



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 049/21
Datum 15.10.2023
Register 2023/0730
BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

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
Lage
4764

über ein bebautes Grundstück
in

Lage
Billinghausen
Billinghauser Straße 223

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

22. August 2023

Verkehrswert

70.000 €



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

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	
4.0	Wertermittlung	
4.1	Bodenwert	
4.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
4.3	Sachwert der Außenanlagen	Entfällt
4.4	Sachwert	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	
6.6	Baupläne / Skizzen	
6.7	Auszug Baulastenverzeichnis	Entfällt
6.8	Auszug Verträge	Entfällt
6.9	Sonstiges	



WERTGUTACHTEN
BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

1.0 Auftrag

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

Auftrag vom	10.05.2023
-------------	------------

1.1 Ortsbesichtigung

Datum	24.08.2023
-------	------------

Anwesende	Herr Herr Murschall
-----------	------------------------

Besichtigung	Ich konnte die Immobilie vollständig besichtigen
--------------	--



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

2.0 Beschreibung der Lage

2.1 Bezeichnung der Lage

Straße	Billinghamer Straße 223
Gemeinde/Stadt	Lage

2.2 Kataster- und Grundbuchbezeichnung

Grundbuch von	Lage
Blatt	4764
BV-Nr.	1

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch	zum Stichtag
Lfd.Nr. 4	

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Lage
Grundbuchblatt	4764
Lfd. Nr. im BV	1
Gemarkung	Billinghamer
Flur	1
Flurstück	299
Lage	Billinghamer Straße 223
Gesamtgröße	1.585 Gebäude- und Freifläche



2.5 Bauliche und sonstige Nutzung

Örtliche Lage im Ortsbild	<p>Billinghausen ist ein Ortsteil ohne richtiges Zentrum und ist "fleckentartig" bebaut. Das Bewertungsgrundstück liegt an der Billinghauser Straße, die als Kreisstraße fungiert. Sie ist als Fahrstraße gut ausgebaut. Die Umgebung ist gemischt genutzt, im wesentlichen aber mit individuellem Wohnungsbau aus verschiedenen Bauepochen.</p> <p>Entfernungen vom Grundstück: Der Ortskern von Lage (Rathaus) etwa 5,2 km; eine Bushaltestelle etwa 0,5 km; der Bahnhof in Lage etwa 5,7 km; die A2 Auffahrt BI-Ost etwa 13,7 km; die A33 Auffahrt Stukenbrock-Senne etwa 20,2 km.</p>
Vor- und Nachteile der Lage	<p>Als Wohnlage nicht sonderlich optimal, und als Geschäftslage mit Einschränkungen für solche Nutzungen, die vom Durchgangsverkehr profitieren.</p>
Besondere Bodenverhältnisse	<p>Sind mir nicht bekannt. Ich gehe von üblichen Boden- und Grundwasserverhältnissen aus.</p>
Entwicklungsfähigkeit	<p>Baureifes Land als Bestandsschutz nach §35 BauGB, sollte das Gebäude abgebrochen werden, verfällt die beschränkte Baulandqualität des Grundstücks. So die Einschätzung im Bauamt der Stadt Lage, die für mich plausibel ist.</p>
Straße	<p>Gut ausgebaute Kreisstraße mit einem separaten Gehweg/Fahrradweg</p>



2.6 Infrastruktur

Gemeindegröße	Einwohnerentwicklung von Lage jeweils zum 31.12: 2021 34.686, 2020 34.885, 2019 34.858, 2018 35.047, 2017 35.166, 2016 35.099, 2015 35.120, 2014 34.719, 2013 34.671, 2012 34.636, 2011 34.761. In der Gemarkung Billinghausen selbst leben etwa 1.800 Einwohner
Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	Bus und Bahn, noch gut erreichbare Bushaltestelle, werktäglicher Taktverkehr
Straßenanbindung	Die Autobahnen A2 und A33 sind in etwa 20 Minuten Reisezeit zu erreichen
Bahnanbindung	Der nächste Bahnhof befindet sich in Lage mit Regionalverbindungen nach Herford, Bielefeld, Lemgo und Altenbeken
Nächste Großstadt	Bielefeld, Paderborn
Kindertagesstätte	Für diese Nutzung nicht relevant
Schulen	Für diese Nutzung nicht relevant
Einkaufsmöglichkeit	Für diese Nutzung nicht relevant
Medizinische Versorgung	Für diese Nutzung nicht relevant
Arbeitsplätze	In der Umgebung



WERTGUTACHTEN
BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

3.0 Zustandsmerkmale

3.1 Grundstücksmerkmale

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft
Bebauungsplan	Liegt nicht vor
Regelung nach BauGB	§35 (Vorhaben im Außenbereich)
Zulässige Nutzung	Im Wesentlichen Bestandsschutz
Tatsächliche Nutzung	Handwerksbetrieb (KFZ)
Grundstücksart	Reihengrundstück
Zuschnitt	Fast rechteckig mit Einschnitt
Mittlere Länge	Etwa 45 Meter ohne Einschnitt
Mittlere Tiefe	Etwa 40 Meter ohne Einschnitt
Höhendifferenz	Fast eben
Höhenlage NHN	Etwa 133 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser
Entwässerung	Regen- und Schmutzwasserkanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nicht mehr an für Straße- und Beleuchtung	



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

Erschließungsbeiträge nach KAG für Kanalanschluss	Fallen nicht mehr an
Baulasten	Als belastende Zuwegungsbaulast Baulastenblatt 44 von Billinghamen vom 09.03.1987
Grundbucheintragungen Begünstigungen Belastungen	Sind mir nicht bekannt Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) Lfd. Nr. 10 Anordnung Zwangsversteigerung
Beiträge für Hausanschlüsse Wasser Strom	Als bezahlt unterstellt Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Waren am Ortstermin durch die Straße außen feststellbar
Bindungen Denkmalschutz Wasserschutzgebiet Überschwemmungsgebiet Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor Liegt nicht vor
Altlasten	Ist laut Kataster als Verdachtsfläche durch die Vornutzung gelistet. Aber durch die vorliegende Baugenehmigung kann unterstellt werden, dass keine Belastungen vorliegen, die diese Nutzung belasten. Ein erkundendes Gutachten liegt im Umweltamt des Kreises Lippe vor.
Schmutzwasserkanaldichtigkeit	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.



3.2 Merkmale der baulichen Anlagen

3.2.1 Bezeichnung

Ehemalige Tankstelle mit Werkstatt

Baujahr	Ursprünge geschätzt um 1960, Umbau noch nicht abgeschlossen
Nutzung/Zweckbestimmung	Werkstatt
Bauweise	
Kellerausführung	Teilkeller
Vollgeschosse	Erdgeschoss
Dachgeschoss	Noch nicht ausgebaut
Konstruktion	Massivbau
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Kalksandsteinmauerwerk unterstellt Kalksandsteinmauerwerk unterstellt Außenwandaufbau noch nicht abgeschlossen
Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Kalksandsteinmauerwerk unterstellt Kalksandsteinmauerwerk unterstellt
Feuchtigkeitssperren	
Lastfall	Aufstauendes Sickerwasser, unterstellt
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Drainage	Keine sichere Aussage möglich
Dachausführung	
Dachform	Satteldach
Konstruktion	Stahlbinder
Dachhaut	Stahl-Sandwich-Platten
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Titanzink
Dämmung	In der Dachhaut integriert
Treppen	Entfällt



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

Decken	Noch nicht vorhanden
Fenster/Außentüren Rahmen/Flügel	Im Wesentlichen veraltet und schadhaft
Rollläden/Sonnenschutz	Kein baulicher Sonnenschutz vorhanden
Fassade	Zweilagiger Außenputz mit Farbbeschichtung, nicht durchgängig
Innenwandbekleidungen im Nutzbereich	Einfacher Putz, teilweise mit Farbbeschichtung/Fliesen
Deckenbekleidungen	Entfällt
Dachbekleidungen	Keine
Fußböden im Nutzbereich	Estrich/Beton
Innentüren	Kaum vorhanden
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoff-Leitungen unterstellt Kunststoff-Leitungen unterstellt
Wärmeinstallation	Vorhanden, aber ohne Funktion, veraltet und defekt
Bäder und Toiletten	Toilettenraum, im Wesentlichen 50 Jahre alt, damalige Standardausstattung
Warmwasserbereitung	Entfällt



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

Elektro-Installation

Verteilung und Sicherung	Aus der damaligen Bauzeit, veraltet, funktionstüchtig?
Brennstellen	Aus der damaligen Bauzeit, veraltet, funktionstüchtig?
Steckdosen	Aus der damaligen Bauzeit, veraltet, funktionstüchtig?
Telekommunikation	Aus der damaligen Bauzeit, veraltet, funktionstüchtig?
Schwachstrom	Aus der damaligen Bauzeit, veraltet, funktionstüchtig?

Wertverbesserungen

Angefangener Umbau

Sanierungen

Keine erkennbar

Vermietung

Eigennutzung

Sanierungsbedarf

- Das Gebäude ist wirtschaftlich abbruchreif
- > Behebung der Mängel
 - > Kontrolle und ggf. Schadensbeseitigung an Wandkonstruktionen
 - > Kontrolle und ggf. Schadensbeseitigung an Dachkonstruktionen
 - > Kontrolle und Beseitigung von Schäden an den Feuchtigkeitssperren in allen Bereichen
 - > Bodenabdichtung
 - > Wandabdichtung
 - > Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile
 - Kellerdecke
 - Außenwände
 - Fenster
 - Dach
 - > Verbesserung der Luftdichtigkeit
 - > Verbesserung der Grundrissstrukturen
 - > Fassade
 - > Fenster, Tore
 - > Der Innenausbau
 - > Wandbekleidungen
 - > Deckenbekleidungen
 - > Dachbekleidungen
 - > Fußbodenbeläge
 - > Innentüren
 - > Toilettenraum
 - > Der technische Ausbau
 - > Abwasseranlagen, Kontrolle empfohlen
 - > Wärmeerzeugungsanlage
 - > Warmwasserbereitstellung
 - > Wasseranlagen
 - > Wärmeverteilnetze
 - > Heizflächen
 - > Elektrische Mittelspannungsanlagen
 - > Elektrische Schwachstromanlagen
 - > Die Außenanlagen



Baulicher Zustand	Deutlich mangelhaft
Energieausweis	Jetzt offenes Gebäude
Nicht erfasste Bauteile	Nicht wertrelevant
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Nebengebäude	Nebengebäude im Hinterhof
Optik laut Marktbericht	Vernachlässigt

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Entfällt

Baumängel/Bauschäden

- > Schäden am Dachtragwerk erkennbar
- > Schäden an den Wand-Tragwerken unterstellt
- > Fenster schadhaft
- > Tore schadhaft oder fehlen
- > Der gesamte Innenausbau ist schadhaft
- > Der gesamte technische Ausbau ist schadhaft
- > Die Außenanlagen sind schadhaft

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Entfällt

Bodenverunreinigungen

-> Laut Umweltamt im Kreis Lippe sind relevante Bodenverunreinigungen beseitigt und durch Gutachten begleitet worden.

Bodenschätze

-> Entfällt hier



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten Als belastende Zuwegungsbaulast
Grundbucheintragungen Abt. II Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wegerecht)
Lfd. Nr. 10 Anordnung Zwangsversteigerung
Erschließungsbeiträge Fallen nicht mehr an

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Unfertige Sanierung

Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser
Kanäle	Schmutz- und Regenwasserkanalanschluss vorhanden
Hofbefestigungen	Verbrauchte alte Tankstellenanlagen
Grundstückseinfriedung	Nicht wesentlich vorhanden
Gartenanlagen	Ungepflegt



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

4.0 Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Richtwert des Gutachterausschusses			zum	1.1.2023
			Gewerbefläche im Außenbereich	30 €
			Lagewert	174 €
Ausgangswert		30,00 €		
Marktentwicklung	0,0%	0,00 €		
Zwischenwert		30,00 €		
Korrektur Lage	0,0%	0,00 €		
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		30,00 €		
 Geschätzter Bodenwert				
Bauland		30,00 €		

Aufstellung der Flächen und der Nutzungen

Nutzung	Flurstück	Fläche	Einzelwert	Gesamtwert
Bauland	299	1.585	30,00 €	47.550 €
Gesamtsumme Bodenwert		1.585	gerundet	48.000 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	1.585	gerundet	48.000 €
Selbständige Grundstücksteile n.§41 ImmoWertV		0	gerundet	0 €

Hinweise / Begründung

Laut Stadtverwaltung Lage befindet sich das Bewertungsgrundstück im Außenbereich, die Nutzung ist gewerblich.

Deshalb ist der Bodenrichtwert für gewerbliche Außenbereiche anzuwenden und nicht der für das Grundstück hinterlegte Richtwert für individuellen Wohnbau.



4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

4.2.1 Besondere Ertragsverhältnisse

Entfällt

Bewertung 0 €

4.2.2 Baumängel/Bauschäden

Schäden am Dachtragwerk erkennbar

ohne Wertansatz, da Abbruch 0 €

Schäden an den Wand-Tragwerken unterstellt

ohne Wertansatz, da Abbruch 0 €

Fenster schadhaft

ohne Wertansatz, da Abbruch 0 €

Tore schadhaft oder fehlen

ohne Wertansatz, da Abbruch 0 €

4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Entfällt

Bewertung 0 €

4.2.4 Bodenverunreinigungen

Laut Umweltamt im Kreis Lippe sind relevante
Bodenverunreinigungen beseitigt und durch Gutachten begleitet
worden.

Werteinfluss durch merkantilem Minderwert, geschätzt -2.000 €

4.2.5 Bodenschätze

Entfällt hier

Bewertung 0 €



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

4.2.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Baulasten

Als belastende Zuwegungsbaulast

Fläche	120		
Bodenwert	30		
Belastung	-33,0%		
angesetzter Markteinfluss			-1.200 €

Grundbucheintragungen Abt. II

Lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

unter Baulast berücksichtigt 0 €

Erschließungsbeiträge

Fallen nicht mehr an

Bewertung 0 €

4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Unfertige Sanierung

Bewertung 0 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

-3.200 €



4.7 Verkehrswert

Stichtag			22.8.2023
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		48.000 €
Symbolischer Restwert Gebäude und bauliche Anlagen			25.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			-3.200 €
Sachwert			entfällt
Ertragswert			entfällt
Vergleichswert			entfällt
Vorläufiger Verkehrswert		gerundet	70.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	70.000 €
in Worten	siebzig-tausend		

Aufgestellt am
15. Oktober 2023

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger



4.8 Begründung

Die Bewertungsgrundlage ist die Einschätzung als Außenbereich. Als Außenbereich ist die Nutzung im Wesentlichen auf den Bestandsschutz beschränkt. Außerdem kann nur der Bodenrichtwert für gewerbliche Außenbereiche herangezogen werden.

Das Gebäude ist schon ziemlich alt und hat eigentlich die Nutzungsgrenze erreicht. Ob und wer noch die alte Tankstellenüberdachung nutzen will, kann im Rahmen eines Wertgutachtens nicht bestimmt werden. Die angefangenen und nicht vollendeten Umbauarbeiten erschweren eine übliche Wertermittlung. Ich habe mich deshalb entschlossen, für das Gebäude und die baulichen Anlagen einen symbolischen Restwert anzusetzen.

Weitere Erörterungen erübrigen sich.



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	10.05.2023
- Richtwertkarte	16.05.2023
- Auszug aus d.Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte Liegenschaftsbuch	13.10.2023
- Auszug Bebauungsplan	Entfällt
- Kopie der Baupläne	Kopien der Baugenehmigung
- Auszug Baulastenverzeichnis	Baulastenblatt 44 von Billinghamen vom 09.03.1987
- Auszug Vertragsunterlagen	Entfällt
Grundstücksmarktbericht 2023	Für den Kreis Lippe



Allgemeine gesetzliche Grundlagen für die Aufstellung von Gutachten:

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauONW	Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien
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	27 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	8 Stück
Anlage 6.2 Auszug Bodenrichtwertkarte	16.05.2023
Anlage 6.3 Auszug Bebauungsplan	Entfällt
Anlage 6.4 Auszug Liegenschaftskataster	13.10.2023
Anlage 6.5 Auszug Grundbuch	10.05.2023
Anlage 6.6 Baupläne und Skizzen	Kopien der Baugenehmigung
Anlage 6.7 Auszug Baulastenverzeichnis	Baulastenblatt 44 von Billinghamen vom 09.03.1987
Anlage 6.8 Auszug Verträge	Entfällt
Anlage 6.9 Sonstiges	Diverse Antworten
Anzahl der herausgegebenen Exemplare	2 Stück in Papierform 1 PDF-Datei



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

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

§ 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

(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.*

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.

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

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

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

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

6.1 Bilder



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE



Straßenansichten



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE



Alter Kundenraum



Toilettenraum



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE



Innenansicht Werkhalle



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE



Hintere Fassade



**Zugang zur
alten
Arbeitsgrube**



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

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 2023-01-01

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

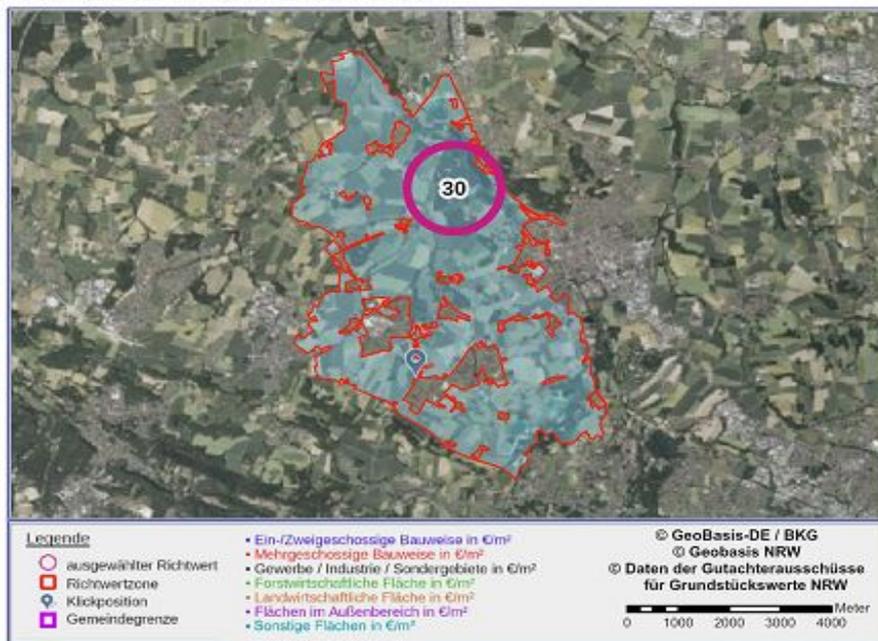


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

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	Lage
Postleitzahl	32791
Bodenrichtwertnummer	6905
Bodenrichtwert	30 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
Ergänzende Nutzung	Bebaute Flächen im Außenbereich
Geschosszahl	I
Fläche	100-10000 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	30 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

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 Grundstücks 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 alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmälbereichssatzungen, 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 Lagemerkmale 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, abgabefrei 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 17.10.2023 aus BORIS-NRW

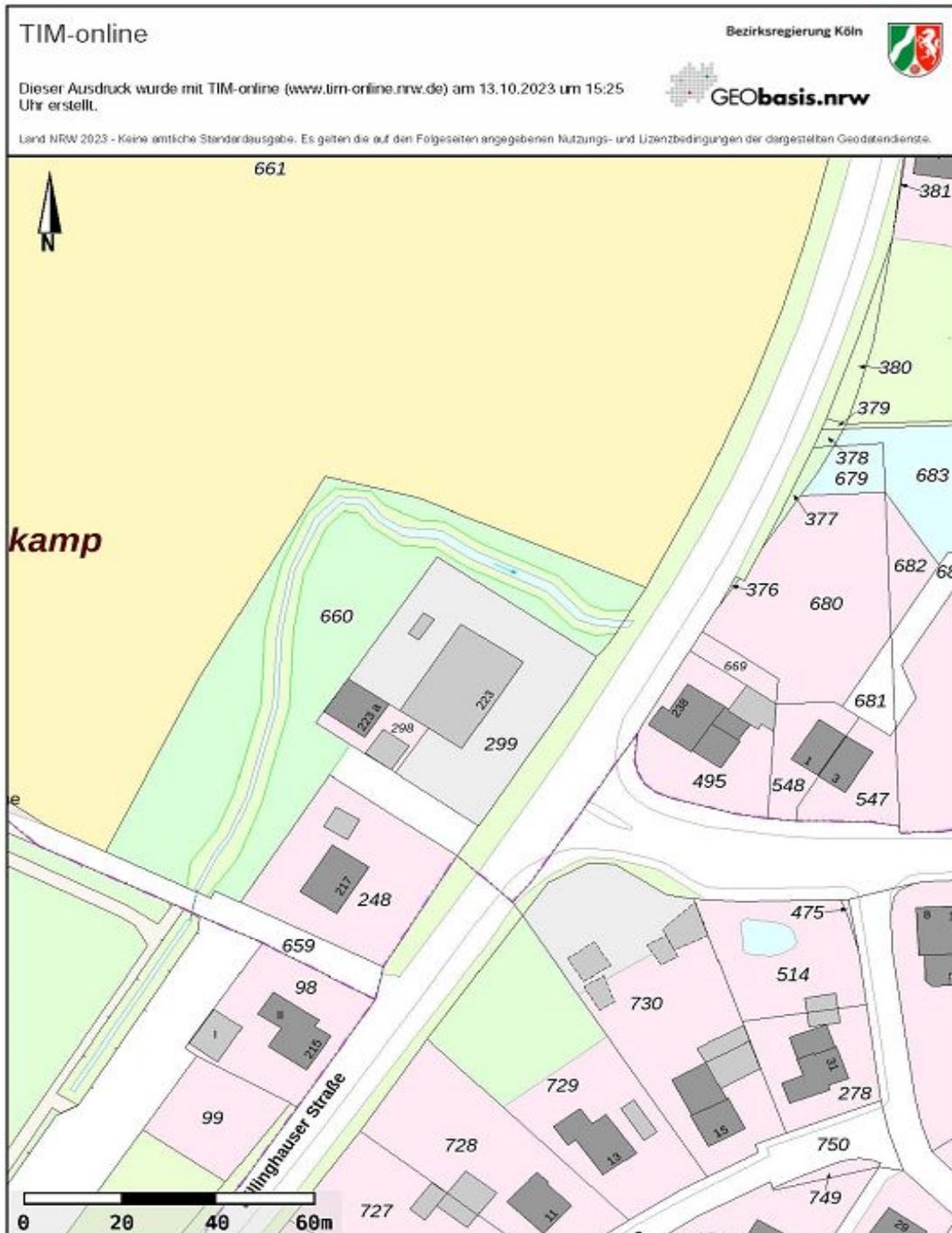
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen



WERTGUTACHTEN

BILLINGHAUSER STRASSE 223 / LAGE

6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen

