



Roland Murschall - Postfach 1161 - 33804 Oerlinghausen

Amtsgericht Detmold
Heinrich-Drake-Str. 3
32756 Detmold

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken



Telefon 05202/9812-50
E-Mail rm@architekt-murschall.de
Internet www.architekt-murschall.de

Aktenzeichen Gericht 021 K 003/24
Datum 18.09.2024
Register 2024/1110
DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass sie weniger Anlagen (Verträge, Schriftverkehr pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel.05231/768-1) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold einsehen.

Verkehrswertgutachten

Zweck des Gutachtens

Zwangsversteigerung

Gegenstand

Amtsgericht
Grundbuch von
Blatt

Detmold
Oerlinghausen
6411

über ein unbebautes Grundstück
in

Oerlinghausen
Helpup
Dresdner Straße

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

4. September 2024

Verkehrswert

74.000 €



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

Gliederung

- 1.0 **Auftrag**
- 1.1 Ortsbesichtigung

- 2.0 **Beschreibung der Lage**
- 2.1 Bezeichnung der Lage
- 2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung
- 2.3 Eigentümer
- 2.4 Grundstück
- 2.5 Bauliche und sonstige Nutzung
- 2.6 Infrastruktur

- 3.0 **Zustandsmerkmale**
- 3.1 Merkmale des Grund und Bodens
- 3.2 Merkmale der baulichen Anlagen Entfällt, da un bebaut
- 3.3 Merkmale der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- 3.4 Merkmale der Außenanlagen Entfällt, da un bebaut

- 4.0 **Wertermittlung**
- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 4.3 Sachwert der Außenanlagen Entfällt, da un bebaut
- 4.4 Sachwert Anlagen Entfällt, da un bebaut
- 4.5 Ertragswert Entfällt, da un bebaut
- 4.6 Vergleichswert Entfällt, da un bebaut
- 4.7 Verkehrswert
- 4.8 Begründung des Verkehrswertes
- 4.9 Definition des Verkehrswertes
- 4.10 Erklärungen des Sachverständigen
- 4.11 Bearbeitungsunterlagen
- 4.12 Umfang

- 5.0 **Erläuterungen**
- 5.1 Zur Wertermittlung des Bodenwertes
- 5.2 Zur Wertermittlung der Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

- 6.0 **Anlagen**
- 6.1 Bilder
- 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte
- 6.3 Auszug Bebauungsplan
- 6.4 Auszug Liegenschaftskataster
- 6.5 Auszug Grundbuch Kann im Amtsgericht eingesehen werden
- 6.6 Baupläne / Skizzen Entfällt, da un bebaut
- 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis Entfällt
- 6.8 Auszug Verträge Entfällt
- 6.9 Sonstiges



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

1.0 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
--------------	---

Auftrag vom	05.08.2024
-------------	------------

Aktenzeichen Gericht	021 K 003/24
----------------------	--------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	04.09.2024 und 19.09.2024
-------	---------------------------

Anwesende	Nur Herr Murschall als Sachverständiger
-----------	--

Besichtigung	Ich konnte das Grundstück besichtigen
--------------	---------------------------------------



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Dresdner Straße
Gemeinde/Stadt	Oerlinghausen-Helpup

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Oerlinghausen
Blatt	6411
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	zum Stichtag
Lfd. Nr. 2	

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Oerlinghausen
Grundbuchblatt	6411
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Helpup
Flur	11
Flurstück	322
Lage	Dresdner Straße
Gesamtgröße	562 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Das Grundstück befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Helpup in der Siedlung Mackenbruch. Die direkte Umgebung ist durch individuellen Wohnbau geprägt, die weitere durch Landwirtschaft.	
	Entfernungen zum Grundstück	
	Die Kirche in Helpup	etwa 1,8 km
	das Rathaus in Oerlinghausen	etwa 3,2 km
	eine Apotheke in Helpup	etwa 2,1 km
	ein Einkaufszentrum in Helpup	etwa 2,5 km
	eine Kita	etwa 2,4 km
	eine Grundschule	etwa 2,0 km
	ein Gymnasium	etwa 4,1 km
	eine Bushaltestelle	etwa 0,8 km
	der Bahnhofstestelle Helpup	etwa 2,5 km
	die A2 Bielefeld-Ost	etwa 6,5 km
Vor- und Nachteile der Lage	Ruhige Ortsrandlage in Hepupu mit mittlerer Reputation, mit gutem Infrastrukturangebot, mit guter Anbindung an den ÖPNV und mit sehr guter Fernstraßenanbindung	
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus.	
Entwicklungsfähigkeit	Entsprechend dem Regelwerk des §34 BauGB, Bauland	
Straße	Einfach ausgebaute Anliegerstraße	



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Oerlinghausen jeweils zum 31.12.:		
	2022	17.238	
	2017	17.530	
	2012	16.654	
	2007	16.988	
	2002	17.466	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
	Rang 126 in NRW von 396	je Einwohner	25.508 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, Noch üblich erreichbare Bushaltestelle, relativ gutes Busverbindungsangebot		
Straßenanbindung	Die Autobahn A2 ist in etwa 5-10 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Regionalverbindungen nach Bielefeld, Paderborn, Detmold, Altenbeken, Lemgo		
Nächste Großstadt	Bielefeld		
Kindertagesstätte	In Helpup		
Schulen	In Helpup, Oerlinghausen oder in Bielefeld		
Einkaufsmöglichkeit	In Helpup, Oerlinghausen oder in Bielefeld		
Medizinische Versorgung	In Helpup, Oerlinghausen oder in Bielefeld		
Arbeitsplätze	In der Umgebung		



3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Wohnbaufläche
Bebauungsplan	Liegt nicht vor
Regelung nach BauGB	§34 (Vorhaben im Zusammenhang bebauter Ortsteile)
Zulässige Nutzung	Regelt §4 BauNVO in Verbindung mit §34 BauGB (so meine Rechtsauffassung): <i>(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.</i> <i>(2) Zulässig sind</i> <i>1. Wohngebäude,</i> <i>2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</i> <i>(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden</i> <i>1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,</i> <i>2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,</i> <i>3. Anlagen für Verwaltungen,</i> <i>4. Gartenbaubetriebe,</i> <i>5. Tankstellen.</i>
Tatsächliche Nutzung	Brachland



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

Grundstücksart	Eckgrundstück
Zuschnitt	5-eckig
Max. Länge	Etwa 15 Meter
Max Tiefe	Etwa 35 Meter
Höhendifferenz	Etwa 1 Meter Gefälle in Richtung Ost
Höhenlage NHN	Etwa 145 Meter
Versorgungsanlagen	Auf dem Grundstück keine
Entwässerung	Anschluss vorbereitet
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen laut Auskunft nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Es sind noch offen: 4.496 DM
Baulasten	Es liegen diverse Baulasten vor
Begünstigungen	Keine
Belastungen	OEHE00214 für Zuwegung OEHE00216 für Schmutzwasserkanal OEHE00217 für Entsorgungsanlagen
Grundbucheintragungen	
Begünstigungen	Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor
Belastungen	Lfd.Nr. 1 Kanalrecht Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht) für die Stadt Oerlinghausen. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 13.12.1985 am 16.05.1986 in Oerlinghausen Blatt 6235 und hierher übertragen am 09.05.1996. Lfd.Nr. 2 Geh- Fahrt- und Versorgungsleitungsrecht Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahrt- und Versorgungsleitungsrecht) lastend auf dem Flurstück 322 Flur 11 zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Oerlinghausen Blatt 6312 lfd. Nr. 1 des BV (Flurstück 321 Flur 1). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09.03.1995 - 154/95 Steinmeister - eingetragen am 22.08.1995 und vermerkt gemäß §9 GBO in Blatt 6235 und hierher übertragen am 09.05.1996.



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

Beiträge für Hausanschlüsse

Wasser

Als nicht vorhanden unterstellt

Strom

Als nicht vorhanden unterstellt

Immissionen

Ich konnte am Ortstermin keine feststellen.

Bindungen

Denkmalschutz

Liegt nicht vor

Wasserschutzgebiet

Liegt vor: Schutzzone 3B

Überschwemmungsgebiet

Liegt nicht vor

Landschaftsschutzgebiet

Liegt nicht vor

Altlasten /

Sind nicht bekannt.

Schädliche

Ich konnte keine Anhaltspunkte für schädliche

Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen erkennen.



3.3 Merkmale Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt hier

Baumängel/Bauschäden

-> Entfällt hier

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt hier

Bodenverunreinigungen

-> Entfällt hier

Bodenschätze

-> Entfällt hier

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten OEHE00214 für Zuwegung

OEHE00216 für Schmutzwasserkanal

OEHE00217 für Entsorgungsanlagen

Grundbucheintragungen Abt. II Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor

Lfd.Nr. 1 Kanalrecht

Lfd.Nr. 2 Geh- Fahrt- und Versorgungsleitungsrecht

Erschließungsbeiträge Kanalanschluss

Es sind noch offen: 4.496 DM

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Entfällt hier



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwerte des Gutachterausschusses			zum	1.1.2024
			Wohnen	160,00 €
			Lagewert	125,00 €
Ausgangswert		160,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		160,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baugrundstücksfläche	5,5%	8,80 €		
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €		
Korrektur Zuschnitt	-7,5%	-12,00 €		
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €		
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €		
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €		
Bodenwert rechnerisch		156,80 €		
Geschätzter Bodenwert				
Bauland		157,00 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	322	562	157,00 €	88.234 €
Gesamtsumme Bodenwert		562	gerundet	88.200 €
Bodenwert Baugrundstück	f.Ertragswert	562	gerundet	88.200 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Der Bodenrichtwert ist auf 800 m² Baugrundstücksgröße normiert. Es waren kleinere Modifikationen nach Marktbericht vorzunehmen.

Das Grundstück ist schmal und fünfeckig geschnitten. Ich halte eine Modifikation für marktgerecht.



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier Bewertung 0 €

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

OEHE00214 für Zuwegung

belastete Fläche 60

Bodenwert 157 €

Minderung -75%

geschätzter und gerundeter Markteinfluss -7.100 €

OEHE00216 für Schmutzwasserkanal

belastete Fläche 45

Bodenwert 157 €

Minderung -75%

geschätzter und gerundeter Markteinfluss -5.300 €

OEHE00217 für Entsorgungsanlagen

Markteinfluss überdeckt sich mit Baulast OEHE 216 0 €

Grundbucheintragungen Abt. II

Keine Eintragungen im BV, weitere Informationen liegen n. vor Bewertung 0 €

Lfd.Nr. 1 Kanalrecht

Markteinfluss überdeckt sich mit Baulast OEHE 216 (unterstellt) 0 €

Lfd.Nr. 2 Geh- Fahrt- und Versorgungsleitungsrecht

Markteinfluss überdeckt sich mit Baulast OEHE 214 u. 216 (unterstellt) 0 €

Erschließungsbeiträge

Kanalanschluss

Es sind noch offen: 4.496 DM Bewertung, gerundet -2.200 €



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Entfällt hier

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-14.600 €



4.7 Verkehrswert

Stichtag			4.9.2024
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		88.200 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-14.600 €
Sachwert			entfällt
Ertragswert			entfällt
Vergleichswert			entfällt
Vorläufiger Verkehrswert		unbelastet	73.600 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	74.000 €
in Worten	vier-und siebenzig-tausend		

Aufgestellt am
18. September 2024

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

4.8 Begründung

Vom Bodenwert waren die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Abzug zu bringen.



4.9 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert wird nach §194 BauGB

- durch den Preis bestimmt,
- der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- nach den rechtlichen Gegebenheiten
- und den 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.

4.10 Erklärungen des Sachverständigen

Das vorstehende Gutachten habe ich entsprechend meinem öffentlich geleisteten Eid erstattet.

Hinsichtlich der Lage und den Größenverhältnissen des Grundstücks habe ich mich davon überzeugt, dass sich die baulichen Anlagen - soweit das bei der Ortsbesichtigung möglich war - auf dem bezeichneten Grundstück befinden.

Ich gehe, wenn es sich nicht mehr überprüfen lässt, von einer zulässigen Errichtung und Nutzung der baulichen Anlagen und des Grundstücks aus.

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekanntem Altlasten erstellt.

Die Angaben der Merkmale der baulichen Anlagen beziehen sich auf die dominierenden, sichtbaren Konstruktionen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Auskünften, Baubeschreibungen oder Vermutungen. Dieses ist in den einzelnen Merkmalen dann beschrieben.

Bauteilerstörende Untersuchungen, bauphysikalische Analysen, Ermittlungen zum Schall- und Wärmeschutz sowie Ursachenforschung bei Bauschäden und Baumängeln sind allgemein nicht Gegenstand eines Gutachtens zur Wertermittlung. Insofern beruhen etwaige Aussagen in diesem Gutachten auf dem Augenschein und meinen in verschiedenen Berufsjahren erworbenen Sachverstand durch Erfahrung.

Die Bewertung geht allgemein von einem besenrein übergebenen Gebäuden und aufgeräumten Grundstücken aus.

Das vorliegende Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur von ihm dem Zweck entsprechend verwendet werden!



4.11 Bearbeitungsunterlagen

Mir haben folgende Unterlagen zur Verfügung gestanden:

- Grundbuchauszug	05.08.2024
- Richtwertkarte	17.09.2024
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	17.09.2024
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Entfällt
- Auszug Baulastenverzeichnis	OEHE00214 für Zuwegung OEHE00216 für Schmutzwasserkanal OEHE00217 für Entsorgungsanlagen
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2024	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	
NHK2000	Normalherstellungskosten
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WoEigG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

Allgemein verwendete Normen für die Aufstellung von Gutachten:

DIN 277	Stand 2016 zur Ermittlung von BGF Brutto-Grundfläche und BRI Brutto-Raum-Inhalt
DIN 277	Stand 1950 für ältere Bauobjekte für die Ermittlung des M3-umbauten Raumes
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Nutzfläche (Nutzflächenverordnung)

Von mir allgemein benutzte Literatur bei der Aufstellung von Gutachten:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kleiber/Simon/Weyers	WertV88
Vogels	Grundstücks- und Gebäudebewertung Markt.
Gerady/Möckel	Praxis der Grundstücksbewertung



4.12 Umfang

Seitenumfang bis zum Gliederungspunkt 5.2	23 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	2 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	17.09.2024
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	17.09.2024
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	05.08.2024
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Entfällt
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	2 Stück in Papierform 1 Ausgabe als PDF



5.0 Erläuterungen

5.1 Erläuterungen zur Wertermittlung des Bodenwertes

Grundlage der Ermittlung des Bodenwertes ist der §40-45 der ImmoWertV

Begriffserläuterungen

Definition nach §40 ImmoWertV

- 1) Der Bodenwert ist vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln.
- 2) Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
- 3) Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.
- 4) Bei der Ermittlung der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Absatz 1 oder § 166 Absatz 3 Satz 4 des Baugesetzbuchs sind die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungsstichtag zu ermitteln. Der jeweilige Grundstückszustand ist nach Maßgabe des § 154 Absatz 2 des Baugesetzbuchs zu ermitteln.
- 5) Die tatsächliche bauliche Nutzung kann insbesondere in folgenden Fällen den Bodenwert beeinflussen:
 1. wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, ist ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Absatz 1 maßgeblichen Nutzung bei der Ermittlung des Bodenwerts bebauter Grundstücke zu berücksichtigen;
 2. wenn bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind, ist dieser Umstand bei der Ermittlung des Bodenwerts in der Regel werterhöhend zu berücksichtigen;
 3. wenn bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen ist, gilt § 43.

§ 41 ImmoWertV

Erhebliche Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße

Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße kommt eine getrennte Ermittlung des Werts der über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehenden selbständig nutzbaren oder sonstigen Teilfläche in Betracht; der Wert der Teilfläche ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

§ 42 ImmoWertV

Bodenwert von Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Bodenwert von Bauerwartungs- oder Rohbauland kann in Anwendung des § 40 Absatz 3 ausgehend vom Bodenwert für entsprechend genutztes oder nutzbares baureifes Land deduktiv durch angemessene Berücksichtigung der auf dem örtlichen Grundstücksmarkt marktüblichen Kosten der Baureifmachung und unter Berücksichtigung der Wartezeit in Verbindung mit einem Realisierungsrisiko nach Maßgabe des § 11 Absatz 2 oder in sonstiger geeigneter Weise ermittelt werden.



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

§ 43 ImmoWertV
Nutzungsabhängiger Bodenwert bei
Liquidationsobjekten

(1) Ist bei einem Grundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 insbesondere aus rechtlichen Gründen mit der Freilegung erst zu einem späteren Zeitpunkt zu rechnen (aufgeschobene Freilegung) oder ist langfristig nicht mit einer Freilegung zu rechnen, so ist bei der Bodenwertermittlung von dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert) auszugehen, soweit dies marktüblich ist.

(2) Im Fall einer aufgeschobenen Freilegung ist der Wertvorteil, der sich aus der künftigen Nutzbarkeit ergibt, bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist. Der Wertvorteil ergibt sich aus der abgezinsten Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück ohne das Liquidationsobjekt haben würde, und dem nutzungsabhängigen Bodenwert. Die Freilegungskosten sind über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuzinsen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen, soweit dies marktüblich ist.

§ 44 ImmoWertV
Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Flächen, für die eine öffentlichen Zweckbindung besteht. Bei Ermittlung des Werts ist danach zu differenzieren, ob es sich um Gemeinbedarfsflächen handelt, die

1. weiterhin für denselben öffentlichen Zweck genutzt werden oder die unter der Änderung der öffentlichen Zweckbindung einem anderen Gemeinbedarf zugeführt werden sollen (bleibende Gemeinbedarfsflächen),

2. ihre öffentliche Zweckbindung verlieren (abgehende Gemeinbedarfsflächen) oder

3. bislang keiner öffentlichen Zweckbestimmung unterlagen und erst für Gemeinbedarfszwecke zu beschaffen sind (künftige Gemeinbedarfsflächen).

§ 45 ImmoWertV
Wasserflächen

Der Verkehrswert von Wasserflächen hängt in erster Linie von der rechtlich zulässigen Nutzungsmöglichkeit ab. Dabei kann insbesondere eine Abhängigkeit von dem Verkehrswert einer mit der Wasserfläche in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Landfläche bestehen oder eine ertragsorientierte Nutzung der Wasserfläche maßgeblich sein.

Richtwert

Der Richtwert (§13-17 ImmoWertV) wird allgemein als Durchschnittswert vom Gutachterausschuss angegeben. Die Zustandsmerkmale von Grundstücken sind unter Berücksichtigung der rechtlich möglichen und tatsächlich gegebenen Nutzung festzustellen.

Kaufpreissammlung

Werte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind solche Werte, die von vergleichbaren Grundstücken in der Umgebung stammen. Sie sind Grundlage für die Vergleichswerte zur Bestimmung des Richtwertes.



Erschließungskosten nach BauGB

§127 BauGB Absatz 2

Erschließungsanlagen im Sinne dieses Abschnitts sind

1. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. die öffentlichen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege);
3. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Der Erschließungsbeitrag wird für den Grunderwerb, die Freilegung, die erstmalige Errichtung einschließlich ihrer Entwässerung und Beleuchtung erhoben.

Nach §6 KAG sind die Kosten für die öffentliche Entwässerung ebenfalls darin enthalten.

Beiträge für die Netzkosten von Wasser, Strom und Erdgas sind in den Außenanlagen enthalten.



5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<p><i>(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.</i></p> <p><i>(2) Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.</i></p> <p><i>(3) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. besonderen Ertragsverhältnissen,</i><i>2. Baumängeln und Bauschäden,</i><i>3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,</i><i>4. Bodenverunreinigungen,</i><i>5. Bodenschätzen sowie</i><i>6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.</i> <p><i>Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.</i></p>
Besondere Ertragsverhältnisse	Nach § 27 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Weichen die tatsächlichen Erträge davon ab, sind diese wertmäßig unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen wertmäßig zu erfassen und zu berücksichtigen.
Baumängel / Bauschäden	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt, insbesondere für Baumängel und Bauschäden. Zur Klarstellung: es geht hier darum, den Markteinfluss unter der Berücksichtigung von Alter und Restnutzungsdauer sowie üblicher Instandhaltung wertmäßig zu erfassen. Deshalb ist ein Ansatz von Investitionen oder Sanierungen in der Regel nicht sachgerecht, denn diese hätten Einfluss auf die Restnutzungsdauer und wären somit teilweise werterhöhend.
Baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte)	Nach ImmoWertV §8 erfolgt die Wertminderung auf Grundlage der Verhältnisse am Markt. Das muss nicht zwingend bedeuten, dass damit die reinen Aufwendungen für den Abriss anzusetzen sind, sondern die Marktverhältnisse.
Bodenverunreinigungen	Hier handelt es sich im Wesentlichen um Fälle, die das BBodSchG betreffen, schädliche Bodenkontaminationen. Über die von einem Sachverständigen zu ermittelnden Aufwendungen für Beseitigung, Entsorgung und Rekultivierung sind die marktüblichen (§8 ImmoWertV) Einflüsse zu berücksichtigen, sowie, je nach Lage der Dinge, auch ein merkantiler Minderwert.



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

Bodenschätze

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen Wertermittlungs-Methoden über den genehmigten Abbauumfang Ermittlungen über die Nettoerlöse angestellt.

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Aus dem Grundbuch Es handelt sich hier um Eintragungen in den Abt. II der Grundbücher. Herrschende werden in fremden Grundbüchern oder auch im Bestandsverzeichnis des zu bewertenden Grundbuchs verzeichnet. Dienende Eintragungen in Abt. II des betroffenen Grundbuchs. Die Modalitäten ergeben sich aus den Notarurkunden, in der die damaligen Vertragspartner ihren Willen zu Papier gebracht haben. Alle diese Regelungen "kleben" am Grundstück.

Die jeweiligen Wertberichtigungen werden in dieser Rubrik gewürdigt und bestimmt.

Aus Baulasten Herrschende und dienende Baulasten können den Wert eines Grundstücks beeinflussen. Baulasten werden im öffentlich-rechtlichen Interesse eingetragen, die Bestände werden in den jeweiligen Bauordnungsämtern archiviert. Die Auswirkungen werden in dieser Rubrik ermittelt. Alle diese Regelungen "kleben" an einer Baugenehmigung und können nur mit Zustimmung des zuständigen Bauordnungsamtes gelöscht werden.

Aus ausstehenden Erschließungsbeiträgen Bodenrichtwerte werden in der Regel einschließlich der Erschließungs-Aufwendungen (erschließungsbeitragsfrei) herausgegeben. Wenn noch Beiträge zu erwarten ist, oder der Endausbau von Straßen oder Kanälen noch nicht abgeschlossen ist, dann werden diese Berichtigungen an dieser Stelle ermittelt und berücksichtigt.

Sonstige Wertbeeinflussungen Hier finden alle diejenigen Einflussgrößen Berücksichtigung, die den Marktpreis der Immobilie beeinflussen und in den vorherigen Merkmalen nicht erfasst worden sind.



DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

6.1 Bilder



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN



Blick in das Grundstück und Blick auf die Dresdner Straße



6.2 Auszug Bodenrichtwerte

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im
Kreis Lippe und in der
Stadt Detmold**



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
Tel.: 05231/62-7590



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht



Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold



Felix-Fechenbach-Straße 5, 32756 Detmold
 Tel.: 05231/62-7590

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Oerlinghausen
Postleitzahl	33813
Gemarkungsname	Helpup
Ortsteil	Helpup
Bodenrichtwertnummer	4130025
Bodenrichtwert	160 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bezugszustand	betragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	1
Fläche	800 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	145 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Lagebeurteilung	125

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauenwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 17.09.2024 aus BORIS-NRW

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



WERTGUTACHTEN

DRESDNER STRASSE / OERLINGHAUSEN

6.4 Auszug Liegenschaftskataster

