

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

Dipl.- Ing. (FH) Detlef Meyer

von der Industrie- und Handelskammer Stade für den Elbe-Weser-Raum
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

TÜV Rheinland geprüfte Qualifikation als Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)

Mitglied des b.v.s Niedersachsen-Bremen, Landesverband öffentlich
bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V.



Sachverständigenbüro M+M

NEUE REIHE 8
27313 DÖRVERDEN

TEL. 04234 / 1399
FAX. 04234 / 2571

EMAIL. info@svmm.de
INTERNET www.svmm.de

Gutachten

Nr. 23-056 vom 18.10.2023

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
eines mit einem Gewerbebetrieb bebauten Grundstücks

- Objekt** : Am Flugplatz 3
29693 Hodenhagen
- Auftraggeber** : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33
29664 Walsrode
- Wertermittlungstichtag** : 05. Oktober 2023
- Zweck des Gutachtens** : Zwangsversteigerungsverfahren
Geschäftsnummer NZS 3 K 14/23



Dieses Gutachten umfasst 68 . Seiten und ist in 2 – facher Ausfertigung erstellt.

Diese Datei enthält aufgrund der Dateigröße keine Bilder !

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen	3
1.1	Auftrag	3
1.2	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
1.3	Wertrelevante Termine.....	3
1.4	Teilnehmer am Ortstermin	3
1.5	Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.6	Kurzbeschreibung.....	4
1.7	Allgemeine Angaben zum Grundstück	5
1.8	Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag.....	5
1.9	Grundlagen.....	6
1.10	Bewertungsumfang.....	7
1.11	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.1	Lagebeschreibung.....	8
2.2	Privatrechtliche Situation	10
2.3	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.4	Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht.....	11
2.5	Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation.....	12
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Baubeschreibung – Pos. 01 Büro	13
3.2	Baubeschreibung – Pos. 02 Produktion 1.....	13
3.3	Baubeschreibung – Pos. 03 Produktion 2.....	13
3.4	Baubeschreibung – Pos. 04 Produktion 3.....	14
3.5	Baubeschreibung – Pos. 05 Produktion 4.....	14
3.6	Baubeschreibung – Pos. 06 Produktion 5.....	14
3.7	Baubeschreibung – Pos. 07 Lager 1	15
3.8	Baubeschreibung – Pos. 08 Lager 2	15
3.9	Baubeschreibung – Pos. 09 Lager 3	15
3.10	Baubeschreibung – Pos. 10 Lager / Durchfahrt	16
3.11	Baubeschreibung – Pos. 11 Lager 4.....	16
3.12	Baubeschreibung – Pos. 12 Lager 5.....	16
3.13	Baubeschreibung – Außenanlagen.....	17
3.14	Baubeschreibung – Einschätzung der Ausstattungsklassen	17
3.15	Drittverwendbarkeit	18
4	Ermittlung von Flächen.....	19
4.1	Bebaute Fläche / GRZ.....	19
4.2	Nutzflächen	20
5	Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).....	20
6	Ermittlung des Verkehrswertes	22
6.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	22
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	23
6.3	Bodenwert	24
6.4	Ertragswertverfahren.....	26
6.5	Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's).....	33
7	Verkehrswert	35
8	Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b.....	36
9	Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren.....	37
10	Anlagen	38

1 Allgemeines, Auftrag, Vorbemerkungen

1.1 Auftrag

Mit Schreiben vom 09.08.2023 und Beschluss des Amtsgericht Walsrode vom 09.08.2023 wurde ich beauftragt, entsprechend dem § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Grundbesitzes, welcher im

Grundbuch von Hodenhagen, Blatt 789, lfdnr. 15 des Bestandverzeichnisses eingetragen ist.

Die Verkehrswertermittlung dient als Grundlage für die Wertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren.

Geschäftsnummer : NZS 3 K 14 / 23

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Im vorliegenden Bewertungsfall, zum Zwecke einer Zwangsversteigerung, wird auftragsgemäß der sogenannte unbelastete Verkehrswert, frei von (belastenden) Rechten, ermittelt. Es wird das Grundstück als Gegenstand der Versteigerung im Sinne des § 20, 55 ZVG bewertet.

Gegebenenfalls in Abt. II des Grundbuch eingetragene (belastende) Rechte und Lasten werden mit ihrem Einfluss auf den Verkehrswert im Anschluss an die vorgenannte Bewertung ermittelt und gesondert ausgewiesen.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind in Abt. II keine wertrelevanten Rechte eingetragen.

1.3 Wertrelevante Termine

Wertermittlungstichtag : 05.10.2023
§ 3 ImmoWertV

Qualitätstichtag und Grundstückszustand : 05.10.2023
§ 4 ImmoWertV

Ortsbesichtigung : 05.10.2023

1.4 Teilnehmer am Ortstermin

Dipl.-Ing. Bert-Otto Küster : Sachverständiger - Betriebseinrichtung
Julius Küster : Mitarbeiter des SV-Büro Küster
Dipl.-Ing. (FH) Detlef Meyer : Sachverständiger

Weitere Personen waren nicht anwesend.

1.5 Örtliche Feststellungen - Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes : Es handelt sich um ein Gewerbegrundstück mit Büro und diversen Produktions- und Lagerhallen.

Zum Ortstermin ist von der Eigentümerseite niemand auswesend. Das Objekt konnte **nur äußerlich** besichtigt werden ! Die äußere Besichtigung beschränkt sich auf die Straßenseiten und den Innenhof zwischen Pos. 6 – 12.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird der Hauptbereich des Grundstücks augenscheinlich durch die Eigentümerin genutzt. Nach äußerer Besichtigung sind die Büros und Hallen eingerichtet. Der Betrieb ruht jedoch augenscheinlich.

Lediglich die Pos. 11 (Halle 4) und Pos. 12 (Halle 5) sind augenscheinlich als Lager vermietet.

Pos. 11 (Halle 4) Dieteg Gerätebau GmbH & Co KG, Fuhrenkamp 1, 29664 Walsrode-Düshorn, Beetenbrück

Pos. 12 (Halle 5) EmslandGroup
Emsland-Stärke GmbH – Hauptwerk, Emslandstraße 58, 49824 Emlichheim

Nach Auskunft von Mitarbeitern (Halle 5), ist die Stromversorgung unterbrochen. Die Miethalle bezieht Strom von einem Nachbargrundstück.

Am 05.10.2023 wurden die Recherchen bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjektes abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass zwischen diesem Tag und dem Tag der Gutachterstattung keine wertrelevanten Ereignisse eingetreten sind.

1.6 Kurzbeschreibung

Grundstück

Das Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet von Hodenhagen, östlich der Heidebahnstrecke. Das Grundstück stellt eine Ecklage zwischen den Straßen – Am Flugplatz / Lilienthalstraße / Lindberghstraße – dar.

Das Grundstück kann über drei Seiten erschlossen werden.

Büro

Nutzung Bürogebäude
Baujahr ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, Erweiterung ca. 2000
Bauweise 2-geschossig, flachgeneigtes Dach
Nutzfläche Nutzflächen ca. 565 m²
Zustand Durchschnittlich (konnte nur äußerlich besichtigt werden)

Produktions- und Lagerhallen

Nutzung Produktions- und Lagerhallen
Baujahr Unterschiedliche Baujahre, Erweiterungen ab 1998 bis ca. 2003
Bauweise Unterschiedliche Bauweisen, teilw. Massiv, teilw. Stahlbau
Nutzfläche Produktion/Werkstatt ca. 3.548 m² / Lager ca. 6.953 m²
Zustand Unterdurchschnittlich (konnte nur äußerlich besichtigt werden)

Außenanlagen

Nutzung Unterschiedliche Befestigungen und Einfriedungen
Baujahr ursprüngliches Baujahr nicht bekannt
Zustand Unterdurchschnittlich, Starker Pflegestau, Schäden an den Befestigungen und Einfriedungen

1.7 Allgemeine Angaben zum Grundstück

Grundstück : Am Flugplatz 3, 29693 Hodenhagen

Auftraggeber : Amtsgericht Walsrode
Lange Straße 29-33, 29664 Walsrode

Eigentümer : auftragsgemäß keine Angabe

Grundbuch : Grundbuch von : Hodenhagen
Amtsgericht : Walsrode
Blatt : 789

Katasterdaten

Gemarkung	Flur	Flurstück	Nutzung	Lage	GB-Blatt	Fläche
Hodenhagen	16	8/17	Gebäude- und Freifläche	Am Flugplatz	789 - 15	28.795,00 m ²
Grundstücksfläche - Gesamt						28.795,00 m²

1.8 Verwalter, Bewohner, Mieter, Pächter, Mietvertrag

Die nachfolgenden Informationen beruhen auf Angaben des Eigentümers zu 2.

Mieter : Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird der Hauptbereich des Grundstücks augenscheinlich nicht genutzt. Die Beschilderung entspricht der Eigentümerin. Nach äußerer Besichtigung sind die Büros und Hallen eingerichtet. Der Betrieb ruht jedoch augenscheinlich.

Lediglich die Pos. 11 (Halle 4) und Pos. 12 (Halle 5) sind augenscheinlich als Lager vermietet.

Pos. 11 (Halle 4)
Dieteg Gerätebau GmbH & Co KG
Fuhrenkamp 1, 29664 Walsrode-Düshorn

Pos. 12 (Halle 5)
EmslandGroup - Emsland-Stärke GmbH – Hauptwerk
Emslandstraße 58, 49824 Emlichheim

Verwaltung : die Verwaltung konnte nicht geklärt werden

1.9 Grundlagen

Folgende Dokumente und Informationen standen bei der Wertermittlung zur Verfügung :

- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 17.08.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftsbuch vom 17.08.2023
- Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses Sulingen/Verden, Stand 01.01.2023
- Grundstücksmarktberichte Sulingen/Verden für den Heidekreis 2023
- Grundbuchauszug vom 10.08.2023
- Örtliche Aufnahme

Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) mit dem Inkrafttreten am 01.01.2022

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist"

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

BewG: Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S. 230), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2294) geändert worden ist

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist

Erbbaurechtsgesetz: Erbbaurechtsgesetz in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 403-6, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1. Oktober 2013 (BGBl. I S. 3719) geändert worden ist

WEG: Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982) geändert worden ist

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

GEG: "Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

NBauO: Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist

In der jeweils zum Stichtag anzuwendenden Ausgaben.

Literaturverzeichnis

Kleiber-Simon-Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Verlag Bundesanzeiger
Sommer / Piehler	Grundstücks- und Gebäudewertermittlung – (2/2010), Haufe : Verlag
Bundesministerium der Justiz	Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2018
Sprengnetter, Hans Otto	Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2018
Kröll / Hausmann	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken

1.10 Bewertungsumfang

bei der Wertermittlung wurden berücksichtigt :

- Beschaffenheit und Eigenschaften des Objektes
- Lagemerkmale und Entwicklungszustand
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
- Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung
- Nutzung und Erträge
- wertbeeinflussende Rechte und Belastungen
- die allgemeine Immobilienmarktlage

nicht berücksichtigt wurden :

- in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden ; diese haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten! Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

1.11 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Die folgende Auflistung gibt einen tabellarischen Überblick über die für die Wertermittlung relevanten Lagefaktoren. Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (fern)mündlich eingeholt.

2.1 Lagebeschreibung

Großräumige Lage

Land	:	Niedersachsen
Landkreis	:	Heidekreis
Einwohnerzahl (Gemeinde)	:	ca. 3.100 Einwohner
Gemeinde	:	Samtgemeinde Ahlden
Ort	:	29693 Hodenhagen
Entfernungen	:	-Ca. 1,00 m bis Hodenhagen – Ortsmitte -Ca. 37,00 km bis Soltau -Ca. 15,00 km bis Walsrode -Ca. 15,00 km bis Schwarmstedt -Ca. 39,00 km bis Verden
Geografie	:	Hodenhagen liegt an der Aller im Aller-Leine-Tal. Nachbargemeinden sind Walsrode, Eickeloh, Grethem, Ahlden, Böhme und Hademstorf. Quelle : Wikipedia

Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage	:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gewerbegebiet von Hodenhagen.
Verkehrslage	:	- Busverbindungen – ca. 0,50 km - Bahnhof – Hodenhagen (Heidebahn) – ca. 0,50 km - Bahnhof ICE – Celle – ca. 35,00 km - Autobahn A 7 – Westenholz - ca. 4,50 km - Flughafen Hannover – ca. 35,00 km

Ereichbarkeit

Erreichbarkeit	Bundeswert	Hodenhagen	Abw. vom Bund
Autobahnen	13 Min.	11 Min.	-15,4 %
Oberzentren	29 Min.	43 Min.	+48,3 %
Mittelzentren	9 Min.	17 Min.	+88,9 %
Ballungszentren (Pkw)	105 Min.	60 Min.	-42,9 %
EU-Ballungszentren	251 Min.	236 Min.	-6,0 %

Quelle : Industrial Port Bundle Hodenhagen - 2022

Infrastruktur	:	Einkaufsmöglichkeiten für den kurzfristigen Bedarf sind in Hodenhagen und Walsrode möglich. Der langfristige Bedarf ist in Walsrode zu decken.
Naherholung	:	- normal, im Umland

- Immissionen
Störeinflüsse, Besonderheiten** : Im Rahmen des Ortstermins sowie aus den vorliegenden Unterlagen konnten keine Immissionen bzw. Besonderheiten festgestellt werden.
- Bebauung in der Straße** : Unterschiedliche Gewerbebetriebe, KFZ-Lagerung, Netto-Zentrallager
- Bebauung im Ortsteil** : wie vor

Wohn- und Gewerbelage

- Gewerbelage** : Durch die Lage in einem Gewerbegebiet als Gewerbelage gut geeignet
- Wohnlage** : Als Wohnlage nicht geeignet
- Öffentliche Einrichtungen** : Öffentliche Einrichtungen sind im Umkreis von 1,00 bis 7,00 km vorhanden
- Parkplätze a. d. Grundstück** : Auf dem Grundstück sind ausreichend PKW-Stellplätze vorhanden.
- Parkplätze, öffentlich** : Im öffentlichen Straßenraum stehen Stellplätze in Parkbuchten an der Straße - Am Flugplatz - zur Verfügung.

Grundstückslage und Grundstückszuschnitt

- Grundstückslage** : Das Grundstück liegt mit seiner Nord- / West- und Südseite zu den Straßenflächen.
- Grundstückszuschnitt** : Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine regelmäßige, Grundstückform (siehe Lageplan)
- Topografie** : Das Grundstück liegt eben zum Straßenniveau.

Erschließung, Baugrund, Altlasten etc.

- Straßenart** : Anliegerstraßen
- Straßenausbau** : asphaltierte Fahrbahn, einseitige Fußwege, teilw. Parkbuchten
- Baugrund, Grundwasser** : Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für besondere Bodenverhältnisse geachtet. Dabei wurden keine Besonderheiten festgestellt.

- Altlasten** : Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.
- Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar.
Der NIBIS Kartenserver zeigt ebenfalls keine Altlastenverdachtsflächen.
- Versorgung** : Strom, Wasser- Gas- und Telefonanschluss
- Entsorgung Schmutzwasser** : Öffentlicher Kanal
- Entsorgung Regenwasser** : Regenwasser-Versickerung erfolgt auf dem Grundstück
- Grenzverhältnisse nachbarliche Gemeinsamkeiten** : Nach Beurteilung der Örtlichkeit, bestehen keine nachbarlichen Gemeinsamkeiten.
- Die Grenzverhältnisse sind augenscheinlich geregelt.

2.2 Privatrechtliche Situation

Wertbeeinflussende Rechte

- Grundbuch** : Es liegt ein Grundbuchauszug vom 10.08.2023 vor.
- Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen :
- Ifdnr. 10
Vormerkung zur Sicherung einer Wiedereintragung von Bohr- und Schürfrechten für die Mobil Oil AG, übertragen am 01.10.1985
- Anmerkung :
Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.
- Ifdnr. 15
Anordnung der Zwangsversteigerung NZS 3 K 14/23
- Anmerkung :
Die Eintragung wirkt sich nicht wertrelevant aus.
- Anmerkung :
Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches 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.
- Bodenordnungsverfahren** : Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Sonstiges

- Sonstiges** : -----
- Nicht eingetragene Rechte und Lasten** : Sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) gehen aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.3 Öffentlich-rechtliche Situation

- Baulasten** : Nach Auskunft des Online-Baulastenverzeichnis des Heidekreis, besteht auf dem Grundstück keine Baulasteintragung.
- Denkmalschutz** : Es besteht kein Denkmalschutz an dem Bewertungsobjekt.

2.4 Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht

- Bebauungsplan** : Nach Auskunft des Landkreis Heidekreis – Baumamt - liegt das Grundstück baurechtlich im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Grundstück wird baurechtlich daher nach § 30 BauGB beurteilt. Auszug aus dem Bebauungsplan :
- Bebauungsplan Nr. 11 – Gewerbegebiet Hodenhagen
 - GE – Gewerbegebiet
 - II-geschossige Bauweise
 - GRZ 0,80 / GFZ 1,6
 - Baugrenzen ca. 6,00 m
- Flächennutzungsplan** : GE - Gewerbe
- Innenbereichssatzung** : Es liegt keine weitere Innenbereichssatzung vor.
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung** : Es liegen keine weiteren Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen vor.
- Verfügungs- und Veränderungssperren** : Es liegen keine weiteren Verfügungs- und Veränderungssperren vor.
- Bauordnungsrecht** : Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.
- Sonstiges** : -----

2.5 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

- Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)** : baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
- Beitrags- und Abgabenzustand** : Es wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei ist.

3 Gebäudebeschreibung

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Bürogebäude und diversen Produktions- und Lagerhallen. Die baulichen Anlagen konnten nur teilw. von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Die Bauunterlagen des Landkreises sind lückenhaft und konnten nur in Teilen berücksichtigt werden.

Nachfolgend werden die einzelnen, erkennbaren Bauabschnitte grob beschrieben, soweit diese im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgenommen werden konnten.

Vorbemerkung

Die nachfolgende Baubeschreibung dient lediglich der Einstufung der Ausstattungsqualität für die Ermittlung der Normalherstellungskosten. Die Baubeschreibung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wurde lediglich eine zerstörungsfreie und augenscheinliche Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien durchgeführt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.1 Baubeschreibung – Pos. 01 Büro

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt
Nutzung	:	- Büroräume
Modernisierung	:	- Erweiterung und Umbau ca. 2000
Konstruktionsart	:	- zweigeschossige Bauweise, Flachdach, flachgeneigt
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Wärmedämmverbundsystem
Rohbau	:	- keine Angabe möglich
Ausbau	:	- keine Angabe möglich
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich
Sonstiges	:	- keine Angabe möglich
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.2 Baubeschreibung – Pos. 02 Produktion 1

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt ca. 1975 - 1985
Nutzung	:	- Produktion, Büros, Sozialräume
Modernisierung	:	- keine Angaben möglich
Konstruktionsart	:	- teilw. zweigeschossige Bauweise, sonst eingeschossig Satteldach
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Trapezblechverkleidung
Rohbau	:	- keine Angabe möglich
Ausbau	:	- keine Angabe möglich
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich
Sonstiges	:	- keine Angabe möglich
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.3 Baubeschreibung – Pos. 03 Produktion 2

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – nach 2000
Nutzung	:	- Produktion / Werkstatt
Modernisierung	:	- keine Angaben möglich
Konstruktionsart	:	- teilw. eingeschossige Bauweise
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Sandwichplattenverkleidung
Rohbau	:	- Stahlbinderkonstruktion
Ausbau	:	- Industrieboden
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich
Sonstiges	:	- Kranbahn 32 to
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.4 Baubeschreibung – Pos. 04 Produktion 3

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt ca. 1975 – 1985
Nutzung	:	- Produktion, Werkstattbüros und Sozialräume
Modernisierung	:	- keine Angabe möglich
Konstruktionsart	:	- eingeschossige Bauweise, Satteldach
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Trapezblechverkleidung
Rohbau	:	- keine Angabe möglich
Ausbau	:	- keine Angabe möglich
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich
Sonstiges	:	- keine Angabe möglich
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.5 Baubeschreibung – Pos. 05 Produktion 4

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt ca. 1975 - 1985
Nutzung	:	- Produktion, Büros, Sozialräume
Modernisierung	:	- keine Angaben möglich
Konstruktionsart	:	- eingeschossige Bauweise, Satteldach
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Trapezblechverkleidung
Rohbau	:	- keine Angabe möglich
Ausbau	:	- keine Angabe möglich
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich
Sonstiges	:	- keine Angabe möglich
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.6 Baubeschreibung – Pos. 06 Produktion 5

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – ca. 1998
Nutzung	:	- Produktion / Werkstatt
Modernisierung	:	- keine Angaben möglich
Konstruktionsart	:	- eingeschossige Bauweise
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Sandwichplattenverkleidung
Rohbau	:	- Stahlbinderkonstruktion
Ausbau	:	- Industrieboden
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich
Sonstiges	:	- Kranbahnen 13,6 to / 12,5 to
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.7 Baubeschreibung – Pos. 07 Lager 1

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – ca. 1998
Nutzung	:	- Lager
Modernisierung	:	- keine Angaben möglich
Konstruktionsart	:	- eingeschossige Bauweise
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Trapezblechverkleidung
Rohbau	:	- Stahlbinderkonstruktion
Ausbau	:	- Industrieboden
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich
Sonstiges	:	- keine Angabe möglich, Vordachkonstruktion
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.8 Baubeschreibung – Pos. 08 Lager 2

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – ca. 1985 - 1995
Nutzung	:	- Lager
Modernisierung	:	- keine Angaben möglich
Konstruktionsart	:	- eingeschossige Bauweise
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Sandwichplattenverkleidung
Rohbau	:	- Stahlbinderkonstruktion
Ausbau	:	- Industrieboden
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich
Sonstiges	:	- keine Angabe möglich
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.9 Baubeschreibung – Pos. 09 Lager 3

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – ca. 1985 - 1995
Nutzung	:	- Lager
Modernisierung	:	- Erweiterung (Ostseite) ca. 2003
Konstruktionsart	:	- eingeschossige Bauweise
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Trapezblechverkleidung
Rohbau	:	- Stahlbinderkonstruktion
Ausbau	:	- Industrieboden, Kunststoff-Fenster, Verschattung - Lichtkuppeln mit RWA
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich, diverse dezentrale Klimageräte
Sonstiges	:	- keine Angabe möglich
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.10 Baubeschreibung – Pos. 10 Lager / Durchfahrt

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – ca. 2003
Nutzung	:	- Lager / Durchfahrt
Modernisierung	:	- keine Angabe möglich
Konstruktionsart	:	- eingeschossige Bauweise
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Trapezblechverkleidung
Rohbau	:	- Stahlbinderkonstruktion, Trapezblech auf Koppelpfetten
Ausbau	:	- Betonsteinpflaster
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich
Sonstiges	:	- keine Angabe möglich
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.11 Baubeschreibung – Pos. 11 Lager 4

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – nach 2003
Nutzung	:	- Lager (vermietet)
Modernisierung	:	- keine Angabe möglich
Konstruktionsart	:	- eingeschossige Bauweise
Wärme- / Schallschutz	:	- keine Angabe möglich
Energetische Informationen	:	- keine Angabe möglich
Außenansicht	:	- Sandwichplattenverkleidung
Rohbau	:	- Stahlbinderkonstruktion
Ausbau	:	- Industrieboden - Lichtband mit RWA-Anlagen, Sektionaltore
Haustechnik	:	- keine Angabe möglich
Sonstiges	:	- keine Angabe möglich
Mängel u. Schäden	:	- keine Angabe möglich
Bauliche Ausführung	:	- keine Angabe möglich
Instandhaltung	:	- keine Angabe möglich

3.12 Baubeschreibung – Pos. 12 Lager 5

Baujahr	:	- ursprüngliches Baujahr nicht bekannt – nach 2003
Nutzung	:	- Lager (vermietet)
Modernisierung	:	- keine Angabe möglich
Konstruktionsart	:	- eingeschossige Bauweise, Alu-Zeltbauweise, Dach-Binderkonstruktion
Wärme- / Schallschutz	:	- unbeheizt
Energetische Informationen	:	- keine energetischen Maßnahmen
Außenansicht	:	- Sandwichplattenverkleidung auf Alu-Trägerkonstruktion
Rohbau	:	- Alu-Zeltkonstruktion
Ausbau	:	- Asphalt und Industrieboden - Alu-Rolltoranlagen
Haustechnik	:	- Beleuchtung, sonst keine Haustechnik
Sonstiges	:	- - - - -
Mängel u. Schäden	:	- Luftpolster der Foliendacheindeckung schadhaft
Bauliche Ausführung	:	- durchschnittlich
Instandhaltung	:	- unterdurchschnittlich

3.13 Baubeschreibung – Außenanlagen

- Befestigungen** : - Betonplatten und Pflaster, Asphaltflächen, Schotterflächen
- Einfriedung** : - Stahl-Gitterzaun mit Stahlschiebetoranlagen, Elt-Antrieb, Drehkreuze
- Maschendrahtzaun
- Gartenanlagen** : - einfache Gartenanlagen mit Grünflächen
- Sonstiges** : - keine Angaben möglich
- Bauliche Ausführung** : Die bauliche Ausführung ist als durchschnittlich einzustufen.
- Instandhaltung** : Die Instandhaltung ist als mangelhaft einzustufen
- Mängel u. Schäden** : Neben üblichen Reparaturen, waren im Rahmen der Ortsbesichtigung folgende wertrelevanten Mängel oder Schäden erkennbar :

Die gesamten Außenanlagen zeigen einen erheblichen Reparatur und Pflege-stau. Die Einfriedung an der Lilienthalstraße ist teilw. zerstört.
- Sonstiges** : In den Außenanlagen befinden sich unterschiedliche einfache Überdachungen als Fahrradständer und Unterstand, welche konstruktions- und altersbedingt keine relevante wirtschaftliche Nutzungsdauer mehr aufweisen. Die Anlagen werden nachfolgend wertneutral behandelt, da sich ein geringer Restwert mit den Freilegungskosten hinreichend deckt.

3.14 Baubeschreibung – Einschätzung der Ausstattungsklassen

In dem Industrial-Bundle Hodenhagen 2022 werden Ausstattungsklassen für die einzelnen Nutzungsarten aufgeführt. Die Klassifizierung dient der angemessenen Zuordnung der Mietpreise. Die Ausstattungsklassen werden wie folgt unterteilt:

- Ausstattungsklasse A Modern (Alter unter 10 Jahre)
 Ausstattungsklasse B Funktional (Alter zwischen 10 und 25 Jahre)
 Ausstattungsklasse C Einfach (Alter 25 Jahre + X)

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der äußerlichen Besichtigung.

Büroflächen :

	Ausstattungsklasse A	Ausstattungsklasse B	Ausstattungsklasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Lichte Raumhöhe	3,0m oder mehr	2,5m bis unter 3,0m	unter 2,5m
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
Verkabelung	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
Kühlung	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
Sicherheit	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden

Quelle : Industrial Port Bundle Hodenhagen - 2022

Position 01 – Büro Die Büroflächen entsprechend überwiegend der Ausstattungsklasse B.

Produktionsflächen :

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	8,5m oder mehr	6,0m bis unter 8,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Tor pro 1.000m ² Hallenfläche	mindestens 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Tor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Quelle : Industrial Port Bundle Hodenhagen - 2022

- Position 02 – Produktion 1
- Position 03 – Produktion 2
- Position 04 – Produktion 3
- Position 05 – Produktion 4
- Position 06 – Produktion 5

Die Produktionsflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse C.
 Die Produktionsflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse A.
 Die Produktionsflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse C.
 Die Produktionsflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse C.
 Die Produktionsflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse B.

Hallenflächen :

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	10,5m oder mehr	7,0m bis unter 10,5m	unter 7,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 Rampentor pro 1.000m ² Hallenfläche plus ebenerdige Tore	mindestens 1 Rampentor pro 2.500m ² Hallenfläche	weniger als 1 Rampentor pro 2.500m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	TageslichtdurchLichtkuppeln und Fensterbänder	TageslichtdurchLichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

Quelle : Industrial Port Bundle Hodenhagen - 2022

- Position 07 – Lager 1
- Position 08 – Lager 2
- Position 09 – Lager 3
- Position 10 – Lager / Durchfahrt
- Position 11 – Lager 4
- Position 12 – Lager 5

Die Lagerflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse B.
 Die Lagerflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse C.
 Die Lagerflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse B.
 Die Lagerflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse C.
 Die Lagerflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse B.
 Die Lagerflächen entsprechen überwiegend der Ausstattungsklasse C.

3.15Drittverwendbarkeit

Auf Grundlage der äußeren Besichtigung, lässt sich folgende Einschätzung zu einer möglichen Nutzungen vornehmen :

Die Büroflächen scheinen einen zeitgemäßen Zuschnitt und zeitgemäße Ausstattung zu haben.

Die Produktionshalle Pos. 2/4/5 sind augenscheinlich in den 80-ziger Jahren errichtet worden und aufgrund der Gebäudehöhe und Erschließung eingeschränkt nutzbar.

Die Hallen Pos. 3/6-11 sind durch Zuschnitt, Höhe und Erschließung flexibel nutzbar.

Bei der Halle 12 handelt es sich um eine Zeltkonstruktion, welche bei einer eingeschränkten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer jedoch ebenfalls flexibel als Kaltlager genutzt werden kann.

4 Ermittlung von Flächen

Die Ermittlung der Flächen wurden von mir aus den vorliegenden Unterlagen und Lageplänen ermittelt.

4.1 Bebaute Fläche / GRZ

Bebaute Fläche

01	Büro	aus EDV	=	215,00	m2
02	Produktion 1	aus EDV	=	639,00	m2
03	Produktion 2	aus EDV	=	526,00	m2
04	Produktion 3	aus EDV	=	566,00	m2
05	Produktion 4	aus EDV	=	945,00	m2
06	Produktion 5	aus EDV	=	1.323,00	m2
07	Lager 1	aus EDV	=	463,00	m2
08	Lager 2	aus EDV	=	775,00	m2
09	Lager 3	aus EDV	=	1.565,00	m2
10	Lager / Durchfahrt	aus EDV	=	639,00	m2
11	Lager 4	aus EDV	=	1.960,00	m2
12	Lager 5	aus EDV	=	2.040,00	m2

Bebaute Fläche			=	11.656,00	m2
Bebaute Fläche - Gesamt			=	11.656,00	m2
/ Grundstücksfläche			=	28.795,00	m2
G R Z vorhanden			=	0,40	

Anmerkung :

Gemäß Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,80 zulässig.

4.2 Nutzflächen

Die Gebäude konnten nicht von Innen besichtigt werden. Ferner sind die vorliegenden Bauakten lückenhaft.

Die Nutzflächen der baulichen Anlagen werden daher auf der Grundlage von Nutzflächenfaktoren aus der bebauten Fläche abgeleitet (Bebaute Fläche – Konstruktionsfläche).

Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, GIF) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

Pos.	Bezeichnung	BGF m2	NF-Faktor	Büro	Produktion	Lager	Gesamt	
01	Büro	215,00	EG 0,80	172,00		=	172,00 m2	
01	Büro	215,00	OG 0,80	172,00		=	172,00 m2	
02	Produktion 1	509,00	EG 0,90		458,10	=	458,10 m2	
02	Produktion 1	130,00	EG 0,85	110,50		=	110,50 m2	
02	Produktion 1	130,00	OG 0,85	110,50		=	110,50 m2	
03	Produktion 2	526,00	EG 0,90		473,40	=	473,40 m2	
04	Produktion 3	566,00	EG 0,90		509,40	=	509,40 m2	
05	Produktion 4	945,00	EG 0,90		850,50	=	850,50 m2	
06	Produktion 5	1.323,00	EG 0,95		1.256,85	=	1.256,85 m2	
07	Lager 1	463,00	EG 0,95			439,85	= 439,85 m2	
08	Lager 2	775,00	EG 0,90			697,50	= 697,50 m2	
09	Lager 3	1.565,00	EG 0,90			1.408,50	= 1.408,50 m2	
10	Lager / Durchfahrt	639,00	EG 0,95			607,05	= 607,05 m2	
11	Lager 4	1.960,00	EG 0,95			1.862,00	= 1.862,00 m2	
12	Lager 5	2.040,00	EG 0,95			1.938,00	= 1.938,00 m2	
Zwischensumme				565,00	3.548,25	6.952,90	=	11.066,15 m2
Nutzflächen				Büro	Produktion	Lager	rd.	11.066,00 m2

5 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer, ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

Gemäß ImmoWertV 2021 sind folgende Gesamtnutzungsdauern anzunehmen :

Bürogebäude	60 Jahre
Produktion, Werkstätten	40 Jahre
Lager	40 Jahre

Restnutzungsdauer (ImmoWertV § 4 Abs. 3)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist danach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts und nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Sie wird in einer ersten Bewertung durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Durch Umbaumaßnahmen, wirtschaftlicher Überalterung in Teilbereichen oder sonstige bauliche Umstände, ist das ursprüngliche Gebäudealter nicht zwangsläufig wertrelevant. Vielmehr wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude unter Berücksichtigung des baulichen Zustands sachgerecht geschätzt. Die Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird auch in der einschlägigen Literatur als unproblematisch empfunden. So schreibt zum Beispiel Weyers(Kleiber/Simon/Weyers) :

Die Restnutzungsdauer - RND - bei Gebäuden wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer - GND - das Alter in Abzug gebracht wird: $RND = GND - \text{Alter}$. Sachgerechter ist es jedoch, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung des Bau- und Unterhaltungszustands zu schätzen; es ist nämlich bedenklich, die Restnutzungsdauer, wie oben dargestellt, schematisch zu errechnen, weil damit ebenso die Vorhersage über die Einkommensströme über mehrere Jahrzehnte verbunden ist.

Bezeichnung		GND	RND
01	Büro	60	37
01	Büro	60	37
02	Produktion 1	40	10
02	Produktion 1	40	10
02	Produktion 1	40	10
03	Produktion 2	40	10
04	Produktion 3	40	10
05	Produktion 4	40	15
06	Produktion 5	40	15
07	Lager 1	40	15
08	Lager 2	40	15
09	Lager 3	40	15
10	Lager / Durchfahrt	40	20
11	Lager 4	40	20
12	Lager 5	30	5

6 Ermittlung des Verkehrswertes

6.1 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts 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. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV21). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Die in der ImmoWertV geregelten 3 klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland, grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der “Nachvollziehbarkeit” dieses Verkehrswertgutachtens.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Im vorliegende Bewertungsfall handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie, bestehend aus einem Büro und diversen Produktions- und Lagergebäuden.

In der Wertermittlung wird von einer nachhaltigen Nutzbarkeit des Objektes ausgegangen. Es wird deshalb nachfolgend in der Verfahrenswahl und den Verfahrensberechnungen bereits auf mögliche unterstellte Folgenutzung abgestellt. Der Umnutzungsaufwand wird dann in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall entspricht die bisherige Nutzung auch der nachhaltigen Nutzung.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Innerhalb der Wertermittlungsverfahren sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

6.3 Bodenwert

Grundlage des Bodenwert

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Grundlage des Bodenrichtwert

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke

Stichtag	=	01.01.2023
Bodenrichtwert	=	42,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Gewerbe
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.10.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Gewerbefläche
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	28.795 m ²

Der Bodenrichtwert entspricht nicht hinreichend den wertrelevanten Merkmalen des Bewertungsgrundstücks und kann daher nicht ohne weitere Anpassung übernommen werden.

Anpassung des Bodenrichtwertes an das Bewertungsgrundstück

Bodenrichtwert Hodenhagen		42,00 €/m ²
1. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes	x	1,03
Nach Angaben des örtlichen Gutachterausschusses ist keine zeitliche Anpassung erforderlich.		
Zwischensumme	=	43,26 €/m ²
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=	43,00 €/m²

Ermittlung des Bodenwertes

Grundstückgröße (m²) = 28.795,00

Grundstücksbereich	Fläche in m ²	Ansatz in € / m ²	Bodenwert
Grundstück	28.795,00	43,00	1.238.185,00 €
Zwischensumme	28.795,00		1.238.185,00 €
Bodenwert (gerundet)			1.240.000,00 €

6.4 Ertragswertverfahren

Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenretragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Ggf. bestehende allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind im Anschluss Bewertungsverfahren übergreifend sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstückstreinertrages dar.

Ermittlung des nachhaltig erzielbaren Rohertrags (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Weitere Faktoren sind unter dem Punkt – Allgemeine und Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - BoG's - zu berücksichtigen.

Für die Mietzinsermittlung werden Daten aus dem regionalen Grundstücksmarkt Sulingen/Verden 2023 für den Heidekreis und dem Industrial Bundle Hodenhagen 2022 für Gewerbeobjekte herangezogen.

Auf dieser Grundlage schätze ich die erzielbaren Mieten und Pachten im vorliegenden Fall auf folgende Werte.

Nr. Pos.	Nutzung	N	Wohn/Nutzf. Hauptnutzf. m2 / Stck	nachhaltig erzb. Miete € / m2	Rohertrag je. Monat €	Rohertrag pro Jahr
01	Büro	Bü	172,00	5,60	963,20 €	11.558,40 €
01	Büro	Bü	172,00	5,60	963,20 €	11.558,40 €
02	Produktion 1	Pro	458,10	2,10	962,01 €	11.544,12 €
02	Produktion 1	Bü	110,50	4,60	508,30 €	6.099,60 €
02	Produktion 1	Bü	110,50	4,60	508,30 €	6.099,60 €
03	Produktion 2	Pro	473,40	3,45	1.633,23 €	19.598,76 €
04	Produktion 3	Pro	509,40	2,10	1.069,74 €	12.836,88 €
05	Produktion 4	Pro	850,50	2,10	1.786,05 €	21.432,60 €
06	Produktion 5	Pro	1.256,85	2,80	3.519,18 €	42.230,16 €
07	Lager 1	La	439,85	3,00	1.319,55 €	15.834,60 €
08	Lager 2	La	697,50	2,10	1.464,75 €	17.577,00 €
09	Lager 3	La	1.408,50	3,00	4.225,50 €	50.706,00 €
10	Lager / Durchfahrt	La	607,05	2,10	1.274,81 €	15.297,66 €
11	Lager 4	La	1.862,00	3,00	5.586,00 €	67.032,00 €
12	Lager 5	La	1.938,00	1,50	2.907,00 €	34.884,00 €
Summe			11.066,15		28.690,82 €	344.289,78 €

Überprüfung des Verhältnisses – Tatsächliche Miete zur marktüblichen Miete

Eine Überprüfung der Verhältnisse zwischen tatsächlicher Miete und marktüblicher Miete war nicht möglich. Der Betrieb wird überwiegend durch die Eigentümerin genutzt und ruht derzeit. Ferner sind die Verträge der beiden vermieteten Hallen nicht bekannt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Da für die zu bewertenden Nutzungseinheiten keine detaillierten Erkenntnisse über die Höhe der Bewirtschaftungskosten vorliegen, werden Werte aus der Anlage 3 zur ImmoWertV mit Stand 01.01.2021, welche auf der Grundlage des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben werden, angesetzt.

Verwaltungskosten					
-	3%	% d. Rohertrags		344.289,78 €	10.328,69 €
Instandhaltungskosten					
-	565,00	m2 Büro	12,00 €	100%	6.780,00 €
-	10.501,15	m2 Prod./Lager	12,00 €	40%	50.405,52 €
Mietausfallwagnis					
-	4%	% d. Rohertrags - Gewerbe		344.289,78 €	13.771,59 €

Bewirtschaftungskosten **81.285,80 €**
entspricht 23,61 % des Rohertrags

Ermittlung des Grundstückreinertrags

Der jährliche Gesamtreinertrag (Grundstückreinertrag) ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Nr. Pos.	Nutzung	Rohertrag pro Jahr	Bewirtschaftung %	Bewirtschaftung €	Grundstückreinertrag pro Jahr
01	Büro	11.558,40 €	23,61	2.728,90 €	8.829,50 €
01	Büro	11.558,40 €	23,61	2.728,90 €	8.829,50 €
02	Produktion 1	11.544,12 €	23,61	2.725,53 €	8.818,59 €
02	Produktion 1	6.099,60 €	23,61	1.440,10 €	4.659,50 €
02	Produktion 1	6.099,60 €	23,61	1.440,10 €	4.659,50 €
03	Produktion 2	19.598,76 €	23,61	4.627,21 €	14.971,55 €
04	Produktion 3	12.836,88 €	23,61	3.030,75 €	9.806,13 €
05	Produktion 4	21.432,60 €	23,61	5.060,17 €	16.372,43 €
06	Produktion 5	42.230,16 €	23,61	9.970,42 €	32.259,74 €
07	Lager 1	15.834,60 €	23,61	3.738,50 €	12.096,10 €
08	Lager 2	17.577,00 €	23,61	4.149,88 €	13.427,12 €
09	Lager 3	50.706,00 €	23,61	11.971,54 €	38.734,46 €
10	Lager / Durchfahrt	15.297,66 €	23,61	3.611,73 €	11.685,93 €
11	Lager 4	67.032,00 €	23,61	15.826,06 €	51.205,94 €
12	Lager 5	34.884,00 €	23,61	8.236,01 €	26.647,99 €
Summe		344.289,78 €		81.285,80 €	263.003,98 €

Ermittlung des Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist vorrangig auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses zu berücksichtigen.

Liegen hier keine geeigneten Daten vor, erfolgt die Ableitung durch den Sachverständigen auf der Grundlage von eigenen Daten sowie unter Verwendung weiterer Marktdaten und Fachliteratur.

Liegenschaftszins - modelkonform

In dem vorliegenden regionalen Grundstücksmarktbericht 2023, werden für vergleichbare gewerbliche Objekte keine Zinssätze genannt.

Aus Erhebungen dem vorliegenden Industrial Bundle Hodenhagen 2022, ergeben sich für ähnliche Objekte folgende Zinssätze :

Gewerbeobjekte (Büro, Hallen, Lager, Produktion) 5,20 % - 7,50 %

Aus einer Ableitung des Liegenschaftszinssatzes unter Berücksichtigung der Nutzung und der entsprechenden Rohertragsanteile ergibt sich ein durchschnittlicher Zinssatz in Höhe von 6,60 %.

Liegenschaftszins - objektspezifisch

Unter Berücksichtigung des Risiko- und Chancenpotentials des Objektes und der Lage auf dem Grundstücksmarkt, schätze ich den objektspezifischen Liegenschaftszins im vorliegenden Fall auf **6,60 %**.

Ermittlung der Bodenwertverzinsung / Reinertragsanteil des Bodens

Um den auf Gebäude und Außenanlagen entfallenden Reinertragsanteil zu erhalten, ist vom Reinertrag, der auf Grund und Boden entfallende Anteil als Verzinsungsbetrag des ermittelten Bodenwertes abzuziehen.

Da die einzelnen Gebäudeteile eine unterschiedliche Restnutzungsdauer haben, wird die Bodenwertverzinsung nach Nutzflächenanteilen aufgeteilt

Bodenwert 1.240.000,00 €
Liegenschaftszins 6,60 %

Nr. Pos.	Nutzung	Nutzfläche in m ²	Nutzflächenanteil %	Bodenwertanteil pro m ² / Nutzf.	Bodenwertverzinsung pro Gebäudebereich
01	Büro	172,00	2	19.273,19 €	1.272,03 €
01	Büro	172,00	2	19.273,19 €	1.272,03 €
02	Produktion 1	458,10	4	51.331,67 €	3.387,89 €
02	Produktion 1	110,50	1	12.381,90 €	817,21 €
02	Produktion 1	110,50	1	12.381,90 €	817,21 €
03	Produktion 2	473,40	4	53.046,09 €	3.501,04 €
04	Produktion 3	509,40	5	57.080,01 €	3.767,28 €
05	Produktion 4	850,50	8	95.301,44 €	6.289,89 €
06	Produktion 5	1.256,85	11	140.834,35 €	9.295,07 €
07	Lager 1	439,85	4	49.286,70 €	3.252,92 €
08	Lager 2	697,50	6	78.157,26 €	5.158,38 €
09	Lager 3	1.408,50	13	157.827,25 €	10.416,60 €
10	Lager / Durchfahrt	607,05	5	68.022,03 €	4.489,45 €
11	Lager 4	1.862,00	17	208.643,48 €	13.770,47 €
12	Lager 5	1.938,00	18	217.159,54 €	14.332,53 €
Summe		11.066,15	100	1.240.000,00 €	81.840,00 €

Ermittlung des Gebäudereinertrags

Der Reinertrag ergibt sich aus dem Grundstücksreinertrag abzüglich dem Reinertragsanteil des Bodens.

Nr. Pos.	Nutzung	Grundstücksreinertrag pro Jahr	Bodenwertverzinsung €	Gebäudereinertrag pro Jahr pro Gebäudebereich
01	Büro	8.829,50 €	1.272,03 €	7.557,47 €
01	Büro	8.829,50 €	1.272,03 €	7.557,47 €
02	Produktion 1	8.818,59 €	3.387,89 €	5.430,70 €
02	Produktion 1	4.659,50 €	817,21 €	3.842,30 €
02	Produktion 1	4.659,50 €	817,21 €	3.842,30 €
03	Produktion 2	14.971,55 €	3.501,04 €	11.470,51 €
04	Produktion 3	9.806,13 €	3.767,28 €	6.038,85 €
05	Produktion 4	16.372,43 €	6.289,89 €	10.082,53 €
06	Produktion 5	32.259,74 €	9.295,07 €	22.964,68 €
07	Lager 1	12.096,10 €	3.252,92 €	8.843,18 €
08	Lager 2	13.427,12 €	5.158,38 €	8.268,74 €
09	Lager 3	38.734,46 €	10.416,60 €	28.317,86 €
10	Lager / Durchfahrt	11.685,93 €	4.489,45 €	7.196,47 €
11	Lager 4	51.205,94 €	13.770,47 €	37.435,47 €
12	Lager 5	26.647,99 €	14.332,53 €	12.315,46 €
Summe der Gebäudereinerträge			81.840,00 €	181.163,98 €

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die Restnutzungsdauer wurde bereits unter Punkt 5 behandelt.

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Gebäudeertragswert ergibt sich aus der Multiplikation des Gebäudereinertrags mit einem **Barwertfaktor** (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV). Dieser wird mittels der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Nr. Pos.	Bezeichnung	Reinertrag pro Jahr	Restnutzungsdauer in Jahren	Barwert Faktor 6,60%	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen
01	Büro	7.557,47 €	37	13,73	103.748,88 €
01	Büro	7.557,47 €	37	13,73	103.748,88 €
02	Produktion 1	5.430,70 €	10	7,16	38.856,64 €
02	Produktion 1	3.842,30 €	10	7,16	27.491,63 €
02	Produktion 1	3.842,30 €	10	7,16	27.491,63 €
03	Produktion 2	11.470,51 €	10	7,16	82.071,49 €
04	Produktion 3	6.038,85 €	10	7,16	43.207,97 €
05	Produktion 4	10.082,53 €	15	9,34	94.201,09 €
06	Produktion 5	22.964,68 €	15	9,34	214.558,97 €
07	Lager 1	8.843,18 €	15	9,34	82.621,79 €
08	Lager 2	8.268,74 €	15	9,34	77.254,86 €
09	Lager 3	28.317,86 €	15	9,34	264.573,80 €
10	Lager / Durchfahrt	7.196,47 €	20	10,93	78.671,85 €
11	Lager 4	37.435,47 €	20	10,93	409.244,59 €
12	Lager 5	12.315,46 €	5	4,14	51.035,27 €
Summe der Gebäudeertragswerte					1.698.779,34 €

Zusammenstellung des vorläufigen Ertragswertes (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	1.698.779,34 €
+	Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	1.240.000,00 €
=	Zwischensumme	2.938.779,34 €
=	Vorläufiger Ertragswert	2.939.000,00 €

Marktanpassung mit marktüblichen Zu- und Abschlägen (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Im vorliegenden Fall sind an dieser Stelle keine Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zusammenstellung des vorläufigen „marktangepassten“ Ertragswertes

+	Vorläufiger Ertragswert	2.939.000,00 €
+/-	Marktanpassung	- €
=	Zwischensumme	2.939.000,00 €
=	"marktangepasster" vorläufiger Sachwert	2.940.000,00 €

**Aus der vorangegangenen Ertragswertermittlung ergibt sich somit ein
marktangepasster vorläufiger Ertragswert von gerundet
2.940.000,00 €**

Die – Allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) - werden im Anschluss gesondert bewertet. !

Plausibilitätskontrolle / Kennwerte (ohne BoG´s)

Rohertragsfaktor	8,54
Reinertragsfaktor	11,18
Preis pro m2-Nutzfläche	265,68 €

6.5 Allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG's)

Unter den allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

6.5.1 Besondere Ertragsverhältnisse / Besondere Kosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine besonderen Ertragsverhältnisse und besondere Kosten zu berücksichtigen.

6.5.2 Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Im vorliegenden Fall konnten die baulichen Anlagen nur teilw. von außen besichtigt werden. Aus dieser Besichtigung ergibt sich jedoch ein erster Eindruck über die Instandhaltung der Gebäude und einen Reparaturstau.

Ich schätze den Reparaturstau auf der Grundlage der aktuellen Erkenntnisse auf rd. 15,00 €/m² Nutzfläche.

11.066 m ² Nutzfläche x 15 €/m ²	165.990,00 €	rd. -	165.000,00 €
--	--------------	-------	--------------

Die Behebung der Schäden und Reparaturen ist erforderlich, um die geschätzt wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes zu erreichen. Die berücksichtigten Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus sind nicht gleichzusetzen mit den kompletten Instandsetzungsarbeiten, da der bauliche Zustand zum Teil bereits in die geschätzte Restnutzungsdauer und somit in die Alterswertminderung eingeflossen ist.

6.5.3 Wirtschaftliche Überalterung

Neben den bereits berücksichtigten Leistungen, sind keine weiteren Faktoren für eine wirtschaftliche Überalterung anzusetzen.

6.5.4 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Im vorliegendem Bewertungsfall ist kein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand zu berücksichtigen.

6.5.5 Freilegungskosten

Im vorliegendem Bewertungsfall sind keine Freilegungskosten zu berücksichtigen.

6.5.6 Bodenverunreinigungen

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Ferner zeigt der NIBIS Kartenserver ebenfalls keine Hinweise aus Altlastenverdachtsflächen.

6.5.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Grundbuch ist lastenfrei. Im Grundbuch eingetragene Lasten beziehen sich auf landwirtschaftliche Flächen, welche nicht Gegenstand der Bewertung sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 165.000,00 €**

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale, bei einem Verkauf an „Jedermann“, zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Gewerbeimmobilie, bestehend aus einem Bürobereich und diversen Produktions- und Lagerhallen. Das Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet von Hodenhagen, im südlichen Heidekreis. Die Anlage wird augenscheinlich überwiegend durch die Eigentümerin genutzt. Der Betrieb ruht hier jedoch. Lediglich zwei Hallen sind augenscheinlich fremdvermietet.

Das Grundstück konnte nur teilw. von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich !

Der Verkehrswert ergibt sich aus den vorangegangenen Wertermittlungen unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der Besonderheiten des Bewertungsobjekts. In der Regel sind bei derartigen Objekten die renditeorientierten Erträge als marktbildende Faktoren anzusehen.

Das durchgeführte Ertragswertverfahren schließt mit einem Ergebnis in Höhe von 2.940.000,00 €.

Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem genannten Ergebnis sind die – Allgemeine und Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - zu berücksichtigen. Diese wurden mit einem Wert von -165.000,00 € festgestellt.

Durch die fehlenden Innenbesichtigung und die nur teilw. möglichen Außenbesichtigung auf dem Grundstück bestehen Unsicherheiten über den Zustand der baulichen Anlagen. Diese Unsicherheiten sind mit einem Abschlag in Höhe von rd. – 5,00 % des Ertragswertes in Summe rd. – 145.000,00 € zu berücksichtigen.

Bei Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Marktlage am **Bewertungstichtag, den 05. Oktober 2023**, schätze ich den **Verkehrswert** auf rd.

2.630.000,00 €

(in Worten : zweimillionensechshundertdreißigtausend EURO)

Das Gutachten wurde durch Dipl.-Ing. Detlef Meyer erstattet.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

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

Dörverden, den 18. Oktober 2023



8 Wertermittlungsergebnisse nach WertR2006, Anl. 2b

Objekt	29693 Hodenhagen, Am Flugplatz 3	
Nutzung	Gewerbeimmobilie mit Büro, Produktion und Lager	
Wertermittlungsstichtag		05.10.2023
Ortstermin		05.10.2023
Abschluss der Recherchen		05.10.2023
Bauliche Nutzbarkeit		Büro / Produktion / Lager
Planungsgrundlage		§ 30 BauGB
Wertrelevante Nutzung		Gewerbe
Erschließungszustand		beitragsfrei
Zustand und Entwicklung		baureifes Land
Grundstücksfläche in m ²		28.795,00
Bodenwert (relativ) in €/m ²		43,00 €
Bodenwert (absolut)	Gesamt	1.240.000,00 €
Baujahr der Gebäude (fiktiv, i. M.)		unterschiedlich
Nutzfläche in m ²	rd.	11.066,15
Bodenwert		1.240.000,00 €
Ertragswert - Gesamt		2.940.000,00 €
Sachwert - Gebäude	1.700.000,00 €	
Sonstige wertbeeinflussende Umstände	BoG - Baumängel / Bauschäden	- 165.000,00 €
Sicherheitsabschlag	Innenbesichtigung war nicht möglich	- 145.000,00 €
Verkehrswert		2.630.000,00 €

9 Fragen zum Zwangsversteigerungsverfahren

a) *welche Mieter und Pächter sind vorhanden*

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wird der Hauptbereich des Grundstücks augenscheinlich durch die Eigentümerin genutzt. Nach äußerer Besichtigung sind die Büros und Hallen eingerichtet. Der Betrieb ruht jedoch augenscheinlich.

Lediglich die Pos. 11 (Halle 4) und Pos. 12 (Halle 5) sind augenscheinlich als Lager vermietet.

Pos. 11 (Halle 4) Dieteg Gerätebau GmbH & Co KG, Fuhrenkamp 1, 29664 Walsrode-Düshorn

*Pos. 12 (Halle 5) EmslandGroup
Emsland-Stärke GmbH – Hauptwerk, Emslandstraße 58, 49824 Emlichheim*

Die Verwaltung erfolgt augenscheinlich durch die Eigentümerin.

b) *wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)*

*Bei der Eigentümerin handelt es sich um eine Firma aus dem Maschinen- und Motorenbau.
www.veekim.com*

c) *sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang)*

Nach der äußeren Besichtigung sind die Büro- und Produktionsgebäude vollständig eingerichtet. Die vorhandene Einrichtung entspricht augenscheinlich einem Maschinenbaubetrieb.

d) *besteht Verdacht auf Hausschwamm*

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

e) *bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen*

Nach den vorliegenden Unterlagen der Bauakte des Landkreis Heidekreis, bestehen keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen.

f) *Liegt ein Energieausweis vor*

es liegt kein Energieausweis vor

g) *Sind Altlasten bekannt*

Die Belastung mit Altablagerungen wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Gutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Altlasten geachtet. Es waren jedoch keine Auffälligkeiten erkennbar. Ferner zeigt der NIBIS Kartenserver ebenfalls keine Hinweise aus Altlastenverdachtsflächen.

h) *Stellen Sie bitte auch den Inhalt des Baulastenverzeichnisses fest.*

Nach Auskunft der Stadt Walsrode, bestehen keine Baulasteintragungen auf dem Grundstück.

10 Anlagen

- | | | |
|--------|---|---|
| Anlage | 1 | Infrastruktur / Übersichtsplan / Straßenkarte / Luftbild |
| Anlage | 2 | Angaben zur Makro- und Mikrolage |
| Anlage | 3 | Standortübersicht – Auszug a. d. Industrial Bundle Hodenhagen |
| Anlage | 4 | Auszug aus der Bodenrichtwertkarte |
| Anlage | 5 | Auszug aus Liegenschaftskarte / Liegenschaftsbuch |
| Anlage | 6 | Auszug aus dem Bebauungsplan |
| Anlage | 7 | Lageplan mit Angabe der Positionen |
| Anlage | 8 | Auszug aus den Bauzeichnungen |
| Anlage | 9 | Fotodokumentation |

Übersichtskarte MairDumont

29693 Hodenhagen, Am Flugplatz 3



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

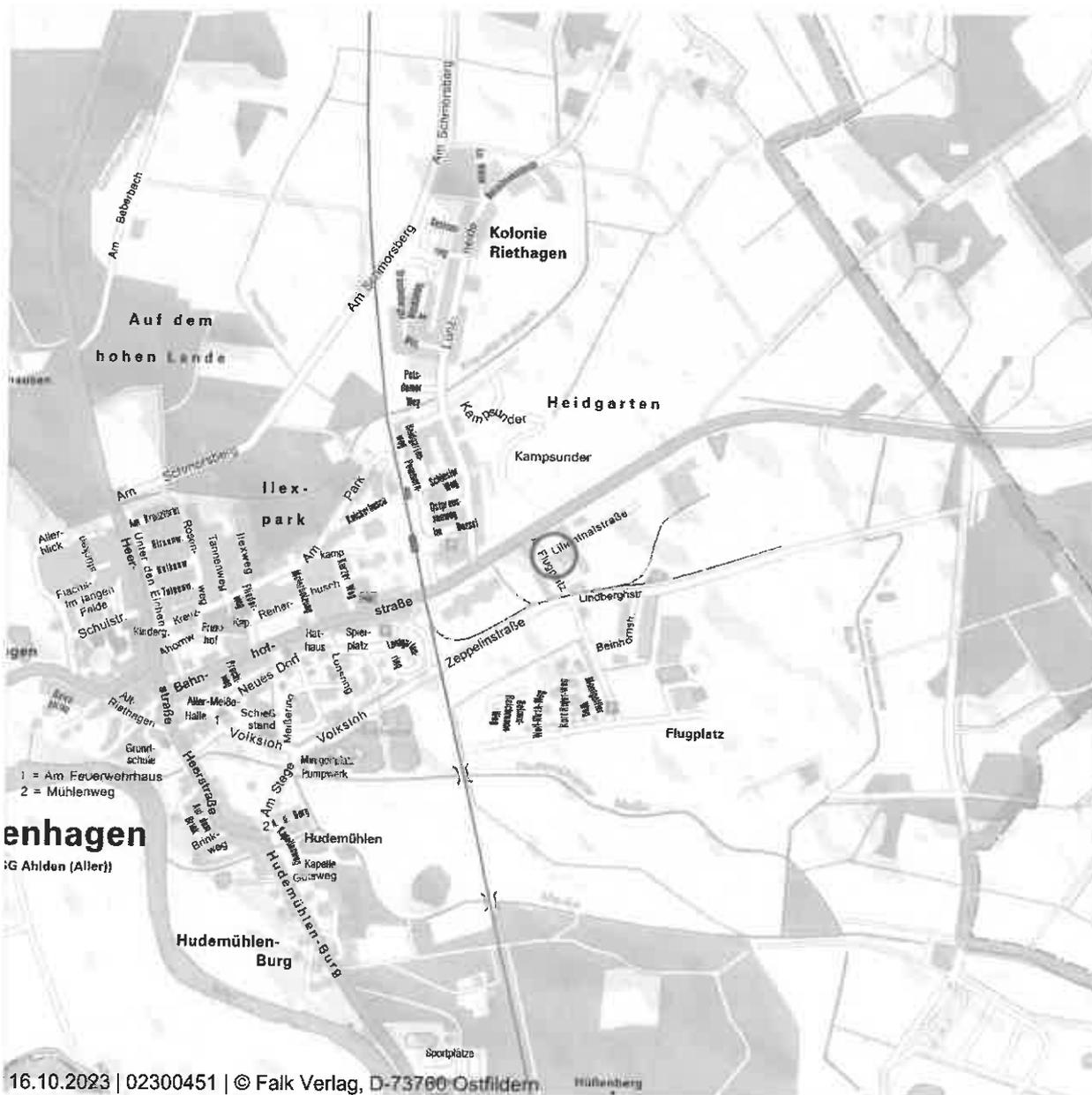
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Regionalkarte MairDumont

29693 Hodenhagen, Am Flugplatz 3



16.10.2023 | 02300451 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenz.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Regionalkarte MairDumont

29693 Hodenhagen, Am Flugplatz 3



16.10.2023 | 02300451 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen

29693 Hodenhagen, Am Flugplatz 3



16.10.2023 | 02300451 | © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LAV/N)

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Wohnimmobilien Mikrolage

29693 Hodenhagen, Am Flugplatz 3



MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Neue Reihenhäuser im ländlichen Raum
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Westenholz (4,4 km)
nächster Bahnhof (km)	BAHNHOF HODENHAGEN (0,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof Celle (35,1 km)
nächster Flughafen (km)	Hannover Airport (34,8 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Hodenhagen, Bahnhof (0,5 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein_Arzt	(1,4 km)
Zahnarzt	(0,7 km)
Krankenhaus	(5,5 km)
Apotheke	(1,1 km)
EKZ	(29,0 km)
Kindergarten	(0,8 km)
Grundschule	(1,3 km)
Realschule	(1,4 km)
Hauptschule	(19,1 km)
Gesamtschule	(9,8 km)
Gymnasium	(11,2 km)
Hochschule	(30,6 km)
DB_Bahnhof	(0,5 km)
Flughafen	(34,8 km)
DB_Bahnhof_ICE	(35,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 7 - (EINFACH)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Wohnimmobilien Makrolage

29693 Hodenhagen, Am Flugplatz 3

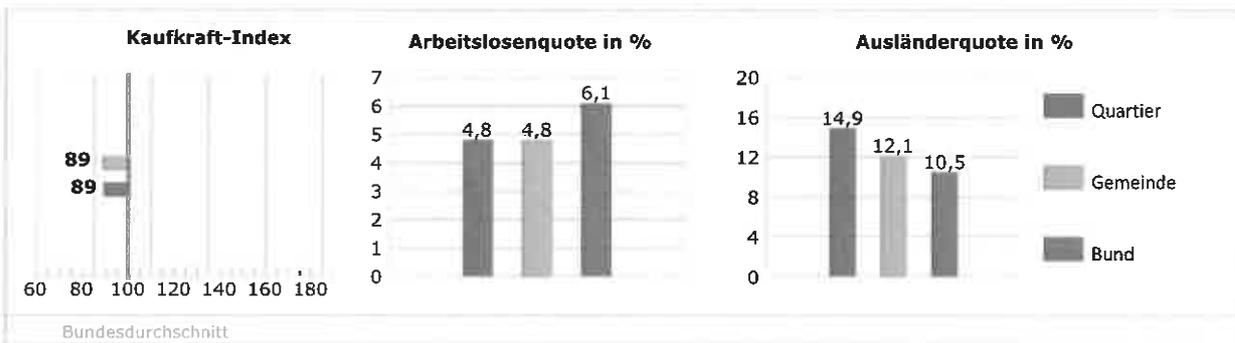
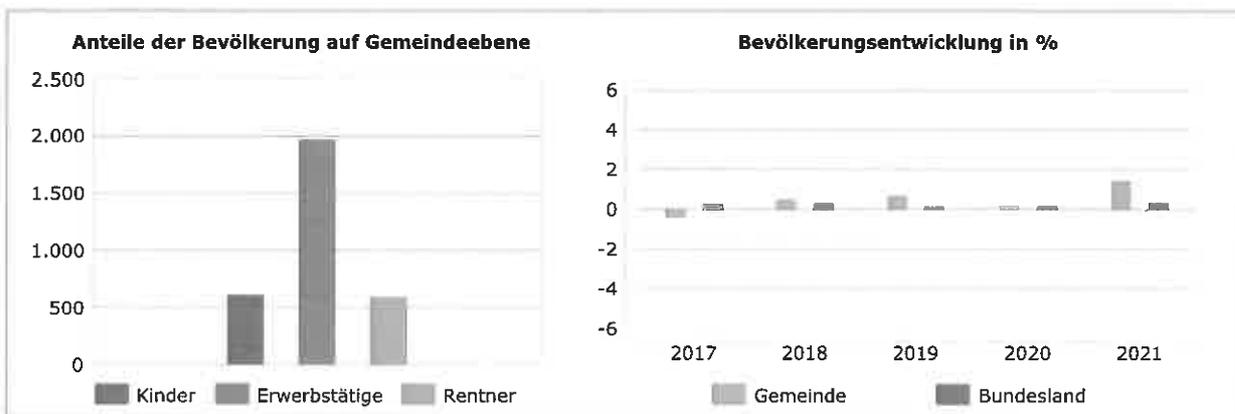


GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Heidekreis
Gemeindetyp	Ländliche Räume - geringste Dichte, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Hannover (44,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Walsrode, Stadt (8,9 km)

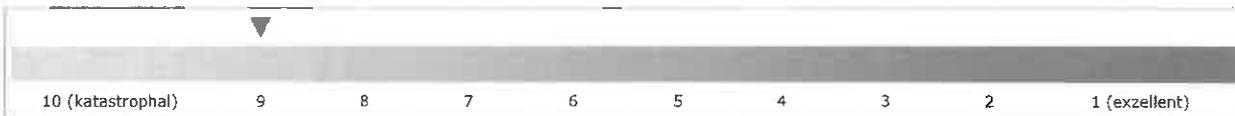
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	3.158	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	22.020
Haushalte (Gemeinde)	1.370	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	22.138



MAKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTADRESSE - 9 - (SEHREINFACH)

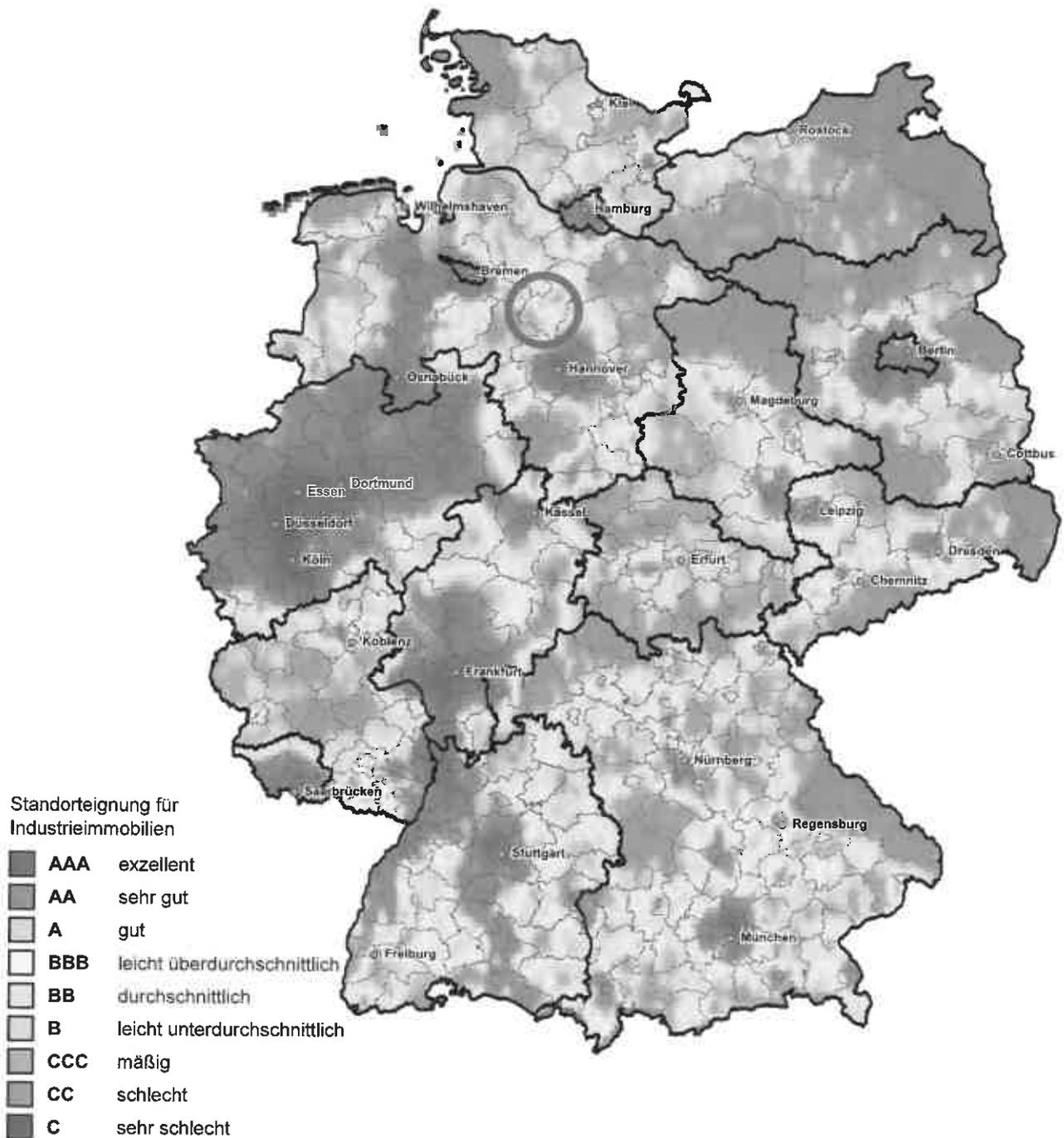
Die Makrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle:	Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023
Quelle Bevölkerungsentwicklung:	Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
Quelle Lageeinschätzung:	on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023



Nationale Karte



Quelle Karte: IndustrialPort in Kooperation mit der Hochschule Fresenius

Standorteignung gemäß IndustrialScore für Hodenhagen: BBB

Dieser Ort liegt im zweiten Quartil im nationalen Vergleich.



1 Statistische Basisdaten

Land	Niedersachsen	Metropolregion	Statistische Region Lüneburg
Kreis	Heidekreis	Gemeindeverband	Hodenhagen
Einwohnerzahl	3.177	Bevölkerungsdichte	159 Einwohner je km ²
Industrialscore	BBB (leicht überdurchschnittlich)		
Erreichbarkeit	Bundeswert	Hodenhagen	Abw. vom Bund
Autobahnen	13 Min.	11 Min.	-15,4 %
Oberzentren	29 Min.	43 Min.	+48,3 %
Mittelzentren	9 Min.	17 Min.	+88,9 %
Ballungszentren (Pkw)	105 Min.	60 Min.	-42,9 %
EU-Ballungszentren	251 Min.	236 Min.	-6,0 %
Strukturdaten	Bundeswert*	Hodenhagen*	Abw. vom Bund
Arbeitslosenquote	4,4 %	5,9 %	+34,1 %
Beschäftigtenquote	44,8 %	42,8 %	-4,5 %
Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen	69.726,50 €	65.554,00 €	-6,0 %
Hebesätze	Bundeswert*	Hodenhagen*	Abw. vom Bund
Gewerbesteuer	366,0 %	350,0 %	-4,4 %
Grundsteuer B	382,3 %	340,0 %	-11,1 %
Branchenverteilung	Bundeswert	Hodenhagen	Abw. vom Bund
Verarbeitung (C)	23,8 %	17,2 %	-27,7 %
Baugewerbe (F)	6,3 %	5,0 %	-20,6 %
Handel (G)	14,5 %	15,8 %	+9,0 %
Verkehrswesen (H)	4,8 %	12,1 %	+152,1 %
Sonstige (So)	50,6 %	49,9 %	-1,4 %
Ausfälle	Bundeswert	Heidekreis	Abw. vom Bund
CFGH Ausfallquote	0,81 %	0,41 %	-49,4 %

* Vergleichswerte von 2021, die Werte von 2022 liegen uns leider noch nicht vor.

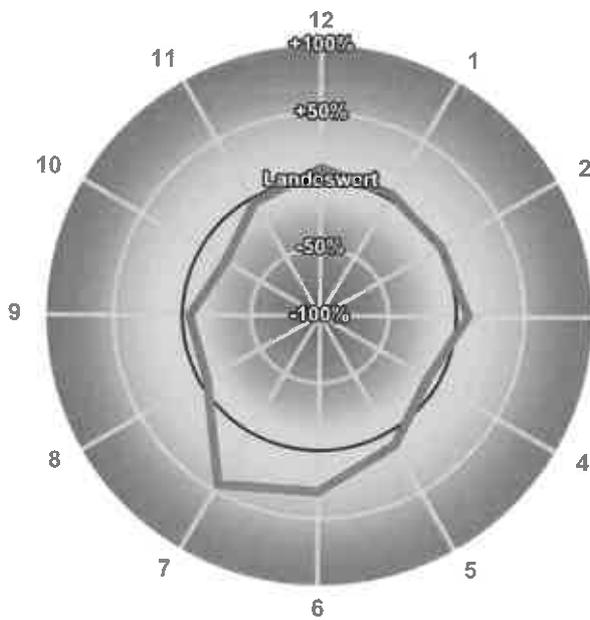
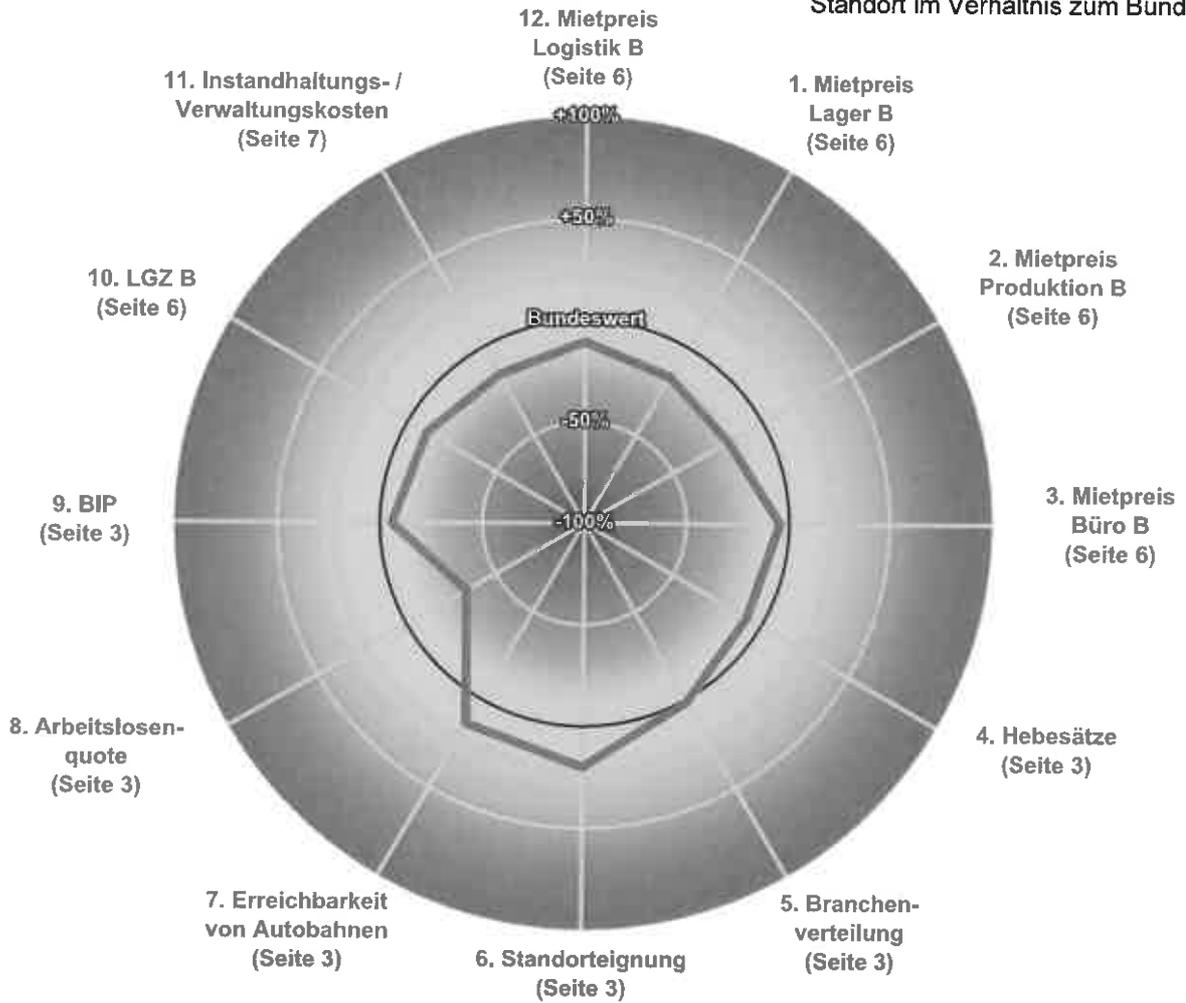
Branchenverteilung

Bundeswert	C	F	G	H	So
Hodenhagen	C	F	G	H	So

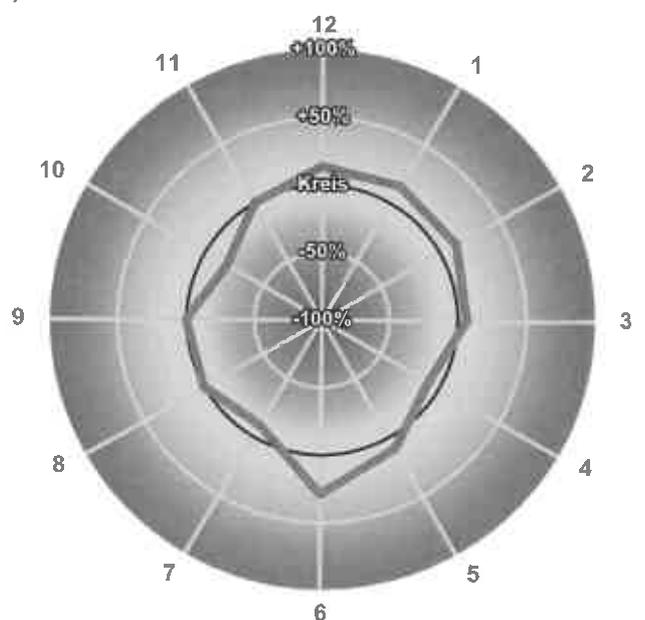


3 Standortübersicht

Standort im Verhältnis zum Bundeswert



Standort im Verhältnis zum Landeswert



Standort im Verhältnis zum Kreis



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08808560

Bodenrichtwert: 42 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Gewerbegebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2023

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.76599&lng=9.60178&zoom=15.51&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.76599&lng=9.60178&zoom=15.51&teilmarkt=Bauland&stichtag=2023-01-01)



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Hodenhagen
Gemarkung: Hodenhagen
Flur: 16 Flurstück: 8/17

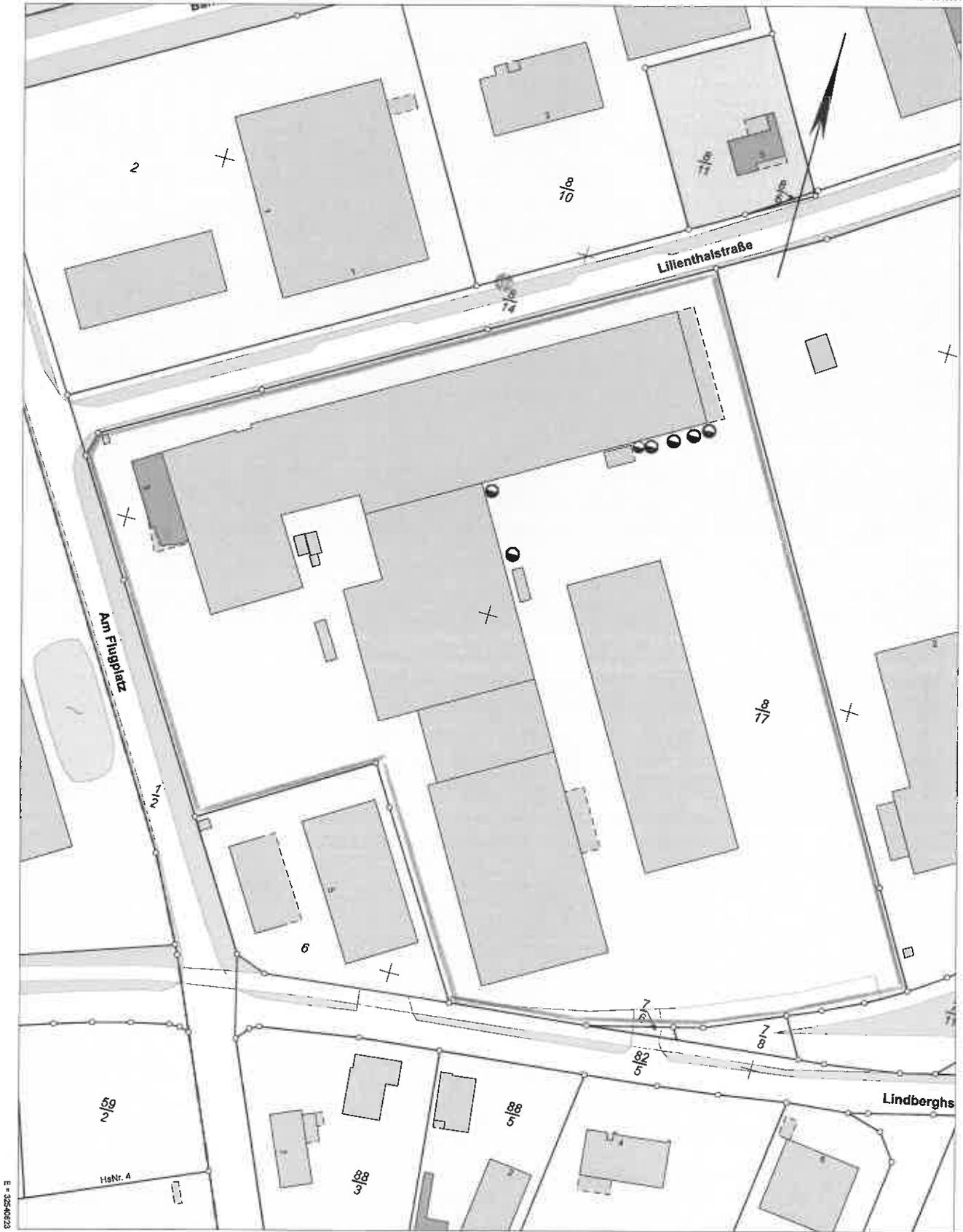
Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 17.08.2023
Aktualität der Daten 12.06.2023

N = 5846591

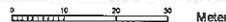
E = 32540779



E = 32540723

N = 5846207

Maßstab 1:1000



Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Sulingen-Verden - Katasteramt Fallingb. -
Vogelstraße 6
29683 Bad Fallingb. -

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Verden -
Erzler Straße 34
27283 Verden

Zeichen: A-606-2023

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben



Flurstück 8/17, Flur 16, Gemarkung Hodenhagen

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Hodenhagen
Landkreis Heidekreis

Lage: Am Flugplatz 3

Fläche: 28 795 m²

Tatsächliche Nutzung: 28 285 m² Industrie und Gewerbe
510 m² Bahnverkehr (Eisenbahn) „0“

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Walsrode
Grundbuchbezirk Hodenhagen
Grundbuchblatt 789
Laufende Nummer 0015

Eigentümer: 11 Veekim AG
Alter Holzhafen 19
23966 Wismar
DEUTSCHLAND

Auszug aus dem Bebauungsplan

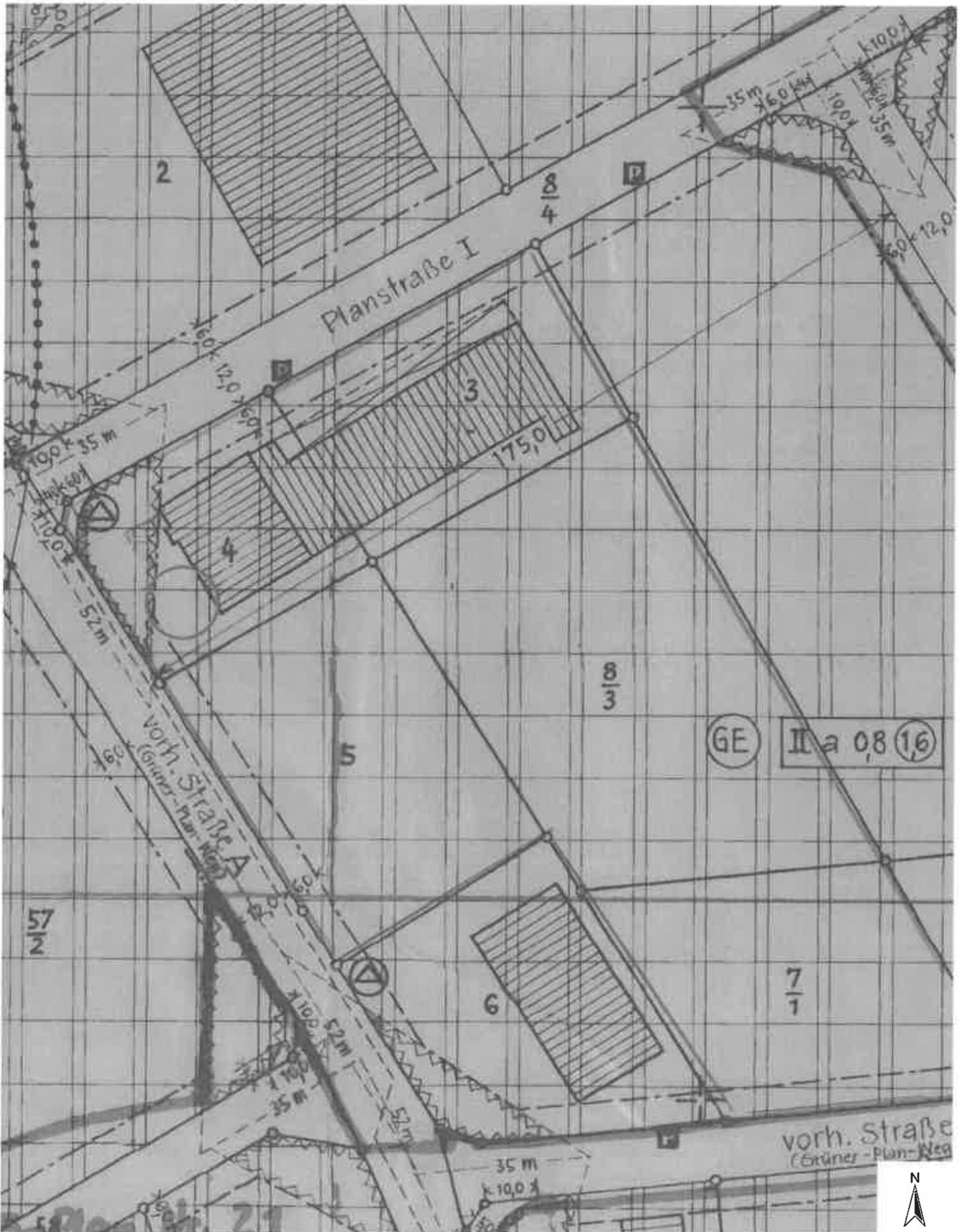
540800

540840

540880

540720

540760



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2021

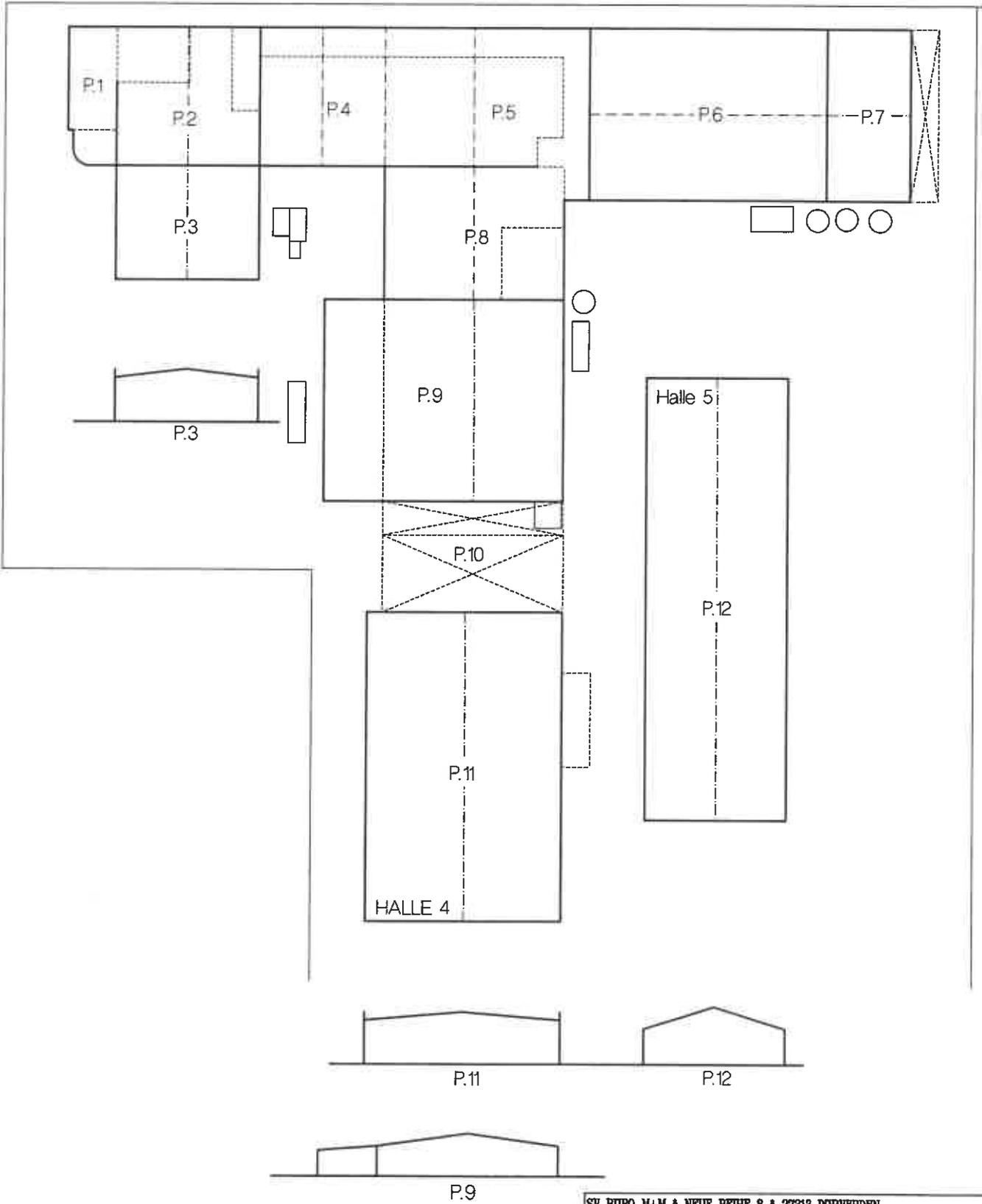
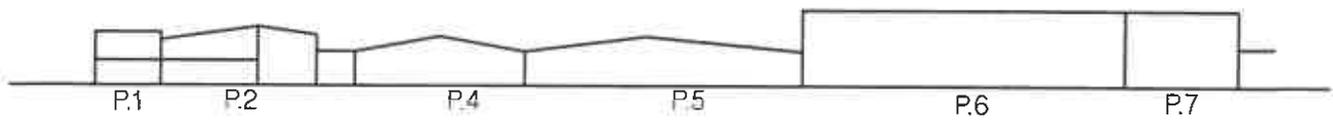
540800

540840

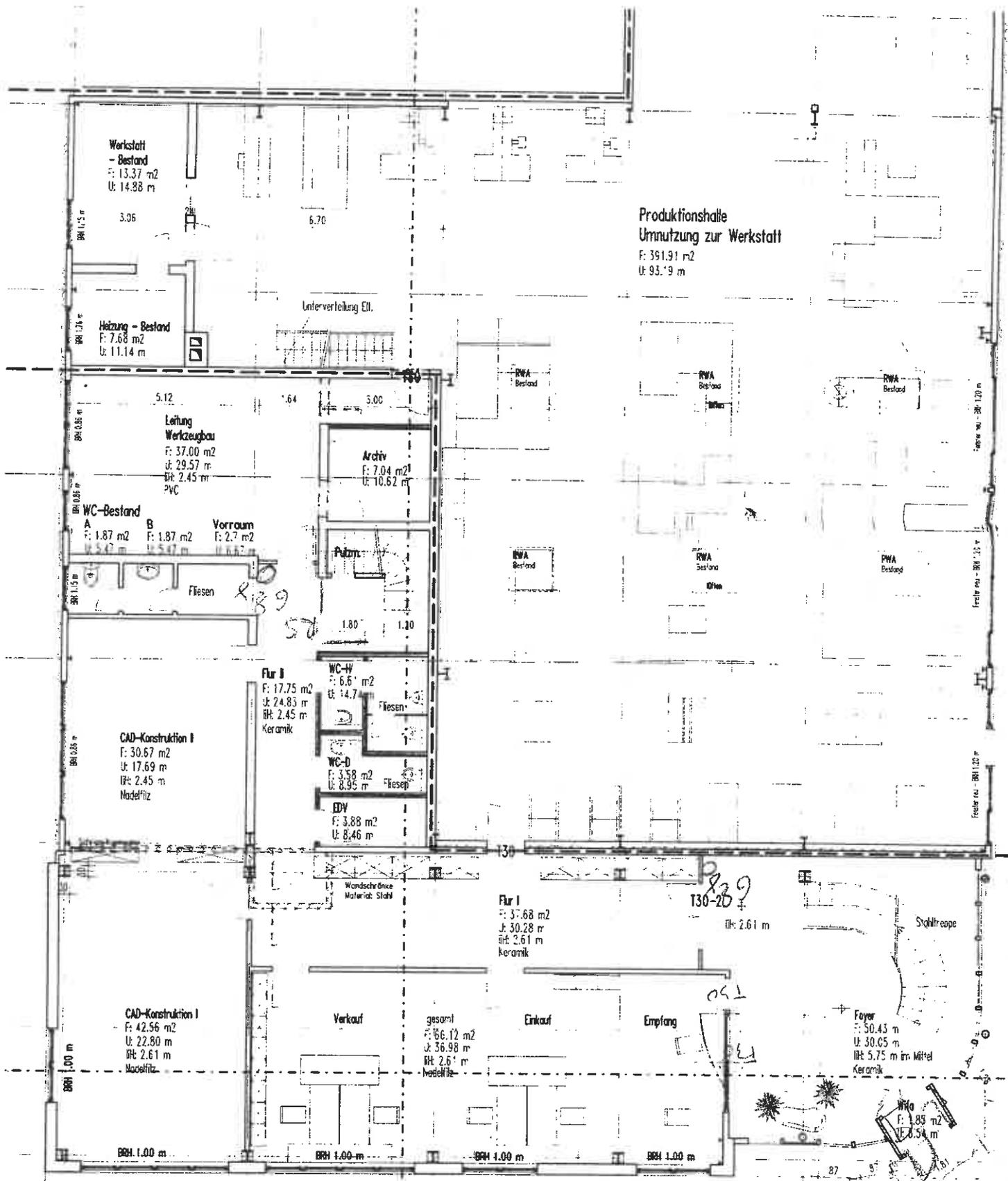
540880

540720

540760



SV BÜRO M+M * NEUE REIHE 8 * 27313 DORVERDEN	
ZWANGSVERSTEIGERUNG	NZS 3 K 14/23
OBJEKT	AM FLUGPLATZ 3 29693 HODENHAGEN
A G	AMTSGERICHT WALSRODEN LANGE STRASSE 29 - 33 29664 WALSRODE
PLAN	LAGEPLAN UND SCHNITTE M. 1 : 500
DATUM	DORVERDEN, DEN 31.08.2023



Produktionshalle
 Umnutzung zur Werkstatt
 F: 391.91 m²
 U: 93.19 m

Werkstatt - Bestand
 F: 13.37 m²
 U: 14.88 m

Heizung - Bestand
 F: 7.68 m²
 U: 11.14 m

Leitung
 Werkzeugbau
 F: 37.00 m²
 U: 29.57 m
 BH: 2.45 m
 PVC

Archiv
 F: 7.04 m²
 U: 10.62 m

WC-Bestand
 A: 1.87 m² U: 5.42 m
 B: 1.87 m² U: 5.47 m
 Vorraum: 2.7 m² U: 6.62 m

CAD-Konstruktion II
 F: 30.67 m²
 U: 17.69 m
 BH: 2.45 m
 Modellfliz

Flur II
 F: 17.75 m²
 U: 24.83 m
 BH: 2.45 m
 Keramik

WC-W
 F: 6.61 m²
 U: 14.7 m
 Fliesen

WC-D
 F: 3.38 m²
 U: 8.95 m
 Fliese

EDV
 F: 3.88 m²
 U: 8.46 m

Flur I
 F: 37.68 m²
 U: 30.28 m
 BH: 2.61 m
 Keramik

CAD-Konstruktion I
 F: 42.56 m²
 U: 22.80 m
 BH: 2.61 m
 Modellfliz

Verkauf

gesamt
 F: 66.12 m²
 U: 36.98 m
 BH: 2.61 m
 Modellfliz

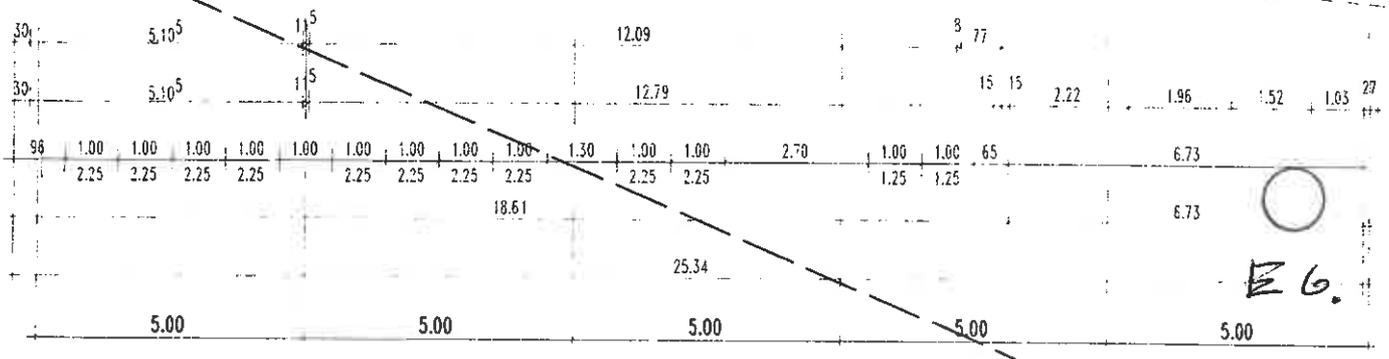
Einkauf

Empfang

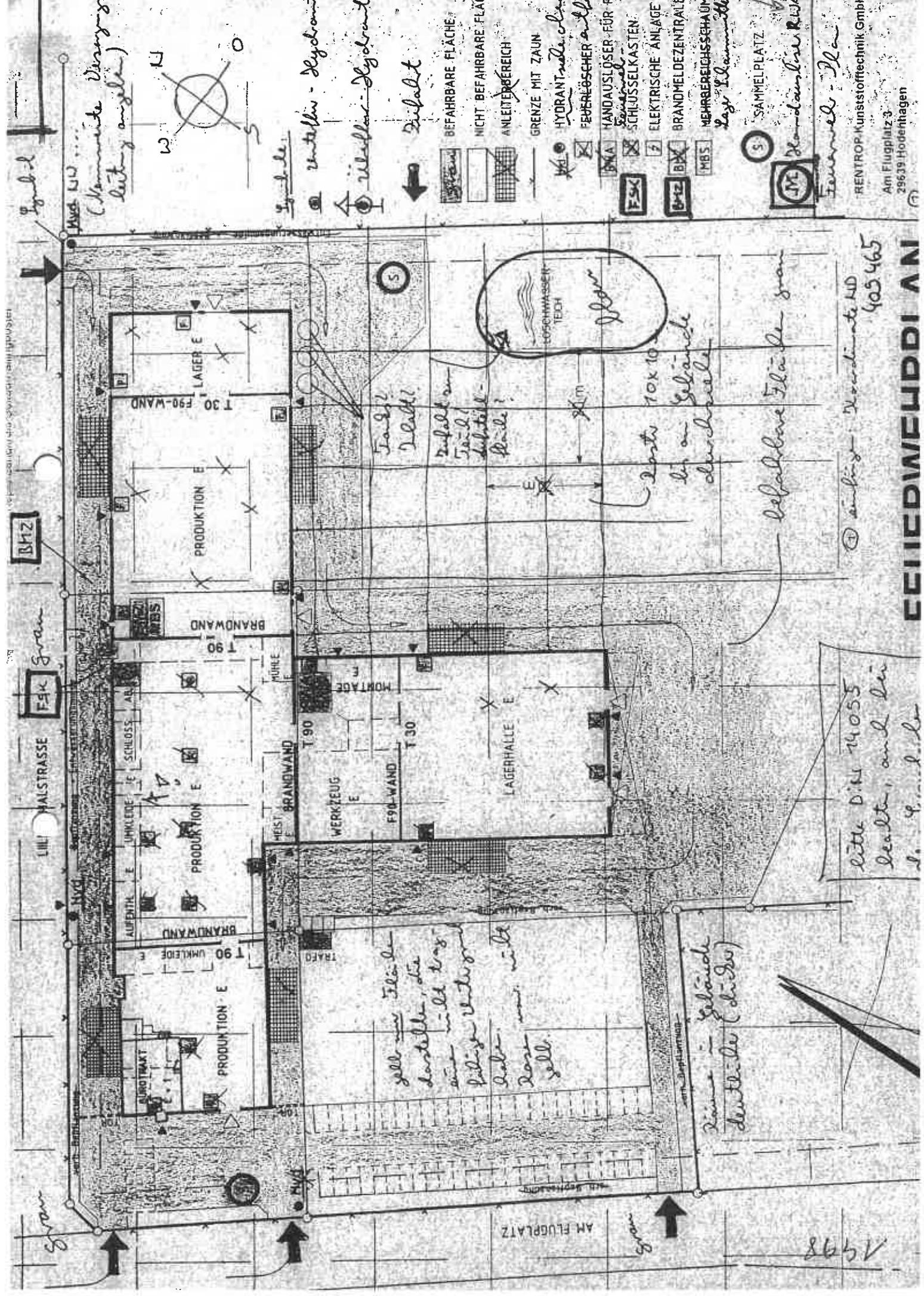
Foyer
 F: 50.43 m²
 U: 30.65 m
 BH: 5.75 m im Mittel
 Keramik

Wfo
 F: 1.85 m²
 U: 0.54 m

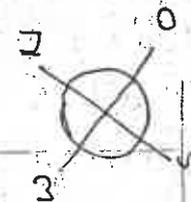
eck neu
 inplan



EG.



Symbol
 (Kammerte Vorzug
 leiter anlegen)



Symbol
 ① unterhalb - Hydrant
 ② oberhalb - Hydrant

← Zufahrt

- BEFAHRBARE FLÄCHE
- NICHT BEFAHRBARE FLÄCHE
- ANLEITERBEREICH
- GRENZE MIT ZAUN
- HYDRANT mit oder ohne Feuerlöscher an der Wand
- HANDAUSLÖSER FÜR RW
- SCHLÜSSELKASTEN
- ELEKTRISCHE ANLAGE
- BRANDMELDEZENTRALE
- MEHRERREICHSSCHAUM
- Logo Klammern
- ⑤ SAMMELPLATZ

RENTROP Kunststofftechnik GmbH
 Am Flughafen 3
 29639 Hodenhagen

Traby?
 Stahl!
 Zufahrt am
 Teil!
 unterhalb -
 Zufahrt!
 Ende!



Leiste 10x10
 in an Gelände
 durchdringen

befahrbare Fläche grün

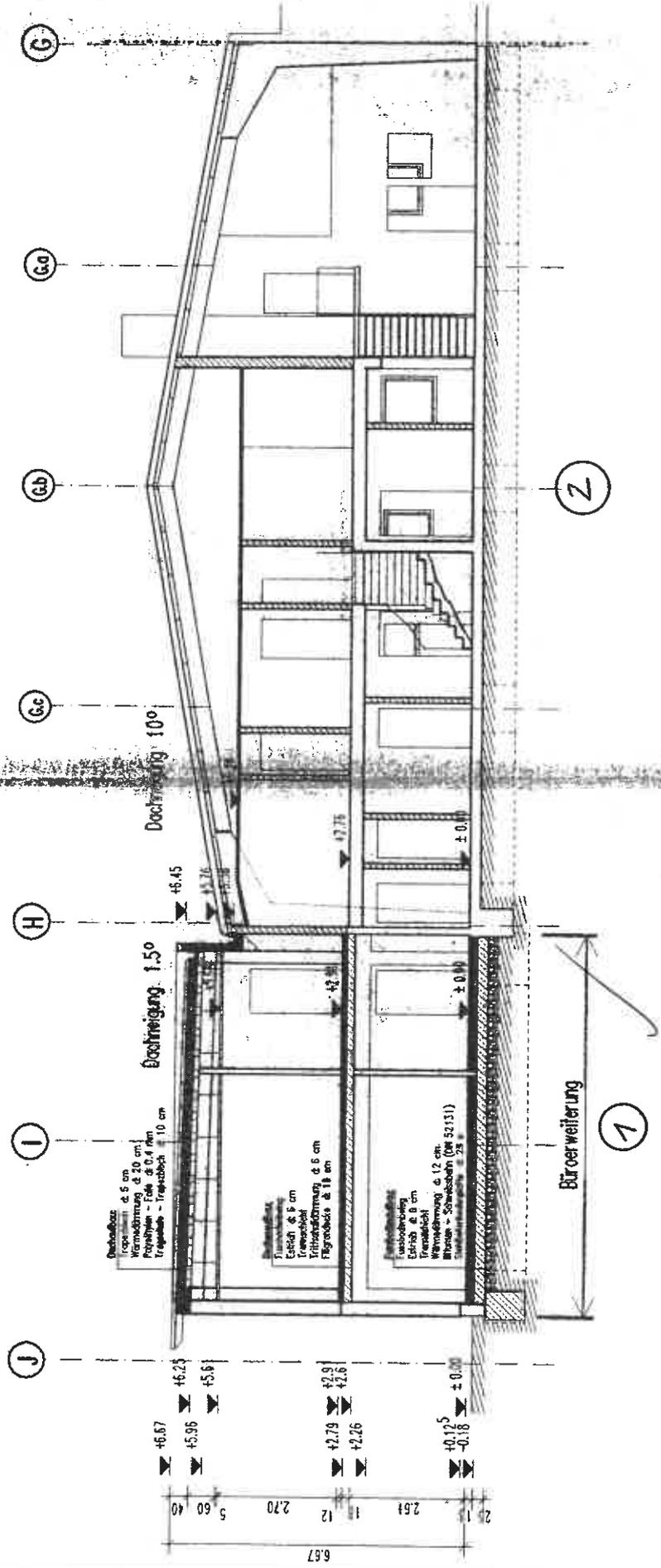
① einfüg: Nordseite ND
 405465

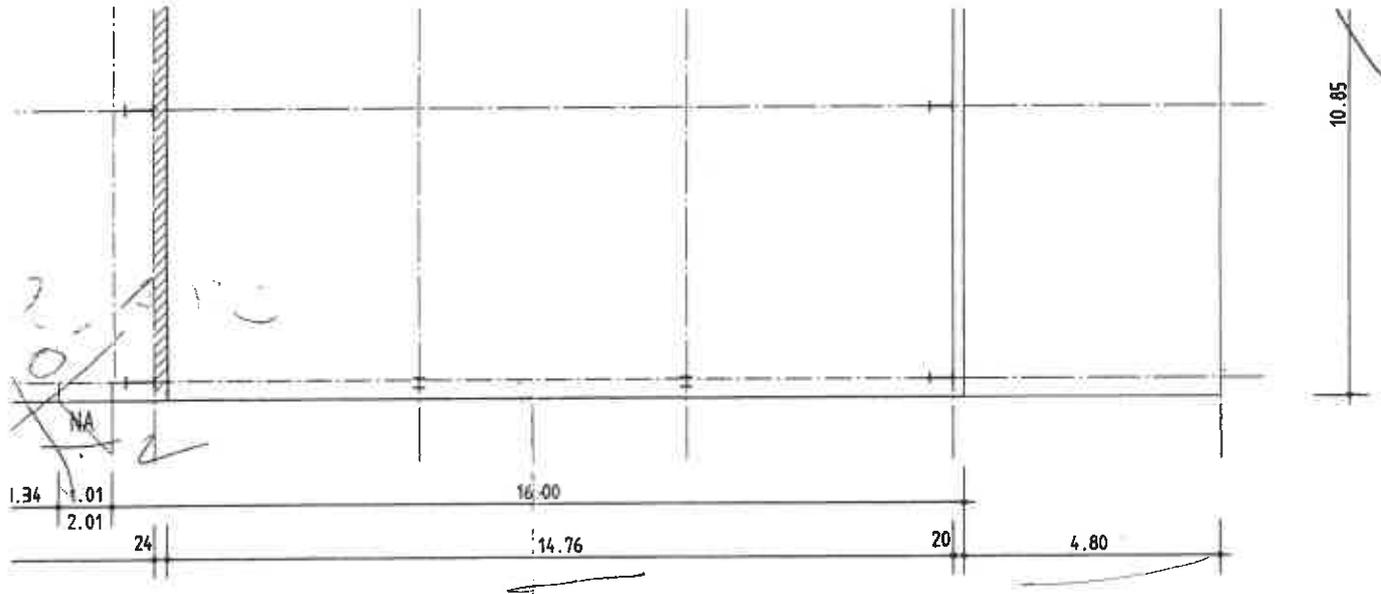
soll nur Flächen
 darstellen, die
 ein mit der
 feuerlöscher
 laden
 kann
 soll

Räume in Gebäude
 deutliche (dieser)

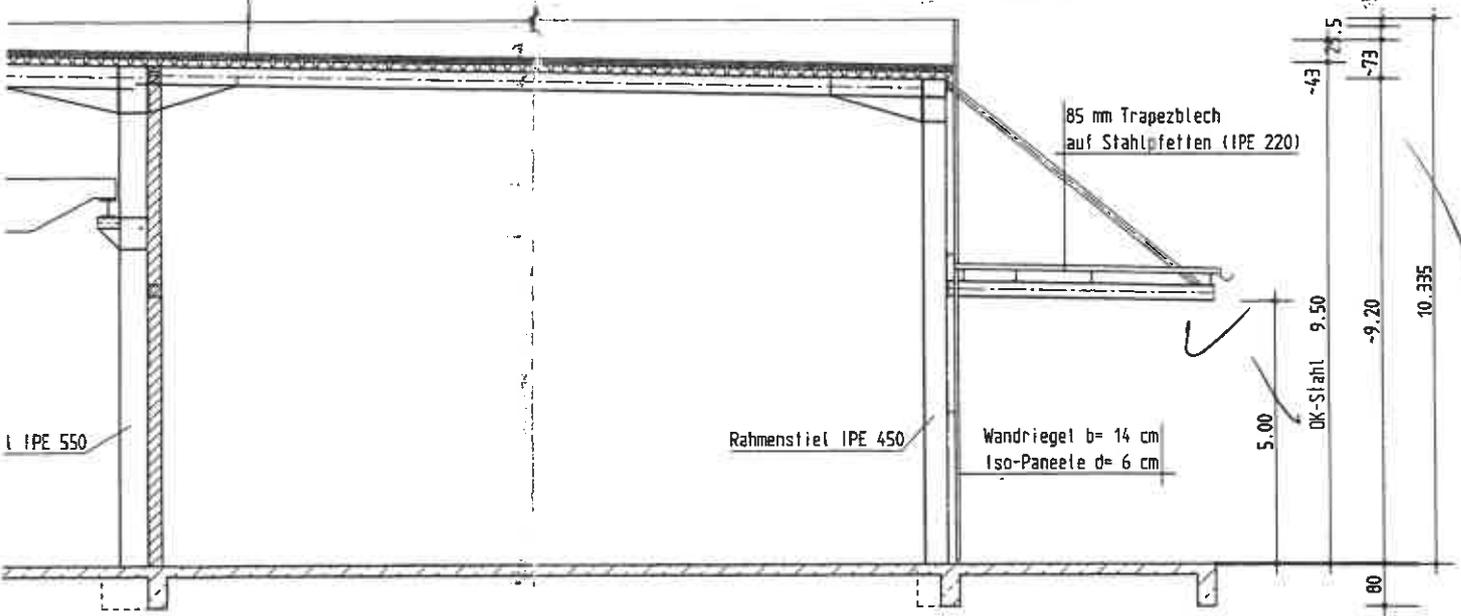
1998

CEILEDWELDDI AN





Abklebung
12 cm Dämmung
Dampfsperre
135 mm Trapezblech



(6) + (7)

Diese Bauart ist bewirtschaftlich
geprüft und steht zu der heute
erteilten Bauvernehmung

Soltau, 17. AUG. 1998

Landkreis Soltau-Fallingb.ostel
Der Oberkreisdirektor
Bauordnungsamt
im Auftrag

Benke

RENTROP
kunststofftechnik GmbH

Der Bauherr

Tag	Name	Auftrag	Ingenieurbüro für Bauwesen
03.06.1998	Sch.	Nr.	Meyer + Borchering

