

Bertram Anneken
Dipl. Jur. | Dipl. Wirtsch.-Ing.

Kirchstraße 4
48231 Warendorf
02581/4597292
info@anneken.de
www.anneken.de



öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

von der FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich
zertifizierter Sachverständiger
für Grundstücksbewertung

Verkehrswertgutachten

-Internetversion-



Bewertungsobjekt:	Ehemaliges Bankgebäude
Lage:	Nordstr. 51 59269 Beckum
Auftraggeber:	Amtsgericht Beckum AZ: 001 K 008/23
Wertermittlungsstichtag:	15.08.2024
Bewertungsanlass:	Ermittlung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung
Ermittelter Verkehrswert:	ca. 390.000 Euro

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den dem Auftrag entsprechenden Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung- auch nur auszugsweise- ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Sachverständigen gestattet.

Persönliche Angaben sowie Fotos und sonstige Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalversion unterzeichnet. Fotos sowie Bauzeichnungen und weitere Anlagen finden Sie in der Onlinefassung „Anlagen“ sowie im Originalgutachten, das nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Beckum (02521/9351-0) eingesehen werden kann.

	Seite	
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Auftraggeber	3
1.2	Auftragsgegenstand	3
1.3	Zweck des Gutachtens	3
1.4	Ortsbesichtigung	3
1.5	Wertermittlungsstichtag	3
1.6	Grundlagen des Gutachtens	3
1.7	Disclaimer und besondere Hinweise	4
2	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
2.1	Allgemeine Angaben	5
2.2	Grundstücksbeschreibung	5
2.2.1	Großräumige Lage	5
2.2.2	Kleinräumige Lage	6
2.2.3	Tatsächliche Eigenschaften	6
2.2.4	Rechtliche Eigenschaften	7
2.2.4.1	Grundbuch	7
2.2.4.2	Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	7
2.2.4.3	Abgabenrechtliche Situation	7
2.2.4.4	Altlasten	7
2.2.4.5	Baulasten	8
2.2.4.6	Überbauung	8
2.2.4.7	Denkmaleigenschaft	8
2.3	Baubeschreibung	9
2.3.1	Beschreibung der baulichen Anlagen	9
2.3.2	Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen	10
3	Wertermittlung	11
3.1	Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)	11
3.2	Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens	11
3.3	Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)	11
3.4	Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)	12
3.4.1	Bodenwert	13
3.4.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	14
3.4.2.1	Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag	14
3.4.2.2	Bewirtschaftungskosten	16
3.4.2.3	Restnutzungsdauer	16
3.4.2.4	Liegenschaftszinssatz, Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt	17
3.4.2.5	Barwertfaktor (Vervielfältiger)	17
3.4.2.6	Berechnung des Gebäudeertragswerts	18
3.4.2.7	Vorläufiger Ertragswert	18
3.4.2.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)	18
3.4.3	Ertragswert	19
4	Verkehrswert	20
5	Anlagen	21
5.1	Literaturverzeichnis	21
5.2	Flurkarte	22
5.3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	23
5.4	Bauzeichnungen	29
5.5	Architektenberechnung der Nutzflächen	35
5.6	Außenaufnahmen	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Beckum hat unter dem Aktenzeichen 001 K 008/23 mit Schreiben vom 14.02.2024 den Auftrag zur Erstellung nachstehenden Gutachtens erteilt.

1.2 Auftragsgegenstand

Gegenstand des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswerts eines mit einem ehemaligen Bankgebäude bebauten Grundstücks. Die postalische Anschrift lautet: Nordstraße 51, 59269 Beckum.

1.3 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient der Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung.

1.4 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigungen fanden statt am 10.04.2024 und am 15.08.2024 (jeweils kein Einlass). Bei den Ortsterminen war lediglich der Unterzeichner anwesend. Das Objekt konnte nur straßenseitig von außen in Augenschein genommen werden. **Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.**

1.5 Wertermittlungsstichtag

Als Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag wird der 15.08.2024 zugrunde gelegt.

1.6 Grundlagen des Gutachtens

Das Gutachten basiert auf folgenden Unterlagen und Auskünften:

- Bewertungsauftrag, Eingang am 24.02.2024
- Grundbuchauszug vom 14.02.2024
- Auskünften der Stadt Beckum zur Erschließungsbeitragssituation, Eintragungen im Baulastenverzeichnis, dem Baurecht u.a.
- Auskunft aus dem Altlastenkataster des Umweltamtes der Kreisverwaltung Warendorf
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf
- Bodenrichtwertkarte per 01.01.2024 aus dem Internet unter www.boris.nrw.de
- Baupreisindex des Statistischen Bundesamts unter www.destatis.de
- Gewerblicher Mietpreisspiegel 2020/2021 der IHK Nord Westfalen
- IHK Mietpreisatlas Ostwestfalen 2020 nebst Zwischenbericht 2022

Weitere Auskünfte und erhaltene Unterlagen sind an den entsprechenden Stellen im Gutachten aufgeführt.

1.7 Disclaimer und besondere Hinweise

Dem Unterzeichner wurde eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts trotz mehrerer form- und fristgemäß festgesetzter Ortstermine nicht ermöglicht, so dass lediglich eine oberflächliche Inaugenscheinnahme von der Straße erfolgen konnte. **Das Gutachten ist auftragsgemäß daher ohne Innenbesichtigung zu erstellen.**

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um ein mehr als 100 Jahre altes Gebäude handelt, das nach Bauaktenlage seit seiner Erstellung einer spezifischen Nutzung als Bankgebäude diene. Der bauliche Zustand (d.h. die Gebäudesubstanz/der bauliche Allgemeinzustand, etwaige Mängel, Schäden, Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf sowie weitere ggf. erforderliche Maßnahmen), die Ausstattung und etwaige von den Bauplänen abweichende Bauausführungen oder Verwendungen sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Aufgrund des Gebäudealters, der Objektgröße und der bisherigen speziellen Nutzung ist das mit dem unbekanntem Zustand verbundene Objektisiko als hoch einzuschätzen.

Der Verkehrswert insbesondere von Renditeimmobilien bemisst sich nach den in Zukunft voraussichtlich zu erzielenden Erträgen. Etwaige alternative Nutzungen des Bewertungsobjekts etwa als gemischt genutztes Gebäude für Büro-, Praxis- und/oder Wohnzwecke, ggf. mit Nutzung als Ladenlokal im EG o.ä. würden neben der Durchführung umfangreicher baulicher Maßnahmen aber auch entsprechende Architektenplanungen, ein konkretes Brandschutzkonzept und behördliche Genehmigungen erfordern. Derartige Maßnahmen wären voraussichtlich mit erheblichen Kosten und mithin einem wirtschaftlichen Risiko verbunden.

Derartig entfernt vom tatsächlichen Objektzustand befindliche Wertansätze für von der bisherigen Nutzung abweichende Verwendungen werden hier mangels entsprechender Planungen und Genehmigungen nicht verfolgt. Die nachstehende Bewertung stellt daher in erster Linie auf die bisherige Verwendung ab.

Die Angaben zur Bebauung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, soweit von außen erkennbar. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern und mangels Innenbesichtigung beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, lediglich eingeschränkt vorliegenden Unterlagen oder Annahmen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gutachten kein Bausubstanzgutachten darstellt. Hierzu wäre die Beauftragung eines Sachverständigen für Bauschäden erforderlich. Demzufolge und mangels Innenbesichtigung wurden keine Untersuchungen bezüglich der Standsicherheit mit Fassaden-, Decken- und Dachkonstruktionen und sonstiger eingebundener Bauteile durchgeführt. Auch wurden keine Untersuchungen des Schall-, Brand- und Wärmeschutzes sowie des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz oder Mauerwerk sowie Rohrfraß in Leitungen vorgenommen, wie auch die Bauwerke nicht auf schadstoffbelastete Materialien (z.B. Asbest, Formaldehyd u.a.) untersucht wurden. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen Einrichtungen und Installationen wird unterstellt.

Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich und zerstörungsfrei von außen (von der Straße) erkennbar waren. Für derartige Schäden, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wird ein marktgerechter Abschlag vorgenommen, der nicht identisch ist mit den tatsächlichen Kosten.

Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem formellen und materiellen Bau-recht wurde nicht überprüft, formelle und materielle Legalität werden unterstellt.

Ein Energieausweis lag nicht vor, so dass dem Unterzeichner der Energiebedarf des Bewertungsobjekts nicht bekannt ist. Aufgrund des Gebäudealters und des äußeren Gesamteindrucks wird von einem vergleichsweise hohen Energiebedarf ausgegangen.

Nach Bauaktenlage ist das Objekt nicht barrierefrei.

2 Angaben zum Bewertungsobjekt

2.1 Allgemeine Angaben

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein etwa 1911 errichtetes Bankgebäude in vergleichsweise exponierter Sichtlage Beckums, das im Laufe der Jahrzehnte verschiedenen Banken als Geschäftsgebäude diente.

Soweit von außen zu beurteilen, findet eine Nutzung des Gebäudes nicht mehr statt. Ein Blick in das Innere des Gebäudes war aufgrund von Sichtschutzlamellen an den Fenstern nicht möglich, so dass sich der Unterzeichner keinen Eindruck vom inneren Erhaltungszustand verschaffen konnte. Dem äußeren Eindruck nach macht das Gebäude einen eher vernachlässigten und überalterten Eindruck, der in einem gewissen Widerspruch zum architektonischen Anspruch und der Bauweise steht.

Der Unterzeichner geht aufgrund der Eigentumsverhältnisse davon aus, dass das Gebäude möglicherweise bereits seit einigen Jahren leer stehen könnte. Für diesen Fall können insbesondere etwaige Folgeschäden bei fehlender oder unzureichender Beheizung nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Gebäudekonzeption, des Alters und des äußeren Eindrucks geht der Unterzeichner davon aus, dass für eine langfristig orientierte wirtschaftliche Nutzung erhebliche Investitionen erforderlich sein dürften.

Einem potenziellen Erwerber wird geraten, die beabsichtigte Nutzung im Vorfeld von den zuständigen Behörden hinsichtlich ihrer Genehmigungsfähigkeit und erforderlichen baulichen und sonstigen Voraussetzungen wie etwa Brandschutzkonzepten, Stellplatznachweisen etc. prüfen zu lassen.

Insgesamt geht der Unterzeichner von einem erheblichen Objektrisiko aus.

2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Großräumige Lage

Die Stadt Beckum ist eine mittlere kreisangehörige Stadt im Kreis Warendorf in Nordrhein-Westfalen und hat etwa 37.000 Einwohner. Beckum ist Namensgeber für einen kleinen Höhenzug im Münsterland, die „Beckumer Berge“. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Freizeit-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten und verfügt über nahezu alle gängigen Schulformen. Das Radwegenetz rund um Beckum ist mit einer Gesamtlänge von etwa 370 km gut ausgebaut.

In der Beckumer Innenstadt gibt es eine Fußgängerzone mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und Handwerksbetrieben. Geschäfte des täglichen und darüberhinausgehenden Bedarfs, Ärzte, Apotheken etc. sind vorhanden.

Infrastrukturell angeschlossen ist Beckum über mehrere Bundes- und Landstraßen sowie einen Anschluss an die A 2. Busverbindungen in nahezu alle Richtungen. Der Bahnhof befindet sich im ca. 5 km entfernt gelegenen Stadtteil Neubeckum mit Anschluss an die Bahnlinie Hamm - Minden. Ferner verläuft die nicht elektrifizierte Bahnstrecke Münster - Warstein durch das Beckumer Stadtgebiet, die derzeit ausschließlich dem Güterverkehr dient. Die Wiederaufnahme des 1975 eingestellten Personenverkehrs wurde jedoch beschlossen.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind Hamm (ca. 20 km), Dortmund (ca. 60 km) und Münster (ca. 45 km).

Zahlreiche kleine und mittelständische Unternehmen verschiedener Branchen sind in Beckum und den umliegenden Stadtteilen angesiedelt, z.B. Baustoffe, Maschinen- und Anlagenbau, Logistik und Transport, Brauereien und Brennereien, Land- und Forstwirtschaft.

(Quelle: wikipedia.de)

2.2.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtzentrum in unmittelbarer Nähe zur Fußgängerzone. Es handelt sich um ein Eckgrundstück (Nordstraße/Alleestraße). Die Nachbarbebauung besteht vorwiegend aus gemischt genutzten Gebäuden mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.

2.2.3 Tatsächliche Eigenschaften

Nordstraße asphaltiert, Gehwege gepflastert, Alleestraße asphaltiert, Gehwege plattiert. Anschlüsse für Brauchwasser und Kanalisation, Strom, Gas, Telefon. Ein Anschluss für Glasfaser It. Recherchen im Internet nicht verfügbar. Die Topographie des Grundstücks ist eben, der Zuschnitt des Gesamtgrundstücks ist straßenseitig weitgehend regelmäßig, im hinteren Bereich unregelmäßig.

2.2.4 Rechtliche Eigenschaften

2.2.4.1 Grundbuch

Grundbuch von Beckum Blatt 19016

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Fläche m ²
2	Beckum	5	1603	Gebäude- und Freifläche, Nordstr. 51	420

Grundbuch Abt. I, Eigentümer:

lfd. Nr.

3

(...)

(...)

Vermerkt am 21.03.2022.

Grundbuch Abt. II, Lasten und Beschränkungen:

4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Beckum, 1 K 8/23).

Eingetragen am 14.12.2023.

Grundbuch Abt. III, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Etwaige Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert, daher hier keine Angaben.

2.2.4.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Lt. Auskunft des Bauamtes der Stadt Beckum ist das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gelegen. Art und Maß der baulichen Nutzungen richten sich daher nach § 34 BauGB. Hiernach ist ein Vorhaben im wesentlichen zulässig, wenn es sich in die umgebende Bebauung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die konkrete Beurteilung der Zulässigkeit einer geplanten Baumaßnahme erfordert die Durchführung einer schriftlichen Bauvoranfrage.

Im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen.

2.2.4.3 Abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft der Stadt Beckum fallen für die vorhandene Erschließung keine Beiträge mehr an, das Grundstück gilt nach dem BauGB daher als erschließungsbeitragsfrei (ebfr.). In Zukunft können möglicherweise noch Beiträge nach dem KAG anfallen, allerdings sind derzeit keine Maßnahmen geplant.

2.2.4.4 Altlasten

Lt. Auskunft der Kreisverwaltung Warendorf liegen keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten einzustufen sind. Die Voraussetzungen für eine Erfassung gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz liegen daher nicht vor. Das Flurstück ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht im Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenverunreinigungen sowie im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst.

Eine Bodenuntersuchung seitens des Unterzeichners kann nicht erfolgen. Es werden daher ordnungsgemäße, abgelagerungsfreie, nicht verunreinigte und tragfähige Bodenverhältnisse vorausgesetzt.

2.2.4.5 Baulasten

Lt. Auskunft der Stadt Beckum bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

2.2.4.6 Überbauung

Es handelt sich um eine mehrseitige Grenzbebauung. Anzeichen für eine Überbauung ergeben sich aus der Flurkarte nicht.

2.2.4.7 Denkmaleigenschaft

Lt. Auskunft der Stadt Beckum ist das Bewertungsobjekt nicht in der Denkmalliste verzeichnet und es ist lt. Angabe auch kein entsprechendes Verfahren bekannt. Das Objekt ist lt. Angabe nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung gelegen.

2.3 Baubeschreibung

Nachstehende Angaben dienen lediglich der allgemeinen Beschreibung der wesentlichen baulichen Merkmale und Ausstattungen und sind nur beispielhaft zu verstehen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Angaben über nicht sichtbare und nicht besichtigte Bauteile beruhen auf Bauaktenunterlagen und auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

2.3.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

Ursprungsbaujahr ca. 1911, Bauart massiv, 2-geschossige Bauweise, zweiseitig angebaut, unterkellert, Außenwände Mauerwerk mit Putzfassaden, Mansard-Walmdach mit Gauben, Eindeckung vermutlich Tonziegel (Biberschwanz), ein Kaminkopf aus Verblendmauerwerk, ein Kaminkopf mit Eternitschiefer (rot) verkleidet, Dachrinnen und Regenfallrohre soweit ersichtlich aus Zink (gestrichen), Dachgeschoss ausgebaut (Bürozwecke), Keller und Erdgeschoss nach Bauaktenlage mit Eisenbetondecken, darüber Holzbalkendecken, Fenster aus Aluminium, soweit ersichtlich vermutlich mit Doppelverglasung o.ä. älteren Baujahres, Eingangstür Nordstraße nebst Seitenteil aus Alu, verglast, Oberlicht; Außentür zur Alleestraße aus Alu/Metall mit geschlossenem Türblatt; Innenwände nach Bauaktenlage vorwiegend Fachwerk-/ Leichtbauwände; Beheizung des Gebäudes lt. Auskunft des Schornsteinfegers über raumluftunabhängige Heizwertfeuerstätte (Bj. 2000), Zustand der Anlage lt. Angabe mangels Sichtung jedoch nicht bekannt

Innenausstattung mangels Besichtigung nicht bekannt

Umbauten/Modernisierungen (nach Bauaktenlage)

Ausbau des Dachgeschosses (Wohnzwecke) ca. 1949 und 1961, Umbau und Erweiterung (Anbau eines unterkellerten Sprechzimmers) sowie Nutzungsänderung Dachgeschoss zu Büro Zwecken ca. 1977/1978, Sanierung der Fassaden und Erneuerung der Dacheindeckung ca. 1986

weitere Ausstattung

nach Bauaktenlage (1911) Einbau eines Tresors

Sonstiges/Außenanlagen

Es handelt sich um ein Eckgrundstück (Nordstraße/Ecke Alleestraße) mit Grenzbebauung in geschlossener Bauweise (keine Außenanlagen vorhanden); rückseitig konnte das Bewertungsgrundstück nur aus großer Entfernung von frei zugänglichen Bereichen des Nordwalls in Augenschein genommen werden

2.3.2 Baulicher Zustand, Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen

Mangels Innenbesichtigung ist dem Unterzeichner der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts nicht bekannt.

Aufgrund des Gesamteindrucks von außen in Verbindung mit dem Gebäudealter kann ein durchgreifender Instandhaltungsbedarf des Bewertungsobjekts nicht ausgeschlossen werden.

Instandhaltungsbedarf und sonstige erforderliche Maßnahmen wurden von außen (straßenseitig) insbesondere in folgenden Bereichen festgestellt:

- Rissbildungen und Putzabplatzungen an Fassaden
- Rissbildungen an den Gesimsen
- umfangreiche Malerarbeiten außen erforderlich
- Dachrinnen und Regenfallrohre auf absehbare Zeit erneuerungsbedürftig
- Fenster augenscheinlich älteren Baujahrs, auf absehbare Zeit erneuerungsbedürftig
- weitere Schäden und erforderliche Maßnahmen an der Gebäudehülle in anderen Bereichen

- Deckenbalken baualtersbedingt möglicherweise auf absehbare Zeit erneuerungsbedürftig¹
- etwaige leerstandsbedingte Schäden bzw. Folgeschäden für den Fall fehlender oder unzureichender Beheizung können nicht ausgeschlossen werden

- zukunftsorientiert umfangreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung², insbesondere Dämmung der Außenwände sowie vermutlich der Kellerdecke sowie Sonstiges

Bei vorstehend bezeichneten Schäden und sonstigen erforderlichen Maßnahmen handelt es sich um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale i.S.d. § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die in der Bewertung nach sachverständigem Ermessen in Form eines Abschlags in Höhe von **rd. 35.000 €** Berücksichtigung finden.

Anmerkung zur Höhe des Abschlags:

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorstehend bezeichnete Abschlag nicht rechnerisch ermittelt wurde und nicht gleichzusetzen ist mit den Kosten, die im Falle der Durchführung vorstehender Maßnahmen oder insbesondere einer durchgreifenden Sanierung des Bewertungsobjekts aufzuwenden wären. Derartige Kosten wären **wesentlich** höher zu veranschlagen.

Es handelt sich nur um eine nach sachverständigem Ermessen geschätzte Wertminderung nach äußerem Eindruck, die sich an einem marktgerechten Zeitwertanteil der Gesamtkosten zur Aufrechterhaltung der Nutzungen für die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen orientiert.

Die Kosten werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung daher nur soweit berücksichtigt, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von den Marktteilnehmern Berücksichtigung finden, wobei insbesondere die Objektart, das Objektalter sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt von wesentlicher Bedeutung sind.

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch ein durchgreifender Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf des Bewertungsobjekts nicht ausgeschlossen werden kann. Für das mit der fehlenden Innenbesichtigung verbundene Objektrisiko wird in der Verkehrswertermittlung ein Sicherheitsabschlag in Form eines Zuschlags auf den Liegenschaftszinssatz vorgenommen.

¹ Hier nur nachrichtlich aufgeführt, da der tatsächliche Zustand nicht bekannt ist.

² Hinsichtlich einer etwaigen Aufbringung eines Wärmedämmverbundsystems wird auf die vorderseitig unmittelbar an den Bürgersteig grenzende Lage und weitere Grenzbebauung hingewiesen. Es ist ferner davon auszugehen, dass das äußere Erscheinungsbild gewahrt werden muss.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswerts (§ 194 BauGB)

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

3.2 Wertermittlungsverfahren gem. ImmoWertV, Auswahl des Bewertungsverfahrens

Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach der „Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten“ (Immobilienwertermittlungsverordnung-ImmoWertV).

Danach ist gem. § 6 ImmoWertV zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.) oder das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (z.B. überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden u.a.) zu bemessen.

Die Wertermittlungsverfahren sind zur Bewertung einer konkreten Immobilie nicht in gleicher Weise geeignet. Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist vielmehr abhängig von der zu bewertenden Immobilie. Das maßgebliche Verfahren ist daher nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Bankgebäude. In der Wertermittlungspraxis und nach den Grundsätzen der ImmoWertV wird der Verkehrswert derartiger Objekte nach dem Ertragswertverfahren beurteilt, da sich der Wert von Gewerbeimmobilien auf dem Immobilienmarkt an den erzielbaren Erträgen und mithin nach wirtschaftlichen Aspekten bemisst.

Der Sachwert ist für den Verkehrswert (Marktwert) gebrauchter Gewerbeimmobilien i.d.R. nicht relevant. Darüber hinaus wäre zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem vorwiegend kostenbasierten Sachwert die Heranziehung eines objektspezifischen Marktanpassungsfaktors erforderlich. Marktanpassungsfaktoren werden aus dem Verhältnis tatsächlich erzielter Kaufpreise zu den jeweiligen alterswertgeminderten Normalherstellungskosten ermittelt. Für Gewerbeobjekte stehen Marktanpassungsfaktoren jedoch nicht zur Verfügung, so dass auf die Durchführung des Sachwertverfahrens verzichtet wird.

Da zeitnahe Vergleichswerte nicht in hinreichender Anzahl vorliegen, scheidet das Vergleichswertverfahren aus.

Die Wertermittlung erfolgt somit auf Basis des Ertragswertverfahrens gem. §§ 27 ff. ImmoWertV.

3.3 Ermittlung des Bodenwerts (§ 40 ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ImmoWertV auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Vergleichswerte stehen nicht in hinreichender Anzahl zur Verfügung. Es liegt jedoch ein Bodenrichtwert vor. Die Eigenschaften des normierten Richtwertgrundstücks stimmen mit denen des Bewertungsgrundstücks hinreichend überein, so dass die Ermittlung des Bodenwerts auf Basis des zum Wertermittlungstichtag aktuellen Bodenrichtwerts erfolgt.

3.4 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Bei dem Ertragswertverfahren handelt es sich um ein an wirtschaftlichen Aspekten orientiertes Bewertungsverfahren. Der Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen sind zunächst getrennt zu ermitteln.

Der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen werden markt- und modellkonforme³ Einzelsätze (z.B. ortsübliche Mieten/Pachten, angemessene Bewirtschaftungskosten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) zugrunde gelegt, die auf Erfahrungssätzen und örtlicher Markteinschätzung beruhen sowie die Empfehlungen der einschlägigen Fachliteratur berücksichtigen. Insbesondere wird für das Bewertungsobjekt eine marktübliche Miete für zulässige Nutzungen (Nettokaltmiete ohne Nebenkosten und Umsatzsteuer) zugrunde gelegt, die unter Berücksichtigung allgemeiner Vermietungskriterien wie z.B. Grundstücks- und Geschäftslage sowie Baujahr, Ausstattung, Zuschnitt, Belichtung, Höhe, Variabilität und Größe der Bebauung angemessen und langfristig erzielbar ist.

Von dem so ermittelten Mietertrag (Rohertrag) ist der Anteil der üblichen nicht umlagefähigen bzw. ortsüblich nicht umlegbaren⁴ Bewirtschaftungskosten sowie der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts abzuziehen. Der sich sodann ergebende Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird über die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit einem marktgerechten Liegenschaftszinssatz kapitalisiert.

Die Summe des so ermittelten Ertragswerts der baulichen Anlagen und dem Bodenwert ergibt den vorläufigen Ertragswert des bebauten Grundstücks.

Sodann sind etwaige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vorwiegend in Form marktgerechter Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um wertrelevante spezifische Besonderheiten des Bewertungsobjekts wie z.B. wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel, Bauschäden oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen deutlich abweichende Erträge, § 8 Abs. 3 ImmoWertV.

Der um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereinigte vorläufige Ertragswert dient zur Heranziehung für den Verkehrswert (Marktwert).

³ Zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität, § 10 ImmoWertV.

⁴ Bei der Vermietung von Gewerberäumen ist die Umlage sämtlicher Bewirtschaftungskosten im Gegensatz zur Wohnraumvermietung grundsätzlich zulässig, jedoch nicht ortsüblich.

3.4.1 Bodenwert

Lt. Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte⁵ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf besteht folgender Richtwert per Stichtag 01.01.2024:

180,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (ebfr.) für baureife (unbebaute) Mischbauflächen mit zweigeschossiger Bauweise und Größen von rd. 600 m²

Das Grundstück grenzt südlich jedoch unmittelbar an eine Richtwertzone, in der der Bodenrichtwert mit 290,00 €/m² für Mischbauflächen mit dreigeschossiger Bauweise und Größen von rd. 600 m² ausgewiesen ist.

Unter Berücksichtigung der Grundstückslage, der örtlichen Gegebenheiten und aller sonstiger wertbestimmender Eigenschaften wird für das Grundstück folgender Bodenwert ermittelt:

Bezeichnung	Wirtschaftsart und Lage	Fläche/m ²	€/m ²	€
Flurstück 1603	Gebäude- und Freifläche, Nordstr. 51	420 m ²	250,00	105.000 €

Bodenwert ebfr. 105.000 €

Auf eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts auf den Wertermittlungsstichtag wird verzichtet, da entsprechende Hinweise nicht vorliegen.

Zur Berücksichtigung der vom typischen Richtwertgrundstück abweichenden Größe wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von rd. 10 %, gleich rd. 20,00 €/m², vorgenommen, so dass der Bodenwertermittlung ein angepasster Ausgangswert von etwa 200,00 €/m² zugrunde gelegt wird.

Bodenrichtwerte sind jedoch nicht parzellenscharf ausgewiesen. Das Bewertungsgrundstück ist innerhalb einer Bodenrichtwertzone gelegen, deren typisches Richtwertgrundstück nördlich der Alleestraße gelegen ist. Im Hinblick auf die lagespezifischen Merkmale und den vorhandenen Zugang von der Nordstraße ist das Grundstück nach Auffassung des Unterzeichners tendenziell aber auch mit dem typischen Richtwertgrundstück der südlich angrenzenden Bodenrichtwertzone entlang der Nordstraße vergleichbar.

Um diesen Umstand hinreichend zu berücksichtigen, wird nach sachverständigem Ermessen ein weiterer Zuschlag von rd. 50,00 €/m² vorgenommen, so dass der Bodenwert mit ca. 250,00 €/m² ermittelt wird. Der so ermittelte Bodenwert entspricht nachrichtlich in etwa dem mittleren Wert zwischen dem angepassten Ausgangswert und dem Richtwert der unmittelbar angrenzenden Bodenrichtwertzone.

⁵ Vgl. Anlage 5.3, Seite 23 ff.

3.4.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

3.4.2.1 Miet- und Ertragsverhältnisse, Rohertrag

Trotz mehrerer form- und fristgemäß festgesetzter Ortstermine hat eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht erfolgen können. Informationen zur Nutzung und/oder etwaigen Mietverträgen stehen dem Unterzeichner nicht zur Verfügung. Soweit von außen zu beurteilen, scheint das Bewertungsobjekt derzeit nicht genutzt zu werden.

Der Ertragswertberechnung sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, sofern diese marktüblich erzielbar sind und auf einer zulässigen Nutzung basieren (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Da entsprechende Informationen nicht zur Verfügung stehen, sind die marktüblich erzielbaren Mieten zu schätzen.

Der marktüblich erzielbare Ertrag wird unter Berücksichtigung der Grundstückslage sowie Alter, Grundrissgestaltung, Größe, Belichtung, Höhe, Variabilität und Ausstattung der Räumlichkeiten⁶ unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer mangelfreier Zustände wie folgt geschätzt (Netto-Kaltmiete ohne Nebenkosten und MwSt.):

Mietsache / Lage	ca.-m ² /Einheit	marktübliche Miete		
		€/m ² /Einheit	€/Monat	€/Jahr
Kellergeschoss				
Sozial-/Sanitärräume	23,20	4,50	104	1253
Verkehrs-/Nebenflächen	232,71	0,00	0	0
	255,91		104	1253
Erdgeschoss				
Kassenhalle, Büro-/Sprechzimmer mit Flur	248,22	6,25	1551	18617
Verkehrs-/Nebenflächen	37,85	0,00	0	0
	286,07		1551	18617
Obergeschoss				
Büroräume nebst Fluren	213,72	6,25	1336	16029
Sanitärräume	6,34	4,50	29	342
Verkehrs-/Nebenflächen	26,76	0,00	0	0
	246,82		1364	16371
Dachgeschoss				
Büro-/Sozialräume mit Fluren	201,57	6,00	1209	14513
Sanitärräume	9,96	4,50	45	538
Verkehrs-/Nebenflächen	21,54	0,00	0	0
	233,07		1254	15051
insgesamt / Rohertrag	1021,87		4274	51292

Flächen gem. Architektenberechnung nach Bauaktenlage. Verkehrs-/Nebenflächen in den zugrunde gelegten Mieten enthalten. Dargestellt sind teilweise gerundete Werte, das Rechenprogramm legt jedoch nicht gerundete Werte zugrunde.

Im Gewerblichen Mietpreisspiegel 2020/2021 der IHK Nord Westfalen werden die in Beckum für Büro-/Praxisflächen durchschnittlich erzielbaren m²-Preise in einer Spanne zwischen 6,00 - 7,50 € und für Ladenlokale in einer Spanne zwischen 4,50 - 9,00 € aufgeführt.

Im Zwischenbericht 2022 zum IHK Mietpreisspiegel Ostwestfalen 2020 werden für mit Beckum in etwa vergleichbare Städte wie Rheda-Wiedenbrück folgende durchschnittlich erzielbare m²-Preise

⁶ Die Einschätzungen der mietwertrelevanten Eigenschaften basieren mangels Innenbesichtigung auf den vorliegenden Bauaktenunterlagen sowie Annahmen nach äußerem Eindruck.

angegeben: 4,00 - 7,50 € für Büroflächen und für Einzelhandelsflächen zwischen 7,00 - 12,00 € (1a-Lage) bzw. 5,00 - 8,00 € (innerstädtische Lage).

Nach Auswertung der derzeit⁷ im Internet auf Immobiliencout24.de und Kleinanzeigen.de zur Miete angebotenen Büroräume in Beckum beträgt die durchschnittlich geforderte m²-Miete 6,08 € (5 Angebote, Spanne zwischen 4,00 - 7,50 €, Ø ca. 125 m²).

Auf Basis der vg. Mieten wird die für die Büroräume u.a. Flächen marktüblich erzielbare Miete für das Erdgeschoss und das Obergeschoss mit etwa 6,25 €/m² und für das Dachgeschoss mit ca. 6,00 € angenommen. Es wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass der Zugang zum Erdgeschoss nach Bauaktenlage nicht barrierefrei erfolgt und das Objekt nicht über Schaufensterflächen verfügt, so dass - ohne Berücksichtigung der Genehmigungslage- die Mietpreise für Einzelhandelsflächen allenfalls zur Plausibilisierung der für das Erdgeschoss zugrunde gelegten Miete herangezogen werden können.

Da auch der Zustand des Kellergeschosses mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht bekannt ist, wird aufgrund des Gebäudealters von einer allenfalls eingeschränkten Nutzbarkeit ausgegangen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Räumlichkeiten im KG zur Lagerung organischer Materialien wie Papier und mithin für eine Nutzung als Archiv o.ä. nicht geeignet sind, so dass ein gesonderter Mietansatz lediglich für die Sozial- und Sanitärräume erfolgt.

Die Vermietung an einen einzigen Mieter wäre nach Auffassung des Unterzeichners eher unwahrscheinlich. Die zugrunde gelegten Mieten basieren daher auf der Prämisse, dass grds. auch eine Vermietung einzelner Etagen oder gesonderter Bereiche möglich wäre.

Höhere Mieten sind nach Auffassung des Unterzeichners insbesondere mangels Stellplätzen und der nach Bauaktenlage angenommenen Objektaufteilung und Grundrissgestaltung nachhaltig kaum erzielbar.

Die als marktüblich erzielbar geschätzten Mieten setzen ordnungsgemäße und mangelfreie Zustände für mittlere gewerbliche Nutzungsansprüche voraus.

Da dem Unterzeichner der tatsächliche Objektzustand mangels Besichtigungsmöglichkeit jedoch nicht bekannt ist und insbesondere im Hinblick auf das Gebäudealter auch durchgreifende erforderliche Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden können, handelt es sich bei den als marktüblich erzielbar angenommenen Mieten lediglich um Durchschnittsmieten unter Berücksichtigung der Lage, der Objektgröße und der Aufteilung nach Bauaktenlage.

Der Ertragswertberechnung wird somit ein Rohertrag von **51.292 €/Jahr** (ohne MwSt.) zugrunde gelegt.

⁷ Abgerufen am 29.10.2024.

3.4.2.2 Bewirtschaftungskosten

In der als marktüblich erzielbar geschätzten Miete sind die ortsüblich nicht auf einen gewerblichen Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten (BWK) für Instandhaltung, Verwaltung und das Mietausfallwagnis enthalten. In der Ertragswertberechnung werden sie daher in Abzug gebracht. Die BWK werden auf Basis des Modells des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen wie folgt ermittelt:

Ermittlung der BWK:

	Ansatz	Berechnung	€
Verwaltung	3 % des Rohertrags	3 % von 51.292 €	1.539 €
Mietausfallwagnis	4 % des Rohertrags ⁸	4 % von 51.292 €	2.052 €
Instandhaltung	14,00 €/m ² Nfl. f. Büro-/Sozialr. ⁹ 3,50 €/m ² Nfl. f. Restflächen KG	14,00 € x 789 m ² 3,50 € x 233 m ²	11.046 € 816 €
BWK insgesamt			15.453 € Ø 30 %

Die Bewirtschaftungskosten wurden mit **15.453 €/Jahr** ermittelt.

3.4.2.3 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV der Zeitraum bezeichnet, in der Gebäude und sonstige bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Entscheidend ist somit nicht die technisch mögliche Standzeit, sondern die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Üblicherweise errechnet sich die RND aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und Gebäudealter. Die RND kann sich jedoch verlängern durch Instandsetzungen oder Modernisierungen und verkürzen durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten.

Für die Berechnung des Ertragswerts ist zur Wahrung der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV) die wirtschaftliche RND nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung des Liegenschaftszinssatzes verwendet wurde. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf orientiert sich bzgl. der GND an den in Anlage 1 zur ImmoWertV aufgeführten GND für verschiedene bauliche Anlagen. Für Bürogebäude und Banken ist eine GND von 60 Jahren aufgeführt, so dass von einer GND von 60 Jahren für das Bewertungsobjekt ausgegangen wird.

Das Ursprungbaujahr des Bewertungsobjekts wird auf Basis der Bauakten mit etwa 1911 (Bauschein vom 21.02.1911) angenommen, so dass das tatsächliche Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag mehr als 100 Jahre beträgt. Unter Berücksichtigung der nach Bauaktenlage im Laufe der Jahrzehnte vorgenommenen Um- und Ausbauten sowie der wegen der Nutzung als Bankgebäude vermuteten Instandhaltungen und Modernisierungen wird die wirtschaftliche RND nach sachverständigem Ermessen mit ca. 20 Jahren angenommen¹⁰.

Die zugrunde gelegte RND unterstellt jedoch einen weitgehend mangelfreien Gesamtzustand und dass entsprechende Instandhaltungen und Modernisierungen in der Vergangenheit vorgenommen worden sind. Gleichzeitig setzt sie die Durchführung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen über die angenommene RND zwingend voraus.

⁸ Modellkonformer Ansatz für Büros, Praxen etc. Es wird nachrichtlich allerdings darauf hingewiesen, dass auch ein struktureller Leerstand nicht ausgeschlossen werden kann.

⁹ Modellkonformer Ansatz 13,75 €/m². Hier nach sachverständigem Ermessen zur Berücksichtigung des Gebäudealters und ggf. einzuhaltender Vorgaben bei der Ausführung von Instandhaltungen an äußeren Bauteilen erhöht. Da der Keller baualtersbedingt als weitgehend nicht gesondert mietträchtig angenommen wird, werden diese Bereiche nach sachverständigem Ermessen pauschal mit 25 % der Kosten für mietträchtige Flächen, gleich rd. 3,50 €/m², berücksichtigt.

¹⁰ Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass eine Ermittlung der wirtschaftlichen RND auf Basis des Modells nach Anlage 2 zur ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen) mangels Innenbesichtigung bzw. entsprechender Informationen nicht erfolgen kann.

3.4.2.4 Liegenschaftszinssatz, Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch den Liegenschaftszinssatz (LSZ) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind, § 21 Abs. 1 ImmoWertV.

Der LSZ ist somit insbesondere abhängig von der Art des Objekts, der Lage, der Situation auf dem Grundstücksmarkt (Angebot und Nachfrage), der Drittverwendungsfähigkeit, dem spezifischen Objektrisiko und der Restnutzungsdauer. Er ist umso geringer, je nachgefragter das Objekt auf dem Grundstücksmarkt ist und umso höher, je größer das mit dem Objekt verbundene Anlagerisiko. Die Gutachterausschüsse sind gem. § 193 Abs. 5 BauGB gehalten, die LSZ für verschiedene Grundstücksarten aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen zu ermitteln.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Warendorf ist für Büroimmobilien ein mittlerer LSZ von 4,5 % ausgewiesen (Standardabweichung von 1,7 %).

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vergleichsweise altes Bankgebäude. Eine Folgenutzung als Bankgebäude ist nach Auffassung des Unterzeichners unwahrscheinlich, da das Gebäude aufgrund seines Alters und seiner Grundrissgestaltung aktuellen Anforderungen an moderne Bankgebäude kaum mehr entsprechen dürfte. Darüber hinaus reduzieren Banken und Sparkassen ihre Standorte aus wirtschaftlichen Gründen tendenziell massiv, zumal das Dienstleistungsangebot zunehmend online zur Verfügung gestellt werden kann. Die Versorgung mit Bargeld erfolgt heute nahezu ausschließlich über Automaten, während persönliche Dienstleistungen vorwiegend auf größere Verwaltungsstandorte konzentriert werden.

Für reine Bankgebäude stehen örtlich keine Liegenschaftszinssätze zur Verfügung. Moderne Bankgebäude sind hinsichtlich ihrer Konzeption und Verwendung mit Bürogebäuden jedoch vergleichbar, so dass für das Bewertungsobjekt der für Bürogebäude veröffentlichte LSZ von 4,5 % als Ausgangswert zugrunde gelegt wird.

Wegen der mangels entsprechender Genehmigungslage derzeit eingeschränkten Verwendungsmöglichkeiten, aufgrund der mit dem Gebäudealter einhergehenden vermuteten Bauweise, der Grundrissgestaltung, der nicht barrierefreien Konzeption und der angenommenen energetischen Eigenschaften¹¹ ist nach Auffassung des Unterzeichners insbesondere auch unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklungen von einem äußerst eingeschränkten Käuferkreis auszugehen, der die Marktgängigkeit des Bewertungsobjekts wertmindernd beeinflusst. Darüber hinaus kann im Hinblick auf die Objektart und -größe ein längerer oder ggf. auch struktureller Leerstand nicht ausgeschlossen werden. Um diesen Aspekten hinreichend Rechnung zu tragen, wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 0,5 % auf den mittleren LSZ/Ausgangswert vorgenommen, so dass der hier als vorläufig zu bezeichnende objektspezifische LSZ mit etwa 5,0 % ermittelt wird.

Der bauliche Zustand sowie die technische und die sonstige Ausstattung sind dem Unterzeichner mangels Besichtigung nicht bekannt. Zur Berücksichtigung des damit verbundenen Objektrisikos, das hier insbesondere auch aufgrund des Gebäudealters als hoch einzuschätzen ist, wird nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von rd. 1,5 % auf den vorläufigen objektspezifischen LSZ vorgenommen, so dass der objektspezifische LSZ mit **6,5 %** angenommen wird. Der objektspezifische LSZ bewegt sich nachrichtlich geringfügig außerhalb der vom Gutachterausschuss ermittelten Spanne, was angesichts des spezifischen Objektrisikos nach Auffassung des Unterzeichners jedoch plausibel ist.

3.4.2.5 Barwertfaktor (Vervielfältiger)

Bei einem Liegenschaftszinssatz von 6,5 % und einer angenommenen RND von 20 Jahren beträgt der Vervielfältiger (zugleich Rentenbarwertfaktor) 11,02.

¹¹ Soweit nicht als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV berücksichtigt.

3.4.2.6 Berechnung des Gebäudeertragswerts

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt sich auf Basis vorstehender Prämissen wie folgt:

Jahresrohertrag		51.292 €
Bewirtschaftungskosten	-	15.453 €
Jahresreinertrag	=	35.839 €
Liegenschaftszinssatz	6,5 %	
Bodenwertverzinsung	6,5 % von 105.000 €	- 6.825 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	29.014 €
Kapitalisierung	x	11,02
Gebäudeertragswert	=	319.734 €

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wurde mit **319.734 €** ermittelt.

3.4.2.7 Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert beträgt somit:

Bodenwert		105.000 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	+	<u>319.734 €</u>
Vorläufiger Ertragswert		424.734 €

3.4.2.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung ist folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen ein Einfluss auf den Verkehrswert beizumessen:

- Mängel, Schäden und erforderliche Maßnahmen

Zur Berücksichtigung des von außen erkennbaren Instandhaltungsbedarfs und sonstiger erforderlicher Maßnahmen wird ein Abschlag von 35.000 € vorgenommen (siehe Abschnitt 2.3.2).

- Sonstige Ausstattungsmerkmale

Der Unterzeichner vermutet, dass das Objekt aufgrund seiner bisherigen Nutzung über einen Tresor(raum) verfügt. Mangels Besichtigung und sonstiger Informationen hinsichtlich Größe, Zustand, Funktionsfähigkeit, Versicherungsklassen usw. wäre ein etwaiger Wertzuschlag jedoch rein spekulativ.

Zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wird bei wirtschaftlicher Gesamtbetrachtung nach sachverständigem Ermessen ein Abschlag von 35.000 € vorgenommen.

3.4.3 Ertragswert

Der Ertragswert wird wie folgt ermittelt:

Vorläufiger Ertragswert	424.734 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 35.000 €
<hr/>	
	389.734 €
Ertragswert (gerundet)	390.000 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist gem. § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren(s) unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Vorstehend wurde das Ertragswertverfahren durchgeführt, da es sich um das vorrangige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts von Objekten dieser Art handelt. Folgender Wert wurde ermittelt:

Ertragswert rd.	gem. Abschnitt 3.4.3	390.000 €
-----------------	----------------------	-----------

Der Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts wird auf der Grundlage des vorstehend ermittelten Ertragswerts per Wertermittlungstichtag 15.08.2024 festgestellt mit rd.

390.000 €

(i.W.: dreihundertneunzigtausend Euro)

Hinweis

Zur Berücksichtigung des mit dem nicht bekannten Objektzustand verbundenen Objektrisikos wurde nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von ca. 1,5 % auf den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz vorgenommen. Dies entspricht einem Sicherheitsabschlag i.H.v. etwa 60.000 €.

Das Gutachten umfasst in dieser Onlineversion 20 Seiten.

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender persönlicher Bearbeitung gefertigt. Ich versichere, dass ich in vorstehender Sache weder beteiligt noch wirtschaftlich interessiert bin und dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Warendorf, 31.10.2024

gez. Dipl. Jur. Dipl. Wirtsch.-Ing. Bertram Anneken

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil ggf. in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) ist untersagt und bedarf der schriftlichen Zustimmung durch den Unterzeichner.