 1. vorliegende Nutzungsänderung von 1985, weitere Nutzungsänderung von 1993 (hier wird angegeben, dass es keine Veränderungen gegenüber der Genehmigung von 1970 gab)
Gesamtnutzungsdauer:	50 Jahre
Restnutzungsdauer:	0 Jahre
Bodenwert, unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs:	129.000,00 €
Verkehrswert:	129.000,00 €
Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs von Lengerich Blatt 2537A (Ausdruck vom 24.06.2025):	Lfd.-Nr. 6: Zwangsversteigerungseintrag
Lasten und Beschränkungen im Baulastenverzeichnis:	keine

2. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
B	Bundesstraße
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
BV	Berechnungsverordnung
cm	Zentimeter
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
ff.	fortfolgende
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur Immobilienwert- ermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
km	Kilometer
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OG	Obergeschoss
S.	Seite
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WoFIV	Wohnflächenverordnung

3.2. Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber	Amtsgericht Tecklenburg Gerichtsweg 1 49545 Tecklenburg Zuständige Rechtspflegerin: Frau Feldmeier
Auftrag vom	24.06.2025

3.3. Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts vom 24.06.2025 soll unter dem Geschäftszeichen 006 K 1/25 in dem Zwangsversteigerungsverfahren ein Gutachten gemäß § 74a Abs. 5 ZVG eines Sachverständigen über den aktuellen Verkehrswert des vorstehend genannten Grundbesitzes eingeholt werden.
Wertermittlungsstichtag	19.08.2025 ist der maßgebliche Wertermittlungsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).
Qualitätsstichtag	19.08.2025 ist der maßgebliche Qualitätsstichtag für die Ermittlung des Verkehrswertes. 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 maßgeblich ist (§ 2 Abs. 5 ImmoWertV). Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale) (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV).
Tag der Ortsbesichtigung und Rechercheabschluss	19.08.2025 14.10.2025
Umfang der Besichtigung	Das zu bewertende Objekt konnte lediglich von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin	Diese werden aufgrund des Datenschutzes in einem externen Schreiben mitgeteilt.
Wertdefinition	<u>§ 194 BauGB</u> Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

§ 74a Abs. 5 ZVG

Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Der Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes ist mit der sofortigen Beschwerde anfechtbar. Der Zuschlag oder die Versagung des Zuschlags können mit der Begründung, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei, nicht angefochten werden.

Wertermittlungs-Grundlagen

- Berechnung des Bruttorauminhalt (BRI)
- Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025
- Fachliteratur:
 - Bayerlein, Praxishandbuch Sachverständigenrecht, 5. Auflage C.H. Beck-Verlag
 - Bischoff, ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, mg° fachverlage, 1. Auflage 2021
 - Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien 2016, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, 12. Auflage, Bundesanzeiger Verlag + ImmoWertV (2021), 13. Auflage
 - Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 10. Auflage 2025, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kröll, Hausmann, Rolf, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
 - Petersen, Schnoor, Seitz Verkehrswertermittlungen von Immobilien, 3. Auflage 2018, Boorberg Verlag
 - Tillmann, Kleiber, Seitz, Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, Tabellen, Indizes, Formeln und Normen für die Praxis, 2. Auflage 2017, Bundesanzeigerverlag
- Fotos
- Grundbuch (Stand 24.06.2025)
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt
- Grundrisse, Schnitte, Ansichten
- Liegenschaftskarte vom 09.07.2025
- Örtliche Feststellung am 19.08.2025

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswert/ Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.06.1960, Änderung durch Artikel 2 Abs. 3 G vom 20.07.2017/2808 (Nr. 52) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.08.1962, neugefasst durch Bek. vom 23.01.1990/132; zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 04.05.2017/1057.
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002, letzte Änderung vom 20.07.2017
- II. BV – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz vom 17.10.1957, neugefasst durch Bek. vom 12.10.1990, zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 2 G vom 23.11.2007
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021, in Kraft getreten 01.01.2022

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

- ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA, von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR06) vom 01.03.2006

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Besonderheiten des Auftrages Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde am 24.06.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Wert des Versteigerungsobjektes zu erstellen.

Insbesondere sollen folgende Angaben gemacht werden:

- a) über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen,
- b) ob Mieter oder Pächter vorhanden sind,
- c) ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber),
- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen sowie sonstige Zubehörstücke vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Umfang (nicht zu schätzen sind solche beweglichen Gegenstände, die nicht im Eigentum des Schuldners stehen und an denen ein Dritter Alleinbesitz oder Mitbesitz ausübt),
- e) ob Verdacht auf Altlasten, Hausschwamm oder Vergleichbares besteht,
- f) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen vorliegen,
- g) ob eine Zuwegung oder Beeinträchtigung Dritter vorhanden ist.

Diese Zusatzangaben werden teilweise innerhalb des Gutachtens, sowohl auch aufgrund des Datenschutzes, in einem externen Schreiben mitgeteilt.

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

4. Grundstücksbeschreibung

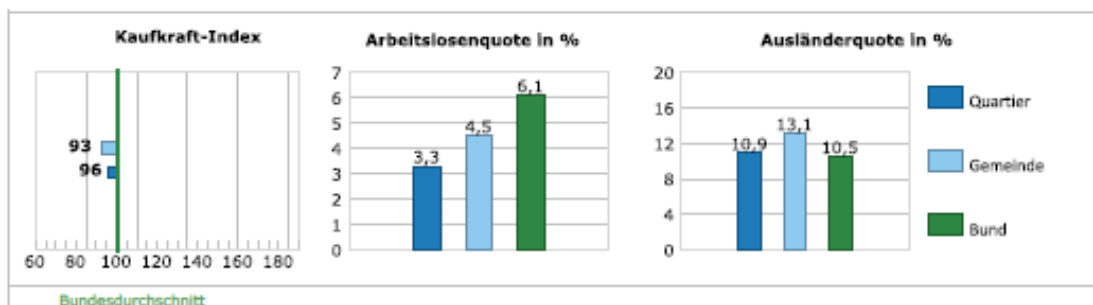
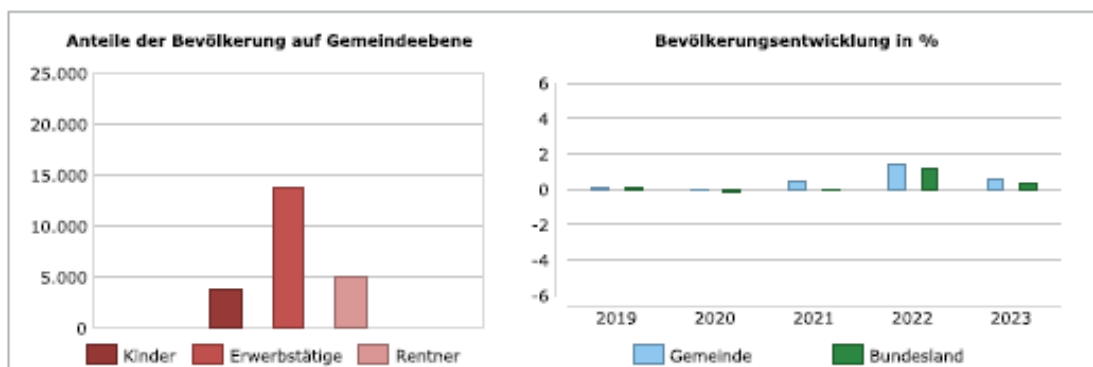
4.1. Makrolage¹

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Steinfurt
Gemeindetyp	Verstädterte Räume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (128,2 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Lengerich, Stadt (3,2 km)

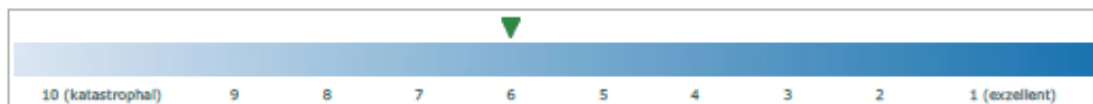
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	22.527	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	24.421
Haushalte (Gemeinde)	10.734	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	25.177



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 6 - (MITTEL)

Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:

Quelle Bevölkerungsentwicklung:

¹ Quelle Lageeinschätzung:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0.

Düsseldorf, 2020

on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Der Grundstücksmarkt in Kürze²

Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

1019 geeignete Kaufverträge

davon 405 Kaufverträge als Grundlage für die folgende Auswertung:

335.124 Euro Ø Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser

2.294 Euro/m² Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhäuser

302.836 Euro Ø Kaufpreis für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

2.462 Euro/m² Wohnfläche für Doppelhaushälften u. Reihenhäuser

Wirtschaftsklima/ Geschäftslage/Geschäftserwartungen³

„IHK-Wirtschaftsklima

Die nord-westfälische Wirtschaft steckt weiter in der Schwächephase. Der Konjunkturklimaindikator steht wieder auf dem Niveau, wo er bereits im letzten Jahr gestanden hat. Die verschärften geopolitischen Spannungen durch die US-Zollpolitik belasten die ohnehin angespannte wirtschaftliche Lage. In den wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen sehen die Unternehmen jetzt das größte Konjunkturrisiko. Nach wie vor dämpfen strukturelle Schwächen wie hohe Kosten, Fachkräftemangel und hohe bürokratische Hürden die Wachstumskräfte.

Geschäftslage

Die Geschäftslage bessert sich auch in diesem Frühjahr nicht. Die Lageeinschätzung der nord-westfälischen Wirtschaft spiegelt die anhaltende Konjunkturschwäche wider. Der Saldo aus positiven und negativen Meldungen liegt knapp 40 Punkte niedriger als noch vor Ausbruch des Ukraine-Kriegs zu Anfang des Jahres 2022.

Geschäftsaussichten

Immerhin sind die negativen Zukunftserwartungen weiter auf dem Rückzug – nur noch jeder fünfte Betrieb rechnet jetzt mit einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Situation. Hier dürfte die Hoffnung mitschwingen, dass sich nach der Bundestagswahl etwas zum Besseren verändern könnte.“

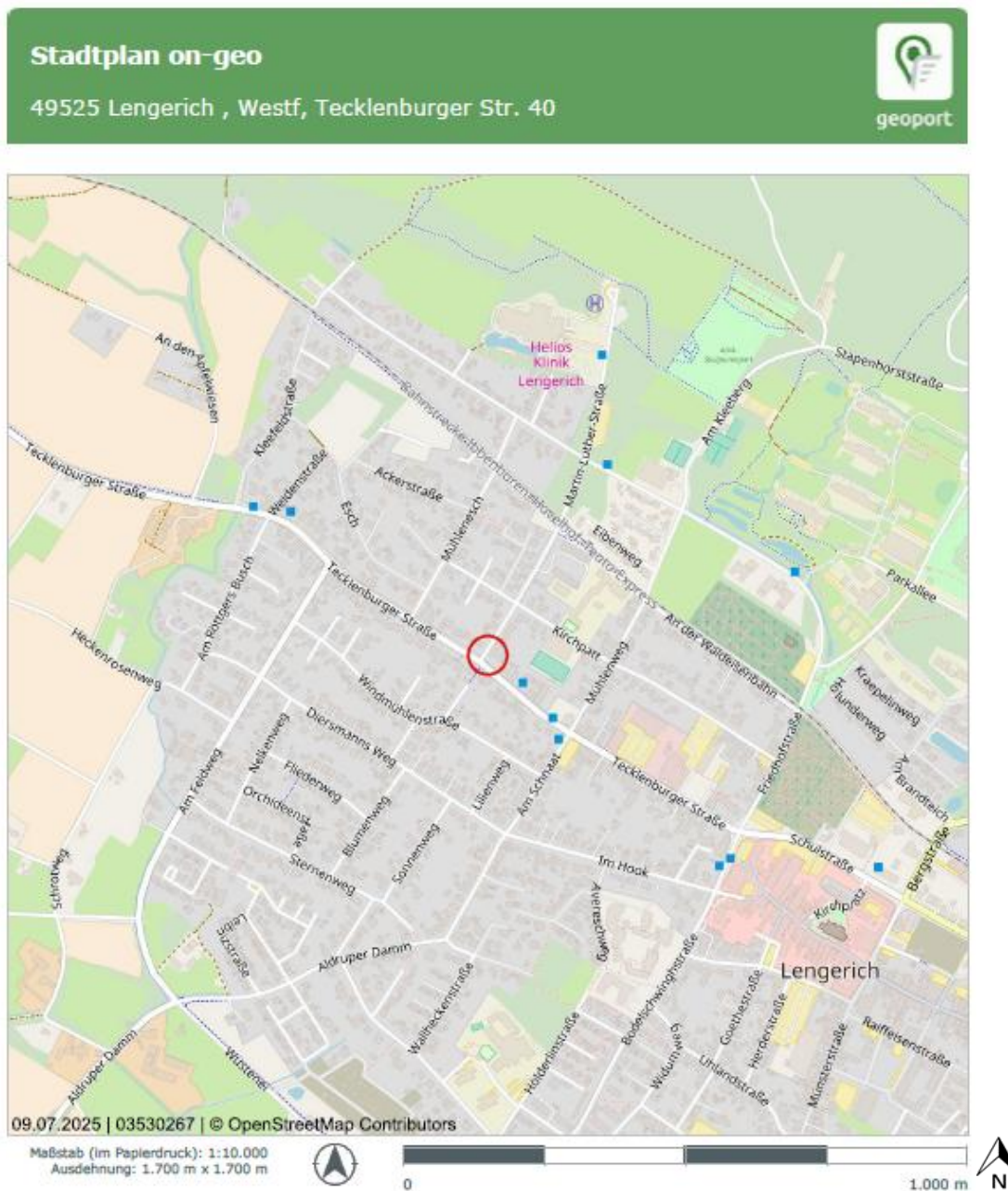
² Quelle: Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt

³ Quelle: Konjunkturbericht Frühjahr 2025 der IHK Nord Westfalen

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungsstichtag: 19.08.2025

4.2. Mikrolage⁴

Diese Karte ist nicht maßstäblich!



Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungsstichtag: 19.08.2025

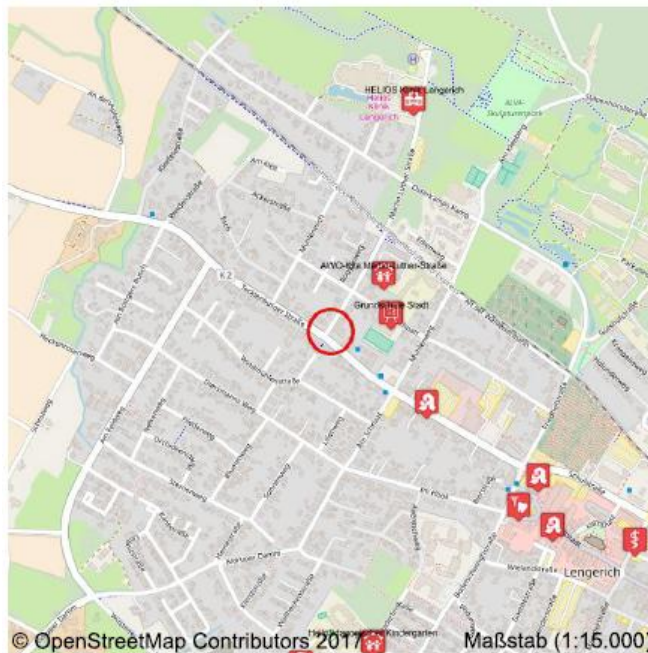
MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gute Wohngebiete in mittelgroßen Städten; Einfache Häuser im Grünen
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Lengerich (2,2 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Natrup-Hagen (5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Osnabrück-Hauptbahnhof (17,3 km)
nächster Flughafen (km)	Münster Osnabrück International Airport (12,5 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Mühlenweg (0,1 km)

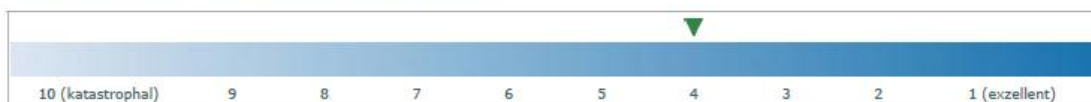
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,9 km)
Zahnarzt	(0,6 km)
Krankenhaus	(0,6 km)
Apotheke	(0,3 km)
LEH Discounter	(0,3 km)
EKZ	(16,5 km)
Kindergarten	(0,2 km)
Grundschule	(0,1 km)
Realschule	(13,7 km)
Hauptschule	(10,5 km)
Gesamtschule	(1,9 km)
Gymnasium	(2,1 km)
Hochschule	(15,5 km)
DB Bahnhof	(5,0 km)
Flughafen	(12,5 km)
DB Bahnhof ICE	(17,3 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 4 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Immissionen

Durch die direkte Lage an der stark befahrenen Tecklenburger Straße sind Verkehrslärmimmissionen vorhanden. Dieses ist jedoch von untergeordneter Bedeutung, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Gewerbeobjekt handelt.

4.3. Topographie

Topographische Lage	von Südwest nach Nordost leicht ansteigend
Straßenfront „Tecklenburger Str.“	ca. 5 m
Mittlere Tiefe	ca. 15 m
Straßenfront „Martin-Luther-Str.“	ca. 55 m

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

Grundstücksgröße	831 m ²
Grundstücksform	nahezu rechteckig geformtes Reihengrundstück, mit abgerundeter Straßenfront im Bereich Ecke Tecklenburger-/Martin-Luther-Straße, siehe Liegenschaftskarte, Seite 5
Höhenlage zur Straße	leicht erhöht, zum Eingang der Verkaufshalle führt eine 3-stufige Treppe

4.4. Erschließung

Straßenart	Kreisstraße K2
Straßenausbau	voll ausgebaut
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Das Grundstück ist an die öffentliche Strom-/Gas- und Wasserversorgung sowie an das öffentliche Schmutzwasserkanalisationsnetz angeschlossen.
Grenzverhältnisse	Der Sachverständige geht von geregelten Grenzverhältnissen aus.
Baugrund, Grundwasser	Lt. Onlineabfrage am 14.10.2025, Geologischer Dienst Nordrhein Westfalen - Landesbetrieb⁵, sind folgende Gefährdungspotenziale in dem Kilometerquadrat des Bewertungsobjekts vorhanden: „Karstgebiet In Karstgebieten liegen im Untergrund lösliche und/oder auslaugungsfähige Gesteine, die von Grundwasser oder versickerndem Niederschlagswasser zersetzt und abtransportiert werden können. Zuerst werden Salze (Chloride), dann Gips und Anhydrit (Sulfate) und zum Schluss Kalksteine (Karbonate) gelöst und mit dem Grundwasser verfrachtet.“ Das Grundstück befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet. (Onlineabfrage am 14.10.2025, Umweltkarte des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen)⁶. Bei dieser Wertermittlung werden lagetypische Baugrund- und Grundwasserbedingungen unterstellt, die auch in Vergleichspreisen und Bodenrichtwerten berücksichtigt wurden.

4.5. Amtliches und rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Begünstigungen	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Lengerich Blatt 2537A bestehen keine begünstigenden Eintragungen.
Grundbuchlich gesicherte Belastungen	In Abteilung II des Grundbuchs von Lengerich Blatt 2537A besteht folgende Eintragung: <u>Lfd.-Nr. 6:</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Tecklenburg, 006 K 1/25). Eingetragen am 22.05.2025.

⁵ Quelle: www.gdu.nrw.de

⁶ Quelle: www.uvo.nrw.de

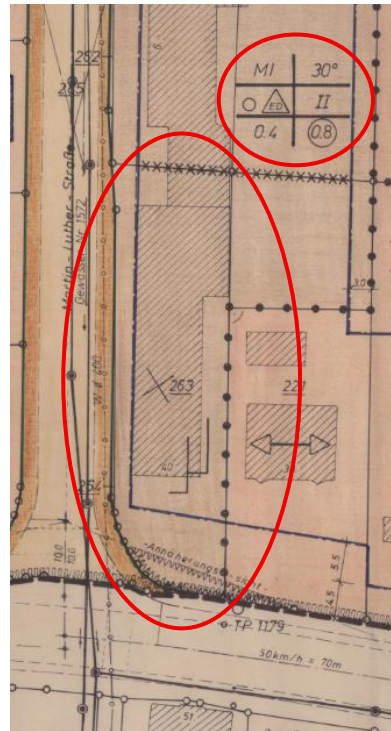
Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

Anmerkung

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuches dienen der Sicherung von Grundpfandrechten und werden in dieser Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt. Der Sachverständige unterstellt, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder anderweitig sachgerecht ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 37 „Roggenweg“, 1. Änderung, gem. BauNVO von 1990

MI = Mischgebiete, offene II-geschossige Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, Dachneigung 30°, GRZ: 0,4, GFZ: 0,8



Altlastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Umweltamt, Frau Veltmann vom 18.07.2025, „ist das genannte Grundstück nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen erfasst. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen liegen nicht vor.“

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Lt. Auskunft des Kreises Steinfurt, Bauamt, Frau Leimkühler vom 23.07.2025, bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Hierzu sind keine Angaben im Grundbuch vorhanden.

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Lengerich, Frau Brüning, bescheinigt am 14.07.2025, „dass das Grundstück „Tecklenburger Straße 40“ Gemarkung Lengerich, Flur 120, Flurstück 263, an öffentlichen Straßen liegt, die endgültig ausgebaut sind. Es sind bereits folgende Beiträge erhoben worden:
- Erschließungskostenbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB, sind bezahlt.
- Kanalanschlussbeiträge, sind bezahlt.

Diese Bescheinigung ist – soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt – unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittel-Verfahren abweichen kann.“

Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Gebäudebeschreibung

Da kein Zutritt zum Objekt gewährt wurde basiert die nachfolgende Beschreibung anhand der vorliegenden Bauunterlagen sowie durch Außenansicht des Gebäudes bzw. Fensterblick ins Innere des Objekts am Ortsbesichtigungstermin.

5.1.1. Gebäudeart und Nutzung

Art des Gebäudes	Verkaufshalle mit Lager und Aufenthaltsraum, Teil-Obergeschoss als Ausstellung, Teilkeller als Lager und Anschlussräume.
Nutzung	gewerbliche Nutzung
Baujahr	unbekannt, in den Bauunterlagen wird angegeben, dass die ursprüngliche Nutzungsgenehmigung von 1970 war. Es liegen Nutzungsänderungen von 1985 und von 1993 vor. In der Nutzungsänderung von 1993 wird angegeben, dass es keine Veränderungen gegenüber der Genehmigung von 1970 gab. Der Sachverständige nimmt daher das Baujahr 1970 an.
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre ⁷
Restnutzungsdauer	0 Jahre
Energetische Eigenschaften	Ein Energieausweis lag dem Sachverständigen nicht vor. Dieses Merkmal fließt nicht in die Wertermittlung ein.

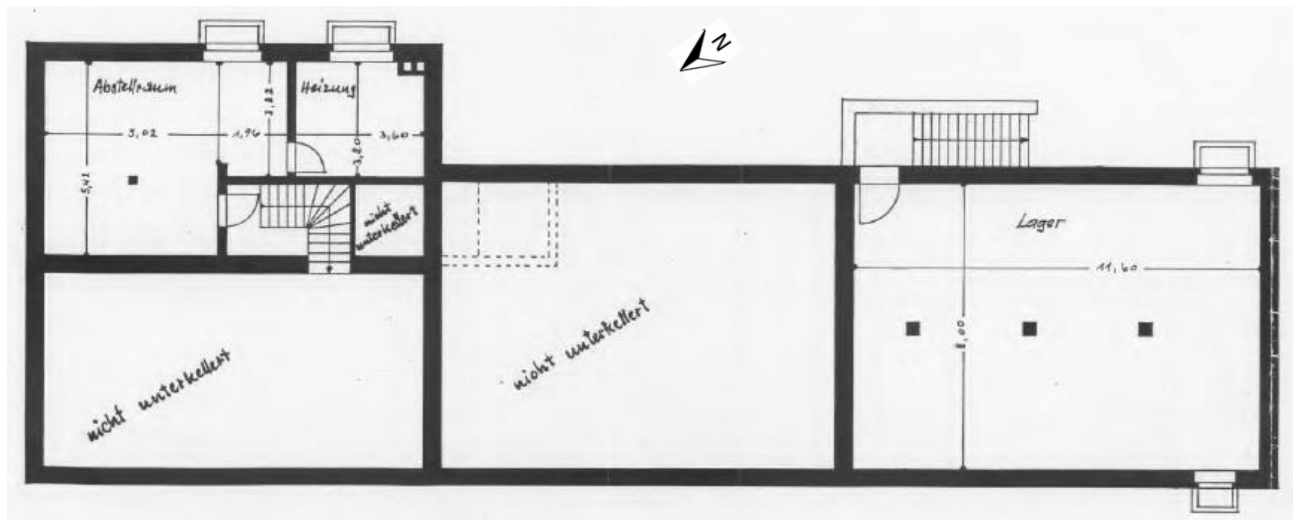
⁷ Gemäß Anl. 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV werden Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Kauf- und Warenhäuser mit 50 Jahren angegeben.

5.1.2. Grundrissgestaltung

Die nachfolgenden Zeichnungen sind nicht maßstäblich!

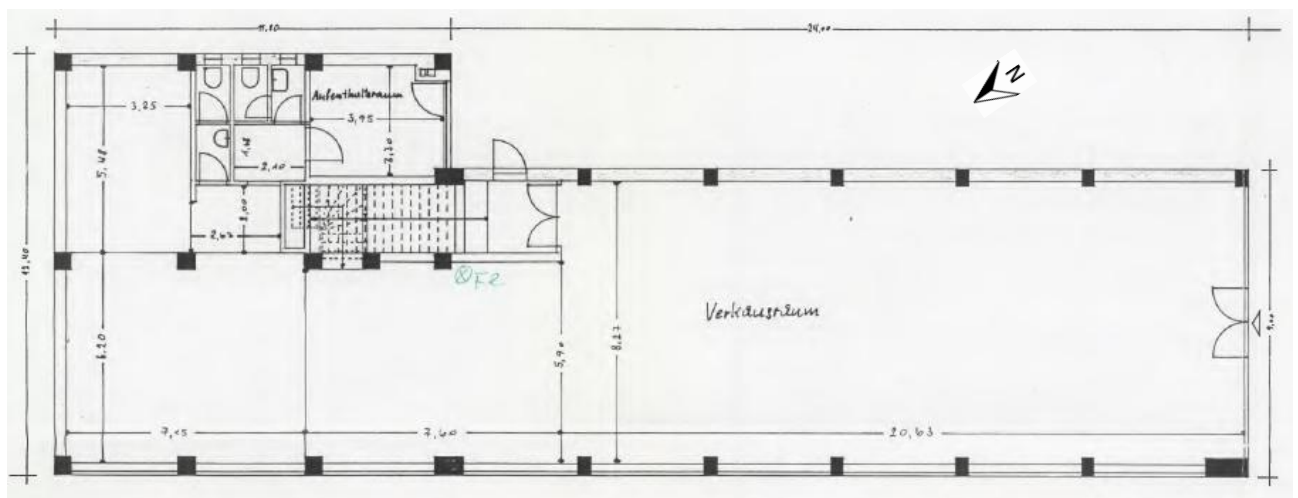
Kellergeschoss

Zeichnung von 1993



Erdgeschoss

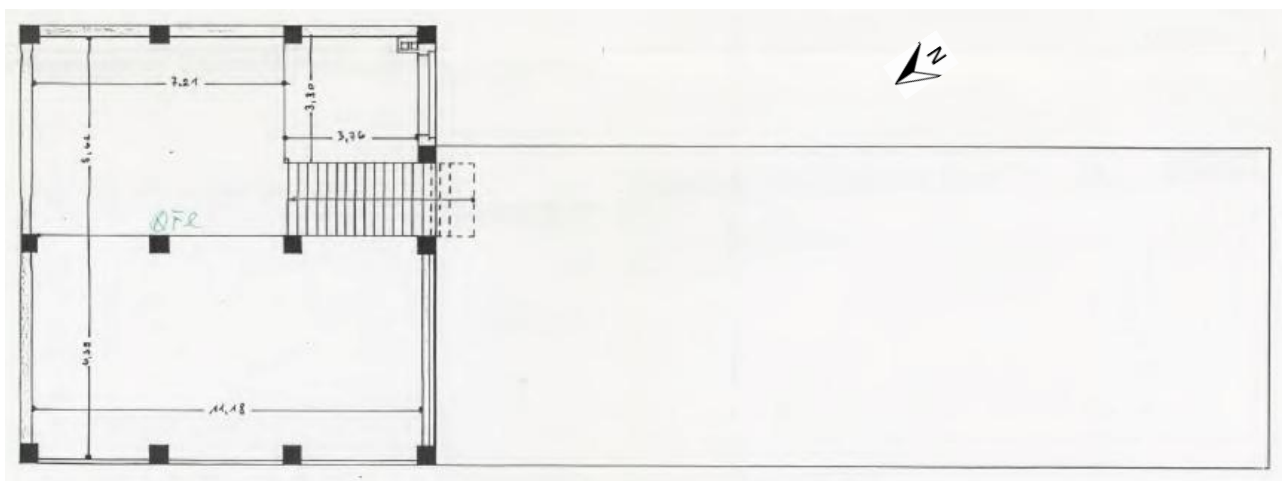
Zeichnung von 1993



Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

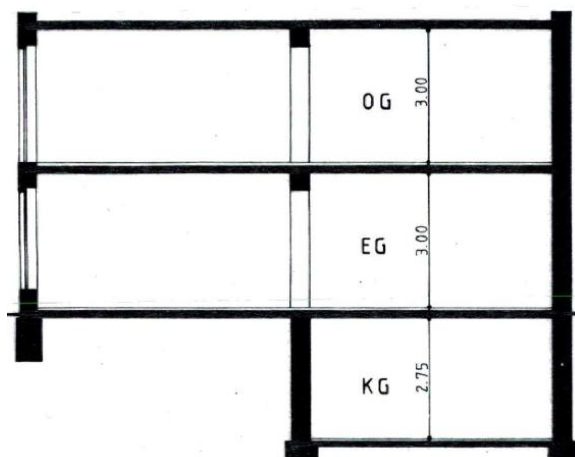
Dachgeschoss

Zeichnung von 1993



Schnitte

Zeichnung von 1985

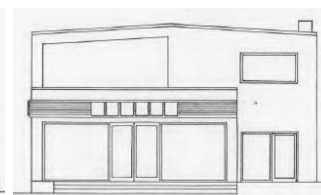


Ansichten

Zeichnungen von 1993



Ansicht Martin-Luther-Straße - Northwest



Ansicht Tecklenburger Str. - Südwest

5.1.3. Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente in Beton
Unterkellerungsart	teilunterkellert
Umfassungswände	massiv, ca. 36,5 cm, lt. Zeichnung
Fassade/Außenverkleidung	größtenteils verputzt, zum Teil Verblendmauerwerk, verfugt
Dachform	Flachdach und flachgeneigtes Satteldach
Dachrinnen/Fallrohre	Zink
Besondere Bauteile	keine

5.1.4. Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation	Die Wasserversorgung geschieht über öffentlichen Anschluss.
Abwasser	öffentliche Entsorgung
Elektroinstallation	Der Sachverständige unterstellt eine standardmäßige Ausstattung.
Heizung	<u>Heizungsanlage vorhanden, lt. Zeichnung im KG</u>

5.1.5. Außenanlagen

Einfriedung	Das Grundstück ist nicht besonders eingefriedet.
Bodenbefestigung	Die Zuwegung bzw. Parkplätze vor dem Ladeneingang sowie zum Aufenthaltsraum ist geschottert. Ein kleiner Weg seitlich am hinteren Tract entlang ist mit Betonplatten ausgelegt.
Gartengestaltung	nicht vorhanden, einzelne Büsche vorhanden
Außenanlagen	Die Außenanlagen befinden sich in einem sehr einfachen und vernachlässigten Zustand.

5.1.6. Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	im Allgemeinen Teppich o. ä., im Aufenthaltsraum Estrich
Wandbekleidung	im Ladenbereich im Allgemeinen Sichtmauerwerk gestrichen bzw. im Aufenthaltsraum verputzt und gestrichen, teilweise mit Fliesenspiegel
Deckenbekleidung	zum Teil abgehängte Decken
Fenster	Kunststoffrahmenfenster
Verglasung	Isolierverglasung

Innentüren	Holztüren in Stahl- bzw. Holzzargen
Bad – Ausstattung	Damen-WC: Stand-WC mit Aufsatz-Spülkasten (baujahrestypisch) Waschbecken mit Einhebelmischer bzw. Zweihebelmischer Herren-WC: Stand-WC mit Aufsatz-Spülkasten (baujahrestypisch) Waschbecken mit Einhebelmischer bzw. Zweihebelmischer
Sanitärobjekte	weiß

5.1.7. Gebäudezustand

Belichtung und Belüftung	gut und ausreichend
Bauschäden und Baumängel	Das gesamte Gebäude ist stark renovierungsbedürftig. Ggf. durch Leerstand resultierend, sind Wände teilweise feucht und weisen Algen-/Pilz- bzw. Schimmelbefall auf (durch Fenstersicht in den hinteren Aufenthaltsteil erkennbar, siehe Fotos). Der Sachverständige empfiehlt aufgrund der Qualität und des Zustands sowie aus wirtschaftlichen Gründen den Gebäudeabbruch, da die Sanierungskosten den Gebäudewert übersteigen.
Anmerkung	Die Aufzählung der Bauschäden/Baumängel hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. „Unter einem Baumangel kann in Anlehnung an § 633 Abs. 1 und § 434 BGB (Sachmangel) (...) (vgl. auch § 13 Abs. 1 VOB/B) ein Fehler angesehen werden, der bei der Herstellung eines Bauwerkes infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe (z. B. Einbau ungenügender Wärmedämmung auf einer Stahlbetondachdecke) den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag voraussetzenden Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Hierzu gehören insbesondere Mängel der Isolierung gegen Schall, Wärme und Feuchtigkeit, Mängel der Belüftung und der Statik (Belastbarkeit) sowie eine mangelhafte Bauausführung. Maßstab hierfür können die allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber auch vertraglich zugesicherte Eigenschaften sein. (...)“ Als Bauschäden werden dagegen Beeinträchtigungen eines Bauwerks als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden) oder äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassene oder nicht ordnungsgemäß ausgeführte Instandhaltung definiert.“⁸ Die Bauschäden, Baumängel sowie der Reparaturstau werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in der Weise berücksichtigt, wie sie der gewöhnliche Geschäftsverkehr berücksichtigen würde. Dabei ist zu beachten, dass die Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden sowie der Reparaturstau nicht mit den Beseitigungskosten (Kosten der Schadensbeseitigung) gleichgesetzt werden dürfen. Sie können zwar als Anhaltspunkt für die Wertminderung dienen, aber entscheidend ist, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt. Daher setzt der Sachverständige einen überschlägigen Wert für die Baumängel, Bauschäden und den Reparaturstau an.

⁸ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Reguvis Fachmedien GmbH, Köln, 10. Auflage 2023, S. 995/996

Um die tatsächlichen Reparatur- und Instandsetzungskosten anzusetzen, müssten differenziertere Untersuchungen und Kostenermittlungen erfolgen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Der Sachverständige ist nicht befugt eine Bauteilöffnung vorzunehmen.

Das Objekt wurde vom Sachverständigen nicht auf versteckte Mängel untersucht, bei Verdacht müsste diesbezüglich ein Schadensgutachter hinzugezogen werden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

5.1.8. Bauzahlen

5.1.8.1. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche wird für alle Grundrissflächen eines Gebäudes von Außenwand zu Außenwand gemessen. Sie umfasst gem. Anlage 4 (zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV) die Summe der bezogen auf die Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Die Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) wurde vom Sachverständigenbüro anhand der Grundrisszeichnungen erstellt. Zum Teil handelt es sich um Circumaße aufgrund fehlender Bemaßungen.

Bezeichnung	Formel	Faktor	Anzahl	Länge (m)	Breite (m)	Summe (m²)
Teil-KG	Rechteck	1	1,00	11,80	6,25	73,75
	Rechteck	1	1,00	12,33	9,00	110,97
					Gesamt	184,72
EG	Rechteck	1	1,00	11,80	12,40	146,32
	Rechteck	1	1,00	24,00	9,00	216,00
					Gesamt	362,32
Teil-OG	Rechteck	1	1,00	11,80	12,40	146,32

Bruttogrundfläche: 693,36 m²

5.1.8.2. Berechnung des Bruttorauminhalts

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) definiert sich nach der DIN 277 von 2016 als das Gesamtvolumen des Bauwerks. Zum Brutto-Rauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden.

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) ergibt sich aus den ermittelten Brutto-Grundflächen multipliziert mit den zugehörigen Höhen. Zum Teil handelt es sich um Circumaße aufgrund fehlender Bemaßungen.

Bruttogrundfläche (BGF) – Teil-KG:	184,72 m ² x ca. 3,13 m =	578,17 m ³
Bruttogrundfläche (BGF) – EG:	362,32 m ² x ca. 3,20 m =	1.159,42 m ³
Bruttogrundfläche (BGF) – Teil-OG:	146,32 m ² x ca. 3,20 m =	<u>468,22 m³</u>
Gesamt:		2.205,81 m ³ , rd. 2.206,00 m³
Bruttorauminhalt:	rd. 2.206,00 m³	

Plausibilisierung der Flächen

Es können Abweichungen zwischen den vorgenannten Maßen und der vorhandenen Bebauung möglich sein. Für den Zweck der vorliegenden Wertermittlung sind sie jedoch hinreichend genau.

Der Sachverständige verzichtet auf eine Nutzflächenberechnung, diese ist zur Wertermittlung nicht relevant, da der Sachverständige wegen des unwirtschaftlichen Verhältnisses, Sanierungsaufwand zum Gebäudewert, die Freilegung des Grundstücks empfiehlt.

6. Beurteilung und Analyse

Drittverwendungsmöglichkeit

Der Renovierungs- bzw. Sanierungsaufwand steht zum Gebäudewert in einem unwirtschaftlichen Verhältnis. Der Sachverständige empfiehlt den Gebäudeabbruch. Nach Abbruch des vorhandenen Gebäudes besteht die Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden in einem Mischgebiet, in II-geschossiger, offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhausbebauung, gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit des Objekts ist aufgrund des derzeitigen Zustands als „schwierig“ einzuschätzen.

Verkäuflichkeit

Die Veräußerbarkeit wird als „verhalten“ eingeschätzt, aufgrund der steigenden Zinsen, der Inflation und der allgemeinen gesamtwirtschaftlichen Unsicherheit sowie unter Berücksichtigung des Lagenachteils durch die direkte Lage an der stark befahrenen Tecklenburger Straße (K2).

7. Verkehrswertermittlung

Definition des Verkehrs-/Marktwerts

Der Verkehrs-/Marktwert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert. Der Verkehrs-/Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Nach § 6 Abs.1 der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren
- oder mehrere dieser Verfahren

heranzuziehen.

Jedoch fordert der Markt primär das Vergleichswertverfahren, das oftmals wegen mangelnder Vergleichsobjekte ausscheidet. Es ist dann von dem Sachverständigen zu prüfen, ob das Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung kommt. Je nach Art des Bewertungsobjekts ist das eine oder andere Verfahren aussagekräftiger, wobei auch mehrere Verfahren zur Anwendung kommen können.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

7.1. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

7.1.1. Vergleichswertverfahren gem. §§ 24 bis 26 ImmoWertV

Voraussetzungen

Das Vergleichswertverfahren kommt in den Fällen zum Einsatz, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Dies ist in der Regel bei Eigentumswohnungen und Reihenhaushausgrundstücken der Fall.

Anwendbarkeit

Aufgrund der mangelnden Anzahl von Vergleichsobjekten mit einer hinreichenden Übereinstimmung in den wesentlichen wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen kommt das Vergleichswertverfahren mit vergleichbaren Objekten nicht zur Anwendung.

7.1.2. Ertragswertverfahren gem. §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Voraussetzungen

Nach § 27 Abs. 1 ImmoWertV wird im Ertragswertverfahren der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen zusammen. Des Weiteren sind die Abweichungen vom normalen Zustand aufgrund unterlassener Instandhaltung oder Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV), soweit sie nicht schon in dem reduzierten Ertrag oder einer gekürzten Restnutzungsdauer eingeflossen sind.

Die wesentlichen Bestandteile dieses Verfahrens sind demnach der Reinertrag, die Restnutzungsdauer, der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz und der Bodenwert.

Anwendbarkeit

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrs-/Marktwert, mit Hilfe des Ertragswertverfahrens ermittelt, da für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts eine Renditeerzielung bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Sachverständige empfiehlt jedoch den Gebäudeabbruch bzw. die Freilegung des Grundstücks, aufgrund der Qualität und des Zustands des Gebäudes und der daraus resultierenden Unwirtschaftlichkeit.

7.1.3. Sachwertverfahren gem. §§ 35 bis 39 ImmoWertV

Voraussetzungen

Im Sachwertverfahren bildet sich der Sachwert aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen, Gebäude und bauliche Außenanlagen, werden auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt, unter Berücksichtigung des Regional- und Alterwertminderungsfaktors. Das Sachwertverfahren dient der Bewertung individuell gestalteter Grundstücke zur Eigennutzung. Hier steht die Erzielung einer Rendite nicht im Vordergrund. Es kommt vielmehr auf den individuellen Wohnanspruch an.

Anwendbarkeit

Das Sachwertverfahren als maßgebliches Wertermittlungsverfahren zur Verkehrswertermittlung kommt für das zu bewertende Objekt nicht in Betracht, da es sich um ein Gewerbeobjekt handelt, bei dem die Eigennutzung eine untergeordnete Rolle spielt.

7.2. Bodenwertermittlung

7.2.1. Methodik

Beschreibung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert (§§ 40 - 45 ImmoWertV) in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Für den vorliegenden Fall gilt, dass eine erforderlich hohe Anzahl an Vergleichsfällen dem Sachverständigen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§§ 24 bis 26 ImmoWertV). 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 Verhältnissen nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrs-/ Marktwertes von dem Bodenrichtwert (§ 40 Abs 2 ImmoWertV). Es wird der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen.

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

7.2.2. Bodenwertberechnung

Diese Karte ist nicht maßstäblich!

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

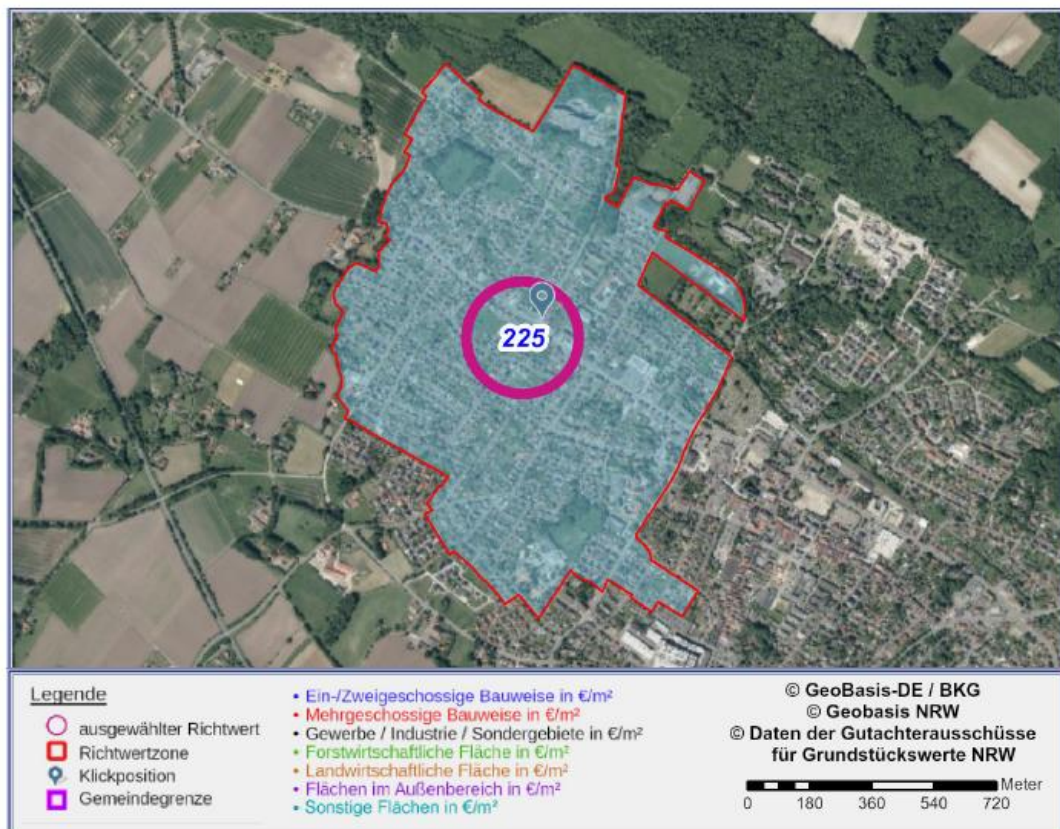
Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt



Tecklenburger Straße 10, 48565 Steinfurt
Tel.: 02551/69-1900

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Lengerich.



Der **Bodenrichtwert** beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum **Stichtag 01.01.2025 = 225 €/m²**

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Lengerich
Postleitzahl	49525
Gemarkungsname	Lengerich
Ortsteil	Lengerich
Bodenrichtwertnummer	10046
Bodenrichtwert	225 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	allgemeines Wohngebiet
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	210 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Freies Feld	Zone LR 63

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Art der baulichen Nutzung	gewerbliche Nutzung
Abgabenrechtlicher Zustand	beitragsfrei
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II-geschossig
Tiefe	ca. 15 m

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein allgemeines Wohngebiet. Im Bebauungsplan wurde das Bewertungsgrundstück als Mischgebiet festgelegt.

§ 6 Mischgebiete - Baunutzungsverordnung

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.

Das Grundstück wurde mit einer Verkaufshalle für Möbel in I-II- geschossiger Bauweise bebaut. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des B-Plans werden eingehalten. Es handelt sich um einen Gewerbebetrieb, der das Wohnen nicht stört, somit ist der Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwertes geeignet.

Auf eine Berechnung der tatsächlichen Geschossflächenzahl (GFZ) bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet.

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

Kleiber⁹ gibt Folgendes an:

„Nach dem Wortlaut des § 40 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV ist nur ein „erhebliches“ Abweichen der tatsächlichen und atypischen Nutzung von der maßgeblichen Nutzung zu berücksichtigen. Bei nicht erheblichen Abweichungen findet sie keine Anwendung. Die Verordnung konnte keine „festen“ Grenzen vorgeben, denn diese sind von der Art der baulichen Nutzung, der Lage des Grundstücks, der Höhe des Marktwertes der zu erwartende Dauer der Abweichung sowie dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr abhängig. Grundsätzlich ist eine Abweichung erheblich, wenn sich unter Berücksichtigung der Abweichung ein Marktwert ergibt, der von dem ohne Berücksichtigung dieser Abweichung ermittelten Marktwert um einen Betrag abweicht, der außerhalb der Spanne liegt, die der Auf- und Abrundung des Ergebnisses zugrunde zu legen ist. Es kommt hinzu, dass der Bodenwert je nach angewandten Wertermittlungsverfahren unterschiedlich auf das Ergebnis der Marktwertermittlung durchschlägt.“

Es erfolgt keine Anpassung des Bodenwertes.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht dem Bodenrichtwert.

Bodenwertberechnung:

Abgabenfreier Bodenwert am Wertermittlungstichtag	225 €/m ²
Grundstücksfläche	x 831 m ²
	186.975,00 €
Bodenwert	<u>rd. 187.000,00 €</u>

7.2.2.1. Subsidiäre Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Sachverständige wendet das Liquidationswertverfahren an, da das Gebäude aufgrund der Qualität und des Zustands als „unwirtschaftlich“ zu betrachten ist. Der Sanierungsaufwand steht zum Gebäudewert in einem unwirtschaftlichen Verhältnis. Weiterhin ist die Gesamtnutzungsdauer des Objekts abgelaufen.

In Kleiber¹⁰, wird Folgendes angegeben:

„Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonsthin (z. B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i. S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen zwischen Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird.“

vorläufiger Bodenwert	187.000,00 €
Gebäudebezogene Besonderheiten	
Abrisskosten, siehe 7.2.2.1.1.	- 58.000,00 €
Besondere bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (Aufwuchs)	
keine	0,00 €
Übertrag:	129.000,00 €

⁹ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag, Seite 2124

¹⁰ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH, Seite 937

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungsstichtag: 19.08.2025

Übertrag: 129.000,00 €

Bodenbezogene Besonderheiten

keine 0,00 €

Besondere Rechte und Belastungen

keine

Sonstige Besonderheiten

keine 0,00 €

Bodenwert unter Berücksichtigung der Freilegung des Grundstücks

129.000,00 €

7.2.2.1.1. Berechnung der Gebäudeabbruchkosten

Berechnung der Gebäudeabbruchkosten:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass bei Beantragung einer Abbruchgenehmigung, eine Schadstoffanalyse erforderlich sein kann.

Lt. Auskunft des Abbruchunternehmens Rolker GmbH & Co. KG, Nordstraße 29 A, 49328 Melle vom 28.01.2025, belaufen sich die Abbruchkosten eines Einfamilienhauses im Durchschnitt auf ca. 15 - 20,00 €/m³, zzgl. MwSt. Das Bewertungsobjekt wurde in Massivbauweise errichtet.

Der Sachverständige legt einen m³-Preis in Höhe von 20,00 €/m³ zuzüglich Mehrwertsteuer zu Grunde.
Es handelt sich um eine nachrichtliche Berechnung eines theoretischen Gebäudeabbruchs.

Bruttorauminhalt des Gebäudes, siehe 5.1.8.2.: rd. 2.206,00 m³

Abbruchkosten, geschätzt:

2.206,00 m³ x 20,00 €/m³ = 44.120,00 €

+ 10 % für Unwägbarkeiten = 4.412,00 €

48.532,00 €

+ 19 % MWST 9.221,00 €

Abbruchkosten, ohne Berücksichtigung der Kosten einer Schadstoffanalyse

57.753,00 €, rd. 58.000,00 €

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

8. Verkehrs- / Marktwert

Zusammenstellung

Bodenwert, unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs (Freilegung des Grundstücks) (€)
129.000,00

Der Verkehrswert wird auf Grundlage der Freilegung des Grundstücks, aufgrund der Qualität und des Zustands des Gebäudes, unter Berücksichtigung der Unwirtschaftlichkeit ermittelt.

Der Verkehrs- / Marktwert

des mit einem Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“ bebauten Grundstücks „Tecklenburger Straße 40“ in 49525 Lengerich

Grundbuch von Lengerich

Blatt 2537A

Gemarkung
Flur 120

Lengerich
Flurstück 263

wird zum Wertermittlungstichtag 19.08.2025 unter Berücksichtigung des Gebäudeabbruchs mit

129.000,00 €

(in Worten: Einhundertneunundzwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Wertermittlungsobjekt: Gewerbeobjekt „Verkaufshalle mit Lager u. Aufenthaltsraum“, Tecklenburger Str. 40, 49525 Lengerich, Wertermittlungstichtag: 19.08.2025

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Osnabrück, 14.10.2025

Dipl.-Ing. Peter Roos

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

9. Verzeichnis der Anlagen

- Fotos



Verkaufshalle, Tecklenburger
Straße 40, Lengerich,
Straßenansicht, Süden



Hinterer 2-geschossiger
Anbau, Südosten



Hinterer 2-geschossiger
Anbau, Nordosten



Straßenansicht zur M.-L.-Str.,
Nordwesten



Straßenansicht wie vor,
Norden



Kelleraußentreppe



Innenansicht mit feuchter Wand



Innenansicht, hinten feuchte Wand (Schimmel)



Innenansicht des vorderen Verkaufsraumes

