

Auftraggeber:
Amtsgericht Detmold

Datum: 04.11.2025
Az.: 21 K 24/25

Internetversion des Gutachtens

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231 - 768 633) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 BauGB
einer gewerblich genutzten Liegenschaft in

32791 Lage-Billinghausen, Pieperstraße 41, 43, 45 und 47,
bebaut mit einem Wohngebäude (Betriebsleiterwohnung) und
einer Produktionshalle, einschließlich Flurstück 417.



Der **Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit** (bestehend aus den
Flurstücken 631, 652 und 417) wurde zum Stichtag
09.09.2025 ermittelt mit rd.

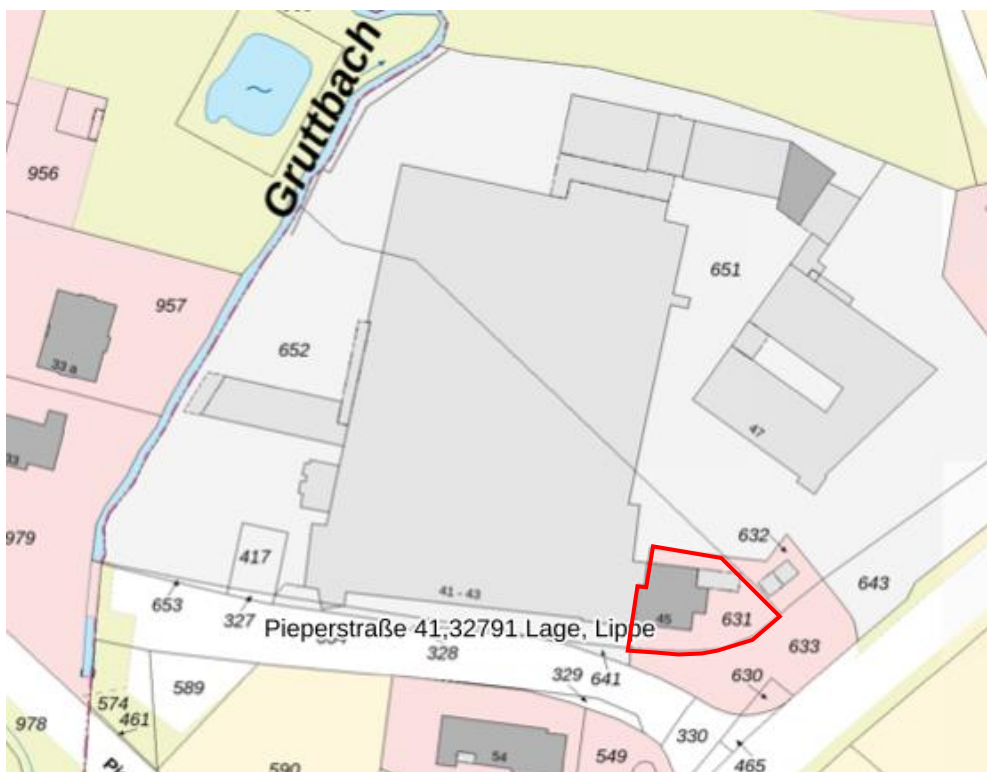
250.000,00 €.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für

ein **gewerblich genutztes Grundstück** - Flurstück 631-
bebaut mit einem Wohngebäude (Betriebsleiterwohnung)

Einzelbewertung / Flurstück 631



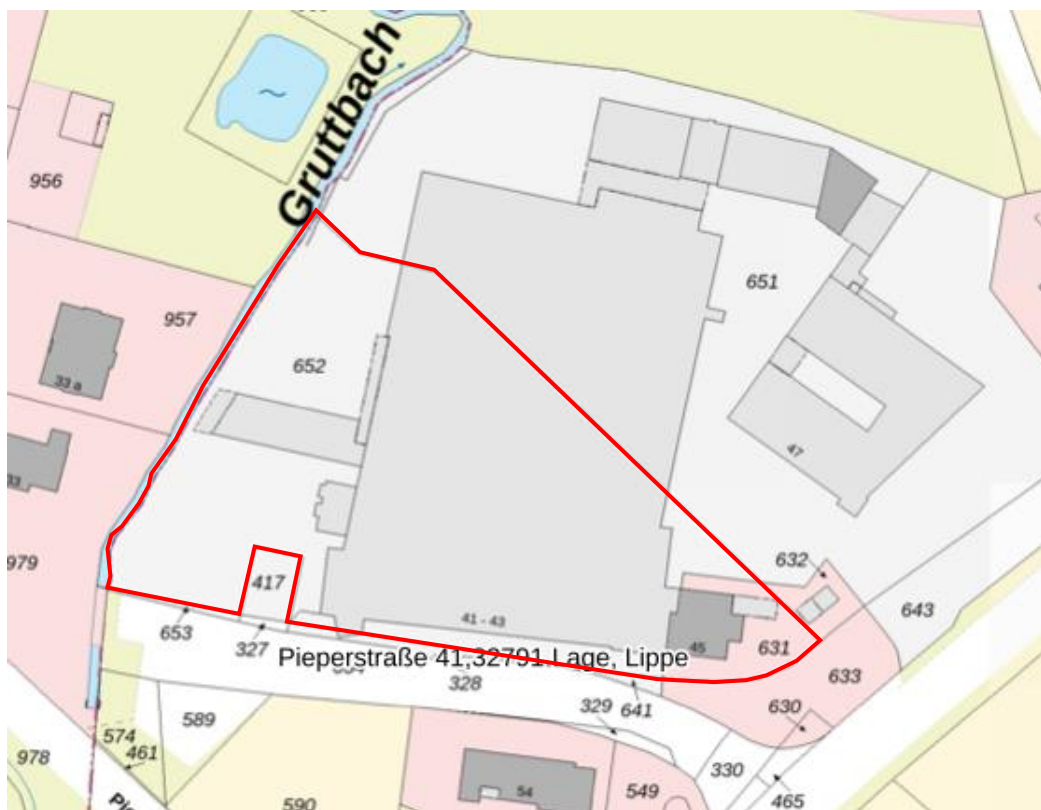
Der **Verkehrswert** des Grundstücks (Flurstück 631) wurde zum Stichtag
09.09.2025 ermittelt mit rd.

1,00 €.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
ein **gewerblich genutztes Grundstück** - Flurstück 652-
bebaut mit einer Produktionshalle

Einzelbewertung / Flurstück 652

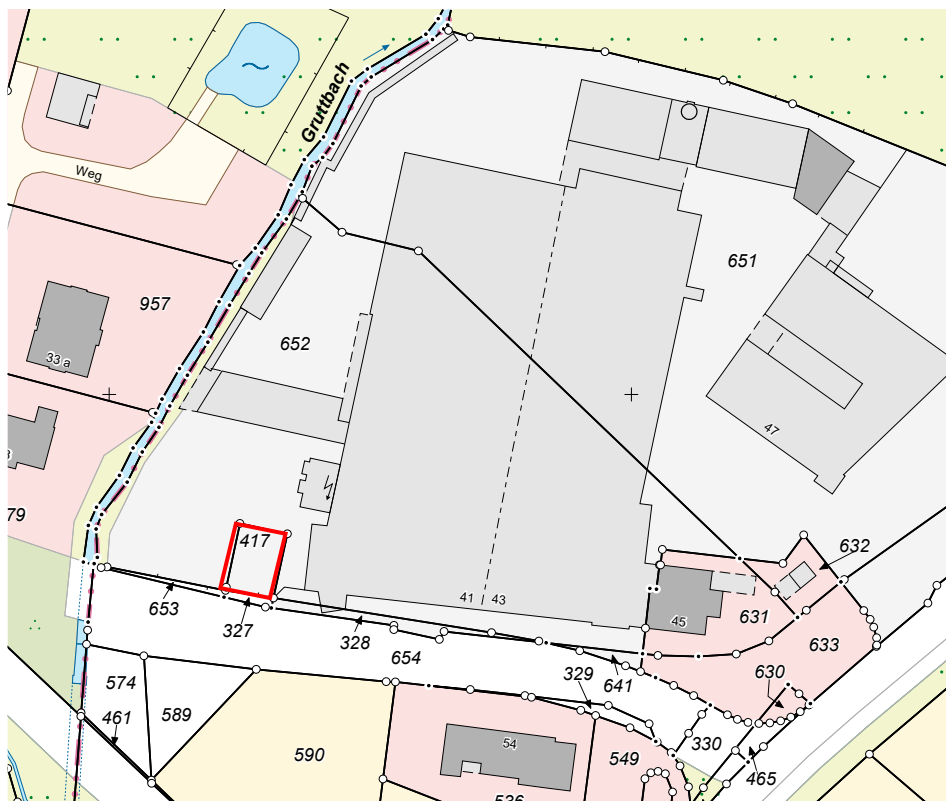


Der **Verkehrswert** des Grundstücks (Flurstück 652) wurde zum Stichtag
09.09.2025 ermittelt mit rd.

200.000,00 €.

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
ein **unbebautes Grundstück** - Flurstück 417-
Einzelbewertung / Flurstück 417



Der **Verkehrswert** des unbebauten Grundstückes wurde zum Stichtag
09.09.2025 ermittelt mit rd.

1,00 €.

Inhaltsverzeichnis

Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	4
1 Allgemeine Angaben	6
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt	6
1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers	8
1.5 Ergänzende Angaben	9
2 Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Großräumige Lage	10
2.1.2 Kleinräumige Lage	10
2.2 Erschließung, Baugrund etc.	11
2.3 Privatrechtliche Situation	11
2.4 Öffentlich-rechtliche Situation	12
2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz	12
2.4.2 Gebäudeenergiegesetz	12
2.4.3 Bauplanungsrecht	13
2.4.4 Bauordnungsrecht	13
2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	13
2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	14
2.7 Nutzung und Vermietungssituation	14
3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
4 Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1 Grundsätze der Wertermittlung	16
4.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
4.1.2 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.1.3 Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5 Bodenwertermittlung	19
5.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	19
5.2 Bodenwert, rechtliche Einordnung und Erschließungssituation	19
5.3 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 631	21
5.4 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 417	22
5.5 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 652	23
6 Verkehrswert	24
6.1 Gesamtbewertung (wirtschaftliche Einheit)	24
6.2 Einzelbewertung - Flurstück 631 -	24
6.3 Einzelbewertung - Flurstück 652 -	25
6.4 Einzelbewertung - Flurstück 417 -	25
7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
7.3 Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Betriebsstätte („ehemalige Wurstfabrik Pieper“) in Lage.
Die Liegenschaft besteht aus mehreren funktional zusammenhängenden Flurstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden.
Gegenstand der Zwangsversteigerung sind drei dieser Flurstücke.
Die Flurstücke 652 und 631 sind mit einem Betriebsleiterwohnhaus sowie mit einer Produktionshalle bebaut, Flurstück 417 ist unbebaut.
Die seit mehreren Jahren leerstehende Produktionshalle erstreckt sich über zwei Flurstücke, von denen jedoch nur eines in das Versteigerungsverfahren einbezogen ist.
Der Verkehrswert wird sowohl als Gesamtwert der wirtschaftlichen Einheit als auch in Einzelwerten für die zu versteigernden Flurstücke ausgewiesen.

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Lage, Blatt 15615, BV lfd. Nrn. 1, 2 und 3

lfd. Nr. 1: Gemarkung Billinghausen, Flur 1, Flurstück 631, Pieperstraße 45, 32791 Lage

441 m² Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einem Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung (Betriebsleiterwohnung)

lfd. Nr. 2: Gemarkung Billinghausen, Flur 1, Flurstück 652, Pieperstraße 41, 43, 47, 32791 Lage

5.610 m² Gebäude- und Freifläche, bebaut mit einer Gewerbehalle

lfd. Nr. 3: Gemarkung Billinghausen, Flur 1, Flurstück 417, Pieperstraße, 32791 Lage

119 m² Gebäude- und Freifläche, unbebaut

Flurstück 631

Katasterangaben

Stadt/Gemeinde: Lage
Gemarkung: Billinghausen
Flur: 1
Flurstück: 631
Größe: 441 m²
Lagebezeichnung: Pieperstraße 45
Nutzungsart: Wohnbaufläche

Grundstückseigenschaften

Grundstücksart: Hinterliegergrundstück
Mittlere Breite: ca. 27,00 m
Mittlere Tiefe: ca. 20,00 m
Grundstückszuschnitt:

Flurstück 652

Katasterangaben

Stadt/Gemeinde:	Lage
Gemarkung:	Billinghausen
Flur:	1
Flurstück:	652
Größe:	5.610 m ²
Lagebezeichnung:	Pieperstraße 41, 43, 47
Nutzungsart:	Industrie- und Gewerbefläche

Grundstückseigenschaften

Grundstücksart:	Hinterliegergrundstück
Mittlere Breite:	ca. 125,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 70,00 m
Grundstückszuschnitt:	nahezu dreieckig

Flurstück 417

Katasterangaben

Stadt/Gemeinde:	Lage
Gemarkung:	Billinghausen
Flur:	1
Flurstück:	417
Größe:	119 m ²
Lagebezeichnung:	Pieperstraße
Nutzungsart:	Industrie- und Gewerbefläche

Grundstückseigenschaften

Grundstücksart:	Hinterliegergrundstück
Mittlere Breite:	ca. 9,00 m
Mittlere Tiefe:	ca. 13,00 m
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig

Anmerkung: Die Grundstücke verfügen über keine direkte Anbindung an eine öffentliche Straße oder einen öffentlichen Weg. Die Erschließung erfolgt jeweils über die eingetragene Vereinigungsbaulast.

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Detmold
Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag:	09.09.2025
Qualitätstichtag:	09.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	09.09.2025

Umfang der Besichtigung:	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, da die Eigentümerin trotz ordnungsgemäßer Einladung nicht erschienen ist. Die Bewertung erfolgte daher ausschließlich nach dem äußeren Eindruck.
Zusätzl. Teilnehmer am Ortstermin:	Nur die unterzeichnende Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Kopie Grundbuch, Abdruck vom 03.04.2025, letzte Änderung 16.06.2023• Bauakte (Bauantrag für eine Nutzungsänderung) aus dem Jahr 2019• Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2018• Bodenrichtwertauskunft zum Wertermittlungsstichtag• Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 18.08.2025• Eigentumsnachweis vom 18.08.2025• Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe und der Stadt Detmold 2025• Auskunft Erschließungsbeiträge• Auskunft zum Bauplanungsrecht• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis• Auskunft aus dem Altlastenkataster• während der Ortsbesichtigung angefertigte Fotos

1.4 Besonderheiten des Bewertungsobjektes / Maßgaben des Auftraggebers

Die im Anschreiben des Gerichts gestellten Fragen werden wie folgt beantwortet:

- Es handelt sich um einen stillgelegten Gewerbebetrieb (ehemalige Wurstfabrik)
- Sonstige Zubehörstücke konnten nicht ermittelt werden
- Es konnten keine Mietverträge eingeholt werden
- Nach Auswertung der verfügbaren Unterlagen (insbesondere Bauaktenauskunft, Kataster- und Baulastenverzeichnis) sowie der Ortsbesichtigung sind folgende baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zu berücksichtigen: Es besteht eine Vereinigungsbauast (siehe Seite 12). Die Nutzung des Wohngebäudes ist zum Wertermittlungsstichtag ausschließlich im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb zulässig; eine eigenständige oder allgemeine Wohnnutzung ist baurechtlich nicht genehmigt und somit nicht zulässig. Weitere baurechtliche oder technische Mängel – wie Verstöße gegen das Bauordnungsrecht, Brandschutzaufgaben, statische oder sicherheitstechnische Defizite, nicht genehmigte Umbauten oder Nutzungsbeschränkungen – konnten im Rahmen der Wertermittlung nicht festgestellt werden.
- Im Rahmen der Begutachtung wurde geprüft, ob auf den zu versteigernden Flurstücken Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen bestehen.
Die Produktionshalle erstreckt sich über zwei Flurstücke, von denen nur eines Gegenstand der Versteigerung ist. Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich hierbei um einen Überbau im Sinne des Nachbarrechts. Ein Eigengrenzüberbau auf den zu versteigernden Flurstücken konnte nicht festgestellt werden.

Ein Überbau würde bei der Wertermittlung nur dann berücksichtigt, wenn die Nutzung auch weiterhin gewährleistet wäre. Da die Liegenschaft jedoch seit vielen Jahren leer steht und eine Fortführung der bisherigen Nutzung derzeit nicht absehbar ist, wird im Rahmen der Bewertung von einer Teil-Liquidation ausgegangen. Der Überbau findet daher in der Wertermittlung keine Berücksichtigung.

- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Weitere Besonderheiten des Bewertungsobjektes

- Das auf Flurstück 631 gelegene Mehrfamilienhaus dient als Betriebsleiterwohnung. Es besteht eine bauliche Verbindung zwischen Gewerbehalle und Wohnhaus.

1.5 Ergänzende Angaben

Für die vorgelegten Dokumente wie Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

Alle Aussagen sind im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für die Einzelaussage wird ausdrücklich jede Haftung abgelehnt. Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift der Sachverständigen gültig.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Lippe
Ort und Einwohnerzahl:	Lage (ca. 35.000 Einwohner); Ortsteil Billinghausen (ca. 1.000 Einwohner);
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bielefeld (ca. 23 km entfernt) Paderborn (ca. 37 km entfernt) <u>Kreisstraße:</u> K8 (80 m entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B66 und B239 (jeweils ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A2 (ca. 18 km entfernt, Anschlussstelle Bad Salzuflen) A33 (ca. 16 km entfernt, Anschlussstelle Schloß-Holte Stukenbrock) <u>Bahnhof:</u> Lage (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn-Lippstadt (ca. 55 km entfernt) Hannover (110 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Bewertungsgrundstücke befinden sich ca. 4 km südwestlich vom Ortszentrum entfernt, in einem überwiegend durch Wohngebäude geprägten Umfeld. In direkter Nachbarschaft befinden sich Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Flächen. An der Westseite grenzt das Flurstück 652 an den Gruttbach. Eine Einfriedung ist im südlichen Bereich nicht vorhanden. Das östlich gelegene Flurstück 631 grenzt direkt an das Flurstück 652 und bildet mit diesem und derzeit noch anderen Grundstücken eine wirtschaftliche Einheit (bestehende Vereinigungsbaulast).
Beeinträchtigungen:	Verkehrsimmissionen
Topografie:	eben
Lagequalität:	Die Lage gilt entsprechend ihrem jetzigen Bodenrichtwertniveau (130 €/m ²) als mäßige Wohnlage von Lage.

2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kreisstraße, asphaltiert und endausgebaut.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster liegen keine Hinweise für eine Altlastenverdachtsfläche vor. Für die weitere Wertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.3 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen (Blatt 15615):	Eintragungen in Abt. II: <ul style="list-style-type: none">- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Elektrizitätswerk Wesertal GmbH in Hameln. Eingetragen am 18.12.2019- lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelleitungsrecht) für die Westfalen Weser Netz GmbH, Paderborn. Eingetragen am 16.02.2021.
---	--

Anmerkung:

Alle in Abteilung II vorgenommenen Eintragungen werden auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, d. h. der Verkehrswert wird unbelastet ausgewiesen.

Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen, dem Ersteher die Immobilie also (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle oder einzelne Rechte in Abteilung II bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.11.2025 durch Frau Kopp bestehen folgende Baulasten:

Baulastenblatt 53:

„Die Flurstücke 337, 472, und 202 bilden zusammen mit den Flurstücken 461,325, 3, 326, 327, 328, 329, 464, 465, 473, ein einziges Grundstück im Sinne des § 4 BauO NW vom 26.06.1984 (Vereinigungsbaulast). Hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderen Anlagen und Einrichtungen wird das öffentliche Baurecht so eingehalten, als ob die vorbezeichneten Grundstücke ein einziges Grundstück bilden.“

Anmerkung:

Durch die Begründung einer "Vereinigungsbaulast" soll die Errichtung von Bauwerken auf mehreren Grundstücken ermöglicht und gleichzeitig sichergestellt werden, so dass während der Dauer des Gebäudebestands die Grundstücke eine bauordnungsrechtliche Einheit bilden. Im vorliegenden Fall wurden die Grundstücke vereint, um die Errichtung einer Gewerbehalle und eines Wohnhauses zu ermöglichen.

Die Vereinigungsbaulast besteht so lange fort, bis die Löschung vom Baulastberechtigten beantragt und seitens des Bauamtes genehmigt und gelöscht wurde.

Eine Wertsteigerung ist durch die Vereinigungsbaulast erfolgt (Möglichkeit der Bebauung) und ist bereits im Ansatz des entsprechenden Bodenrichtwertes enthalten, wird demnach in der weiteren Verkehrswertermittlung nicht zusätzlich berücksichtigt.

Es bestehen weitere Baulasten, die jedoch keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, da die zugehörigen Gebäude nicht mehr vorhanden sind und somit die Übernahme von Abstandsflächen ohne Bedeutung bleibt. Wertrelevant ist lediglich die Vereinigungsbaulast, da sie die bauliche Grundlage für die bestehende Bebauung bildet.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nicht.

Wohnungsbindung:

keine vorhanden

2.4.2 Gebäudeenergiegesetz

Allgemein:

Aufgrund des GEG gelten bei Wohngebäuden erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz (auch bei bestehenden Gebäuden) die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Sie betreffen den Austausch alter Standard-Heizkessel (Einbau vor 1995), nachträgliche Dämmung von Heizungs- bzw. Warmwasserleitungen (in unbeheizten Räumen) sowie obersten Geschossdecken, bzw. Dachflächen.

Die Produktionshalle ist ein bestehendes, gewerblich genutztes Nichtwohngebäude, das seit mehreren Jahren leer steht. Für gewerblich genutzte Bestandsgebäude gelten nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestimmte Anforderungen an die Energieeffizienz, insbesondere bei größeren Renovierungen oder Änderungen an Heizungs-, Lüftungs- oder Kühlanlagen. Da bei der hier bewerteten Liegenschaft jedoch keine Nutzung wieder aufgenommen wird und von einer Teil-Liquidation ausgegangen wird, haben die GEG-Vorgaben im Rahmen der Wertermittlung keine wertbeeinflussende Wirkung.

Im Falle eines Eigentümerwechsels besteht die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises und zur Umsetzung der Nachrüstverpflichtungen.

Bewertungsobjekt:

Der energetische Standard ist nicht zeitgemäß.
Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

2.4.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für das Bewertungsobjekt liegt kein Bebauungsplan vor.
Die Bewertung erfolgt nach § 34 BauGB (Zulässigkeit liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile, bei Einfügung in die nähere Umgebung).

Anmerkung:

Im Falle einer Liquidation der Gewerbehalle auf Flurstück 652 erfolgt die Wertermittlung nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Sollte die Liquidation beide Flurstücke umfassen, auf denen die Produktionshalle errichtet ist (Flurstücke 651 und 652), richtet sich die Bewertung nach § 35 BauGB.

Satzungen der Stadt Lage:

keine

2.4.4 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität mit den baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Gemäß tel. Auskunft der Stadtverwaltung Lage wird mitgeteilt, dass die Pieperstraße zum jetzigen Zeitpunkt

- endausgebaut ist
- Kanalanschlussbeiträge bereits erhoben wurden

2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden von der unterzeichnenden Sachverständigen eingeholt.

2.7 Nutzung und Vermietungssituation

Flurstück 631 ist verkehrstechnisch nicht erschlossen und mit einem zweigeschossigen Gebäude bebaut, das als Betriebsleiterwohnung dient und direkt an die Gewerbehalle angrenzt; zwischen Wohngebäude und Halle besteht eine bauliche Verbindung. Das Wohngebäude scheint bewohnt zu sein; nähere Informationen zur tatsächlichen Nutzung waren am Wertermittlungstichtag nicht zugänglich. Für eine langfristige Erhaltung des Wohngebäudes wären nach Auffassung der Sachverständigen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Flurstück 652 ist mit der Lager-/Produktionshalle bebaut. Die Halle steht seit mehreren Jahren leer. Im Rahmen der Wertermittlung wird die Halle als Teil-Liquidationsobjekt betrachtet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Es liegen keine weiteren Informationen zur Gebäudeausstattung oder zu den technischen Einrichtungen der Gebäude vor.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundsätze der Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre".

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 40 bis 43 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zuzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besondere Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- (Ausstattungs)Standard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlage wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (§ 39 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 39 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 6 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Schwert-/Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

4.1.2 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24 und 26 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundsätze (§§ 6 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwerts bebauter und unbebauter Grundstücke (§§ 40 Abs. 1, 27 Abs. 2 und § 35 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei bebauten Grundstücken kommt das Vergleichswertverfahren vor allem auch zur Anwendung, wenn genügend Kaufpreise vergleichbar bebauter Grundstücke vorliegen, wie dies insbesondere bei Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern oder Eigentumswohnungen der Fall sein kann (diese Aufzählung ist nicht abschließend zu verstehen).

Datengrundlage ist regelmäßig vorrangig (nach VW-RL) die Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW. Andere Datensammlungen können nur dann herangezogen werden, wenn diese der Qualität der vorgenannten Kaufpreissammlungen, z.B. hinsichtlich Aktualität, umfassender Beschreibung der Grundstücke/Wohnungen sowie Repräsentativität, gleichwertig ist. Eine Quellenangabe ist erforderlich.

Der Vergleichswert kann auch mit Hilfe von Bodenrichtwerten (§ 13 ImmoWertV) oder Immobilienrichtwerten (besondere Gebädefaktoren, gem. § 20 ImmoWertV) abgeleitet werden. Bodenrichtwerte (pro m² Grundstücksfläche) und Immobilienrichtwerte (pro m² Wohn-/ Nutzfläche) sind auf ein lagetypisches Normobjekt bezogen. Diese Richtwerte, aus normierten Kaufpreisen (oder auch Vergleichspreise auf das Richtwertgrundstück/-objekt bezogen) pro Gebiet sachverständig abgeleitet und einem Nachbarschaftsvergleich unterzogen, werden durch den Gutachterausschuss auf einer Karte (analog oder digital) veröffentlicht.

Stehen keine Immobilienrichtwerte zur Verfügung, kann der Vergleichswert aus anderen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke ermittelt werden, wenn Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht sind. Ertragsfaktoren, wie Rohertragsvervielfältiger, erlauben i. d. R. nur die Ermittlung eines überschlägigen Vergleichswertes.

4.1.3 Das Ertragswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Verfahren für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlage (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlage zeitlich begrenzt.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz "(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich "Reinertragsanteil des Grund und Bodens". Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von "Bodenwert" und "Wert der baulichen und sonstigen Anlagen" zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Es liegt ein genehmigter Bauantrag vor, der eine Nutzungsänderung der bestehenden Produktionshalle vorsieht. Diese Variante wird von der Sachverständigen als realisierbar angesehen und für die folgende Wertermittlung zugrunde gelegt.

Aufgrund der hohen Investitionskosten wird den bestehenden Gebäuden kein eigenständiger Wert zugerechnet. Daher wird im Rahmen der Wertermittlung ausschließlich der Bodenwert ermittelt.

5 Bodenwertermittlung

5.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter Bodenrichtwert vor. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2 Bodenwert, rechtliche Einordnung und Erschließungssituation

Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich des § 34 BauGB innerhalb eines dörflich geprägten Mischgebietes. Der für den Bereich ausgewiesene Bodenrichtwert beträgt 130 €/m² und bezieht sich auf Wohn- und Mischgebietsflächen.

Für die gegenständliche Liegenschaft liegt ein genehmigter Bauantrag vor, der eine Umnutzung der bestehenden Produktionshalle zu Büro- und Verwaltungsflächen sowie eine Kernsanierung des

bestehenden Betriebsleiterwohnhauses vorsieht. Diese Nutzungsänderung wird als wahrscheinlichste Entwicklungsvariante angesehen und der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Da die künftige Nutzung eine gewerbliche Prägung mit eingeschränkter Marktnachfrage aufweist erscheint eine Anpassung des Bodenrichtwertes erforderlich. Unter Berücksichtigung der Lagequalität, der planungsrechtlichen Situation und der zu erwartenden Nutzung wird ein angepasster Bodenwert von **ca. 80 €/m²** angesetzt.

Damit wird der besonderen Situation Rechnung getragen, dass das Objekt eher den typischen Merkmalen eines reinen Gewerbegrundstücks entspricht.

Die Anpassung an die Grundstücksgröße ist im Wertansatz bereits enthalten.

5.3 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 631

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Dorfgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Fläche		800 m ²
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (Gewerbe)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	II

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.09.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (Gewerbe)	× ca. 0,6	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 80,00 €/m ²	
Lagewert	123	123	× 1,00	
Grundstücksgröße	800 m ²	441 m ²	× 1,00	
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			rd. 80,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	rd. 80,00 €/m²	
Fläche	× 441,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 35.280,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 insgesamt **35.000,00 €**.

5.4 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 417

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Dorfgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Fläche		800 m ²
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (Gewerbe)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	unbebaut

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.09.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (Gewerbe)	× ca. 0,6	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 80,00 €/m ²	
Lagewert	123	123	× 1,00	
Grundstücksgröße	800 m ²	441 m ²	× 1,00	
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			rd. 80,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	rd. 80,00 €/m ²	
Fläche	× 119,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 9.520,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 insgesamt **10.000,00 €**.

5.5 Bodenrichtwert und Bodenwertermittlung des Flurstückes 652

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Dorfgebiet
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Fläche		800 m ²
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I - II

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.09.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (Gewerbe)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse	=	I

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	09.09.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (Gewerbe)	× ca. 0,6	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 80,00 €/m ²	
Lagewert	123	123	× 1,00	
Grundstücksgröße	800 m ²	441 m ²	× 1,00	
Grundstückszuschnitt	regelmäßig	unregelmäßig	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			rd. 80,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	rd. 80,00 €/m²	
Fläche	× 5.610,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 448.800,00 €	

Die Liquidationskosten in Höhe von ca. 15 €/m³ (für ca. 2/3 der Gewerbehalle, d.h. 11.000 m³) werden mit ca. 165.000,00 € ermittelt, so dass sich ein Bodenwert in Höhe von 285.000,00 € ergibt.

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025 insgesamt **285.000,00 €**.

6.3 Einzelbewertung - Flurstück 652 -

Aufgrund der unklaren Nachfolgenutzung (Teilliquidation in Verbindung mit hohen Investitionskosten) wird der **Verkehrswert** des zu bewertenden Grundstückes

Gemarkung	Billinghausen
Flur	1
Flurstücke	631
	Pieperstraße 45
	32791 Lage

zum Wertermittlungsstichtag **09. September 2025**

nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung einer Teilliquidation zu

200.000,- €

ermittelt.

6.4 Einzelbewertung - Flurstück 417 -

Das Grundstück entzieht sich aufgrund der Binnenlage und fehlenden Nutzbarkeit dem gewöhnlichen Grundstücksverkehr.

Die Sachverständige ermittelt den Verkehrswert des Flurstückes 417

Gemarkung	Billinghausen
Flur	1
Flurstücke	417
	Pieperstraße
	32791 Lage

zum Wertermittlungsstichtag 09.09.2025

nach sachkundiger Abwägung von Angebot und Nachfrage auf dem regionalen Grundstücksmarkt zu

1,- €

ermittelt.

Detmold, den 05. November 2025



Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. Martina Kraus, ö.b.u.v.



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet nicht für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen ebenfalls nicht der Haftung.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WoFIV:

Wohnflächenverordnung, Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

DIN 277:

Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz

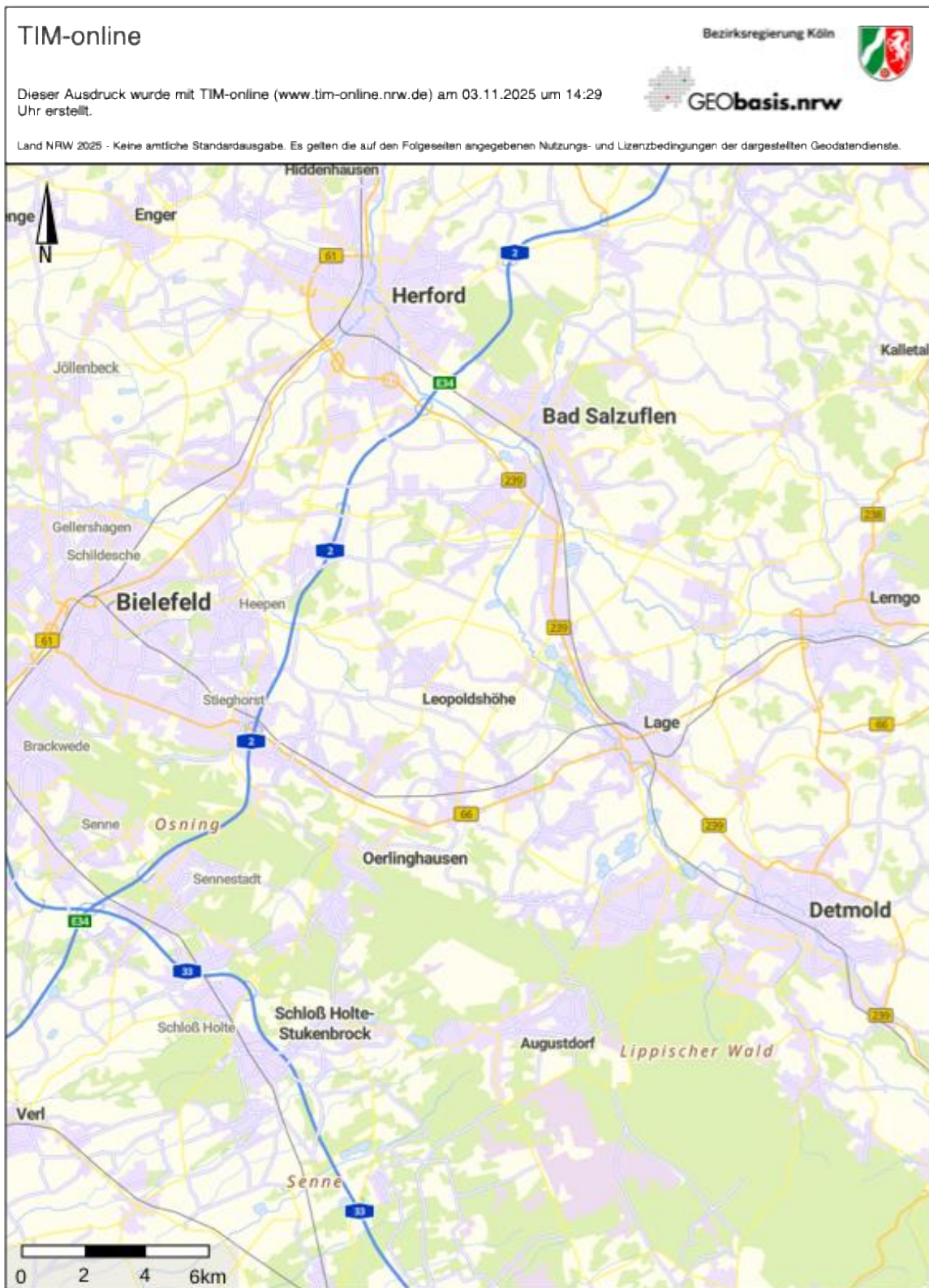
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Kleiber/Simon/Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BelWertV
- [2] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold [Hrsg.]: Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Lippe

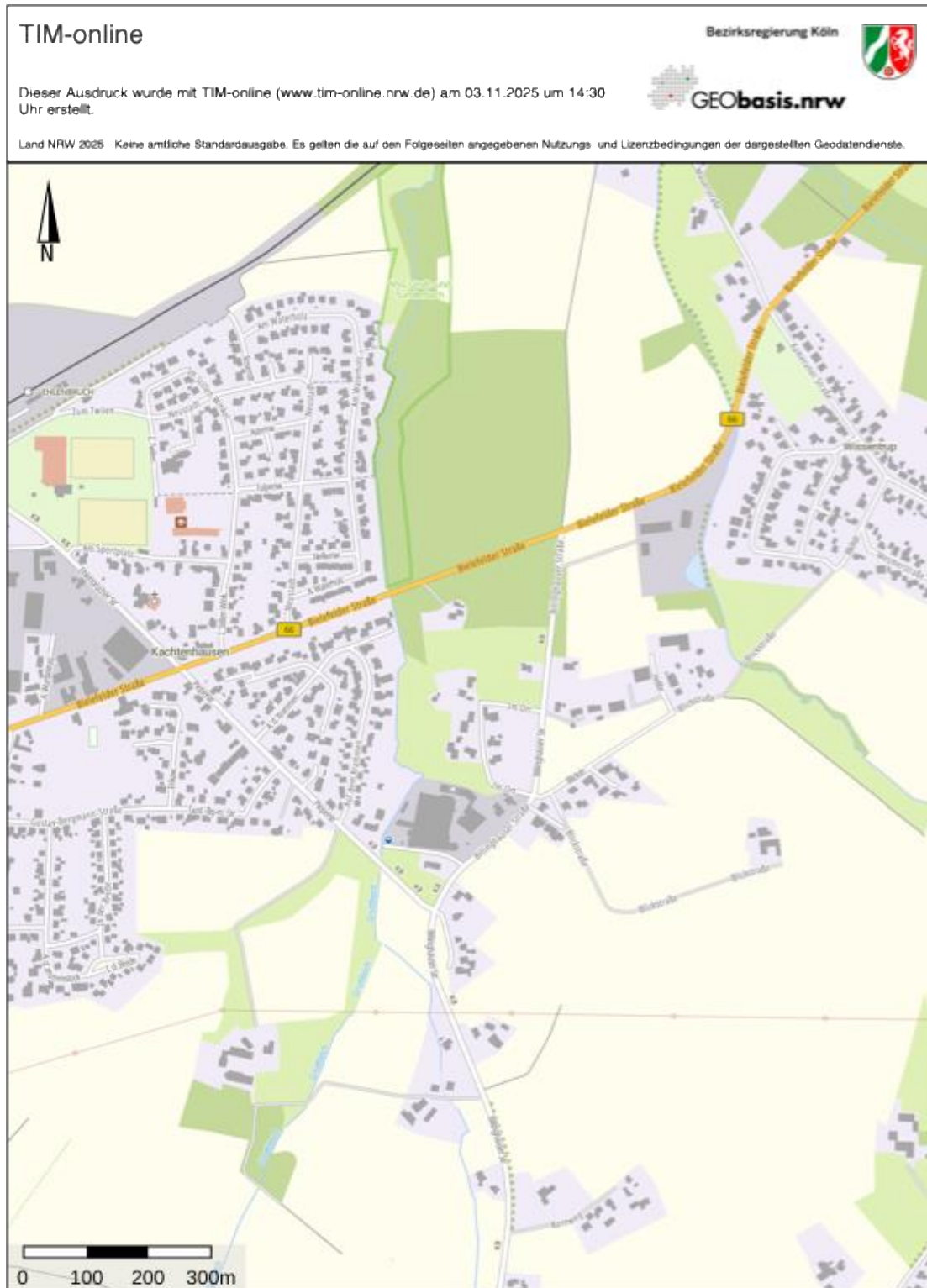
7.3 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01 2 Übersichtskarten
- Anlage 02 Luftbild
- Anlage 03 Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Eigentumsnachweis
- Anlage 04 nicht realisierte Genehmigungspläne
- Anlage 05 Fotodokumentation

Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 1: Übersichtskarte



Anlage 2: Luftbild



Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte



**Kreis Lippe
Katasteramt**

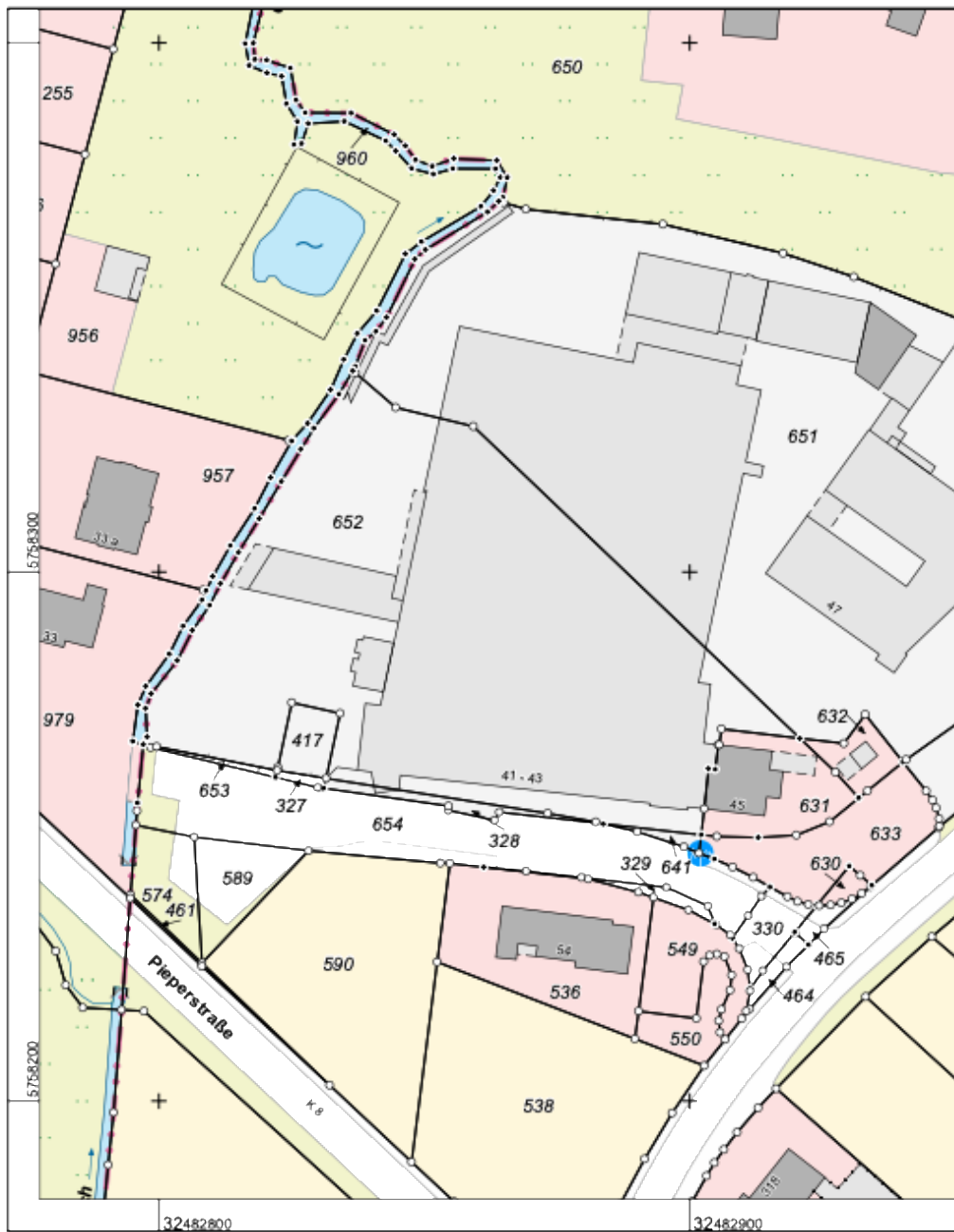
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Flurstück: 417 und andere
Flur: 1
Gemarkung: Billinghausen
Pieperstraße, Lage

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1:1000

Erstellt: 18.08.2025
Zeichen:



Maßstab 1 : 1000

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVz/VermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 3: Eigentumsnachweis



**Kreis Lippe
Katasteramt**
Felix-Fechenbach-Straße 5
32756 Detmold

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

**Bestandsnachweis
stichtagsbezogen NRW**

18.08.2025
Stichtag 2025-08-15T23:59:59+02:00

**Grundbuchblatt 15615, Grundbuchbezirk 052005 Lage
Amtsgericht 2303 Detmold**

Angaben zum Eigentum

Eigentümer: 1

Laufende Nummer: 1

Grundstück

Grundstücksfläche: 441 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 631, Flur 1, Gemarkung 2034 Billinghausen

Gebietszugehörigkeit: Finanzamt 5313 Detmold
Gemeinde 05766040 Lage
Kreis Lippe
Regierungsbezirk Detmold

Lage: 08271 Pieperstraße 45

Fläche: 441 m²

Tatsächliche Nutzung: 441 m² Wohnbaufläche

Laufende Nummer: 2

Grundstück

Grundstücksfläche: 5 610 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 652, Flur 1, Gemarkung 2034 Billinghausen

Gebietszugehörigkeit: Finanzamt 5313 Detmold
Gemeinde 05766040 Lage
Kreis Lippe
Regierungsbezirk Detmold

Lage: 08271 Pieperstraße 41
08271 Pieperstraße 43
08271 Pieperstraße 47

Anlage 3: Eigentumsnachweis

Grundbuchblatt 15615
Grundbuchbezirk Lage
Amtsgericht Detmold

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Bestandsnachweis
stichtagsbezogen NRW

Fläche: 5 610 m²

Tatsächliche Nutzung: 5 610 m² Industrie- und Gewerbefläche / Industrie und Gewerbe

Laufende Nummer: 3 Grundstück

Grundstücksfläche: 119 m²

Das Grundstück besteht aus:

Flurstück 417, Flur 1, Gemarkung 2034 Billinghausen

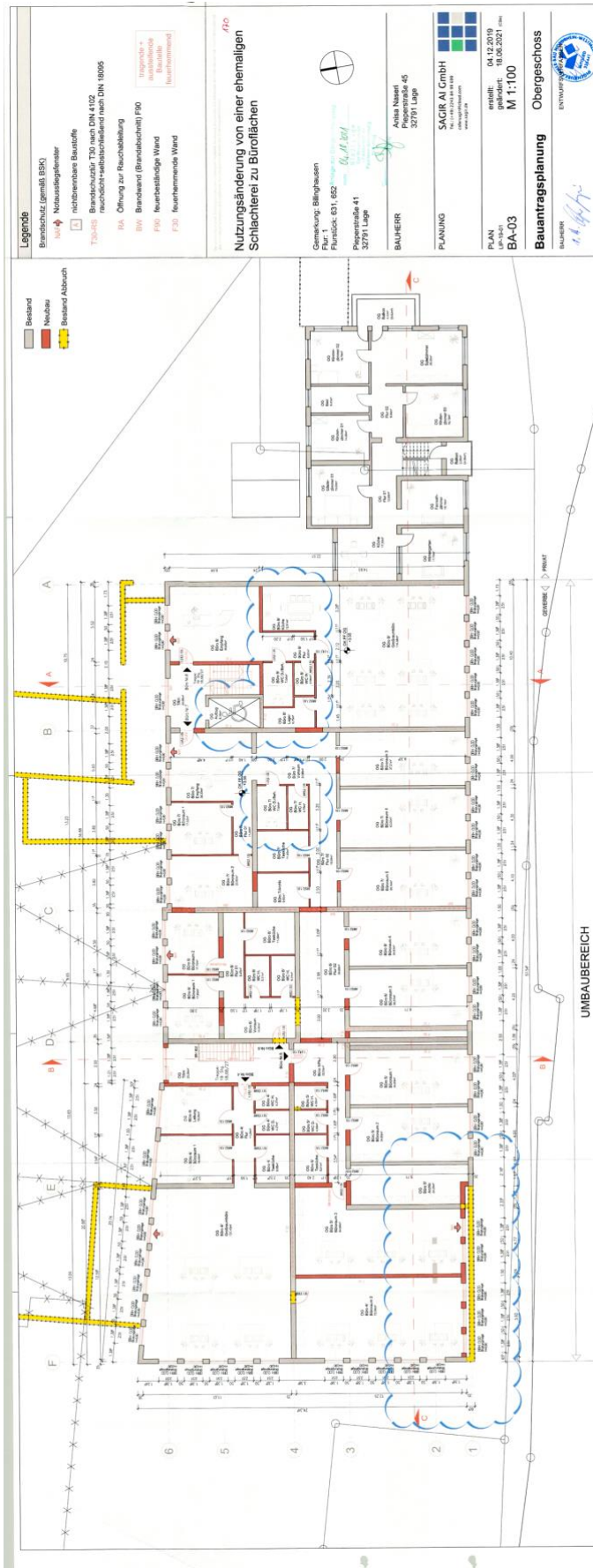
Gebietszugehörigkeit: Finanzamt 5313 Detmold
Gemeinde 05766040 Lage
Kreis Lippe
Regierungsbezirk Detmold

Lage: Pieperstraße

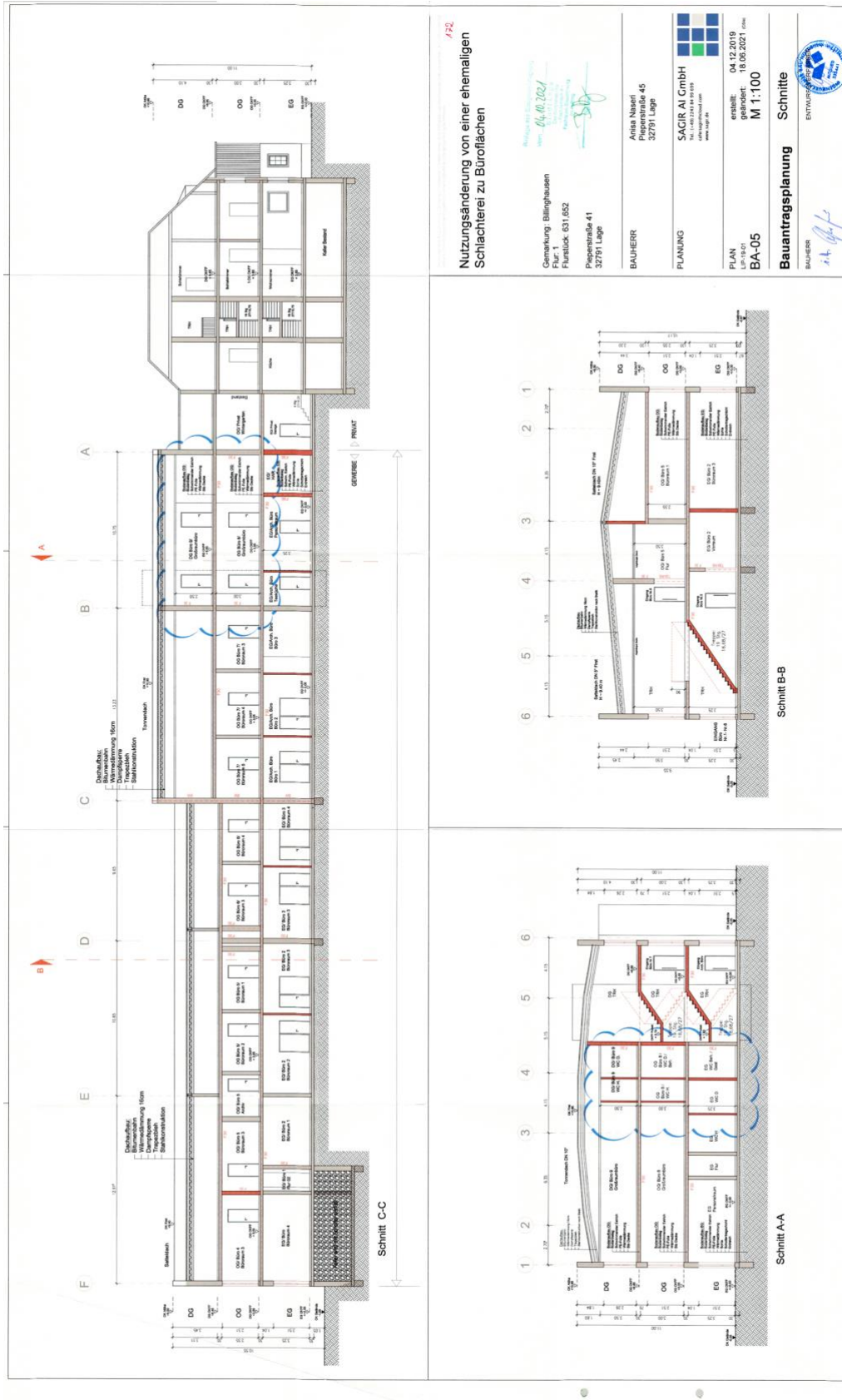
Fläche: 119 m²

Tatsächliche Nutzung: 119 m² Industrie- und Gewerbefläche / Industrie und Gewerbe

Anlage 4: Genehmigungs- und Bauantragspläne



Anlage 4: Genehmigungs- und Bauantragspläne



Anlage 4: Genehmigungs- und Bauantragspläne



Anlage 5: Fotos



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Osten



Ansicht von Südosten

Anlage 5: Fotos



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten