



DIPL.-ING. ROLAND M U R S C H A L L
Architekt und Sachverständiger
33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



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

Az Gericht 021 K 3/25
Datum 30.07.2025
Register 2025/0431
KRONENWEG / HORN-BAD MEINBERG (BV-Nr.4)

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
Horn-Bad Meinberg
3752

über bebaute Grundstücke
(als Überbau nach §912 BGB)
in

Horn-Bad Meinberg
Holzhausen-Externsteine
Kronenweg 6

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

3. April 2025

Verkehrswert

2.000 €



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
3.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
3.4	Merkmale der Außenanlagen	Entfällt
4.0	Wertermittlung	
4.1	Bodenwert	
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
4.3	Sachwert der Außenanlagen	Entfällt
4.4	Sachwert Anlagen	Entfällt
4.5	Ertragswert	Entfällt
4.6	Vergleichswert	Entfällt
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	
5.3	Zur Wertermittlung der Außenanlagen	Entfällt
5.4	Zur Wertermittlung des Sachwertes	Entfällt
5.5	Zur Wertermittlung des Ertragswertes	Entfällt
5.6	Zur Wertermittlung des Vergleichswertes	Entfällt
6.0	Anlagen	
6.1	Bilder	
6.2	Auszug Bodenrichtwertkarte	
6.3	Auszug Bebauungsplan	
6.4	Auszug Liegenschaftskataster	
6.5	Auszug Grundbuch	Entfällt, kann im Amtsgericht eingesehen werden
6.6	Baupläne / Skizzen	
6.7	Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
6.8	Auszug Verträge	Entfällt
6.9	Sonstiges	



1.0 Auftrag

Auftraggeber	Amtsgericht Detmold Heinrich-Drake-Str. 3 32756 Detmold
Auftrag vom	24.02.2025 021 K 03/25

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	03.04.2025
Anwesende	Nur Herr Murschall
Besichtigung	Ich konnte die Anlage ausschließlich von außen besichtigen
Datum	25.04.2025
Anwesende	Herr Herr Murschall
Besichtigung	Ich konnte einen kleinen Teil der Anlage besichtigen



2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Kronenweg 6
Gemeinde/Stadt	Horn-Bad Meinberg

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Horn-Bad Meinberg
Blatt	3752
BV-Nr.	4

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch
Lfd. Nr. 2

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Horn-Bad Meinberg
Blatt	3752
Lfd. Nr. im BV	4
Gemarkung	Holzhausen-Externsteine
Flur	5
Flurstück	61
Lage	Kronenweg 8
Gesamtgröße	17 Gebäude- und Freifläche
Gemarkung	Holzhausen-Externsteine
Flur	5
Flurstück	177
Lage	Kronenweg 8
Gesamtgröße	11 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	Die Grundstücke befinden sich im nordöstlichen Siedlungsgebiet von Holzhausen Externsteine. Dieses Dorf ist durch die Nähe zum Naturdenkmal Externsteine geprägt. Die Siedlungsstruktur ist organisch gewachsen und auch in der Umgebung der Bewertungsgrundstücke unterschiedlich geprägt.																						
	<table><tr><td>Entfernungen zum Grundstück</td><td>etwa</td></tr><tr><td>das Rathaus in Horn</td><td>3,2 km</td></tr><tr><td>die Kirche in Holzhausen-Externsteine</td><td>1,1 km</td></tr><tr><td>eine Apotheke</td><td>4,0 km</td></tr><tr><td>ein Verbrauchermarkt</td><td>2,8 km</td></tr><tr><td>eine Kita</td><td>0,6 km</td></tr><tr><td>eine Grundschule</td><td>3,4 km</td></tr><tr><td>ein Gymnasium</td><td>3,5 km</td></tr><tr><td>eine Bushaltestelle</td><td>0,4 km</td></tr><tr><td>der Bahnhof in Horn</td><td>4,7 km</td></tr><tr><td>die A33 PB-Elsen</td><td>26,4 km</td></tr></table>	Entfernungen zum Grundstück	etwa	das Rathaus in Horn	3,2 km	die Kirche in Holzhausen-Externsteine	1,1 km	eine Apotheke	4,0 km	ein Verbrauchermarkt	2,8 km	eine Kita	0,6 km	eine Grundschule	3,4 km	ein Gymnasium	3,5 km	eine Bushaltestelle	0,4 km	der Bahnhof in Horn	4,7 km	die A33 PB-Elsen	26,4 km
Entfernungen zum Grundstück	etwa																						
das Rathaus in Horn	3,2 km																						
die Kirche in Holzhausen-Externsteine	1,1 km																						
eine Apotheke	4,0 km																						
ein Verbrauchermarkt	2,8 km																						
eine Kita	0,6 km																						
eine Grundschule	3,4 km																						
ein Gymnasium	3,5 km																						
eine Bushaltestelle	0,4 km																						
der Bahnhof in Horn	4,7 km																						
die A33 PB-Elsen	26,4 km																						
Vor- und Nachteile der Lage	Typische Lage für Holzhausen-Externsteine, Hanglage, gemischte Nutzung, schwaches Infrastrukturangebot, für eine dörfliche Lage noch gutes Angebot im ÖPNV, mäßige Fernstraßenanbindung																						
Besondere Bodenverhältnisse	Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus. Besonderheiten sind mir nicht bekannt.																						
Entwicklungsfähigkeit	Baureifes Land																						
Straße	Einfach ausgebaute Anliegerstraßen																						



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Horn-Bad Meinberg zum		
	31.12.2022	17.290	
	31.12.2017	17.206	
	31.12.2012	17.182	
	31.12.2007	18.184	
	31.12.2002	18.678	
	Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte		
	Rang 338 in NRW von 396	je Einwohner	22.390 €
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn (ziemlich eingeschränkt) Bushaltestelle gut erreichbar Nicht täglich verkehrende Busverbindungen nach Detmold, Schlangen und Horn Bahnverbindungen nach Bielefeld, Herford und Altenbeken		
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 25-45 Minuten Reisezeit zu erreichen		
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Horn mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld und Altenbeken		
Nächste Großstadt	Paderborn und Bielefeld		
Kindertagesstätte	In der Nachbarschaft oder in Horn		
Schulen	In Horn		
Einkaufsmöglichkeit	In Horn oder in Detmold		
Medizinische Versorgung	In Horn oder in Detmold		
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 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,</i> <i>Schank- und Speisewirtschaften sowie</i> <i>nicht störenden Handwerksbetriebe,</i> <i>3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche</i> <i>und sportliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Dorftischlerei
Grundstücksart	Zweifrontengrundstück die einzelnen Grundstücke werden als eine wirtschaftliche Einheit angesehen.
Zuschnitt	Binnengrundstücke
Länge	Etwa 6 Meter im Maximum
Tiefe	Etwa 10 Meter im Maximum
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 259 Meter
Versorgungsanlagen	Wahrscheinlich sind diese Grundstücke nicht angeschlossen



Altlasten
Bodenverunreinigungen

Im Altlastenkataster des Kreises Lippe liegen keine Eintragungen vor, siehe Anlage.
Es wird empfohlen, frühere Lackierplätze zu finden und gegebenenfalls Untersuchungen zu veranlassen.

Schmutzwasserkanal dichtigkeit

Das Gebäude liegt nicht im Wasserschutzgebiet.
Ein Kanaldichtigkeitsprüfungs-Protokoll liegt mir nicht vor.
Ich unterstelle kein durchgängig dichtes Abwassersystem.
Die Regeln der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen NRW sind zu beachten.



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Eigennutzung unterstellt

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

Es liegen keine Baulasten vor

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Lfd. Nr. 8/zu 7 im BV Für dieses Grundstück im Rechtssinn nicht relevant

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 3 Für dieses Grundstück im Rechtssinn nicht relevant

Erschließungsbeiträge

Kein Anschluss unterstellt

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Verschiedenste Überbau-Tatbestände nach §912 BGB
Renzahlungen sind mir nicht bekannt

-> Binnengrundstücke

-> So als Einzelgrundstücke NICHT veräußerbar



3.4 Außenanlagen

Anschlüsse	Wahrscheinlich sind diese Grundstücke nicht angeschlossen Wahrscheinlich sind diese Grundstücke nicht angeschlossen
Kanäle	Wahrscheinlich sind diese Grundstücke nicht angeschlossen
Hofbefestigungen	Durch Überbau zu regeln
Grundstückseinfriedung	Entfällt
Gartenanlagen	Entfällt



4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2025
			Wohnbauflächen	125,00 €
			Lagewert	141,00 €

Ausgangswert		125,00 €
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €
Zwischenwert		125,00 €

Korrektur Lage	5,0%	6,25 €
Korrektur Baugrundstücksfläche	0,0%	0,00 €
Korrektur Grundstücksnutzung	0,0%	0,00 €
Korrektur Zuschnitt	0,0%	0,00 €
Korrektur Erschließungssystem	0,0%	0,00 €
Korrektur Baulücke	0,0%	0,00 €
Korrektur Ausnutzung	0,0%	0,00 €
Bodenwert rechnerisch		131,25 €

Geschätzter Bodenwert	
Wohnbaufläche	131,00 €

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Wohnbaufläche	61	17	131,00 €	2.227 €
Wohnbaufläche	177	11	131,00 €	1.441 €

Gesamtsumme Bodenwert	28	gerundet	3.700 €
------------------------------	-----------	-----------------	----------------

Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	28	gerundet	3.700 €
Selbständige Grundstücksteile		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Ich habe die Wertfindung ohne Berücksichtigung der Teilflächen vorgenommen.

Für die Lage habe ich einen moderaten Aufschlag vorgenommen.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Eigennutzung unterstellt	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

Es liegen keine Baulasten vor	Bewertung	0 €
-------------------------------	-----------	-----

Grundbucheintragungen

Herrschende Rechte

Lfd. Nr. 8/zu 7 im BV Für dieses Grundstück im Rechtssinn nicht relevant

Bewertung	0 €
-----------	-----

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 3 Für dieses Grundstück im Rechtssinn nicht relevant

Bewertung	0 €
-----------	-----

Erschließungsbeiträge

Kein Anschluss unterstellt	Bewertung	0 €
----------------------------	-----------	-----



4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Verschiedenste Überbau-Tatbestände nach §912 BGB

Rein theoretisch stünde dem Eigentümer eine Überbaurente nach §913 BGB zu. Laut mir vorliegenden Informationen war das Errichtungsjahr der Garagen 2000.

Der Bodenrichtwert betrug damals 210 DM/m², umgerechnet etwa 105 €.

Als monatlicher Bodenzinssatz nehme ich den Erbbauzinssatz des Landesverbands Lippe für gemischt genutzte Grundstücke an (5%).

Somit ergäbe sich:

In Anspruch genommene Fläche in m² 28

Auch wenn der nördliche Zipfel nicht überbaut ist, wird doch eine Abstandsfläche benötigt.

Bodenwert 105 €

Bodenverzinsung 5,0%

Jährlicher Rentenbetrag 147,00 €

Restnutzungsdauer der Garagen 35

Zinsfuß 1,050

Vervielfältiger 16,37

Theoretischer Wert der Überbaurente gerundet 2.400 €

Binnengrundstücke

Bodenwert nur Bauland 3.700 €

geschätzte Minderung -25,0%

gerundeter Markteinfluss -900 €

So als Einzelgrundstücke NICHT veräußerbar

Bodenwert nur Bauland 3.700 €

geschätzte Minderung -75,0%

gerundeter Markteinfluss -2.800 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -1.300 €



4.7 Verkehrswert

Stichtag			3.4.2025
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		3.700 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-1.300 €
Vorläufiger Verkehrswert	unbelastet		2.400 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert	gerundet		2.000 €
in Worten			zwei-tausend

Aufgestellt am
30. Juli 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert

ohne BoG's, gerundet 0 €



4.8 Begründung

Es ist aus sachverständiger Sicht völlig fraglich, ob sich ein Kaufinteressent auf diese rechtliche Besonderheit einlässt. Am Ende muss das Zwangsversteigerungsverfahren zeigen, ob und wie diese Flächen einzeln zu veräußern ist.

Die getrennte Ausweisung in drei Einzelgutachten erfolgt auf ausdrücklicher Anordnung des Gerichts. Aus sachverständiger Sicht bildet das gesamte Grundbuch eine wirtschaftliche Einheit und sollte dringend als Einheit verkauft oder versteigert werden.

Es kann sein, dass dieses Grundstück am Ende unverkäuflich ist.

Zu den Fragen des Gerichts:

Gibt es baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen nein

Gibt es Eintragungen im Baulastenverzeichnis nein
(das ist aber mir als Sachverständigen bei den Überbauten von bestehenden Strukturen der Baukörper auf den Flurstücken völlig unverständlich)

Gibt es Überbauten nach §913 BGB ja

Gebäude Garage

auf eigenem Grundstück ja
wo Flurstücke 61 und 77

Lagergebäude, als Liquidierung angesetzt

auf fremden Grundstück ja
wo Flurstück 63

Wird ein Gewerbebetrieb geführt ja

in welcher Art Tischlerei
Inhaber Jochen Garnjost

Gibt es Zubehör ja
Auf diesem Grundstück nicht

Gibt es Mietverträge nein
Mir wurden keine vorgelegt

Gibt es Anhaltspunkte für Altlasten siehe Antwort Kreisverwaltung nein

Stehen Gebäude unter Denkmalschutz nein



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 wurde dem öffentlich geleisteten Eid vom mir erstattet.

Hinsichtlich der Lage und den Größenverhältnissen des Grundstücks wird davon ausgegangen, dass sich die Gebäude und die baulichen Anlagen, soweit das bei der Ortsbesichtigung möglich war, auf dem bezeichneten Flurstück(en) befinden.

Von einer zulässigen Errichtung und Nutzung wird ausgegangen, wenn keine Baugenehmigungen vorlagen.

Die vorliegende Bewertung wurde ohne Berücksichtigung von unbekannten 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 den Augenschein und den in verschiedenen Berufsjahren erworbenen Sachverstand.

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	21.01.2025
- Richtwertkarte	09.05.2025
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	25.05.2025
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Kopien aus der Bauakte im Kreisarchiv
- Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
- Auszug Vertragsunterlagen	Keine
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-Grund- Fläche und BRI Brutto-Raum-Inhalt
DIN 277	Stand 1950 für ältere Bauobjekte für die Ermittlung des M3-umbauten Raumes
WoFlV	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	26 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	2 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	09.05.2025
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	25.05.2025
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	21.01.2025
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Kopien aus der Bauakte im Kreisarchiv
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Keine
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverses
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	1 PDF-Ausgabe gesamt 1 PDF-Ausgabe Internet



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 Vergleichswertverfahren 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.



§ 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 Kinderspielflächen, 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

- (1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.*
- (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.*
- (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*
- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
 - 2. Baumängeln und Bauschäden,*
 - 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
 - 4. Bodenverunreinigungen,*
 - 5. Bodenschätzen sowie*
 - 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

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. 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.

Zur Klarstellung: es geht für dieses Merkmal darum Aufwendungen für außergewöhnliche Baumängel und Schäden unter der Berücksichtigung von Zustand, Alter und Restnutzungsdauer wertmäßig unter Marktbedingungen 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 werterhöhend. Ebenso sind Aufwendungen für übliche Instandhaltungsaufwendungen hier nicht zu berücksichtigen.

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 bedeutet, 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, insbesondere ein etwaiger merkantiler Minderwert.



Bodenschätze

Hier handelt es sich im Wesentlichen um Abgrabungsgrundstücke. Es werden üblicherweise Vergleichsgrundstücke herangezogen oder es werden nach gängigen (Keine Vorschläge) 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 die 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.

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.



6.1 Bilder



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

KRONENWEG / HORN-BAD MEINBERG (BV-Nr.4)

2025/0431

30.07.2025



Wohn- und Geschäftshaus - links offene Garage erkennbar



Luftbild



6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte

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 2025-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Horn-Bad Meinberg.

Die gewählte Adresse ist: Kronenweg 6.

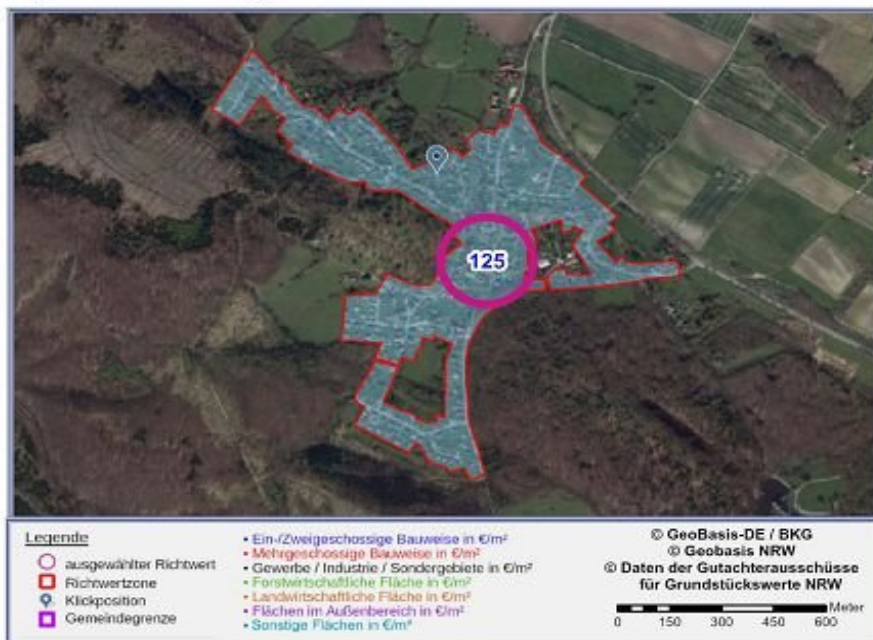


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate



6.4 Auszug Liegenschaftskataster

