



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

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 21 K 53/24
Datum 30.07.2025
Register 2025/0433
KRONENWEG 6 / HORN-BAD MEINBERG

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
in

Horn-Bad Meinberg
Holzhausen-Externsteine
Kronenweg 6

Stichtag der Wertermittlung
und der Qualitätsbestimmung

3. April 2025

Verkehrswert

240.000 €



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
- 3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 3.4 Merkmale der Außenanlagen

- 4.0 **Wertermittlung**
- 4.1 Bodenwert
- 4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- 4.3 Sachwert der Außenanlagen
- 4.4 Sachwert Anlagen
- 4.5 Ertragswert
- 4.6 Vergleichswert
- 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
- 5.4 Zur Wertermittlung des Sachwertes
- 5.5 Zur Wertermittlung des Ertragswertes
- 5.6 Zur Wertermittlung des Vergleichswertes

- 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	20.02.2025 021 K 53/24

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 Garnjost 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.	7

2.3 Eigentümer

Laut Grundbuch Lfd. Nr. 2	Jochen Garnjost, geb. 16.09.1963, Horn-Bad Meinberg
------------------------------	---

2.4 Grundstück

Kreis	Lippe
Grundbuch von	Horn-Bad Meinberg
Blatt	3752
Lfd. Nr. im BV	7
Gemarkung	Holzhausen-Externsteine
Flur	5
Flurstück	62
Lage	Kronenweg 6
Gesamtgröße	205 Gebäude- und Freifläche

Gemarkung	Holzhausen-Externsteine
Flur	5
Flurstück	402
Lage	Kronenweg 6
Gesamtgröße	2118 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. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.</i>
Tatsächliche Nutzung	Dorftischlerei
Grundstücksart	Zweifrontengrundstück die einzelnen Grundstücke werden als eine wirtschaftliche Einheit angesehen.
Zuschnitt	Polygonal
Länge	Etwa 80 Meter im Maximum
Tiefe	Etwa 44 Meter im Maximum
Höhendifferenz	Etwa 9 Meter
Höhenlage NHN	Etwa 255 Meter
Versorgungsanlagen	Strom, Wasser



Entwässerung	Öffentlicher Kanalanschluss vorhanden
Erschließungsbeiträge nach BauGB für Straße- und Beleuchtung	Fallen laut Auskunft nicht mehr an
Erschließungsbeiträge nach KAG für öffentliche Kanalleitungen	Fallen laut Auskunft nicht mehr an
Baulasten	Es liegen keine Baulasten vor
Grundbucheintragungen	
Herrschende Rechte	Lfd. Nr. 8/zu 7 im BV Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit
Dienende Rechte in Abt. II	Es liegt eine Eintragung vor
	Lfd. Nr. 3 Befristete Reallast (Heizungsreallast) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks ... Flurstück 401
Beiträge für Hausanschlüsse	
Wasser	Als bezahlt unterstellt
Strom	Als bezahlt unterstellt
Immissionen	Ich konnte an den Ortsterminen keine feststellen
Bindungen	
Denkmalschutz	Liegt nicht vor
Wasserschutzgebiet	Liegt nicht vor
Überschwemmungsgebiet	Liegt nicht vor
Landschaftsschutzgebiet	Liegt nicht vor



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.

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

Wohn- und Geschäftshaus Kronenweg 6

Baujahr	Errichtung	1999	unterstellt (genehmigt 04/1998)
Nutzung/Zweckbestimmung	Lagerräume Ausstellung Garage Wohnung		Untergeschoss Erdgeschoss Erdgeschoss, Anbau Obergeschoss Dachgeschoss
Bauweise Kellerausführung Vollgeschosse Dachgeschoss Konstruktion	Teilkeller Erd- und Obergeschoss Ausgebaut Massivbau		
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt		
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Kalksandstein Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Ziegelstein		
Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Kalksandstein Leichtmauerwerk, Trockenbauwände		
Feuchtigkeitssperren Lastfall	Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3 m Eintauchtiefe, unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		



Dachausführung

Dachform

Satteldach, Flachdach

Konstruktion

Traditionelle Holzkonstruktion unterstellt

Dachhaut

Tonfalzziegel, engobiert

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Dämmung

Bauzeittypisch unterstellt

Treppen

Konstruktion

Massiv- und Holztreppen

Belag

Hartholz

Geländer

Hartholz

Decken

über Kellergeschoss

Stahlbetonplatte

über Erdgeschoss

Stahlbetonplatte

über Obergeschoss

Stahlbetonplatte

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel

Lasierte Holzfenster aus der Bauzeit mit Zweifach-Verglasung
aus der Bauzeit

Rollläden/Sonnenschutz

Wahrscheinlich vereinzelt vorhanden

Fassade

Außenputz mit Farbbeschichtung

Teilweise als Wärmedämmputz,

teilweise als Natursteinsockel

Innenwandbekleidungen

im Nutzbereich

Innenputz / Farbbeschichtungen, unterstellt

im Wohnbereich

Innenputz mit Farbbeschichtungen/Tapeten, unterstellt

im Bad/Toilette

Wandfliesen aus der Bauzeit

Deckenbekleidungen

im Nutzbereich

Farbbeschichtungen

im Wohnbereich

Innenputz mit Farbbeschichtungen/Tapeten, unterstellt



Dachbekleidungen im Nutzbereich im Wohnbereich	Keine unterstellt Trockenbau mit Farbbeschichtungen/Tapeten, unterstellt
Fußböden im Nutzbereich im Ausstellungsbereich im Wohnbereich in den Bädern und Toiletten	Estrich Schwimmender Estrich mit Fliesen unterstellt Schwimmender Estrich Holzbeläge unterstellt Bodenfliesen im Stil der Wandfliesen, unterstellt
Innentüren im Nutzbereich im Praxisbereich	Metall- und Holztüren aus der Bauzeit Handwerklich gefertigte Holztüren aus der Bauzeit unterstellt
Abwasserinstallation der Steigestränge der Anschlussleitungen	Kunststoffleitungen unterstellt Kunststoffleitungen unterstellt
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Holz als Festbrennstoff Wärmeerzeugungsanlage in der Werkstatt Fertigradiatoren, unterstellt Stahl, unterstellt Bauzeittypische Konstruktion unterstellt
Bäder und Toiletten	Verbesserte Ausstattung der Bäder in der Wohnung unterstellt
Warmwasserbereitung Energieträger/Erwärmung Rohrnetz Warm/Kaltwasser Dämmung Sanitärporzellan/Wannen/Du. Armaturen	Zentral, unterstellt Stahlrohre, unterstellt Bauzeittypische Konstruktion unterstellt Verbesserte Ausstattung der Bäder in der Wohnung unterstellt Verbesserte Ausstattung der Bäder in der Wohnung unterstellt



Elektro-Installation	
Verteilung und Sicherung	Standardausstattung, Automatensicherungen, übliche Anzahl von Stromkreisen zur Bauzeit unterstellt
Brennstellen	Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt
Steckdosen	Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt
Telekommunikation	Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt
Schwachstrom	Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt
Beleuchtung	Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt
Wertverbesserungen	Einfache Instandhaltungen können unterstellt werden
Vermietung	Eigennutzung unterstellt
Sanierungsbedarf	<ul style="list-style-type: none">-> Behebung der Mängel-> Verbesserung der Wärmedämmung der Bauteile<ul style="list-style-type: none">-> Kellerdecke-> Außenwände-> Fenster-> Dach-> Verbesserung der Luftdichtigkeit-> Kontrolle und Beseitigung von kleineren Schäden an den Feuchtigkeitssperren in den Bereichen<ul style="list-style-type: none">-> Terrassen gegen Keller-> Wände horizontal und vertikal,-> Sockel-> Sohle, soweit es möglich ist-> Sonnenschutz, je nach Anspruch-> Brandmelder, Überprüfung empfohlen
Sanierungen	Keine erkennbar
Baulicher Zustand	Gut bis befriedigend, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer
Energieausweis	Liegt mir nicht vor



Nicht erfasste Bauteile

Vordächer

Besondere Betriebseinrichtungen

Keine gesicherte Aussage möglich

Barrierefreiheit

Ob die Zugänge und die Bewegungsflächen sowie die Türbreiten der DIN 18040 Teil 2 entsprechen, konnte nicht geprüft werden, es bestehen Unsicherheiten. Somit kann keine Barrierefreiheit festgestellt werden.



3.2.2 Bezeichnung

Werkstattgebäude Kronenbruch 6

Baujahr	Errichtung	1950	1. Bauabschnitt unterstellt
	Sanierung	1990	1. Bauabschnitt unterstellt
		1990	2. Bauabschnitt unterstellt
		1993	3. Bauabschnitt unterstellt
		2001	4. Bauabschnitt unterstellt mit Aufzug

Nutzung/Zweckbestimmung Die Gebäudegruppe entwickelt sich dem Hang hinauf als Werkstatt- und Garagengebäude

Bauweise

Ebene 0 (Mittelbereich)	Lagerbereich Werkstatt und Wärmetechnik
Ebene 0 (Ostflügel)	Garage und Abstellraum, laut Bauantrag
Ebene 1 (Westflügel)	Werkstatt
Ebene 1 (Mittelbereich)	Werkstatt
Ebene 2 (Westflügel)	Büroräume
Ebene 2 (Mittelbereich)	Bodenraum laut Baugenehmigung
Ebene 3 (Westflügel)	Bodenraum laut Baugenehmigung

Fundamente Streifenfundamente aus Beton unterstellt

Tragende Wände
des Kellergeschosses
der Obergeschosse Stahlbeton unterstellt
Ausmauerwerk Ziegel unterstellt

Nicht tragende Wände
des Kellergeschosses
der Obergeschosse Mauerwerksart nicht bekannt, wahrscheinlich Kalksandstein
Leichtmauerwerk, Trockenbauwände



Feuchtigkeitssperren

Lastfall

Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser
≤ 3 m Eintauchtiefe, unterstellt

Horizontal

Bauzeittypische Konstruktion unterstellt

Vertikal

Bauzeittypische Konstruktion unterstellt

Drainage

Keine sichere Aussage möglich

Dachausführung

Dachform

Westflügel Satteldach

Mittelbereich Satteldach

Ostflügel Flachdach

Konstruktion

Traditionelle Holzkonstruktionen unterstellt

Dachhaut

Westflügel Tonfalzziegel, engobiert

Mittelbereich Tonfalzziegel, engobiert

Ostflügel Abdichtung unterstellt

Entwässerung

Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Dämmung

Keine sichere Aussage möglich

Treppen

Konstruktion

Holztreppen

Belag

Holz

Geländer

Holz

Decken

über Ebene 1

Stahlbetonplatte

über Ebene 2

Stahlbetonplatte

über Ebene 3

Stahlbetonplatte

Fenster/Außentüren

Rahmen/Flügel

Holzfenster aus den Bau- beziehungsweise Sanierungszeiten
Zweischeibenverglasung

Rollläden/Sonnenschutz

Kein baulicher Sonnenschutz erkennbar

Fassade

Zweilagiger Außenputz, Farbbeschichtungen



Innenwandbekleidungen im Nutzbereich im Bad/Toilette	Innenputz / Farbbeschichtungen Im Nachbarhaus
Deckenbekleidungen im Nutzbereich	Farbbeschichtungen unterstellt
Dachbekleidungen im Nutzbereich	Keine sichere Aussage möglich
Fußböden im Nutzbereich	Estrich, Holzdielen unterstellt
Innentüren im Nutzbereich	Holztüren
Abwasserinstallation	Keine Abwasserinstallation für Schmutzwasseranlagen
Wärmeinstallation Energieträger Wärmeerzeugungsanlagen Heizflächen Leitungsnetz Dämmung	Holzabfälle aus der Tischlerei, Festbrennstoffe Holzkessel laut Bauakte Radiatoren, Lufterhitzer, unterstellt Stahl, unterstellt Keine sichere Aussage möglich
Toiletten	Keine Abwasserinstallation für Schmutzwasseranlagen
Warmwasserbereitung	Offensichtlich nicht vorhanden



Elektro-Installation		
Verteilung und Sicherung	Standardausstattung, Automatensicherungen, übliche Anzahl von Stromkreisen zur Bauzeit unterstellt	
Brennstellen	Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt	
Steckdosen	Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt	
Telekommunikation	Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt	
Schwachstrom	Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt	
Beleuchtung	Standardausstattung zur Bauzeit unterstellt	
Wertverbesserungen	Einfache Instandhaltungen können unterstellt werden	
Vermietung	Eigennutzung unterstellt	
Sanierungsbedarf	-> Behebung der Mängel -> Kontrolle und Beseitigung von kleineren Schäden -> Intensivierung der Instandhaltung -> Brandmelder, Überprüfung empfohlen	
Sanierungen	Offensichtlich nicht vorhanden	
Baulicher Zustand	Gut bis befriedigend, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer	
Energieausweis	Liegt mir nicht vor	
Nicht erfasste Bauteile	Überdachungen	
Besondere Betriebseinrichtungen	Lastenaufzugsanlage Photovoltaikanlage auf dem Dach, 33 Paneele	etwa 14,5 kWp
Barrierefreiheit	Keine sichere Aussage möglich	



3.2.3 Bezeichnung

Garagen

als Überbau

Flurstück 61 und 177

Teile des Grundstücks siehe meine Reg. Nr. 2025/0431

Baujahr	Neubau	2000	unterstellt
Nutzung/Zweckbestimmung	Abstellplätze PKW		
Bauweise			
Kellerausführung	Entfällt		
Vollgeschosse	Erdgeschoss		
Konstruktion	Massivbau, Holzbau		
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt		
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Entfällt Mauerwerksart nicht bekannt		
Nicht tragende Wände	Entfällt		
Feuchtigkeitssperren			
Lastfall	Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3 m Eintauchtiefe, unterstellt		
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt		
Drainage	Keine sichere Aussage möglich		
Dachausführung			
Dachform	Teil eines Satteldachs und Flachdach		
Konstruktion	Nadelholzkonstruktionen		
Dachhaut	Tonfalzziegel, engobiert, Abdichtungsbahnen		
Entwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech		
Dämmung	Nicht notwendig		
Treppen	Entfällt		



Decken	Entfällt
Fenster/Außentüren Rahmen/Flügel	Garagentor als Sektionaltor
Rollläden/Sonnenschutz	Entfällt
Fassade	Geputzt mit Farbbeschichtung
Innenwandbekleidungen	Keine sichere Aussage möglich
Deckenbekleidungen	Entfällt
Dachbekleidungen	Keine sichere Aussage möglich
Fußböden im Nutzbereich	Estrich unterstellt
Innentüren	Entfällt
Abwasserinstallation	Entfällt
Wärmeinstallation	Entfällt
Toiletten	Entfällt
Warmwasserbereitung	Entfällt
Elektro-Installation	
Verteilung und Sicherung	Standard zur Bauzeit unterstellt
Brennstellen	Standard zur Bauzeit unterstellt
Steckdosen	Standard zur Bauzeit unterstellt



Wertverbesserungen	Keine erkennbar
Vermietung	Eigennutzung unterstellt
Sanierungsbedarf	Nicht erkennbar
Sanierungen	Keine erkennbar
Baulicher Zustand	Gut, bezogen auf Alter und Restnutzungsdauer
Energieausweis	Nicht notwendig
Nicht erfasste Bauteile	Keine
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Barrierefreiheit	Nicht nutzungsrelevant



3.2.4 Bezeichnung	Lagergebäude Kronenweg 6	teilweise als Überbau
Baujahr	Errichtung 1960	unterstellt
Nutzung/Zweckbestimmung	Lager	Erdgeschoss
Bauweise Kellerausführung Vollgeschosse Konstruktion	Entfällt, unterstellt Erdgeschoss Stahlrahmenbau, unterstellt	
Fundamente	Streifenfundamente aus Beton unterstellt	
Tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Stahlbeton unterstellt Ausgemauerte Stahlträger, unterstellt	
Nicht tragende Wände des Kellergeschosses der Obergeschosse	Entfällt Stahlrahmen, unterstellt	
Feuchtigkeitssperren Lastfall	Mäßige Einwirkung von drückendem Wasser ≤ 3 m Eintauchtiefe, unterstellt	
Horizontal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Vertikal	Bauzeittypische Konstruktion unterstellt	
Drainage	Keine sichere Aussage möglich	
Dachausführung Dachform Konstruktion Dachhaut Entwässerung Dämmung	Satteldach (flach geneigt) Stahlrahmen mit Holzkoppelpfetten, unterstellt Zement-Well-Platten, asbesthaltig unterstellt Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech Als nicht vorhanden unterstellt	



Treppen	Als nicht vorhanden unterstellt
Decken	Als nicht vorhanden unterstellt
Fenster/Außentüren Rahmen/Flügel	Einfache Toranlagen aus der Bauzeit unterstellt
Rollläden/Sonnenschutz	Kein baulicher Sonnenschutz vorhanden
Fassade	Zement-Well-Platten, asbesthaltig unterstellt
Innenwandbekleidungen	Keine, unterstellt
Deckenbekleidungen	Entfällt
Dachbekleidungen	Keine, unterstellt
Fußböden im Nutzbereich	Industrieestrich, unterstellt
Innentüren	Wahrscheinlich nicht vorhanden
Abwasserinstallation	Keine Schmutzwasserentwässerung
Wärmeinstallation	Als nicht vorhanden unterstellt
Toiletten	Als nicht vorhanden unterstellt
Warmwasserbereitung	Als nicht vorhanden unterstellt



Elektro-Installation	
Verteilung und Sicherung	Einfach gestaltet Automatensicherungen,
Brennstellen	Einfach ausgestattet
Steckdosen	Einfach ausgestattet
Wertverbesserungen	Nicht erkennbar
Vermietung	Eigennutzung unterstellt
Sanierungsbedarf	Es wird unterstellt, dass die Nutzungsgrenze erreicht ist
Sanierungen	Keine erkennbar
Baulicher Zustand	Offensichtlich mangelhaft
Energieausweis	Liegt mir nicht vor
Nicht erfasste Bauteile	Nicht erkennbar
Besondere Betriebseinrichtungen	Keine
Barrierefreiheit	Keine sichere Einschätzung möglich



3.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere Ertragsverhältnisse

-> Eigennutzung unterstellt

Baumängel/Bauschäden

Wohn- und Geschäftshaus

-> Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen unterstellt

-> Diverse Instandhaltungsmängel unterstellt

Werkstattgebäude

-> Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen unterstellt

-> Diverse Instandhaltungsmängel unterstellt

Garagen

-> Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen unterstellt

-> Diverse Instandhaltungsmängel unterstellt

Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

-> Anteiliger Abbruch der Lagerhalle

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 Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit

Befristete Reallast (Heizungsreallast)

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 3 Befristete Reallast (Heizungsreallast)

für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks

... Flurstück 401

Erschließungsbeiträge

Als abgegolten unterstellt

Sonstige Wertbeeinflussung

-> Photovoltaikanlage, Leistung etwa 14,5 kWp

-> Sehr spezielle Ausrichtung auf die besondere Gebäudenutzung

-> Additive Bauweise

-> Zerstückelung der wirtschaftlichen Einheit

-> Verschiedenste Überbau-Tatbestände nach §912 BGB

-> Es konnten nur Teilbereiche besichtigt werden



3.4 Außenanlagen

Anschlüsse	Strom Wasser		
Kanäle	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz		
Hofbefestigungen	Betonpflaster	etwa	300 m ²
Grundstückseinfriedung	Einfach		
Gartenanlagen	Durchaus gepflegt		



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	62	205	131,00 €	26.855 €
Wohnbaufläche	402	2.118	131,00 €	277.458 €
Gesamtsumme Bodenwert		2.323	gerundet	304.300 €
Bodenwert nur Bauland	f.Ertragswert	2.323	gerundet	304.300 €
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

Wohn- und Geschäftshaus

Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen unterstellt

NRF (Nettoraumfläche)	277,0	
geschätzter Aufwand je m ² NRF	-15,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-4.200 €

Diverse Instandhaltungsmängel unterstellt

NRF (Nettoraumfläche)	277,00	
geschätzter Aufwand je m ² NRF	-15,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-4.200 €

Werkstattgebäude

Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen unterstellt

NRF (Nettoraumfläche)	593,0	
geschätzter Aufwand je m ² NRF	-15,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-8.900 €

Diverse Instandhaltungsmängel unterstellt

NRF (Nettoraumfläche)	593,0	
geschätzter Aufwand je m ² NRF	-15,0 €	
gerundeter Markteinfluss		-8.900 €

Garagen

Diverse Mängel an verschiedenen Bauteilen unterstellt

geschätzter Markteinfluss	-1.000 €
---------------------------	----------

Diverse Instandhaltungsmängel unterstellt

geschätzter Markteinfluss	-1.000 €
---------------------------	----------



4.2.3 Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind

Anteiliger Abbruch der Lagerhalle

Schätzung je m ² BGF		
Voruntersuchung, Gutachten	-5,0 €	
Entkernung	-5,0 €	
Tatsächlicher Abriss	-30,0 €	
Bauschuttentsorgung	-30,0 €	
Zulage Asbestentsorgung	-35,0 €	
Erdarbeiten, Auffüllungen	-5,0 €	
Markteinfluss, gerundet	-110,0 €	
Teilfläche als BGF	33	
gerundeter anteiliger Markteinfluss incl. 50% Sicherheitszuschlag		-5.400 €

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 Leitungsrecht als Grunddienstbarkeit
im Wertgutachten zur Zwangsversteigerung
ohne Bewertung 0 €

Dienende Rechte in Abt. II

Lfd. Nr. 3 Befristete Reallast (Heizungsreallast)
für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks
... Flurstück 401
im Wertgutachten zur Zwangsversteigerung
ohne Bewertung 0 €

Erschließungsbeiträge

Als abgegolten unterstellt Bewertung 0 €



4.2.7 Sonstige Wertbeeinflussung

Photovoltaikanlage, Leistung etwa 14,5 kWp

Eine Abrechnung lag mir nicht vor.

Ich schätze den Ertrag deshalb auf Vollast-Betriebsstunden im Jahr.

Daraus ergibt sich folgende Arbeitsleistung:

	max. Leistung kWp	durch. Sonnen- Stunden	elektrische Arbeit in kWh	
Photovoltaikanlage, gerundet	14,5	850	12.300	
Kalkulierter Eigenverbrauch		-20%	-2.460	
Daraus resultierende Netzeinspeisung im Jahr			9.840	
Daraus resultierende Ertragsdifferenzen im Jahr:				
Ich habe die derzeitigen Vergütungen angesetzt.				
Einsparung Strom kWh	2.460	0,25 €	615 €	
Einspeisung Strom kWh	9.840	0,08 €	787 €	
daraus resultierender				
Erlösvorteil im Jahr			1.402 €	
Liegenschaftszins			4,00%	
Laufzeit in Jahren			24	
Zinsfuß			1,0400	
Barwertfaktor			15,25	
		Markteinfluss geschätzt und gerundet		21.400 €
Sehr spezielle Ausrichtung auf die besondere Gebäudenutzung				
		Ertragswert ohne BoG's	535.000 €	
		geschätzte Minderung	-12,0%	
		gerundeter Markteinfluss		-64.200 €
Additive Bauweise				
		Ertragswert ohne BoG's	535.000 €	
		geschätzte Minderung	-3,0%	
		gerundeter Markteinfluss		-16.100 €



Zerstückelung der wirtschaftlichen Einheit

Ein Erwerber muss nach jetziger Rechtsauffassung des Gerichts drei Versteigerungen für sich entscheiden, um einigermaßen sicher ein Gewerbe auf dem Bewertungsgrundstück zu führen.

Das ist offensichtlich rechtlichen Verfahrensgründen geschuldet, und hat sehr wenig mit einer wirtschaftlich vernünftigen

Vorgehensweise zu tun. Ich muss auf beiden Seiten

wirtschaftlich und vernünftig agierende Kaufleute unterstellen,

und die würden so ein Verkaufskonzept NIE angehen und

ein Käufer wird erhebliche Abschläge vornehmen,

um den Aufwand und das Risiko zu bewerten. Außerdem muss ich

feststellen, dass dieser Tatbestand sehr viele potentielle

Interessenten abschrecken wird.

Das alles zusammengenommen wird deutliche Marktabschläge

generieren, die ich aus sachverständiger Erfahrung nur schätzen kann:

Ertragswert ohne BoG's	535.000 €	
geschätzte Minderung	-30,0%	
gerundeter Markteinfluss		-160.500 €

Verschiedenste Überbau-Tatbestände nach §912 BGB

Ertragswert ohne BoG's	535.000 €	
geschätzte Minderung	-5,0%	
gerundeter Markteinfluss		-26.800 €

Es konnten nur Teilbereiche besichtigt werden

Ertragswert ohne BoG's	535.000 €	
geschätzte Minderung	-2,5%	
gerundeter Markteinfluss		-13.400 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -293.200 €



4.3 Außenanlagen

				Zeitwert geschätzt
Wasseranschluss				2.000 €
Elektroanschluss				5.000 €
Entwässerungsanlagen				4.000 €
Pflasterflächen	Betonpflaster	300	40 €	12.000 €
Gartenanlagen				500 €
Außenanlagen	Zeitwert		gerundet	23.500 €



4.4 Sachwertberechnung

Baujahr	Verschiedene			
Fiktives Baujahr	1995			
Tatsächliches Alter	Verschiedene			
Fiktives Alter	30			
Nutzungsdauer in Jahren	70			
Restnutzungsdauer in Jahren	40			
Stichtag der Wertermittlung	03.04.2025			
Index auf Basis 2010	184,70	Statistisches Bundesamt gewerbliche Betriebs- Gebäude		
		I/2025	ungerechnet von 2015	

Berechnung nach	Nutzflächen	m ²	Einzelwert	Wert
Erdgeschoss (1.02)				
Ausstellung		94	1.000 €	94.000 €
Anbau Garage (1.06)				
Ausstellung		18	1.000 €	18.000 €
Dachgeschoss (1.07)				
Wohnung		71	1.000 €	71.000 €
Mittelbereich (2.01)				
Lager		144	500 €	72.000 €
Ostflügel (2.02)				
Garage / Lager		127	500 €	63.500 €
Technikanbau (2.04)				
Lager		14	500 €	7.000 €
Westflügel (2.05)				
Werkstatt		82	750 €	61.500 €
Mittelbereich (2.06)				
Werkstatt		144	750 €	108.000 €
Westflügel (2.08)				
Werkstatt-Büro		82	750 €	61.500 €
Herstellungskosten zum Jahr 2010				556.500 €
Herstellungskosten zum incl. Nebenkosten	3.4.2025		1,8470	1.027.900 €
Regionalfaktor	noch nicht bestimmt		1,00	<u>1.027.900 €</u>



WERTGUTACHTEN

2025/0433

KRONENWEG 6 / HORN-BAD MEINBERG

30.07.2025

Alterswertminderung	linear	-42,9%	-440.500 €
Vorläufige Sachwerte			
Nicht erfasste Bauteile		Vordächer	3.000 €
		Überdachungen	5.000 €
Besondere Betriebseinrichtungen		Lastenaufzugsanlage	30.000 €
		Photovoltaikanlage auf dem Dach, 33 Paneele siehe unter 4.2.7	0 €
Nebengebäude	Flurstück 61 und 177	Garagen	12.500 €
Außenanlagen			23.500 €
Vorläufiger Sachwert	der bauliche Anlagen	Summe, gerundet	661.400 €
	des Bodenwerts	siehe unter 4.1	304.300 €
Vorläufiger Sachwert			<u>965.700 €</u>
Sachwertfaktor		-45,0%	-434.600 €
Sachwert ohne BoG's		Summe	<u>531.100 €</u>
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		siehe unter 4.2	-293.200 €
Selbständige Grundstücksteile		siehe unter 4.1	0 €
Sachwert		gerundet	238.000 €

Hinweise

Keine



Anlagen zur Sachwertermittlung

4.4.1 Brutto-Grund-Flächen

nach DIN 277

Ebene	Länge	Breite	Faktor	Ergebnis
Wohn- und Geschäftshaus				
Kronenweg 6				
Kellergeschoss (1.01)	10,77	10,95	0,45	53,07
Erdgeschoss (1.02)	10,77	10,95	1,00	118,00
Anbau Treppenhaus (1.03)	2,21	2,26	1,00	5,00
Anbau Garage (1.04)	4,28	5,49	1,00	23,00
Obergeschoss	10,77	10,95	1,00	118,00
Anbau Treppenhaus (1.05)	2,21	2,26	1,00	5,00
Anbau Garage (1.06)	4,28	5,49	1,00	23,00
Dachgeschoss (1.07)	10,77	10,95	1,00	118,00
Wohn- und Geschäftshaus		BGF	Gesamt	463,07

Werkstattgebäude

Kronenbruch 6

Ebene 0				
Mittelbereich (2.01)	11,450	14,800	1,00	169,00
Ostflügel (2.02)	10,050	14,800	1,00	149,00
Aufzugsanbau (2.03)	3,000	3,800	1,00	11,00
Technikanbau (2.04)	5,050	3,200	1,00	16,00
Ebene 1				
Westflügel (2.05)	8,200	11,650	1,00	96,00
Mittelbereich (2.06)	11,450	14,800	1,00	169,00
Aufzugsanbau (2.07)	3,000	3,800	1,00	11,00
Ebene 2				
Westflügel (2.08)	8,200	11,650	1,00	96,00
Mittelbereich (2.09)	11,450	14,800	1,00	169,00
Aufzugsanbau (2.10)	3,000	3,800	1,00	11,00
Ebene 3				
Westflügel (2.11)	8,200	11,650	1,00	96,00
Werkstattgebäude		BGF	Gesamt	993,00



Garagen

Flurstück 61 und 177

Erdgeschoss	6,43	9,18	0,50	29,00
	3,00	9,18	1,00	28,00
Garagen		BGF	Gesamt	57,00

Summe BGF	Brutto-Grund-Fläche	1.513,07
------------------	----------------------------	-----------------

Hinweise

Mir lagen zwar Baupläne aus der Kreisbauakte vor.

Nicht alle Baukörper waren sauber bemaßt, und nicht alle Genehmigungen entsprechen dem tatsächlichen Bestand.

Deshalb bin ich unterschiedlich vorgegangen: Klare Maße habe ich übernommen.

Diejenigen, die ich dem Kataster entnommen habe, wurden grau hinterlegt.



4.4.3 Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

Nach Anlage 2 der ImmoWertV

Stichtag		03.04.2025
Baujahr		verschiedene
Baujahr gewichtet		1995
Nutzungsdauer	im Mittel	70 Jahre
Alter gewichtet		30 Jahre
Relatives Alter		42,86%
Restnutzungsdauer gewichtet		40 Jahre
Restnutzungsdauer laut ImmoWertV		0 Jahre
Korrektur der Restnutzungsdauer laut Sachverständigen		0 Jahre
Anzusetzende Restnutzungsdauer		40 Jahre

Hinweise

Ich habe die Restnutzungsdauer sachverständig eingeschätzt und das Objekt als wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Anpassungsfaktor im Sachwertverfahren

Im Marktbericht 2024 ist keine Bestimmungstabelle des Anpassungsfaktors für Gewerbeobjekte herausgegeben worden. Ich schätze:

Objektspezifischer Sachwertfaktor	§39 ImmoWertV	geschätzt	-45,0%
--	----------------------	------------------	---------------

Hinweise

Keine



4.5 Ertragswertberechnung

nach §29 ImmoWertV

Ebene / Nutzung	Miete / m ² o. Stück	Fläche o. Stück	monatliche Miete	Rohrertrag im Jahr
Erdgeschoss (1.02)			13,4713%	
Ausstellung	4,50 €	94	423 €	5.076 €
Anbau Garage (1.06)			2,5796%	
Ausstellung	4,50 €	18	81 €	972 €
Dachgeschoss (1.07)			14,7134%	
Wohnung	6,50 €	71	462 €	5.544 €
Mittelbereich (2.01)			11,4650%	
Lager	2,50 €	144	360 €	4.320 €
Ostflügel (2.02)			10,1274%	
Garage / Lager	2,50 €	127	318 €	3.816 €
Technikanbau (2.04)			1,1146%	
Lager	2,50 €	14	35 €	420 €
Westflügel (2.05)			11,7516%	
Werkstatt	4,50 €	82	369 €	4.428 €
Mittelbereich (2.06)			20,6369%	
Werkstatt	4,50 €	144	648 €	7.776 €
Westflügel (2.08)			11,7516%	
Werkstatt-Büro	4,50 €	82	369 €	4.428 €
Geschlossene Garage			1,1146%	
	35,00 €	1	35 €	420 €
Offene Garage 1			0,6369%	
	20,00 €	1	20 €	240 €
Offene Garage 2			0,6369%	
	20,00 €	1	20 €	240 €
Rohrertrag			3.140 €	37.680 €
Bewirtschaftungskosten				
Instandhaltung	Über NGF	870,00	13,75 €	11.963 €
Verwaltung	V. Rohrertrag	1,00%	37.680 €	377 €
Mietausfallwagnis	V. Rohrertrag	4,00%	37.680 €	1.507 €
Bewirtschaftungskosten			36,75%	<u>13.847 €</u>
Reinertrag				<u>23.833 €</u>
Objektspezifischer Liegenschaftszins			4,00%	
Restnutzungsdauer			40	
Zinsfuß			1,0400	
Barwertfaktor			19,79	
Vorläufiger Gebäudeertragswert			gerundet	<u>472.000 €</u>



WERTGUTACHTEN

2025/0433

KRONENWEG 6 / HORN-BAD MEINBERG

30.07.2025

Abgezinster Bodenwert

Bodenwert	304.300 €
Diskontierungsfaktor	0,2083

gerundet 63.000 €

Ertragswert ohne BoG's

535.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Selbständige Grundstücksteile

siehe unter 4.2

-293.200 €

0 €

Ertragswert

gerundet

242.000 €

Hinweise

Keine



Anlagen zum Ertragswert

4.5.1 Ermittlung der NRF

Netto-Raum-Flächen

Nach DIN 277

Ebene	Nutzung	BGF	Faktor	Ergebnis
Wohn- und Geschäftshaus				
Kellergeschoss (1.01)	ohne	53	0,00	0
Erdgeschoss (1.02)	Ausstellung	118	0,80	94
Anbau Treppenhaus (1.03)	Ausstellung	5	0,00	0
Anbau Garage (1.04)	Garage	23	0,00	0
Obergeschoss	Wohnung	118	0,80	94
Anbau Treppenhaus (1.05)	Wohnung	5	0,00	0
Anbau Garage (1.06)	Ausstellung	23	0,80	18
Dachgeschoss (1.07)	Wohnung	118	0,60	71
Werkstattgebäude				
Ebene 0				
Mittelbereich (2.01)	Lager	169	0,85	144
Ostflügel (2.02)	Garage, Lager	149	0,85	127
Aufzugsanbau (2.03)	Garage, Lager	11	0,00	0
Technikanbau (2.04)	Haustechnik	16	0,85	14
Ebene 1				
Westflügel (2.05)	Werkstatt	96	0,85	82
Mittelbereich (2.06)	Werkstatt	169	0,85	144
Aufzugsanbau (2.07)	Werkstatt	11	0,00	0
Ebene 2				
Westflügel (2.08)	Werkstattbüro	96	0,85	82
Mittelbereich (2.09)	Lager	169	0,00	0
Aufzugsanbau (2.10)	ohne Nutzung	11	0,00	0
Ebene 3				
Westflügel (2.11)		96	0,00	0
Netto-Raum-Flächen			Summe	870

Hinweise

Mir lagen keine belastbaren Flächenermittlungen und keine vermassten Pläne von Räumen vor. Deshalb habe ich hilfsweise die Flächen überschlägich über die BGF nach Erfahrungswerten angesetzt.

Für diese Wertermittlung ist unter Berücksichtigung des Wertanteils der Gebäude diese Methode noch hinreichend genau. Für alle übrigen ist ein örtliches Aufmaß mit Dokumentation erforderlich.



4.5.2 Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

Im Marktbericht 2024 gibt es eine Information über Liegenschaftszinssätze für verschiedene Teilmärkte vor.

Gewerbe- und Industrie	BRW	Nutzfläche	Miete €/m ²	Rest-Nutzungsd.
Minimum	20 €	235	2,07 €	6
Maximum	110 €	2.595	7,28 €	34
Mittelwert	57 €	942	4,04 €	21
Median	55 €	756	4,08 €	20
Aus 13 Kauffällen				
Bewertungsobjekt	131 €	870	3,61 €	40

	BGF	Bew-Kosten	Liegenschaftszins
Minimum	100	7%	-4,60%
Maximum	24.941	31%	7,10%
Mittelwert	5.379	19%	4,00%
Median	3.401	20%	4,20%
Bewertungsobjekt		36,75%	

<u>Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz</u>	<u>gewählt</u>	<u>4,00%</u>
---	----------------	--------------

Hinweise

Ob die höchst individuell gestaltete Werkstatt einen anderen Nutzer finden wird, und ob dieser Nutzer am Ende auf allen Flächen produzieren kann, ob die Ausstattungsflächen noch als Ausstellung dienen kann, das ist alles höchst unsicher. Die Datenlage im Marktbericht ist für sich gesehen so dürftig, dass eine gesicherte Ableitung nicht festgestellt werden kann. Es ist anzunehmen, dass die wenigen Vergleichsflächen ebenfalls durch eine hohe Individualität gekennzeichnet waren.

Eine aus sachverständiger Sicht sichere Bewertungsbasis ist die erzielbare Rendite. Die andere Betrachtungsweise ist im vorliegenden Fall das Verhältnis zum Bodenwert. Nach meiner Einschätzung muss der Verkehrswert zwar über dem Bodenwert liegen, aber wegen der verschiedenen Risiken kann für die Gebäude am Ende kein hoher Wert stehen. Der Markt wird diese bestimmt mit viel Herzblut errichtete Anlage so nicht honorieren.



4.5.3 Ermittlung der Marktmiete

Mir liegen verschiedene Quellen zur Festlegung einer Marktmiete nach ImmoWertV vor.

	von	Mittel	bis
Mietspiegel der IHK Lippe für Horn-Bad Meinberg			
Lagerräume	1,20 €	2,90 €	5,00 €
Produktionsräume	1,20 €	2,90 €	5,00 €
Bürräume	3,05 €	6,40 €	8,00 €
Marktbericht 2024			
Lagerräume	1,20 €	2,50 €	3,50 €
Produktionsräume	2,00 €	3,50 €	5,00 €
Bürräume	4,50 €	6,00 €	8,00 €

Von mir eingeschätzte Marktmiete:

Lagerräume	im Mittel	2,50 €
Werkstatt		4,50 €
Büro, einfach		4,50 €
Ausstellung		4,50 €
Wohnung		6,50 €



4.6 Vergleichswert

Mir liegen keine verwertbaren Vergleichsdaten vor.



4.7 Verkehrswert

Stichtag			3.4.2025
Bodenwert	unbebaut und lastenfrei		304.300 €
Sachwert			238.000 €
Ertragswert			242.000 €
Vergleichswert			entfällt
Vorläufiger Verkehrswert	unbelastet		242.000 €
Marktanpassung	0,0%	gerundet	0 €
Verkehrswert		gerundet	240.000 €
in Worten			zwei-hundert-vierzig-tausend

Aufgestellt am
30. Juli 2025

Dipl.-Ing. Roland Murschall
Architekt und Sachverständiger

Verkehrswert ohne BoG's, gerundet 530.000 €



Vergleichsdaten und Kontrolldaten (Plausibilitätsprüfung)

		ohne BoG's	mit BoG's
Verkehrswert / Rohertrag			10,07
Bodenfläche / m ² Nutzfläche			2,67
Theoretische Rendite	vom Rohertrag	7,11%	15,70%
Theoretische Rendite	vom Reinertrag	4,50%	9,93%
Anteil Bodenwert vom Grundstückssachwert		57,30%	127,86%
Anteil Bodenwert vom Grundstücksertragswert		56,88%	125,74%
Abweichung Sachwert zu Ertragswert		-0,73%	-1,65%
Abweichung Sachwert zu Vergleichswert		entfällt	entfällt
Abweichung Ertragswert zu Vergleichswert		entfällt	entfällt
Bodenwert	je m ² NRF		350 €
Sachwert	je m ² NRF	610 €	274 €
Ertragswert	je m ² NRF	615 €	278 €
Vergleichswert	je m ² NRF	entfällt	entfällt
Verkehrswert	je m ² NRF	609 €	276 €



4.8 Begründung

Gewerbliche Immobilien werden üblicherweise als klassische Ertragswerte bewertet.
Im vorliegenden Fall bin ich so verfahren.

Der **Sachwert** wurde von mir nachrichtlich ermittelt und hat wenig Einfluss auf den Verkehrswert.
Allerdings zeigt der von mir geschätzte Sachwertfaktor auf, dass eine derartige Immobilie zur
Neuerrichtung kein gutes Geschäft ist.

Der **Ertragswert** wurde von mir sorgfältig ermittelt.
Die Miete habe ich anhand der Angaben im Marktbericht und im Mietspiegel der IHK bestimmt.
Der Liegenschaftszinssatz wurde von mir ebenfalls nach den Angaben im Marktbericht angesetzt.
Siehe dazu meine Ausführungen unter 4.5.2.

Verwertbare **Vergleichspreise** lagen mir nicht vor.
Deshalb habe ich auf eine Wertbestimmung verzichtet.

Ich habe den **Verkehrswert aus dem Ertragswert** gebildet.

Die Gebäude sind mit dem Betrieb gewachsen und sind im Wesentlichen in den vergangenen
Jahren neu errichtet und auch saniert wurden. Aber es gibt weder ein Gesamtkonzept
noch ist die Hanglage für einen wirtschaftlichen Betrieb sonderlich förderlich.
Ein Lastenaufzug kann zwar Abhilfe schaffen, ist aber schon von den laufenden Kosten aufwändig.

Gewerbliche Immobilien werden üblicherweise ohne Mehrwertsteuer ausgewiesen.
Das ist im vorliegenden Fall auch so vorgenommen worden.

Dieses Wertgutachten ist für das Gericht in einem Zwangsversteigerungsverfahren in drei
Phasen beauftragt worden. Der Grund liegt in den drei laufenden Nummern im Bestandsverzeichnis.

Daraus ergeben sich signifikante Wertabschläge, die durch die Zusammenlegung
als wirtschaftliche Einheit beseitigt werden können.



Zu den Fragen des Gerichts:

Gibt es baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen		nein
Gibt es Eintragungen im Baulastenverzeichnis <i>(das ist aber mir als Sachverständigen bei den Überbauten von bestehenden Strukturen der Baukörper auf den Flurstücken völlig unverständlich)</i>		nein
Gibt es Überbauten nach §913 BGB		ja
<u>Gebäude Garage</u>		
auf eigenem Grundstück		ja
wo	Flurstücke 61 und 77	
auf fremden Grundstück		ja
wo	Flurstück 361	
<u>Lagergebäude, als Liquidierung angesetzt</u>		
auf fremden Grundstück		ja
wo	Flurstück 63	
Wird ein Gewerbebetrieb geführt		ja
in welcher Art	Tischlerei	
Inhaber	Jochen Garnjost	
Gibt es Zubehör		ja
in welcher Art	Übliche Maschinen und Anlagen	
deren Wert	kann ich nicht bestimmen	
Gibt es Mietverträge	mir wurden keine vorgelegt	nein
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 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 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-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 5.6	64 Seiten
Anlage 6.1 Fotos Anzahl	11 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 Papierausgabe 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 Wertermittlungstichtag 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 Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 bis 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

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

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

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



5.2 Erläuterungen Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

§8 ImmoWertV Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<p>(1) Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.</p> <p>(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.</p> <p>(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</p> <ol style="list-style-type: none">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 sowie6. 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	<p>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.</p> <p>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.</p>
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.



5.3 Erläuterungen zur Wertermittlung Außenanlagen

Die Außenanlagen werden entsprechend ihrem Zeitwert bestimmt, die Definition finden sich in der DIN 276 (Kostengruppe 500).

Begriffserläuterungen

Wasseranschluss	Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag
Stromanschluss	Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag
Erdgasanschluss	Zeitwert für die Kosten von Hausanschluss und Netzkostenbeitrag
Weitere Anlagen	Entwässerungsanlagen, Beleuchtungsanlagen, Stützmauern, Einfriedungen, Zäune, Höfe, Wege, Stellplätze sowie Terrassen und sonstige Anlagen werden im Zeitwert angegeben.
Hinweis	Übliche Zier- und Nutzgärten sind im Bodenwert enthalten und werden nicht besonders berücksichtigt. Diese Anlagen erhöhen den am Markt zu erzielenden Grundstückswert nicht um ihren zweifellos bestehenden Wert. Außerdem sind gärtnerische Anlagen im hohen Maß individuell.



5.4 Erläuterung zur Wertermittlung des Sachwertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §35 ImmoWertV

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,

2. dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und

3. dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

§36 ImmoWertV

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern.

(2) Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

(3) Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.



§37 ImmoWertV
Vorläufiger Sachwert der baulichen
Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert kann entsprechend § 36 nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

§38 ImmoWertV

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen linear nach der folgenden Formel zu ermitteln: $\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times \text{durchschnittliche Herstellungskosten}$.

§39 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Sachwertfaktor

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Verwendung

Sachwerte werden in der Hauptsache für solche bebauten Grundstücke zur Wertbestimmung des Verkehrswertes herangezogen, deren Eigentümer keine Ertragsabsichten haben und deren Gebäude und Grundstücksgestaltung im hohen Maß individuell gestaltet sind.

Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:

Das Sachwertverfahren kommt zur Ausführung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjektes nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Das sind in erster Linie eigen genutzte Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein persönlicher Nutzen, wie z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens, im Vordergrund steht. Sachwertobjekte können grundsätzlich auch im Wege des Ertragswertverfahrens bewertet werden.

Preise je m³ BRI
Preise je m² BGF
Preise je m² WF

Die Ansätze beruhen auf den Angaben der NHK (Normherstellungskosten) oder auf Erfahrungswerte, die aus der Berufserfahrung als baubegleitender Architekt stammen.



5.5 Erläuterung zur Wertermittlung des Ertragswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §27 ImmoWertV

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage **marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.
- (3) Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.
- (4) Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.
- (5) Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:
1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
 2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
 3. das periodische Ertragswertverfahren.

§28 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren

- Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
 2. dem Bodenwert.
- Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

§29 ImmoWertV Allgemeines Ertragswertverfahren Dieses Verfahren wird von mir wegen der besseren Vergleichbarkeit bevorzugt

- Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und
 2. dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert.
- Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist je-weils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungs- oder Abzinsungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.



§30 ImmoWertV
Periodisches Ertragswertverfahren

(1) Im periodischen Ertragswertverfahren kann der vorläufige Ertragswert ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. den zu addierenden und auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten, aus gesicherten Daten abgeleiteten Reinerträgen der Perioden innerhalb des Betrachtungszeitraums und 2. dem über den Betrachtungszeitraum auf den Wertermittlungsstichtag abgezinsten Restwert des Grundstücks.

(2) Der Betrachtungszeitraum, für den die periodisch unterschiedlichen Erträge ermittelt werden, ist so zu wählen, dass die Höhe der im Betrachtungszeitraum anfallenden Erträge mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann; hierbei sollen zehn Jahre nicht überschritten werden. Der Abzinsung ist in der Regel der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

(3) Der Restwert des Grundstücks kann ermittelt werden durch Bildung der Summe aus 1. dem Barwert des Reinertrags der Restperiode und 2. dem über die Restperiode abgezinsten Bodenwert.

Die Restperiode ist die um den Betrachtungszeitraum reduzierte Restnutzungsdauer. Die Kapitalisierung des Reinertrags der Restperiode erfolgt über die Dauer der Restperiode. Der Kapitalisierung und der Abzinsung ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen.

§31 ImmoWertV
Reinertrag; Rohertrag

(1) Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§32 ImmoWertV
Bewirtschaftungskosten

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören 1. die Verwaltungskosten, 2. die Instandhaltungskosten, 3. das Mietausfallwagnis und 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst 1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mietern, Pächtern und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehenden Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie 3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.



§33 ImmoWertV
Objektspezifisch angepasster
Liegenchaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenchaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenchaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§34 ImmoWertV
Barwertfaktor

*(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenchaftszinssatzes zugrunde zu legen.
(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach einer Formel zu ermitteln.
(3) Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ist nach Formeln zu ermitteln.
Die Formeln sind in der ImmoWertV hinterlegt.*

Verwendung

Ertragswerte werden in der Hauptsache für solche bebauten Grundstücke zur Wertbestimmung des Verkehrswertes herangezogen, deren Eigentümer eben Ertragsabsichten haben.

Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:

Das Ertragswertverfahren ist für die Ermittlung des Verkehrswertes von Objekten geeignet, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlagend ist. Das sind insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.



5.6 Erläuterung zur Wertermittlung Vergleichswertes

Begriffserläuterungen

Definition nach §24 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.*
- (2) Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden*
- 1. auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder*
 - 2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.*
- (3) Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.*
- (4) Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.*

§25 ImmoWertV Vergleichspreise

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

§26 ImmoWertV Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor; objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert

- (1) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors ist der nach § 20 ermittelte Vergleichsfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*
- (2) Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13 bis 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.*

Hinweis auf Marktberichte

Mittlerweile geben verschiedene Gutachterausschüsse in ihren Marktberichten abgeleitete Vergleichswertverfahren oder Immobilienrichtwerte an, die in allgemeinen, je nach Detaillierung, vergleichbare Ergebnisse ausweisen, wie direkte Vergleich aus den Kaufpreissammlungen. Da liegt im Allgemeinen daran, dass die Datenbasis größer ist. Je nach Vorhandensein dieser Datenbestände werden sie im Wertgutachten angewendet.



Verwendung

Eine der hauptsächlichen Verwendungen dieses Einzelwertes sind Eigentumswohnungen, aber mittlerweile auch standardisierte Wohnnutzungen. Insbesondere das abgeleitete Vergleichswertverfahren kann im Einzelfall belastbare Marktdaten ergeben.

Der Autor Kleiber formuliert in "Verkehrswertermittlung von Grundstücken" wie folgt:

Das Vergleichswertverfahren ist eine seit jeher anerkannte Schätzungsmethode von besonderem Rang. §8 Abs.1 ImmoWertV führt gleichwohl das Vergleichswertverfahren gleichrangig neben dem Ertrags- und Sachwertverfahren auf. Grundsätzlich wird damit keinem der genannten Verfahren ein Vorrang eingeräumt.

Auch wenn die ImmoWertV die drei klassischen Wertermittlungsverfahren gleichrangig aufführt, wird dem Vergleichswertverfahren eine aus seiner Überzeugungskraft und Plausibilität resultierende Vorrangigkeit beigemessen. Der BGH hat das Vergleichswertverfahren als die im Regelfall einfachste und, wenn eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung stehen, auch als die zuverlässigste Methode bezeichnet.



6.1 Bilder



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
KRONENWEG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0433
30.07.2025



Wohn- und Geschäftshaus - links offene Garage erkennbar



Offene Garage mit Blick nach Nordwest auf einen älteren Holzschuppen



Werkstattgebäude



Überdachung vor dem Werkstatteingang



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL
Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
KRONENWEG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0433
30.07.2025



Werkstattgebäude



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

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
KRONENWEG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0433
30.07.2025



Werkstattgebäude



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.

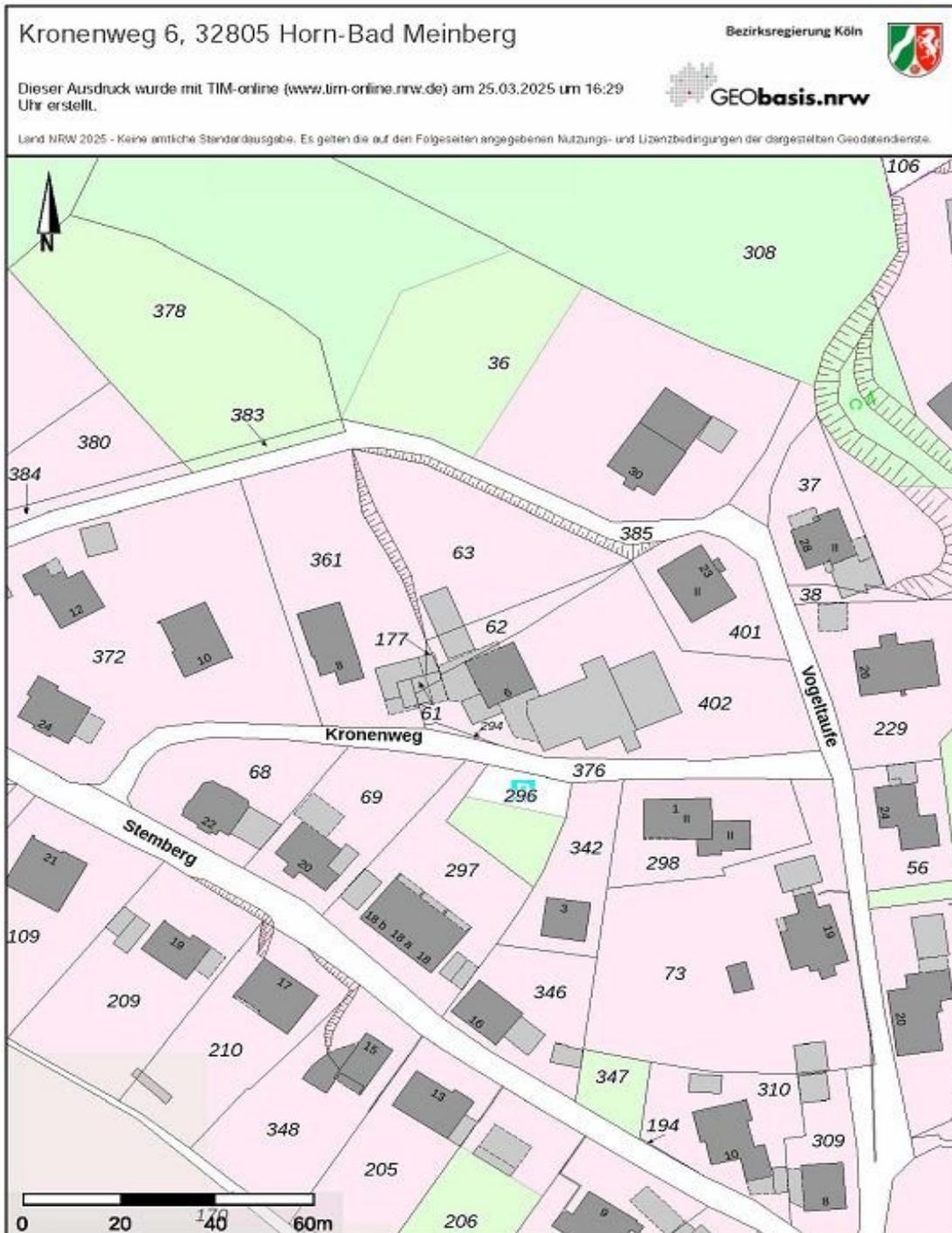
Die gewählte Adresse ist: Kronenweg 6.



Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert an Präsentationskoordinate

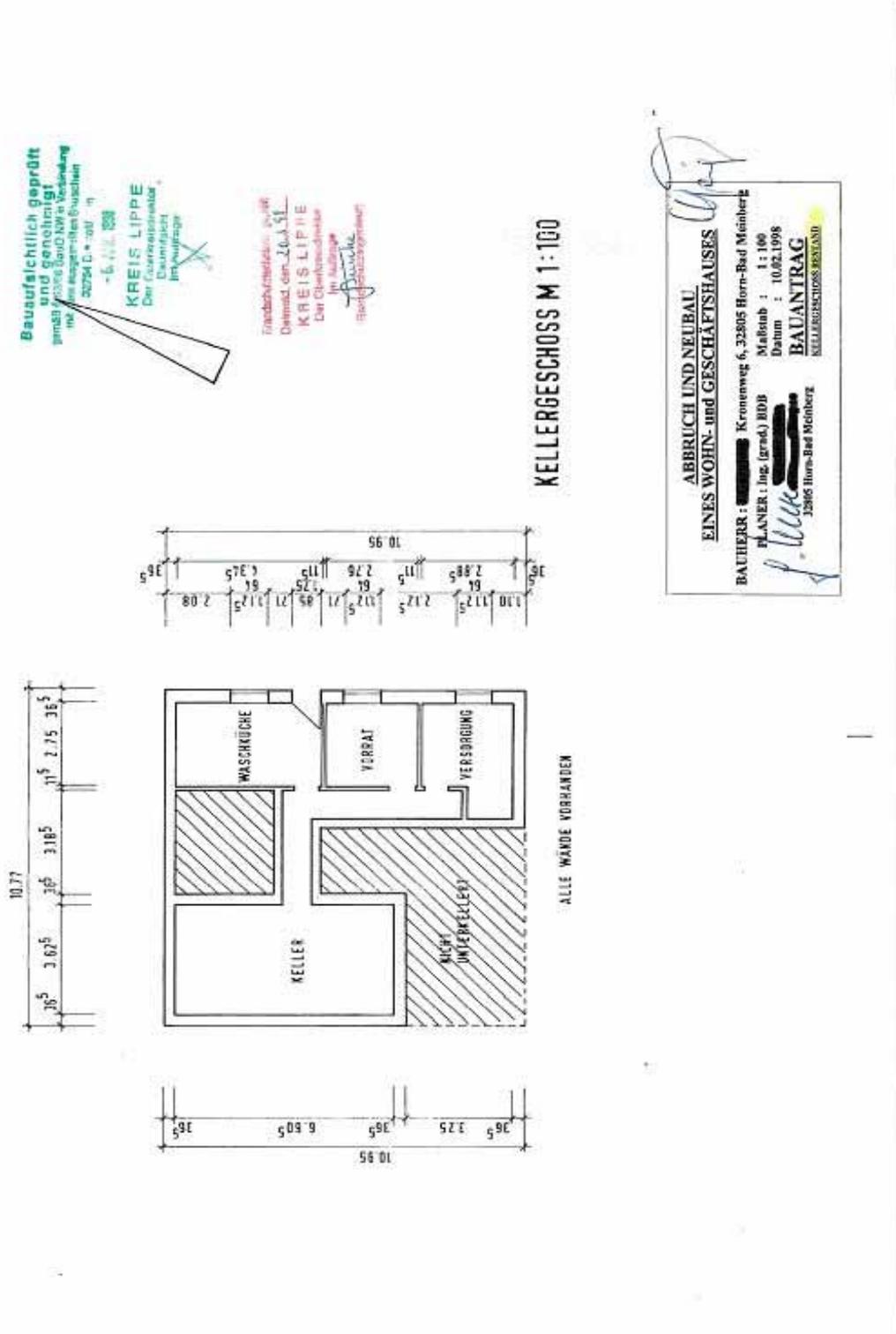


6.4 Auszug Liegenschaftskataster





6.6 Baupläne/Skizzen





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11

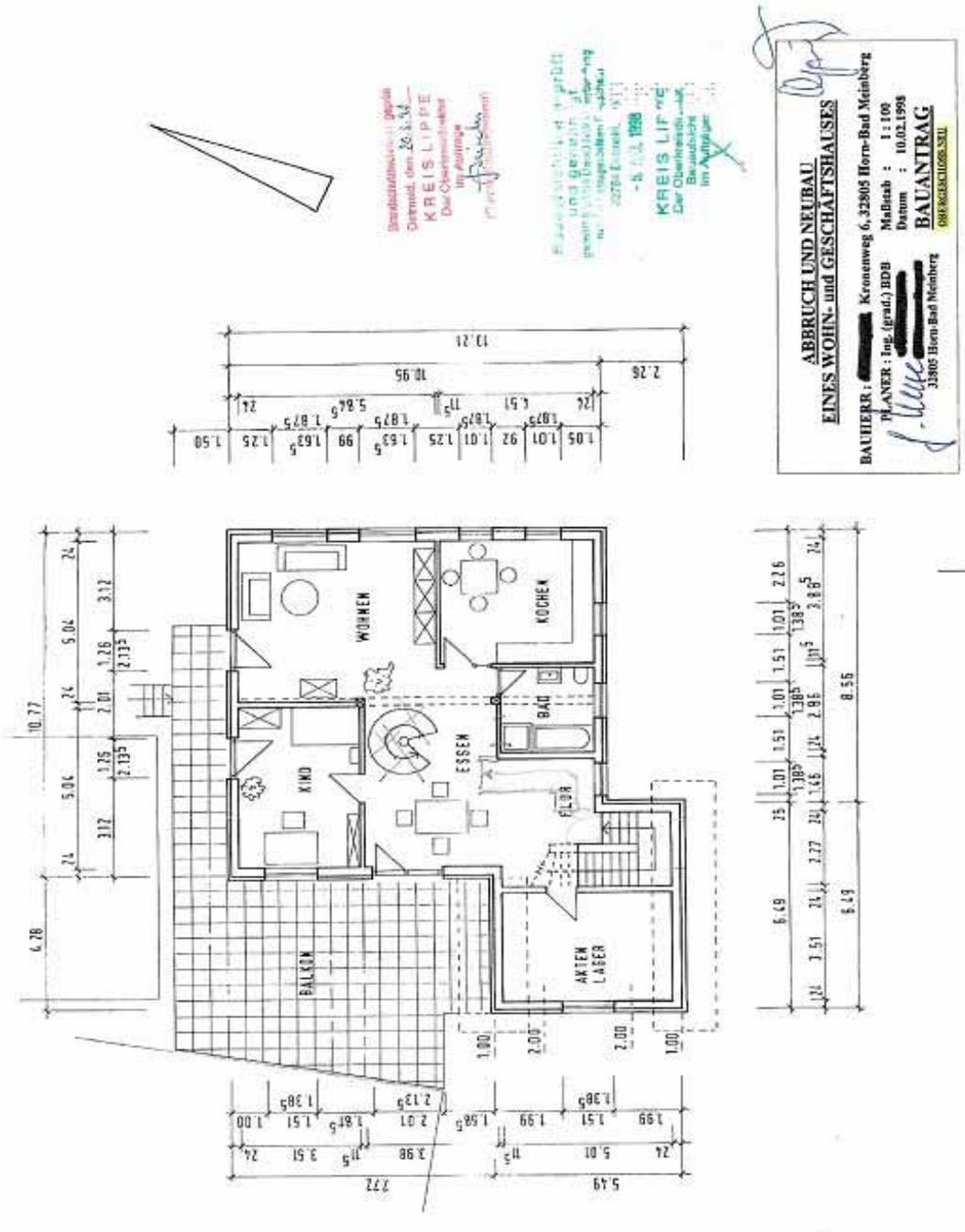


WERTGUTACHTEN

KRONENWEG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0433

30.07.2025



Bestandshaus in gemäß
Ordnung vom 26.3.2004
KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
im Auftrag
Prof. Dr. Murschall

Erstellung des Grundrisses
UND GERICHTS PLANES
gemäß der Besondere Verfügung
zu den §§ 10 Abs. 1 Nr. 1
2074 ErdbauG, § 11
- 8.12.1998
KREIS LIPPE
Der Oberkreisdirektor
Baubereich
im Auftrag

**ABBRUCH UND NEUBAU
EINES WOHN- und GESCHAFTSHAUSES**

BAUHER: Kronenweg 6, 33805 Horn-Bad Meinberg

PLANER: Ing. (grad.) BDB
Datum: 10.02.1995

MAßSTAB: 1:100

BAUANTRAG
33805 Horn-Bad Meinberg
DRF 3035/11068/STL



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHELL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

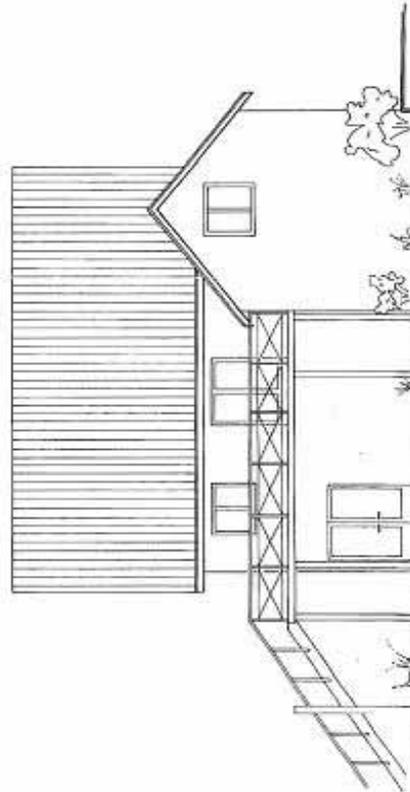
KRONENWEG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0433

30.07.2025



SÜDOSTEN



SÜDWESTEN

Bausichtlich geprüft
und genehmigt
gemäß § 63a BauO NRW
mit dem ausgestellten Genehmigungsbescheid
2025 für Detmold, den
- 6. 10. 2025

KREIS LIPPE
Der Kreischauschaub
Bausichtlich
im Auftrag

**ABBRUCH UND NEUBAU
EINES WOHN- und GESCHÄFTSHAUSES**

BAUHERR : [Redacted] Kronenweg 6, 32805 Horn-Bad Meinberg
 PLANER : Ing. (Grad.) BOB [Redacted] Maßstab : 1 : 100
 Datum : 10.02.1998
BAUANTRAG
 ANSICHTEN

[Handwritten signature]



DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN

KRONENWEG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0433

30.07.2025





DIPL.-ING. ROLAND MURSCHALL

Architekt und Sachverständiger

33813 Oerlinghausen - Auf dem Berge 11



WERTGUTACHTEN
KRONENWEG 6 / HORN-BAD MEINBERG

2025/0433
30.07.2025

