

Andreas Keuthen | Diplom-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert) für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller Immobilienarten (F) DIN EN ISO/IEC 17024

KEUTHEN Immobilienbewertung, Vogelbruch 4, 59759 Arnsberg
-12- Amtsgericht Lippstadt

Postfach 1120
59521 Lippstadt

Datum: 23.01.2026
Az. des Gerichts: 12 K 11/25
Gutachten-Nr.: KI202511147

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
unfertigen Gewerbehof mit KFZ Werkstatt und Bürogebäude bebaute
Grundstück in 59555 Lippstadt, Beckumer Straße
(Liquidationswert)



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
19.12.2025 ermittelt mit rd.

197.000 €.

Ausfertigung als Internetversion

Teile der Internetversion dieses Gutachtens sind anonymisiert.
Anlagen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht vollständig.
Die vollständige Originalversion können Sie in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lippstadt einsehen.

Vogelbruch 4 | 59759 Arnsberg
Telefon: 02932 / 4658979

E-Mail: mail@keuthen-bewertung.de | Internet: www.keuthen-bewertung.de

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersichtblatt	5
2	Haftung/Weitergabe an Dritte	6
3	Makroökonomischer Überblick	7
4	Allgemeine Angaben	8
4.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	8
4.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	8
4.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	10
5	Grund- und Bodenbeschreibung	11
5.1	Lage.....	11
5.1.1	Großräumige Lage	11
5.1.2	Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, Arbeitslosenquote.....	11
5.1.3	Inflation, Kaufkraft.....	11
5.1.4	Lokaler Immobilienmarkt	12
5.1.5	Kleinräumige Lage.....	13
5.2	Gestalt und Form.....	13
5.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
5.4	Kampfmittelverdacht.....	14
5.5	Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.....	15
5.6	Schutzgebiete	15
5.7	Privatrechtliche Situation	16
5.8	Öffentlich-rechtliche Situation.....	16
5.8.1	Baulasten und Denkmalschutz	16
5.8.2	Bauplanungsrecht.....	16
5.8.3	Bauordnungsrecht	17
5.9	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	17
5.10	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	18
5.11	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
6.1	Grundstücksdaten	19
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
6.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	19
6.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	19
6.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	19
6.2.1.3	Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20
6.2.1.4	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	22
6.3	Bodenwertermittlung.....	24
6.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	25
6.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	25
6.4.1	Freilegung / Einfluss auf den Wert	25

6.5	Verkehrswert	27
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	28
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	28
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
7.3	Verwendete fachspezifische Software.....	28
8	Verzeichnis der Anlagen.....	29

1 Übersichtblatt

Kurzbeschreibung:	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem unfertigen Gewerbehof mit KFZ Werkstatt und Bürogebäude. Es liegen baubehördliche Beanstandungen vor. Seitens der Baubehörde wird eine Anhörung zur Stilllegung der Baustelle verfolgt.
Baujahr:	--
Gemarkung:	Lippstadt
Flur:	60
Flurstück(e):	473
Grundstücksgröße:	1.483 m ²
Lasten und Beschränkungen in Abt. II:	- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) - Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) - Zwangsversteigerungsvermerk (Auftragsgemäß bleibt der Werteinfluss der Rechte in Abt. II des Grundbuchs in der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt)
Baulastenverzeichnis:	keine Eintragungen
Altlastensituation:	kein konkreter Verdacht
Erschließungsbeiträge:	nach § 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) abgegolten; Straßenausbaubeiträge nach KAG NRW abgegolten; Kanalanschlussbeiträge werden seitens der Stadt Lippstadt nicht erhoben
Wertermittlungsstichtag:	19.12.2025
Datum der Gutachtenerstattung:	23.01.2026
Verkehrswert:	197.000 €
Wertbestimmendes Verfahren:	Liquidationswertverfahren
Zubehör i. S. d. § 97 BGB:	nicht vorhanden

2 Haftung/Weitergabe an Dritte

Dieses Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggeber bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte, Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise, ist ausdrücklich nur mit schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen erlaubt. Die Haftung und/oder Verantwortung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn das Gutachten mit dem Einverständnis des Sachverständigen weitergegeben wird. Sollten sich Annahmen und Ansätze, die in diesem Gutachten zugrunde gelegt wurden in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so ist dieses Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen und ggf. zu korrigieren. Soweit in diesem Gutachten Kostenschätzungen für Sanierungs- oder Renovierungsmaßnahmen angegeben werden, handelt es sich ausdrücklich nur um grobe Schätzungen, wie sie die Mehrheit der Marktteilnehmer vornehmen würde. Die tatsächlichen Kosten der Umsetzung können davon abweichen. Eine Haftung dafür wird insofern nicht übernommen.

3 Makroökonomischer Überblick

Leitzins

Der deutsche Immobilienmarkt war in den vergangenen Jahren durch eine hohe Nachfrage sowie durch kontinuierlich steigende Preise gekennzeichnet. Als Reaktion auf die deutlich gestiegene Inflationsrate erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) im Juli 2022 erstmals seit elf Jahren den Leitzins für das Hauptrefinanzierungsgeschäft von 0 % auf 0,50 %. In der Folge kam es zu weiteren Zinsschritten, sodass der Zinssatz im September 2023 seinen vorläufigen Höchststand bei 4,50 % erreichte. Die erste Zinssenkung erfolgte im Juni 2024 um 0,25 Prozentpunkte; weitere Senkungen schlossen sich bis einschließlich Juni 2025 an. Zum Wertermittlungstichtag beträgt der Leitzins 2,15 %.

(Quelle: <<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/201216/umfrage/ezb-zinssatz-fuer-das-hauptrefinanzierungsgeschaeft-seit-1999/>>, abgerufen am 27.12.2025).

Entwicklung der Baufinanzierungskonditionen

Die geldpolitischen Maßnahmen der EZB hatten unmittelbare Auswirkungen auf die Baufinanzierungszinsen. Infolge der Zinserhöhungen in den Jahren 2023 und 2024 kam es zu einem deutlichen Anstieg der Finanzierungskonditionen. Erst mit Beginn der Leitzinssenkungen in der zweiten Jahreshälfte 2024 entspannte sich die Situation spürbar.

Im Zeitraum von 2019 bis 2022 bewegten sich die Zinsen für Darlehen mit zehnjähriger Sollzinsbindung zwischen 0,73 % und 1,39 %. Ab dem Jahr 2022 kam es zu einem erheblichen Anstieg, sodass die 4 %-Marke Ende 2023 überschritten wurde. Im Laufe des Jahres 2024 zeigte sich eine allmähliche Abwärtsbewegung. Zu Beginn des Jahres 2025 war ein leichter Anstieg zu verzeichnen; das Zinsniveau gilt jedoch als vergleichsweise stabil. Zum Wertermittlungstichtag liegt der Zinssatz bei ca. 3,85 %. (Quelle: <<https://www.interhyp.de/zinsen/>>, abgerufen am 27.12.2025).

4 Allgemeine Angaben

4.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem unfertigen Gewerbehof mit KFZ Werkstatt und Bürogebäude
Objektadresse:	Beckumer Straße 59555 Lippstadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lippstadt, Blatt 16988, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lippstadt, Flur 60, Flurstück 473, Fläche 1.483 m ²

4.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Wertermittlungstichtag:	19.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) Da der Veräußerungstermin i. d. R. zum Zeitpunkt der Gutach- tenerstellung (noch) nicht bekannt ist, wird dem Gutachten als aktueller Wertermittlungstichtag hier der Tag der Ortsbesichti- gung zugrunde gelegt. Das heißt, die Verkehrswertermittlung un- terstellt (fiktiv) eine Veräußerung am Wertermittlungstichtag.
Qualitätsstichtag:	19.12.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grund- stücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 19.12.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung durchgeführt. Es konnte das gesamte Bewertungsobjekt besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx (Eigentümer lfd. Nr. 2 Abt. I) xxx (Sohn des Eigentümers) xxx (Stadt Lippstadt) Herr Keuthen (Unterzeichner)
Eigentümer:	xxx (lfd. Nr. 2 Abt. I)
herangezogene Unterlagen, Erkundigun- gen, Informationen:	Durch das Gericht wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: · Zwangsversteigerungs-Beschluss (Az. 12 K 11/25) vom 07.11.2025 · Abdruck des Grundbuchs von Lippstadt, Blatt 16988, vom 16.06.2025 Durch die Antragsteller des Verfahrens wurden folgende Unter- lagen/Informationen zur Verfügung gestellt: · Es wurden keine Unterlagen/Informationen überlassen Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen / Informationen: · © Daten des Grundstücksmarktbericht 2025 des Gut- achterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Lippstadt, (https://www.boris.nrw.de), Lizenz dl-de/zero- 2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) · Aktuelle Informationen zum Immobilienmarkt in NRW – _Bodenrichtwerte aus BORIS.NRW

- (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- © Daten der AGVGA.NRW e.V. NRW (<https://www.boris.nrw.de>), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
 - **Kommunalprofil Lippstadt** des Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Stand 23.05.2024, (www.it.nrw.de)
 - Online-Abfragen Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, **Hochwassergefahren, Schutzgebiete**, (www.uvo.nrw.de)
 - Online-Abfragen Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen, **Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen**, (https://www.gdu.nrw.de/GDU_Buerger/)
 - Online-Abfragen Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, **Starkregengefahren**, (www.geoportal.de)
 - Online-Abfragen Bezirksregierung Düsseldorf, Wasserwirtschaft, **Wasserschutzgebiete**, (www.brd.nrw.de)
 - **Liegenschaftskarte** über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
 - **Informationen zum Flurstück** des Liegenschaftskatasters über TIM-Online.nrw.de, (www.tim-online.nrw.de), Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
 - Auskunft aus dem **Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten** des Kreis Soest
 - **Straßenanliegerbescheinigung** der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauverwaltung
 - Auskunft aus dem **Baulastenverzeichnis** der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauordnung/Denkmalschutz
 - E-Mail-Auskunft der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauordnung/Denkmalschutz, zum aktuellen Stand des Bauvorhabens
 - Auszugsweise Unterlagen aus der **digitalen Bauakte** per E-Mail durch die Stadt Lippstadt
 - **Aufzeichnungen des Unterzeichners** während des Ortstermins
 - **Fotografische Aufnahmen** des Bewertungsobjekts während des Ortstermins

4.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Unterzeichner wurde mit Beschluss vom 07.11.2025 beauftragt gem. § 74 a Abs. 5 ZVG ein Gutachten über den aktuellen Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu erstatten.

Für das Gutachten gelten folgende Vorgaben:

- etwaige Grundstücksbelastungen sollen unberücksichtigt bleiben

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- b) Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen
- c) ob sonstige Zubehörstücke vorhanden sind
- d) ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- e) Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- f) Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- g) ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- h) Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Zu den Fragen des Gerichts:

- a) Ein Gewerbebetrieb wird aktuell nicht geführt. Das Bewertungsobjekt befindet sich im unfertigen Rohbauzustand. Mietverträge bestehen nicht.
- b) Zubehör ist nicht vorhanden.
- c) sonstige Zubehörstücke sind nicht vorhanden.
- d) Der Baubeginn wurde seitens des Eigentümers der zuständigen Baubehörde nicht mitgeteilt. Es wurde mittlerweile ein Zwangsgeld festgesetzt. Ebenfalls fehlt ein Nachweis über die Standsicherheit eines staatlich anerkannten Sachverständigen. Der Eigentümer wurde aufgefordert die Bauarbeiten einzustellen. Die Stadt Lippstadt wird eine Anhörung zur Stilllegung der Baustelle verfolgen. Weitere Details vgl. 6.2.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens.
- e) Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen.
- f) Hinweise zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen liegen nicht vor. Zum Ortstermin waren keine Grenzmarkierungen erkennbar. Die Grundstücksgrenzen sind aufgrund fehlender bzw. nicht sichtbarer Markierungen nicht eindeutig ersichtlich. Ob die bestehenden Einfriedungen den Grundstücksgrenzen folgen, kann nicht beurteilt werden. Daher wird von den Grenzen entsprechend der vorliegenden Katasterkarte ausgegangen.
- g) Hinweise zu begünstigenden Grunddienstbarkeiten liegen nicht vor und wurden nicht bekannt gemacht.
- h) Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 17.11.2025 über den Ortstermin informiert. die betreibende Gläubigerin (Kreditinstitut) hat am 02.12.2025 mitgeteilt, dass sie aus terminlichen Gründen am Ortstermin nicht teilnehmen können. Das Schreiben an die zweite betreibende Gläubigerin (Stadt Lippstadt) sowie an den Eigentümer blieb ohne Reaktion. Zwangsverwaltung bestand nicht. Zum Ortstermin sind der Eigentümer zusammen mit seinem Sohn sowie ein Vertreter der Gläubigerin (Stadt Lippstadt) erschienenen.

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Auftragsgemäß sollen einzelne Belastungen (aus Abteilung II des Grundbuchs) zusätzlich im Begleitschreiben zum Gutachten mitgeteilt werden.

Angaben Beteiligter bzw. Dritter werden in der Regel als richtig unterstellt. Ihre Übernahme und Verwendung folgt den Grundsätzen von Treu und Glauben.

5 Grund- und Bodenbeschreibung

5.1 Lage

5.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk:	Arnsberg
Kreis:	Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Lippstadt (ca. 73.052 Einwohner, Stand 03.06.2025)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Paderborn (ca. 36 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 140 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B55 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A44 (ca. 12 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Lippstadt (ca. 3 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Paderborn/Lippstadt (ca. 33 km entfernt)

5.1.2 Bevölkerungsentwicklung- und Prognose, Arbeitslosenquote

Bevölkerungsentwicklung- und Prognose,	<u>Bevölkerungsentwicklung- und Prognose:</u>
Arbeitslosenquote:	Bevölkerungsentwicklung bis 1.1.2030 (%)
	Lippstadt – 1,2 NRW: – 0,2
	Bevölkerungsprognose bis 1.1.2050 (%)
	Lippstadt: – 6,3 NRW: – 1,7
	(Quelle: it.nrw.de; abgerufen am 27.12.2025)
	<u>Arbeitslosenquote, Kaufkraft:</u>
	Arbeitslosenquote (November 2025)
	Kreis Soest 5,8 % NRW: 7,6 %
	(Quelle: statistik.arbeitsagentur.de; abgerufen am 27.12.2025)

5.1.3 Inflation, Kaufkraft

Inflation, Kaufkraft:	Die Inflationsrate in Deutschland lag im November bei 2,3 %. (Quelle: destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen, abgerufen am 31.05.2025)
	Laut Prognose 2024 liegt der Kaufkraftindex im Kreis Soest bei 98,3 % (Quelle: mb-research.de, abgerufen am 31.05.2025). Bei der Ermittlung der Kaufkraftkennziffer wird die Kaufkraft eines Gebiets in Relation zum Bundesdurchschnitt gestellt. Dabei ist die Kaufkraft als Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung an

ihrem Wohnort definiert. Das Kaufkraftniveau liefert Aussagen zu den örtlichen Einkommensverhältnissen. Die Kaufkraftkennziffer gibt an, wie viel Einkommen den Bewohnern für den Einzelhandel zur Verfügung steht. Die Kennziffer stellt dar, wie stark die Wirtschaft in einer Stadt ist. Ein Wert von über 100 bedeutet, dass eine Stadt wirtschaftlich stärker ist als der Bundesdurchschnitt. Liegt der Wert unter 100, bedeutet dies, dass in der Stadt eine schwächere Wirtschaft vorliegt als im Bundesdurchschnitt.

5.1.4 Lokaler Immobilienmarkt

Lokaler Immobilienmarkt:

Der Grundstücksmarkt der Stadt Lippstadt zeigte sich im Berichtsjahr 2024 insgesamt stabil. Nach den durch Zinsentwicklung und Marktverunsicherung geprägten Vorjahren ist im Segment der unbebauten Grundstücke wieder eine zunehmende Marktaktivität festzustellen. Grundlage dieser Einschätzung bilden die Auswertungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte, wonach im Jahr 2024 insgesamt 60 Kauffälle über unbebaute Grundstücke registriert wurden (Vorjahr: 36 Kauffälle).

Der Geldumsatz im Teilmarkt der unbebauten Grundstücke belief sich im Berichtsjahr auf rund 6,4 Mio.

EUR. Davon entfielen etwa 4,7 Mio. EUR auf unbebaute Baugrundstücke, während landwirtschaftliche Flächen einen Umsatzanteil von rund 1,4 Mio. EUR erreichten. Arrondierungsflächen wiesen lediglich eine untergeordnete Bedeutung auf. Verkäufe von werdendem Bauland oder sonstigen unbebauten Grundstücken spielten im Berichtsjahr keine nennenswerte Rolle.

Im Verhältnis zum Gesamtgrundstücksmarkt ist der Umsatzanteil unbebauter Grundstücke weiterhin vergleichsweise gering. Bezogen auf den gesamten, ausgewerteten Geldumsatz von rund 131,8 Mio. EUR ergibt sich ein Anteil von etwa 5 %. Gleichwohl ist die im Vergleich zum Vorjahr deutlich gestiegene Anzahl der Kauffälle als Indiz für eine wieder zunehmende Nachfrage nach baulich nutzbaren Grundstücken zu werten.

Der Markt für unbebaute Baugrundstücke ist dabei insbesondere durch eine differenzierte Nachfrage geprägt, die sich maßgeblich an der planungsrechtlichen Einordnung, der Lage innerhalb des Stadtgebiets sowie der zulässigen Art der baulichen Nutzung orientiert. Grundstücke in gemischten Baugebieten profitieren regelmäßig von ihrer flexiblen Nutzbarkeit, da sowohl wohnbauliche als auch nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen zulässig sind. Diese Nutzungsoffenheit wirkt sich grundsätzlich positiv auf die Marktgängigkeit entsprechender Grundstücke aus.

Vor dem Hintergrund, der im Bewertungsfall zugrunde gelegten Liquidationsabsicht ist festzustellen, dass Grundstücke, bei denen vorhandene bauliche Anlagen nicht werthaltig sind und ein Rückbau vorgesehen ist, marktüblich wie unbebaute Grundstücke behandelt werden. Maßgeblich für die Wertermittlung sind in diesen Fällen allein der Bodenwert sowie die allgemeinen Marktverhältnisse des Teilmarktes für unbebaute Grundstücke. Die im Berichtsjahr 2024 festgestellte Marktstabilisierung und die gestiegene Anzahl an Kauffällen stützen die Annahme eines grundsätzlich aufnahmefähigen Marktes für baulich nutzbare Grundstücke in der Stadt Lippstadt. Marktdaten zum

Berichtszeitraum 2025 liegen noch nicht vor. Das Angebot von Baugrundstücken in den üblichen Immobilienportalen ist überschaubar.

5.1.5 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,0 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,5 km entfernt;
einfache Wohnlage;
einfache Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, II-III-geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

überdurchschnittlich (Straßenverkehr, Bahn)
Das Bewertungsgrundstück grenzt im Norden an die Bahnlinie WLE (Westfälische Landes-Eisenbahn), ein Eisenbahnverkehrs- und Infrastrukturunternehmen mit Sitz in Lippstadt, das hauptsächlich den Schienengüterverkehr auf seinem eigenen Streckennetz (u.a. Lippstadt-Warstein und Lippstadt-Beckum) sowie über DB-Netze betreibt.

Westlich angrenzend befindet sich eine orthodoxe Kirche.

Topografie:

nahezu eben

5.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 50 m;

mittlere Tiefe:
ca. 29,8 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.483 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform

5.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Landesstraße L 822);
Straße mit starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

bisher keine Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
teilweise eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt.

Laut Auskunft aus dem Internet-Auskunftssystem Gefährdungspotentiale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen – Landesbetrieb – (<http://www.gdu.nrw.de/>, abgerufen am 27.12.2025), befindet sich das Wertermittlungsgrundstück in folgenden Bereichen:

- Karstgebiet

Sachverständige Würdigung

Hinsichtlich möglicher Gefährdungen wird kein separater Wertabschlag vorgenommen, da sich dieses Merkmal auf eine große Region bezieht und nach Erfahrung des Sachverständigen nicht auf den einzelnen Verkehrswert auswirkt. Sofern die Teilnehmer am Grundstücksmarkt einem Grundstück in einer dementsprechend betroffenen Zone einen geringeren Wert beimessen würden, wären diese Merkmale implizit in dem aus Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt. Weitere Informationen über die spezifische Bodenbeschaffenheit liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Altlasten:

Laut schriftlicher Auskunft des Kreis Soest, Umwelt und Bodenschutz, vom 26.11.2025 wird bescheinigt, dass das Grundstück nicht im Kataster als Altlast-Verdachtsfläche oder Altlast registriert ist.

Es wird auf folgendes hingewiesen: Das Kataster über Altlast-Verdachtsflächen und Altlasten des Kreis Soest erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und wird fortlaufend ergänzt. Die historischen Nutzungen des Grundstücks sind mir nicht bekannt, aber möglicherweise können zu einem späteren Zeitpunkt Anhaltspunkte bekannt werden, die einen Verdacht auf Altlasten begründen. In diesem Fall würde die Fläche in das Kataster über Altlasten-Verdachtsflächen und Altlasten aufgenommen.

Auch während des Ortstermins ergaben sich keine Hinweise auf potentielle Altlasten.

Es ist daher davon auszugehen, dass das Bewertungsobjekt diesbezüglich keinen zusätzlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit und Nutzung unterliegt.

Anmerkung:

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

5.4 Kampfmittelverdacht

Kampfmittelverdacht:

Hinweise zu potentielltem Kampfmittelverdacht- bzw. verdachtsgebieten wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass große Bereiche der Stadt Lippstadt Kampfmittelverdachtsgebiete sind.

5.5 Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.

Einflüsse durch Hochwasser, Starkregen, etc.:

Hochwassergefahren:

Gemäß Veröffentlichung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Bereich, der von Hochwasserereignissen betroffen ist. (Quelle: <https://www.uvo.nrw.de>, abgerufen am 27.12.2025)

Starkregengefahren:

Von Starkregen spricht man bei großen Niederschlagsmengen je Zeiteinheit. Starkregen kann überall auftreten und zu schnell ansteigenden Wasserständen und (bzw. oder) zu Überschwemmungen führen. Häufig geht Starkregen auch mit Bodenerosion einher. Das Land NRW stellt im Internet einen Kartendienst bereit, der eine Abfrage derartiger Gefahren ermöglicht.

Der Darstellungsdienst der Starkregengefahrenhinweise stellt die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximale Wasserstandshöhe und die maximalen Fließgeschwindigkeit für ein seltenes und ein extremes Ereignis. Die Ergebnisse wurden auf der Grundlage eines 3D-Modells (DGM1 NRW), den ATKIS/ALKIS-Daten NRW, KOSTRA-Daten des DWD und weiteren ergänzenden Geodaten berechnet.

Ausweislich der Starkregengefahrenkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist der Bereich, in dem das Bewertungsobjekt liegt, nur geringfügig von Starkregenereignissen (außergewöhnliches und extremes Ereignis) betroffen. (Quelle: https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw, abgerufen am 27.12.2025).

Überschwemmungsgebiet:

Gemäß Online-Abfrage befindet sich das Bewertungsobjekt nicht in einem Überschwemmungsgebiet (Quelle: <https://www.uesg.nrw.de/>, abgerufen am 27.12.2025)

5.6 Schutzgebiete

Schutzgebiete:

Wasserschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Wasserschutzgebiet. (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, <https://www.brd.nrw.de/themen/umwelt-natur/wasserwirtschaft/grundwasser-und-wasserversorgung/wasserschutzgebiete-und>, abgerufen am 27.12.2025)

Naturschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Naturschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 27.12.2025)

Landschaftsschutzgebiet:

Gemäß Veröffentlichung im Internet liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet. (Quelle: Geobasis.NRW, www.uvo.nrw.de, abgerufen am 27.12.2025)

5.7 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Unterzeichner liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.06.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Lippstadt, Blatt 16988, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)

lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

Bei einer Wertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung wird regelmäßig und insoweit auftragsgemäß der so genannte unbelastete Verkehrswert, also frei von Rechten und Lasten, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sein können, ermittelt. Dies ist eine nicht unwesentliche Besonderheit, die gerade auch in Hinblick auf eine mögliche Drittverwendung des Gutachtens besonders zu beachten ist. Auftragsgemäß sollen einzelne Belastungen (aus Abteilung II des Grundbuchs) im Begleitschreiben zum Gutachten mitgeteilt werden.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschvermerke:

Herrschvermerke im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gemacht.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

5.8 Öffentlich-rechtliche Situation

5.8.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Lippstadt vom 25.11.2025 sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis von Lippstadt eingetragen.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein im Bau befindliches Objekt handelt, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

5.8.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

5.8.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und Auskünfte erstellt. Es bestehen baubehördlich Beanstandungen (vgl. Wahl des Wertermittlungsverfahrens).

5.9 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauverwaltung vom 24.11.2025 wird für das Bewertungsgrundstück folgendes bescheinigt:

“hiermit bescheinige ich Ihnen, dass das Grundstück in Lippstadt, Beckumer Straße

*Grundbuch von Lippstadt
Grundbuchblatt 16988
Flur 60, Flurstück 473*

an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) fallen nach der heutigen Sach- und Rechtslage nicht mehr an. Offene Erschließungsbeiträge nach dem BauGB, sowie offene Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) bestehen nicht. nach derzeitiger Rechtslage dürfen gem. § 8 Abs.1 KAG NRW keine Beiträge mehr für einen erneuten Ausbau der Straße erhoben werden. Ein solcher Ausbau ist zurzeit nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeiträge werden bei der Stadt Lippstadt nicht erhoben.

Durch diese Bescheinigung wird kein Verzicht auf die vollständige oder teilweise Geltendmachung von Erschließungsbeiträgen ausgesprochen.”

Anmerkung:

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag noch sonstige öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben

- (Kostenerstattungsbeträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

5.10 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf die zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers sowie den öffentlich zugängliche und/oder beschaffte Dokumente. Da keine bauteilzerstörenden Untersuchungen vorgenommen wurden, beruhen die Angaben hinsichtlich der nicht dokumentierten, nicht sichtbaren und unzugänglichen Bereiche und Bauteile auf verfügbaren Auskünften und begründeten Vermutungen. Dies gilt unter anderem auch für die gegebenenfalls im Bodenreich des Grundstücks vorhandenen Rohrleitungen. Diese wurden weder auf Dichtigkeit noch auf sonstige Schäden geprüft. Es erfolgte keine Untersuchung auf Hausschwamm, Holzwurm oder Holzbock. Die Durchführung technischer Untersuchungen und Prüfungen des Grund und Bodens hinsichtlich der Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit liegen außerhalb des üblichen Umfangs einer Grundstückswertermittlung. Der Sachverständige wurde im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Auf Basis der vorliegenden Daten und Informationen konnten keinerlei Hinweise auf einen nicht tragfesten oder anderweitig problematischen Untergrund festgestellt werden. Im Rahmen der Wertermittlung werden daher normale Bodenverhältnisse unterstellt. Unter Umständen zur Verfügung gestellte Miet- oder Pachtverträge wurden rechtlich nicht geprüft. In Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ist zu beachten, dass im Rahmen der Wertermittlung nicht die tatsächlichen Kosten (bspw. Für Schadensbeseitigungen) zu berücksichtigen sind, sondern der marktübliche Werteinfluss, das heißt, ein Abschlag oder ein Zuschlag wie ihn die Mehrheit der Marktteilnehmer einschätzen würde. Sofern Abschl.ge aufgrund von Schäden vorgenommen werden, wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition gegebenenfalls eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung durchzuführen. Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situationen wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich bzw. fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen der jeweiligen Stadt, Gemeinde oder des Kreises schriftliche Bestätigungen einzuholen.

5.11 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit unfertigen Gewerbehof mit Kfz-Werkstatt und Bürogebäude bebaut (teilweise erstellter Rohbau). Auf dem Grundstück lagern unter anderem lose Teile eines Baumstamms, lose Betonfertigteile sowie Paletten mit Mauerwerkssteinen, die nicht wesentlicher Bestandteil des Grundstücks sind. Mietverträge bestehen gemäß Angaben des Eigentümers nicht.

Es bestehen baubehördliche Beanstandungen (vgl. 6.2.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens).

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem unfertigen Gewerbehof mit KFZ Werkstatt und Bürogebäude bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Beckumer Straße zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lippstadt	16988	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lippstadt	60	473	1.483 m ²

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

6.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

6.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

6.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

6.2.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Aufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB, also den für einen zum Wertermittlungstichtag angenommenen Kaufvorgang am wahrscheinlichsten, erzielbaren Kaufpreis, möglichst passend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am besten geeignet und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, für dessen marktkonforme Wertermittlung die erforderlichen Daten am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (also aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet werden können bzw. der unterzeichnenden Person zur Verfügung stehen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Immobilie handelt es sich um ein Grundstück mit einem unfertigen Gewerbehof mit Kfz-Werkstatt und Bürogebäude. Bisher wurde nur teilweise der Rohbau des Erdgeschosses des Bürogebäudes, der Rohbau des Erdgeschosses des Büro (angrenzend an die Kfz-Werkstatt) sowie das Streifenfundament für die Kfz-Werkstatt (Halle) erstellt.

Gemäß vorliegenden Unterlagen wurde die Baugenehmigung mit der BauRegNr. 394/23 am 31.05.2023 erteilt.

Am 20.11.2024 wurde seitens der Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, ein Zwangsgeld angedroht mit folgender Begründung:

„Mit Bescheid vom 31.05.2024 wurde Ihnen die Baugenehmigung für den Neubau eines Gewerbehofes mit KFZ Werkstatt und Bürogebäude auf dem o.g. Grundstück erteilt (BauRegNr.: 394/23).

Unter Punkt 1 der zusätzlichen Auflagen und Hinweise wurde aufgegeben, dass mindestens eine Woche vor Ausführungsbeginn der Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen ist.

Unter Punkt 2 der zusätzlichen Auflagen und Hinweise wurde aufgegeben, dass spätestens zu Baubeginn ein Nachweis über die Standsicherheit einzureichen ist, der von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW geprüft sein muss.

Unter Punkt 3 der zusätzlichen Auflagen und Hinweise wurde aufgegeben, dass spätestens zu Baubeginn die Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz einzureichen sind, die von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW geprüft sein müssen.

Die aufgeführten Punkte wurden bis zum heutigen Tage nicht erfüllt. Da ich auf die Einhaltung der genannten Auflagen aus der Baugenehmigung vom 31.05.2024 (BauRegNr.: 394/23) nicht verzichten kann, drohe ich Ihnen hiermit ein Zwangsgeld in Höhe von 500,00 € für jeden der o.g. Punkte an, der nicht bis zum 19.12.2024 erledigt wurde.“

Am 08.01.2025 wurde seitens der Stadt Lippstadt das Zwangsgeld mit folgender Begründung festgesetzt:

„Mit Bescheid vom 31.05.2024 wurde Ihnen die Baugenehmigung für den Neubau eines Gewerbehofes mit KFZ Werkstatt und Bürogebäude auf dem o.g. Grundstück erteilt (BauRegNr.: 394/23).

Unter Punkt 1 der zusätzlichen Auflagen und Hinweise wurde aufgegeben, dass mindestens eine Woche vor Ausführungsbeginn der Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen ist.

Unter Punkt 2 der zusätzlichen Auflagen und Hinweise wurde aufgegeben, dass spätestens zu Baubeginn ein Nachweis über die Standsicherheit einzureichen ist, der von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW geprüft sein muss.

Unter Punkt 3 der zusätzlichen Auflagen und Hinweise wurde aufgegeben, dass spätestens zu Baubeginn die Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz einzureichen sind, die von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW geprüft sein müssen.

Per Zwangsgeldandrohung vom 20.11.2024 hatte ich Sie aufgefordert, die genannten Auflagen und Hinweise bis zum 19.12.2024 zu erfüllen.

Dieser Forderung sind Sie bis zum heutigen Tage nicht nachgekommen.

Im Rahmen meiner Zwangsgeldandrohung vom 20.11.2024 hatte ich Ihnen für den Fall der Nichterfüllung für

jede der genannten Auflagen, die nicht innerhalb der genannten Frist erfüllt wird, ein Zwangsgeld in Höhe von 500,00 Euro angedroht. Da ich auf die Erfüllung meiner Forderungen nicht verzichten kann, setze ich die angedrohten Zwangsgelder hiermit fest.“

Es liegt ein weiteres Schreiben der Stadt Lippstadt vom 15.04.2025 mit folgendem Inhalt vor:

„mit Bescheid vom 31.05.2024 wurde Ihnen die Baugenehmigung für den Neubau eines Gewerbehofes mit Kfz-Werkstatt und Bürogebäude auf dem o.g. Grundstück erteilt (BauRegNr.: 394/23).

Unter Punkt 1 der zusätzlichen Auflagen und Hinweise wurde aufgegeben, dass mindestens eine Woche vor Ausführungsbeginn der Baubeginn der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen ist.

Unter Punkt 2 der zusätzlichen Auflagen und Hinweise wurde aufgegeben, dass spätestens zu Baubeginn ein Nachweis über die Standsicherheit einzureichen ist, der von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW geprüft sein muss.

Unter Punkt 3 der zusätzlichen Auflagen und Hinweise wurde aufgegeben, dass spätestens zu Baubeginn die Nachweise über den Schallschutz und den Wärmeschutz einzureichen sind, die von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW geprüft sein müssen.

Die aufgeführten Punkte wurden bis zum heutigen Tage nicht erfüllt. Daher beabsichtige ich, Sie im Rahmen einer Ordnungsverfügung aufzufordern, die Bauarbeiten zum Neubau eines Gewerbehofes mit Kfz-Werkstatt und Bürogebäude auf dem Grundstück in Lippstadt, Gemarkung Lippstadt, Flur 60, Flurstück 473 einzustellen.

Vor Erlass einer entsprechenden Verfügung gebe ich Ihnen jedoch gem. § 28 des Verwaltungsverfahrensgesetzes Gelegenheit, sich in der Angelegenheit bis zum 23.04.2025 zu äußern.“

Gemäß E-Mail-Auskunft vom 9. Dezember 2025 teilte die Stadt Lippstadt, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen, Fachdienst Bauordnung/Denkmalschutz folgendes mit:

„[...] Es wird von hier eine Anhörung zur Stilllegung der Baustelle verfolgt, die bereits festgesetzten Zwangsgelder werden vom Soll abgesetzt. [...]“

Auf Grundlage des vorliegenden Sachverhalts ist von einer Stilllegung der Baustelle auszugehen. Die bauliche Anlage ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbar. Eine Fortführung der Bauarbeiten durch einen potentiellen Erwerber erscheint ebenfalls wenig wahrscheinlich, das es sich um ein stark nutzerspezifisches Bauvorhaben handelt. Zudem befindet sich das Bauvorhaben lediglich in einem frühen Ausführungsstadium. Eine Weiterführung der Bauarbeiten wäre mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden, wodurch eine Erhaltung der bisher erstellten Rohbauten nicht wirtschaftlich sinnvoll ist. Somit liegt hier im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV ein Liquidationsobjekt vor.

Sachverständige Würdigung

Die unterzeichnende Person geht erfahrungsgemäß davon aus, dass zum einen die Vorbereitung der Freilegungsmaßnahmen (z.B. Einholen behördlicher Genehmigungen) einen Zeitraum von mindestens einem halben Jahr in Anspruch nehmen wird.

Insofern wird davon ausgegangen, dass eine alsbaldige (kurzfristige) Freilegung des Grundstücks erfolgen kann.

Gemäß Hinweisen in der Fachliteratur (Sommer / Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Werner Verlag, 6. A. 2022) wird in der ImmoWertV der Begriff der „alsbaldigen Freilegung“ nicht definiert. „In Abgrenzung zur aufgeschobenen Freilegung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es sich um eine Freilegung handelt, die kurzfristig, d.h. innerhalb eines Zeitraums von maximal einem Jahr zu realisieren ist.“

Im Folgenden wird das Liquidationswertverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes angewendet.

Das Liquidationswertverfahren wird in § 43 ImmoWertV als ein Sonderfall der Bodenwertermittlung behandelt, ohne dass die Vorschrift diesen Begriff benutzt. Von einer Liquidation spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage wirtschaftlich nicht mehr genutzt werden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonst hin (z.B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist. Die ausgeübte bauliche Nutzung des Grundstücks steht dann in

einem wirtschaftlich nicht „reparablen“ Missverhältnis zum Bodenwert i.S. der Grundsatzregelung des § 40 Abs. 1 ImmoWertV.

Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt mithin eine „**Belastung**“ des **Bodenwerts** dar. Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. **Bodenrichtwerten** unbeauter Grundstücke ausgegangen wird.

Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe des § 43 ImmoWertV um die **üblichen Freilegungskosten** zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird von einem Liquidationswertverfahren gesprochen (Vgl.: Kleiber Digital / Teil IV / Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung / Teil 1 Allgemeines

/ Abschnitt 3 Allgemeine Grundsätze der Wertermittlung / § 6 ImmoWertV Wertermittlungsverfahren, Ermittlung des Verkehrswertes / 7 Liquidationswertverfahren / 7.1 Allgemeines)

Das Wertermittlungsverfahren ist in diesem Fall wie folgt aufgebaut:

Vorläufiger Bodenwert = Bodenwert für die zukünftige Nutzung

± Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

= Bodenwert = Verkehrswert

6.2.1.4 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

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

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

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des

Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

6.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II-III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	1.483 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragspflichtiger Bodenrichtwert	150,00 €/m ²	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 150,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	19.12.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 150,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe		× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II-III		× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 150,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	150,00 €/m ²	
Fläche	× 1.483 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 222.450,00 € <u>rd. 222.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 insgesamt **222.000,00 €**.

6.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Gemäß E-Mail-Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses vom 19.01.2026 liegen für die Bodenrichtwertzone 520 keine neuen Informationen vor. Zum Wertermittlungsstichtag sind daher keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten. Daher erfolgt diesbezüglich keine Anpassung.

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale alle Merkmale eines Bewertungsobjektes zu erfassen, die vom gewöhnlichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichen, beispielsweise

- besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel oder Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze sowie
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Durch die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sollen wertmäßige Auswirkungen von individuellen, objektspezifischen Besonderheiten korrigierend berücksichtigt werden, soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wert beimisst und sofern sie im angewandten Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt werden konnten.

6.4.1 Freilegung / Einfluss auf den Wert

Die Abbruch- und Bäumungskosten werden überschlägig auf der Grundlage von Berechnungen des Brutto-Rauminhalts vorgenommen. Angaben zum Bruttorauminhalt wurden den Bauantragsunterlagen entnommen und anhand von Probemaßen während des Ortstermins plausibilisiert. Angaben zum Bruttorauminhalt der Fundamente erfolgen auf Grundlage der Angaben des Eigentümers während des Ortstermins.

Brutto-Rauminhalt		
Rohbau Bürogebäude (EG) im südwestlichen Grundstücksbereich		644,62 m ³
Rohbau Büro im westlichen Grundstücksbereich		270,72 m ³
Fundament für die geplante Halle		50 m ³
Gesamt	=	965,34 m³

Bezüglich der vorhandenen, im Rohbau befindlichen Gebäude liegen dem Unterzeichner keine Kostenvoranschläge vor. Zur Ermittlung der durchschnittlichen Abbruchkosten wurde auf Untersuchungen des Gutachterausschusses von Mülheim an der Ruhr zurückgegriffen. Im Grundstücksmarktbericht 2025 wurden folgende Daten veröffentlicht:

Durchschnittliche Abbruchkosten inkl. MwSt.

Art des Objektes	Anzahl	Min in Euro/m ³	Max in Euro/m ³	Mittelwert in Euro/m ³	Abbruchkosten* in Euro/m ³
Freistehend	51	19,00	69,00	35,00	35,00
Einseitig angebaut	1	33,00	33,00	33,00	40,00

*Die Abbruchkosten sind zum 31.12.2024 gegenüber dem Vorjahr konstant.

Quelle: Grundstücksmarktbericht der Stadt Mülheim an der Ruhr 2025

Da es sich ausschließlich um Gebäude im Rohbauzustand ohne Innenausbau handelt, erachtet der Unterzeichner einen Wert von 25 €/ m³ als marktgerecht.

Daraus ergeben sich **Freilegungskosten in Höhe von rd. 24.100 €** ($965,34 \text{ m}^3 \times 25 \text{ €/ m}^3 = 24.133,50 \text{ €}$).

Für die Räumung des Grundstücks von losen Baumstammteilen, losen Betonfertigteilen sowie den Mauersteinen schätzt der Unterzeichner die Kosten auf **rd. 1.000 €**.

Der Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit insgesamt rd. – 25.100 €.

6.5 Verkehrswert

Hinweise zum Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist im § 194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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.“

Die Legaldefinition des Verkehrswertes setzt einen gewöhnlichen Geschäftsverkehr voraus. Darunter ist ein Handel zu verstehen, der sich nach marktwirtschaftlichen Grundsätzen von Angebot und Nachfrage vollzieht, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und ausschließlich objektive Maßstäbe den Preis bestimmen.

Im vorliegenden Fall wurde das Liquidationswertverfahren im Rahmen des Vergleichswertverfahrens angewendet. Der sich ergebene Vergleichswert (in diesem Fall der vorläufige Bodenwert) ist nach Maßgabe des § 43 ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden. Insofern spiegelt sich in dem Verfahrensergebnis die Lage auf dem Grundstücksmarkt wider.

Vorläufiger Bodenwert	222.000 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 25.100 €
Vergleichswert / Liquidationswert	196.900 €
	rd. 197.000 €

Der **Verkehrswert** für das mit einem unfertigen Gewerbehof mit KFZ Werkstatt und Bürogebäude bebaute Grundstück in 59555 Lippstadt, Beckumer Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lippstadt	16988	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lippstadt	60	473

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes Grundstück
zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2025 mit rd.

197.000 €

in Worten: Einhundertsiebenundneunzigtausend Euro

ermittelt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Arnsberg, den 23. Januar 2026

Andreas Keuthen

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA

Anwendungshinweise zur ImmoWertV

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, Kröll / Hausmann / Rolf, 5. Auflage 2015
- [2] Kleiber-Digital: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Stand 2023

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 20.12.2025) erstellt.

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus Tim-Online.nrw.de, nicht maßstabsgetreu
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)
- Anlage 3: Ausschnitt des Lageplans aus der Bauakte, nicht maßstabsgetreu, mit eigenen Anmerkungen
- Anlage 4: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus Tim-Online.nrw.de, nicht maßstabsgetreu

Seite 1 von 1



Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 1 von 4

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

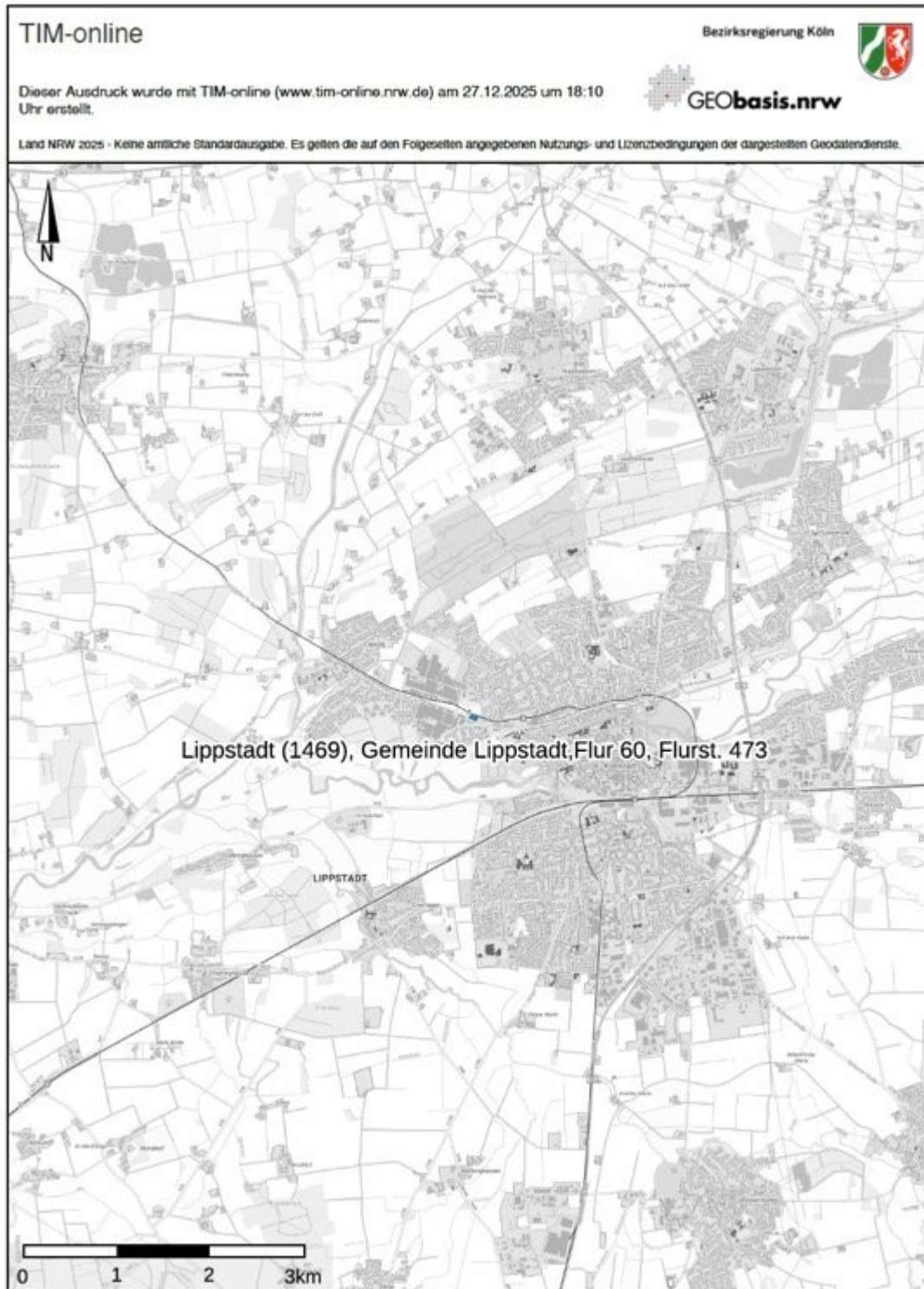
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 2 von 4

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

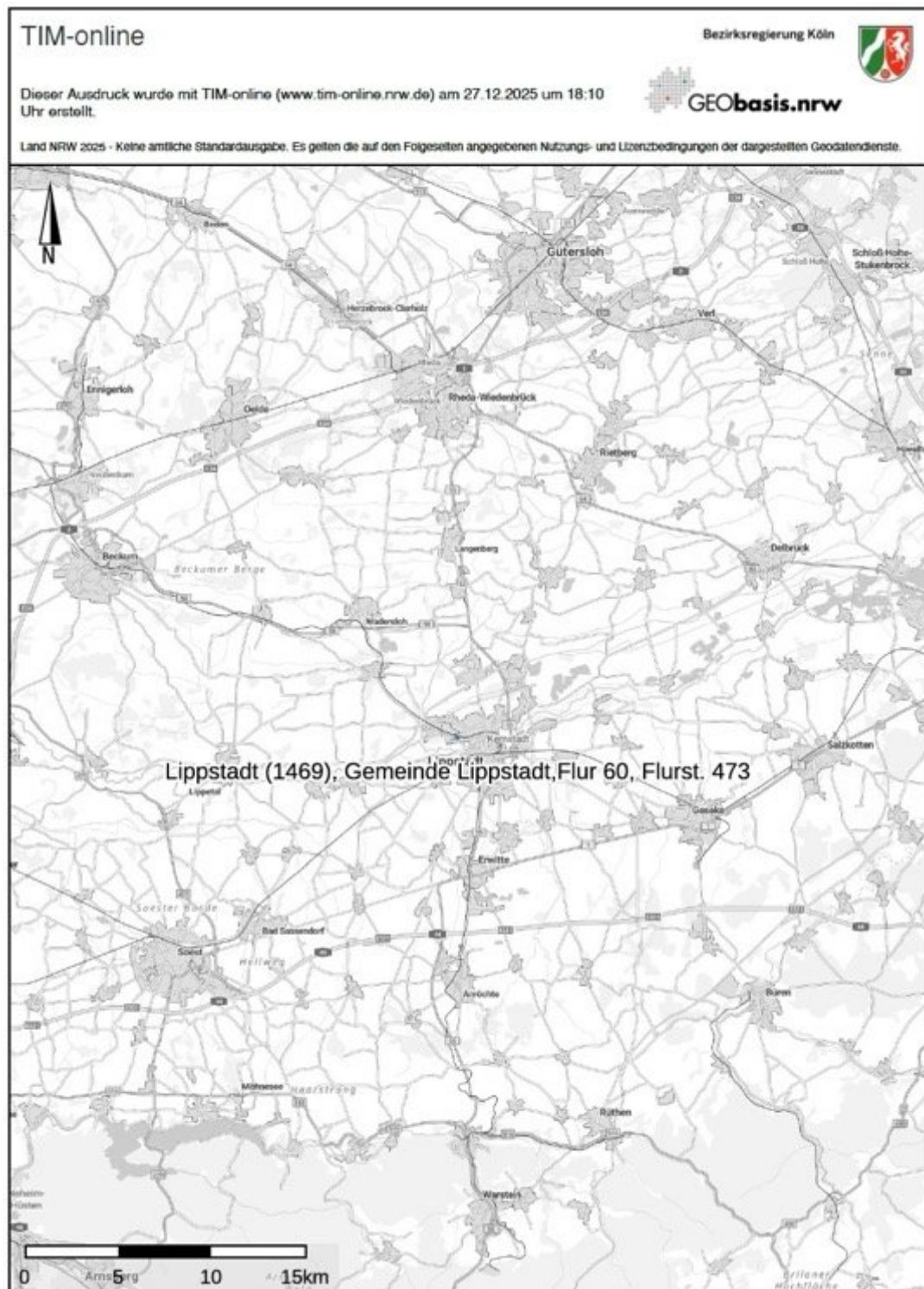
Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 3 von 4

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (Mikro-Makrolage)

Seite 4 von 4

Quelle: Land NRW (2020) – Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Anlage 3: Ausschnitt des Lageplans aus der Bauakte, nicht maßstabsgetreu, mit eigenen Anmerkungen

Seite 1 von 1

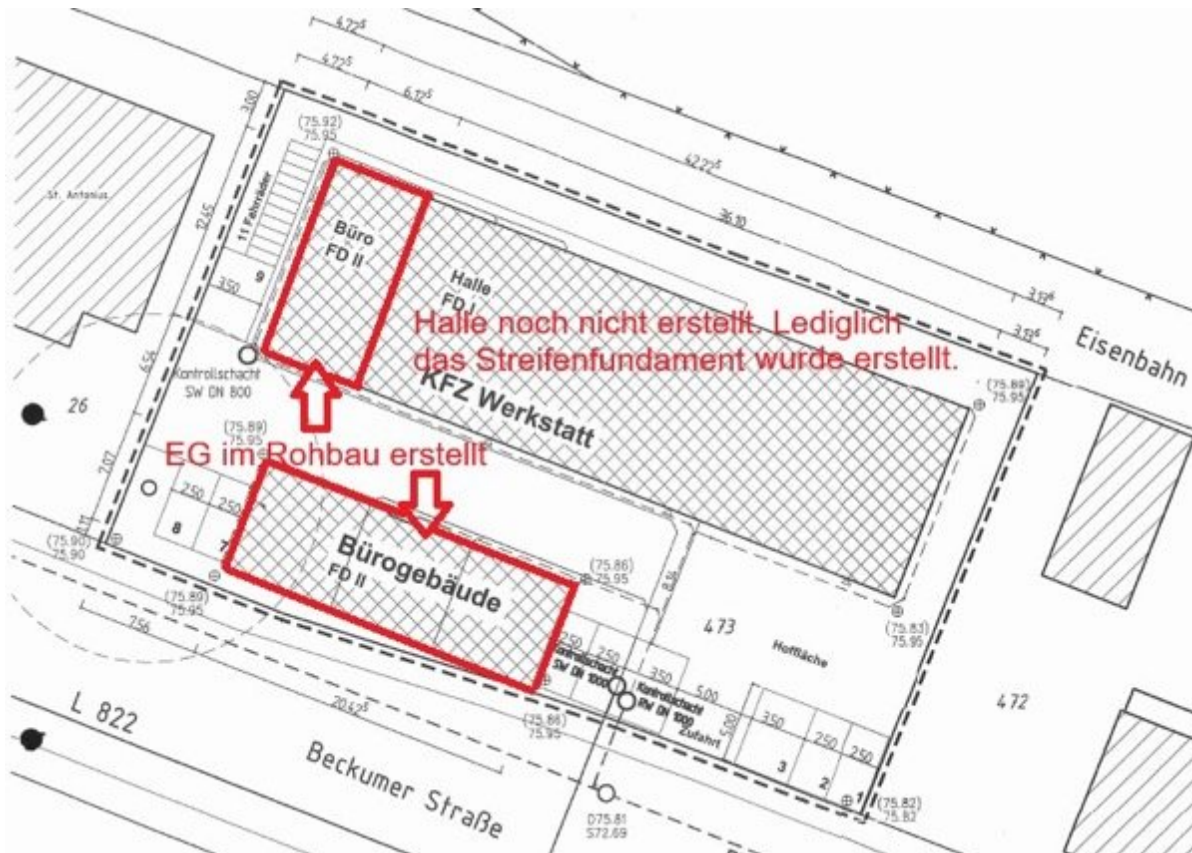


Bild 1: Quelle: Stadt Lippstadt, Fachdienst Bauordnung/Denkmalschutz, Lizenz dl-de/by-2-0, www.govdata.de/dl-de

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 11



Bild 1: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus östlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus südlicher Richtung (Beckumer Straße)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 11



Bild 3: Rohbau Bürogebäude (im südwestlichen Grundstücksbereich zur Beckumer Straße)



Bild 4: Rohbau Bürogebäude (im südwestlichen Grundstücksbereich zur Beckumer Straße)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 11



Bild 5: Rohbau Bürogebäude (im südwestlichen Grundstücksbereich zur Beckumer Straße)



Bild 6: Rohbau Bürogebäude (im südwestlichen Grundstücksbereich zur Beckumer Straße)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 4 von 11



Bild 7: Rohbau Bürogebäude (im südwestlichen Grundstücksbereich zur Beckumer Straße)



Bild 8: Rohbau Bürogebäude (im südwestlichen Grundstücksbereich zur Beckumer Straße)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 5 von 11



Bild 9: Rohbau Bürogebäude (im südwestlichen Grundstücksbereich zur Beckumer Straße)



Bild 10: Rohbau Bürogebäude (im südwestlichen Grundstücksbereich zur Beckumer Straße)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 6 von 11



Bild 11: Rohbau Bürogebäude (im südwestlichen Grundstücksbereich zur Beckumer Straße)



Bild 12: Rohbau Bürogebäude (im südwestlichen Grundstücksbereich zur Beckumer Straße)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 7 von 11



Bild 13: Rohbau Büro (im westlichen Grundstücksbereich)



Bild 14: Rohbau Büro (im westlichen Grundstücksbereich)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 8 von 11



Bild 15: Rohbau Büro (im westlichen Grundstücksbereich)



Bild 16: Rohbau Büro (im westlichen Grundstücksbereich)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 9 von 11



Bild 17: Rohbau Büro (im westlichen Grundstücksbereich)



Bild 18: Rohbau Büro (im westlichen Grundstücksbereich)

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 10 von 11



Bild 19: Fundament der geplanten Halle



Bild 20: Fundament der geplanten Halle / lose Betonfertigteile ohne feste Verbindung mit dem Grundstück

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 11 von 11



Bild 21: Fundament der geplanten Halle



Bild 22: Fundament der geplanten Halle / lose Baumstammteile