

Martin Lückermann, Dipl.-Ing.
Sachverständiger für Grundstücksbewertungen

Lübbecker Straße 52
32339 Espelkamp
E-Mail: Martin.Lueckermann@freenet.de
Telefon: 05743 8171

Fax: 05743 920234
Handy: 0177 8100071

Auftrags-Nr.: 24 - 07

Ausfertigung: digital

Verkehrswertgutachten



Ansicht von Südwesten

Objektart: Gewerbegrundstück, Hallen mit Büroteil sowie eines Wohnhauses
heutige Nutzung: leerstehend mit Inventar

Grundstück: Dr. Max-Ilgner-Straße 2
32339 Espelkamp

Zweck des Gutachtens: Schätzung des Verkehrswerts zwecks der Zwangsversteigerung
Auftrag des Amtsgericht Rahdens vom 12.04.2024

Auftraggeber: Amtsgericht Rahden Aktenzeichen: 004 K 008/23

Wertermittlungstichtag: 01.06.2024

Qualitätsstichtag: 01.06.2024

Besichtigung am:

Besichtigungsteilnehmer: Der Zwangsverwalter und der Hausmeister sowie der Unterzeichner

**Der Verkehrswert für das Grundstück Espelkamp, Dr.-
Max-Ilgner-Straße 2 wird, abgeleitet aus dem
Ertragswert zum Stichtag 1. Juni 2024 gerundet auf 995.000 Euro geschätzt.**

Das Gutachten darf nur für Geschäftsvorgänge des Auftragsgebers genutzt werden.

Das Gutachten wird in 4-facher Ausfertigung erstellt und umfasst einschließlich Anlagen 35 Seiten.

Zusammenfassung der Gebäudewertermittlung

Vorbemerkungen

Es werden hier nur die wesentlichen Bewertungsparameter der Sach- und Ertragswertermittlung aufgeführt.

Zur Sachwertermittlung

Die Ermittlung der Sachwerte erfolgt rein informativ, da der Wert solcher Grundstücke nur in Ausnahmefällen durch den Sachwert bestimmt wird. Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird der Grundstücksverkehrswert weitestgehend durch die aus dem Grundstück nachhaltig erzielbaren Erträgen bestimmt.

Gebäude- Bezeichnung	Bruttogrund- Fläche in m ²	Herstellungs- kosten in €/m ²	Baujahr	Restnutzungs- Dauer	Sachwert zum Stichtag
Halle 1-4	1.528	759	1978	20	1.045.400
Büro	316	1.111	1978	20	316.700
Heizung/Trafo	82	800	1978	20	59.100
Wohnhaus	424	875	1984	48	415.800
Garage	98	583	1984	48	61.600
Summe der Gebäudesachwerte in Euro					1.898.600
Wert der Außenanlagen					94.900
Sachwert der baulichen Anlagen					1.993.500

Zur Ertragswertermittlung

Die Ermittlung der Ertragswerte erfolgt aufgrund der Nutzflächen sowie der Schätzung der Erträge anhand der entsprechenden Mietspiegel.

Der Kapitalisierungszinssatz wird in Anlehnung an den Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke sowie anhand von Angaben in der Literatur geschätzt.

Der Kapitalisierungszinssatz wurde mit 4,0 % angesetzt.

Gebäude- Bezeichnung	Wohn-/Nutz- Fläche in m ²	Jahresroh- miete in €/m ²	Bewirtschaft- ungskosten in €	Restnutzungs- Dauer	Ertragswert zum Stichtag
Hallen 1-3	921	33.150	8.011	20	314.400
Büro	247	16.320	3.944	20	154.800
Halle 4	624	22.450	5.426	20	212.900
Wohnhaus	228	10.140	3.272	48	132.600
Summe der Gebäudeertragswerte in Euro					835.500

Plausibilitätskontrolle

VW/Jahresrohmiete

Der GA hat keine Plausibilitätsfaktoren für Geschäftsgrundstücke ermittelt, da Geschäftsgrundstücke auf Grund der Eigenschaften kaum vergleichbar sind. .

Zum Bodenwert

10.590 m²

211.800 Euro

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Berücksichtigt wurden diese mit

-52.400 Euro

Ableitung des Verkehrswerts

Für die Ableitung des Verkehrswertes wird dem Grundstücksertragswert die höhere Priorität eingeräumt. Die Begründung zur Ableitung ist auf der Seite 14 des Gutachtens ausgeführt.

**Der Verkehrswert wird, abgeleitet aus dem Grundstücksertragswert,
zum Stichtag 1. Juli 2024 gerundet auf**

995.000 € geschätzt.

Espelkamp, den 20.6.2024

gezeichnet

M. Lückermann

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung der wichtigen Bewertungsparameter	Seite: 2
Allgemeine Vorbemerkungen	Seite: 4
Erläuterungen zu der Ortsbesichtigung, den Inhalten der Bauakte/des Grundbuches	Seiten: 5 - 6
Erläuterungen zu den Baulasten	Seiten: 5 - 6
Erläuterungen zu den Gebäuden	Seiten: 6 - 8
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern des Bodenwerts	Seite: 9
Erläuterungen zu der angesetzten Restnutzungsdauer	Seiten: 9 - 10
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudeertragswerten	Seiten: 10 - 12
Erläuterungen zu den angesetzten Bewertungsparametern der Gebäudesachwerten	Seiten: 12 - 13
Erläuterungen zur gewählten Verfahrenswahl	Seite: 14
Begründung der Marktanpassung	Seite: 14
Wertanpassung an den Stichtag mit Plausibilitätsprüfung	Seite: 14
Ermittlung des Bodenwerts	Seiten: 15 - 16
Berechnung der Nutzflächen	Seite: 17
Berechnung der Wohnflächenflächen	Seite: 18
Ermittlung des Gebäudeertragswerts	Seite: 19
Berechnung der Bruttogrundflächen	Seiten: 20 - 21
Ableitung der angesetzten Normalherstellungskosten	Seiten: 22 - 27
Ermittlung des Gebäudesachwerts	Seite: 24

Anlagenverzeichnis

Lageplan im Maßstab 1:1.000	Anlage: 1
Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000	Anlage: 2
Übersichtsplan	Anlage: 3
Skizzen der Grundrisse	Anlagen: 4 - 5
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte; Stand	Anlage:
Fotodokumentation	Anlagen: 5 - 6

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Bürgerliches Gesetzbuch

Verwendete Literatur

Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 10. Auflage 2023
Kleiber Marktwertermittlung nach ImmoWertV 9. neu überarbeitete Auflage 2022
Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken 7. Auflage 2014
Kleiber/Tillmann Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrs- und des Beleihungswerts
Dröge Handbuch zur Mietpreisbewertung für Wohn- u. Gewerberaum 2. Auflage
Vogels Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht 3. Auflage
Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2014/2015 Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung
sonstige Quellen
Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Kreises Minden-Lübbecke 2024
Mietspiegel für Wohnraummieten der entsprechenden Kommunen
Mietspreisspiegel für gewerbliche Objekte der IHK OWL zu Bielefeld bzw. IVD

Allgemeine Vorbemerkungen

Es wird unterstellt, dass die Baulichkeiten, die bei der Besichtigung auf dem Grundstück vorgefunden wurden, behördlich genehmigt sind oder Bestandsschutz genießen.

Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt.

Einzelne Bauteile, wie z.B. Heizkörper, Beleuchtung, Fenster, Türen und Sanitärobjekte sowie die Elektroinstallation wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. durch Ungeziefer oder Pilze hervorgerufen) und die Standsicherheit einzelner Bauteile sind daher, soweit sie in diesem Gutachten angeführt, eventuell unvollständig und daher nicht abschließend. Für genauere Aussagen sind Detailuntersuchungen erforderlich und, da sie den Rahmen dieses Gutachten sprengen würden, gesondert in Auftrag zu geben.

Alle Aussagen in diesem Gutachten sind nur im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für Einzelaussagen wird ausdrücklich jegliche Haftung abgelehnt.

Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift des Sachverständigen gültig.

Das Gutachten darf nur für Geschäftsvorgänge des Auftraggebers genutzt werden.

Verfahrenswahl

Bei der Wahl des anzuwendenden Verfahrens hat der Sachverständige sich an die allgemein anerkannten Regeln der Schätzungslehre zu halten.

Es gibt drei klassischen Wertermittlungsverfahren, das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren, die sich für die Schätzung des Grundstücksverkehrswerts anbieten. Diese Verfahren sind grundsätzlich gleichrangig.

Grundsätzlich kann die Schätzung des Wertes sich auch nur auf ein Verfahren stützen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so sind deren Ergebnisse entsprechend ihre Aussagekraft auf den Wert zu würdigen und nachvollziehbar zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist vorrangig bei der Ermittlung des Bodenwerts sowie bei der Ermittlung der Werte für Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden.

Das Ertragswertverfahren ist vorrangig für die Ermittlung von Mietwohn- und gemischt genutzten, für gewerblich/industriell genutzten und öffentlich genutzten Grundstücken sowie für Sonderimmobilien anzuwenden, da hier der Wert sich nach den erzielbaren Erträgen bemisst.

Das Sachwertverfahren findet seine Anwendung vorrangig bei der Wertschätzung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie für einzelne Sonderimmobilien - bei Ein Zweckgebäuden - seine Anwendung.

Andere Verfahren, die nicht gegen anerkannte Denkgesetze verstoßen, sind ebenfalls zulässig soweit sie zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Benutzte Abkürzungen

BGF	Bruttogrundfläche
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
GAA	Gutachterausschuss
GBR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
KG	Kellergeschoss
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
WF	Wohnfläche

Zu der Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung wurde telefonisch mit dem Zwangsverwalter für den 4.6.2024 vereinbart. Der Zustand des Grundstücks wurde umfassend durch eine Inaugenscheinnahme festgestellt.

Zum Gegenstand der Verkehrswertermittlung

Die Verkehrswertermittlung umfasst nur die Bewertung des Grundstücks mit den aufstehenden Hallen- und einem Bürogebäude sowie einem Wohngebäude.

Die Bewertung der vorhandenen Betriebsvorrichtungen für den ausgeübten Betrieb ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Für die Betriebsvorrichtungen - z.B. die Trafostation - ist ein gesondertes Gutachten erforderlich.

Eine Bewertung mit den Betriebsvorrichtungen würde den Kaufinteressentenkreis nur auf wenige Personen beschränken, so dass keine allgemeingültigen Marktverhältnisse gegeben wären.

Zu den Annahmen für die Schätzung

Als Grundlage der Verkehrswertschätzung dienen die Bauakte der Stadt Espelkamp, die vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten sowie den Annahmen, die auf Erfahrungen des Unterzeichners durch Besichtigung verschiedener Arten von Produktionshallen mit Büroteil beruhen.

Zu dem Grundstück

Zur Lage

Das Grundstück liegt im Zentrum der Stadt Espelkamp, ca. 1.000 m nördlich des Zentrums.

Die Stadt Espelkamp ist eine junge Stadt - nach dem 2. Weltkrieg aus einer Munitionsanstalt entstanden. Sie hat rund 25.000 Einwohner. Im Zentrum wohnen ca. 15.000 Einwohner.

Als Infrastruktur für das tägliche Leben sind Kindergärten, umfassendes Schulangebot, Banken, Handel, Gastronomie, Ärzte, Apotheken, Krankenhaus und Verwaltung vorhanden.

Arbeitsplätze sind in etlichen ortsansässigen Firmen und benachbarten Ortsteilen von Rahden sowie in den Nachbarkommunen Lübbecke, Rahden und Stemwede vorhanden.

Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Das Grundstück liegt auf der Nordseite der Dr. Max-Ilgner-Straße. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 "In der Tütenbeeke" der Stadt Espelkamp.

Das Grundstück ist mit eingeschossigen nicht unterkellerten Hallengebäuden mit einem eingeschossigen Büroanbau sowie einem mit unterkellerten Wohnhaus mit Garage bebaut.

Der Außenbereich des Grundstücks ist mäßig gepflegt.

Zum Grundbuch

Es wurde Einsicht in das Grundbuch beim Amtsgericht Rahden genommen. In Abteilung II waren Grunddienstbarkeit - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Espelkamp - sowie ein Vorkaufsrecht, die Anordnung der Zwangsverwaltung und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Zu Baulasten

Es gibt zwei Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Espelkamp

Zu der Baulast aus 1984 - Neubau des Wohnhauses - Blatt 231

Es ist eine Baulast eingetragen, die verbindlich auch für Rechtsnachfolger gilt. Sie beinhaltet eine Nutzungsbeschränkung bezüglich der Nutzung des Wohngebäudes. Dieses darf nur vom Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. den Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen - nebst Angehörigen - des aufstehenden Gewerbebetriebs bewohnt werden. Ferner darf das Grundstück nicht geteilt und für das Wohnhaus ein selbständiges Grundstück gebildet werden um dies dann als selbständiges Grundstück in das Grundbuch eintragen zu lassen.

Zu der Baulast aus 2008 - Baulastenblatt 231

Dies ist eine Vereinigungsbaulast mit den Flurstücken 234 und 309. Diese bilden baurechtlich durch diese Baulast eine Einheit.

Das aufstehende Wohnhaus auf dem Flurstück 309 darf wie das Wohnhaus auf dem Flurstück 234 nur vom Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. den Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen - nebst Angehörigen - des aufstehenden Gewerbebetriebs bewohnt werden.

Zu Altlasten

Für das Grundstück liegen ein Eintrag im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vor.

Es befindet sich auf der Altablagerung 3617-006 M "Tütenbeeke", die im Altlastenverzeichnis des Kreises Minden-Lübbecke eingetragen ist.

Dieser Bereich ist von 1954 bis 1968 als Mülldeponie der Stadt Espelkamp genutzt worden. Hier sind Haus-, Gewerbe- und Industrieabfälle abgelagert worden.

Nach Aktenlage des Kreises wurde bei der Bebauung das Deponat abgetragen.

Es hat in den Jahren 2008 und 2009 Boden- und Bodenluftuntersuchungen gegeben. Laut Ausführungen des Kreises Minden-Lübbecke vom 7.2.2024 wurden dabei keine Auffälligkeiten oder Bestandteile ermittelt, die auf umwelt- oder nutzungsrelevante Belastungen hinweisen. Weiter wird ausgeführt, dass sich bei der derzeitigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf und kein weiterer Erkundungsbedarf ergeben.

Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass bei Eingriffen in den Oberbodenbereich bzw. bei Bewegungen des Bodengrundes grundsätzlich eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation erforderlich ist.

Zu der Nutzung

Das Grundstück ist als Produktionsstätte für Röntgengeräte genutzt worden. In den Hallen sind noch Maschinen sowie Material in Regalen vorhanden. Ferner stehen in den Büros noch die Möbel.

Im Wohngebäude wurde das Erdgeschoss als Besprechungsräume genutzt. Die Raumaufteilung und die Ausstattung sind nicht verändert worden, so dass das gesamte Gebäude wieder als Wohnung für den Betriebsinhaber genutzt werden kann.

Zu den aufstehenden Gebäuden

Zu den Bauakten

Es wurde Einsicht in die Bauakte der Stadt Espelkamp genommen. Die Bauakte gibt den Bestand weitgehend vollständig wieder.

Laut Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Espelkamp ist der Bereich, in dem das Grundstück liegt, als Gewerbefläche (GE) dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "In der Tütenbeeke" der Stadt Espelkamp mit einer Ausweisung GE III 0,8.

Zu den Sheddachhallen - Hallen 1 - 3

Die dreischiffige Halle ist 1977/78 in Holzbinderbauweise mit einer Fassade aus wärme gedämmten Trapezblechen errichtet worden. Die Dacheindeckung besteht aus Trapezblechen mit Wärmedämmung und Bitumenabdichtung.

Die Traufhöhe beträgt 3,50 m.

Die natürliche Belichtung erfolgt im Produktionsbereich durch Stahlrahmenfenster bzw. durch Lichtkuppeln, nicht durch Lichtbänder im Bereich der Sheds.

Die Beheizung erfolgt durch eine Warmwasserheizung über einzelne Lüfterhitzer.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes wird als normal bis gut eingestuft.

Grundlegende Modernisierungen, die die Nutzungsdauer verlängern, sind wahrscheinlich seit der Errichtung in 1978 nicht durchgeführt worden.

Zur Raumaufteilung

Es gibt in den Hallen keine festen Einbauten - massive Abtrennung von Räumen -, so dass die gesamte Hallenfläche der Hallen einschließlich der Halle 4 flexibel nutzbar ist.

Zu Bauschäden und Baumängeln

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist altersgemäß - keine über die übliche Nutzung hinausgehende Abnutzung. Die Bauunterhaltung wird als normal bis gut eingestuft. Grundlegende Modernisierungen, die die Nutzungsdauer verlängern, sind seit der Errichtung in 1978 nicht durchgeführt worden, waren auch nicht durch die flexibel nutzbare Hallenfläche notwendig.

Zu der energetischen Ausstattung des Gebäudes

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetische Ausstattung der Außenwände und der Decken entspricht weit überwiegend dem Standard des Baujahres 1978 - Stand nach der Wärmeschutzverordnung 1977.

Zu Halle 4

Die Halle 4 ist in 1991 in Stahlrahmenbauweise mit Profilblechfassade errichtet worden. Die Dacheindeckung besteht aus Trapezblechen mit Bitumenbahnabklebung.

Die Traufhöhe beträgt ca. 3,5 m.

Die natürliche Belichtung erfolgt durch Stahlrahmenfenster bzw. durch Lichtkuppeln.

Die Beheizung erfolgt durch eine Warmwasserheizung über einzelne Lufterhitzer.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes wird als normal bis gut eingestuft. Grundlegende Modernisierungen, die die Nutzungsdauer verlängern, sind wahrscheinlich seit der Errichtung in 1991 nicht durchgeführt worden.

Zur Raumaufteilung

Es gibt in den Hallen keine festen Einbauten - massive Abtrennung von Räumen -, so dass die gesamte Hallenfläche einschließlich der Flächen der Hallen 1 bis 3 flexibel nutzbar ist.

Zu Bauschäden und Baumängeln

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist altersgemäß - keine über die übliche Nutzung hinausgehende Abnutzung. Die Bauunterhaltung wird als normal bis gut eingestuft. Grundlegende Modernisierungen, die die Nutzungsdauer verlängern, sind seit der Errichtung in 1991 nicht durchgeführt worden, waren auch nicht durch die flexibel nutzbare Hallenfläche notwendig.

Zu der energetischen Ausstattung des Gebäudes

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetische Ausstattung der Außenwände und der Decken entspricht weit überwiegend dem Standard des Baujahres 1991 - Stand nach der Wärmeschutzverordnung 1995.

Zum Bürotrakt

Das vor der Halle 1 zur Straße hin liegende Büro ist zusammen mit den Hallen in 1977/78 in Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden.

Es ist sukzessive mehrmals erweitert worden und dabei gleichzeitig modernisiert worden.

Die natürliche Belichtung erfolgt durch Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Die Beheizung erfolgt durch eine Warmwasserzentralheizung.

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes wird als normal bis gut eingestuft. Grundlegende Modernisierungen, die die Nutzungsdauer deutlich verlängern, sind seit der Errichtung in 1978 nicht durchgeführt worden.

Zur Raumaufteilung

Die Raumaufteilung entspricht üblichen Nutzungsansprüchen für übliche Betriebsbüros.

Zu Bauschäden und Baumängeln

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist altersgemäß - keine über die übliche Nutzung hinausgehende Abnutzung. Die Bauunterhaltung wird als gut eingestuft. Grundlegende Modernisierungen, die die Nutzungsdauer verlängern, sind bei den sukzessiven Erweiterungen erfolgt.

Zur energetischen Ausstattung des Gebäudes

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetische Ausstattung der Außenwände und der Decken entspricht überwiegend dem Standard des Baujahres 1978 - Stand nach der Wärmeschutzverordnung 1977.

Zum Betriebsinhaberwohnhaus

Das westlich neben dem Betrieb gelegene Wohnhaus mit Garage des ehemaligen Betriebsinhabers ist 1984 in Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden. Es ist einschließlich der Garage unterkellert und hat ein Mansarddach.

Das Gebäude ist in zwei nicht gegeneinander abgeschlossene Wohnbereiche unterteilt.

Im Erdgeschoss sind zwei Zimmer, eine Küche, ein Gäste-WC, eine Eingangsdiele, zwei Treppen zum Obergeschoss sowie Abstellräume und ein Durchgang zur Garage vorhanden.

Im Obergeschoss sind fünf Zimmer, drei Bäder sowie Abstellräume und Flure vorhanden.

Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss 98 m² und im Dachgeschoss 132 m², insgesamt rund 230 m².

Die Ausstattung des Hauses entspricht einer üblichen gehobenen Ausstattung um 1984. Vorhanden sind ein Mansarddach mit Schieferdeckung, isolierverglaste Kunststofffenster mit Sprossen, Warmwasserzentralheizung mit Fußbodenheizung - Heizung Versorgung vom Betrieb her -, drei Bäder, Warmwasserversorgung zentral, edelholzfurnierte Türen sowie ein Fußboden aus Natursteinbelag.

Zur Raumaufteilung und Ausrichtung der Räume

Die Raumaufteilung entspricht persönlichen Vorstellungen des ehemaligen Betriebsinhabers. Die Beleuchtung der Räume erfolgt überwiegend vom Westen und Osten.

Zu Bauschäden und Baumängeln

Der Unterhaltungszustand des Gebäudes ist altersgemäß - keine über die übliche Nutzung hinausgehende Abnutzung. Die Bauunterhaltung wird als gut eingestuft. Grundlegende Modernisierungen, die die Nutzungsdauer verlängern, sind seit der Errichtung in 1984 nicht durchgeführt worden.

Zu der energetischen Ausstattung des Gebäudes

Seit dem 1.6.2014 ist bei einer Veräußerung oder Vermietung ein Energieausweis mit den Kennwerten für den Energieverbrauch pro m² Nutzfläche anzugeben.

Potenzielle Käufer sollen dadurch für die Höhe des Energieverbrauchs verstärkt sensibilisiert werden. Immobilien mit höheren und hohen Verbrauchswerten dürften im Wert sinken.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die energetische Ausstattung der Außenwände und der Decken entspricht weit überwiegend dem Standard des Baujahres 1984 - nach der Wärmeschutzverordnung 1984.

Zu den Außenanlagen

Vorhanden sind eine große mit Verbundsteinen befestigte Hoffläche sowie übliche grundstückseigene Entwässerungs- und Versorgungsleitungen.

Das gesamte Grundstück ist mit einem Stabgitterzaun mit Toren eingezäunt.

Eine gärtnerische Gestaltung des Außengeländes ist nicht vorhanden.

Die westliche Teilfläche vor und neben dem Wohngebäude ist mit hohem Gras bewachsen und wird durch Schafe beweidet.

Erläuterungen zu den Ansätzen der wichtigsten Bewertungsparameter

Zum Ansatz des Bodenwerts

Das Grundstück liegt ca. 1.000 m nördlich des Stadtzentrums an einer Stadtstraße mit beidseitigem Bürgersteig.

Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und liegt auf der nördlichen und östlichen Seite der Dr. Max-Ilgner-Straße. Die Länge der Straßenfront beträgt ca. 225 m.

Für den Betrieb und für das Wohngebäude gibt es jeweils getrennte Zufahrten.

Der Bereich, in dem das Grundstück liegt, ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet "G" ausgewiesen. Es liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 "In der Tütenbeeke" der Stadt Espelkamp.

Dieser Bereich wird überwiegend durch kleinere Gewerbebetriebe genutzt. Wohngebäude für Betriebsinhaber sind hier nicht selten.

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 234 in der Flur 8 der Gemarkung Espelkamp. Es ist 10.590 m² groß.

Seine Form ist flügelförmig, wobei die südliche Straßenfront die Form eines Bogens aufweist.

Das Grundstück ist in drei Flächen zu unterteilen.

Auf der Fläche 1 - östliche Teilfläche, nahezu rechteckig - mit einer Größe von rund 3.900 m² steht der Produktionsbetrieb.

Auf der Fläche 2 - mittlere Teilfläche, leicht trapezförmig - mit einer Größe von rund 2.400 m² steht das Wohngebäude.

Die Fläche 3 - westliche Teilfläche, weitgehend trapezförmig - ist als Vorratsgelände einzustufen und wird als Wiese genutzt.

Die aufstehenden Gebäude bewegen sich im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die für das tägliche Leben unbedingt benötigte Infrastruktur ist in dem südlich gelegenen Stadtzentrum von Espelkamp vorhanden.

Die Richtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke gibt für den Bereich der Stadt Espelkamp, in dem das Grundstück liegt, für die Nutzung Gewerbegebiet einen Wert von 20 €/m² einschließlich der Erschließung nach KAG und BauGB an.

Die Auswirkungen der Belastung mit der beschriebenen Altlast sind gebietstypisch. Nach den Ausführungen des Kreises Minden-Lübbecke besteht deswegen kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich der Altlasten.

Die Eintragung der Baulasten bezüglich der Nutzung der Wohnteile sind ebenfalls gebietstypisch.

Die Auswirkungen bezüglich der Altlast sowie der Nutzungsbeschränkung der Wohnteile haben allenfalls marginale Auswirkungen auf den Bodenwert.

Der vom GAA angegebene Richtwert wird auch als Ausgangswert für dieses Grundstück und deren Nutzung für zutreffend erachtet.

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte haben nur marginalen Einfluss auf den Bodenwert. Sie finden bei der Wertermittlung des Grund und Bodens keine Berücksichtigung.

Die Ableitung und Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf den Seiten 15 und 16.

Zu den angesetzten Restnutzungsdauern

Zu den Betriebsgebäuden

In der Fachliteratur sowie in den Richtlinien zur Sachwertermittlung wird für Betriebs-/Werkstätten- und Produktionshallen eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren +/-10% angegeben.

Diese Hallen 1 - 3 sind 1978 in Holzbinderbauweise mit teils massiver Fassade errichtet worden und zum Stichtag 46 Jahre alt.

Die Halle 2 ist in 1991 in Stahlrahmenbauweise mit Stahlprofilblechfassade errichtet worden. Die Halle ist zum Stichtag 33 Jahre alt.

Es sind flexibel nutzbare Hallengebäude ohne massive Raumaufteilung.

In der Praxis zeigt sich, dass flexibel nutzbare Hallengebäude wesentlich länger genutzt werden als die in der Anlage 1 zu §12 der ImmoWertV Gesamtnutzungsdauern von 40 Jahren +/- 10%.

Der Modernisierungsgrad der Hallengebäude wird aufgrund des Gebäudezustands nach den Vorgaben der SW-RL als "mittlerer Modernisierungsgrad" mit bis zu 10 Punkten eingestuft.

Nach den Vorgaben der SW-Richtlinien wird die Restnutzungsdauer bei einem Alter von 43 bzw. 33 Jahren plus 10 % mit rund 20 Jahren angesetzt.

Zu dem Wohnhaus

In den Richtlinien der ImmoWertV zur Sachwertermittlung wird für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren +/-10% angegeben.

Das Wohnhaus Hallen ist in 1986 in Mauerwerksmassivbauweise errichtet worden und zum Stichtag 40 Jahre alt.

Der Modernisierungsgrad wird aufgrund des Gebäudezustands nach den Vorgaben der SW-RL als "kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" bis "mittlerer Modernisierungsgrad" mit bis zu 10 Punkten eingestuft.

Nach den Vorgaben der SW-Richtlinien wird die Restnutzungsdauer bei einem Alter von 40 Jahren mit rund 48 Jahren angesetzt.

Zu der Ermittlung des Gebäudeertragswertes

Zu den angesetzten Erträgen

Zu den Flächen des Produktionsbetriebs

Die Nutzfläche in dem Gebäude beträgt laut Ermittlung anhand der vorhandenen Zeichnung des Grundrisses für die Hallen zusammen rund 1.545 m² und für Büro/Ausstellung 247 m².

Die Miete der Geschäftsräume wird anhand der Angaben der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, abgedruckt im Marktbericht des Gutachterausschusses, geschätzt.

In dem Zwischenbericht der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld zu Gewerbemieten in Ostwestfalen werden über die Standorte Lübbecke, Espelkamp und Rahden keine Aussagen getroffen. Allgemein wird ausgeführt, dass Mieten für gewerbliche Objekte eher gesunken als gestiegen sind.

Es wird auf den Mietpreisatlas aus 2020 zurückgegriffen.

Im Mietpreisatlas 2020 werden für Büroräume in Espelkamp Werte von 4,00 bis 7,00 € und für Lager/Produktion Werte von 1,50 bis 3,00 € angegeben.

Angaben aus anderen Quellen, wie sie in dem Mietpreisatlas für Städte angeführt sind, werden für Espelkamp nicht gemacht.

Das Grundstück liegt in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet.

Die energetische Ausstattung der Gebäude entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Der Mietpreis wird sich im oberen Bereich der angegebenen Preisspanne bewegen.

Die Miete für die Hallenfläche auf 3,00 €/m² und für die Büroräume einschließlich der Sozialräume auf 5,50 €/m² - Mittelwert - geschätzt.

Diese Werte werden als angemessen gesehen.

Zu dem Wohnhaus

Die Wohnfläche (WF) wird mit rund 228 m² ermittelt.

Die Miete der Wohnung wird anhand der Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke und Mietspiegeln im Internet sowie Mietangeboten in der Presse geschätzt.

Es wird unterstellt, dass die Ausstattung des Wohngebäudes einem gehobenen Ausstattungsstandard, der Mitte der 1980er Jahre üblich war, entspricht.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des GAA Minden-Lübbecke werden für Espelkamp Mietwerte für Wohnungen von 5,50 €/m² (Baujahr 1980) und 5,75 €/m² (Baujahr 1990) angegeben.

Die Mietspiegel aus dem Internet sind sehr pauschal und wenig differenziert, da sie nur die Größe und nicht die Ausstattung der Wohnungen abhängig der Baujahre berücksichtigen.

Übereinstimmend wird in den Quellen die Grundmiete für Espelkamp für eine 80 m² große Wohnung mit rund 6,00 €/m² kalt angegeben.

Die Anpassung der Miete aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften erfolgt anhand der Angaben des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke.

Für die weitere Abschätzung des Ertrags wird anhand der Baujahrsklasse 1990 mit 5,75 €/m² gewählt.

Der GAA gibt weitere Korrekturfaktoren für die Ortslage, die Wohnungsgröße sowie für die Lage der Wohnräume an.

Für die Lage unmittelbar im Gewerbegebiet am Rand des Zentrums des Ortskerns wird der Korrekturfaktor zunächst mit 0,8 gewählt. Aufgrund des eingeschränkten Nutzerkreises wird dieser Faktor auf 0,75 reduziert.

Für die Größe der Wohnung - 229 m² - wird ein Korrekturfaktor von 0,80 gewählt.

Rund 55 % der Wohnfläche liegen im Dachgeschoss. Der Anpassungsfaktor für die Lage im Dachgeschoss wird mit 0,95 angegeben. Daraus wird ein Faktor für die gesamte Wohnfläche von $1 - 0,55 * 0,05 =$ gerundet 0,97 gewählt.

Für die Eigenschaft als Einfamilienhaus mit gehobener Ausstattung wird ein Anpassungsfaktor von 1,10 gewählt.

Subsummiert wird ein Anpassungsfaktor von 0,64

Dies ergibt einen Ansatz der Miete für die Wohnung von rund 3,70 €/m².

Zu den Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten sind mit einem pauschalen Ansatz zu berücksichtigen, da die Kosten für die Verwaltung nicht von der Höhe der Miete abhängig sind.

Bei den vorgenommenen prozentualen Ansätzen wird darauf geachtet, dass diese Kosten für den Produktionsbetrieb mit rund 2.000 € und für das Wohnhaus mit rund 450 € nicht groß überschritten wird.

Zu den Instandhaltungskosten

Für die Hallen

In der Literatur werden für Produktionshallen übliche Instandhaltungskosten mit 0,5 bis 1,0 % der Herstellungskosten angegeben. Aufgrund des Alters und der Unwägbarkeit des Zustands aufgrund der mangelnden Inaugenscheinnahme wird ein Ansatz im oberen Bereich angenommen.

Für die Hallen werden die Kosten mit 0,75 % von rund 800 €/m² Herstellungskosten angesetzt. Angesetzt werden 6,00 €/m².

Für den Bürotrakt

Für den Bereich Ausstellung, Büro und Sozialräume dieses Objekts werden die Kosten mit 1,0 % von rund 1.100 €/m² Herstellungskosten angesetzt. Angesetzt werden 11,00 €/m².

Für das Wohnhaus

Üblicherweise sind nach der II. Berechnungsverordnung für Wohnräume, deren Bezugsfertigkeit mehr als 32 Jahre zurückliegt, 17,75 €/m² zu berücksichtigen.

Dieser Wert ist aufgrund des festgestellten Zustandes der Wohnräume zu hoch.

Es wird ein Wert von 11,00 €/m² - Bezugsfertigkeit weniger als vor 22 Jahren - angesetzt.

Das Mietausfallwagnis wird in Anlehnung an Angaben in der Literatur und der Lage des Grundstücks auf 4,5 % geschätzt.

Zu dem Ansatz des Kapitalisierungszinssatzes

Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke gibt in dem Grundstücksmarktbericht 2024 für Gewerbegrundstücke einen durchschnittlichen Wert von 4,1 % +/- 1,5 % an.

Da die Nutzung des Wohnhauses durch die Baulast unmittelbar an den Betrieb gebunden ist, wird ein Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszins verneint.

Es erfolgt ein Ansatz von 4,0 % - Angaben in der Literatur 4,0 bis 7,0%.

Zu Bauschäden und Baumängeln

Hierzu werden bei der Sachwertermittlung unter der Rubrik objektspezifische Eigenschaften Aussagen getroffen und diese für die Ertragswertermittlung übernommen.

Zu den Ansätzen des Gebäudesachwertes

Vor Ort wurde festgestellt, dass die vorgefundenen Baulichkeiten weitestgehend mit den Baugenehmigungen in der Bauakte der Stadt Espelkamp übereinstimmen.

Die BGF und die NF wurden anhand der Angaben in der Bauakte ermittelt.

Da die Sachwerte bei Gewerbegrundstücken nur eine untergeordnete Bedeutung haben, wird bei Sachwertermittlung nicht jede Kleinigkeit besonders berücksichtigt.

Ableitung der Normalherstellungskosten

Der Ansatz der Normalherstellungskosten erfolgt auf Grundlage der Bruttogrundflächen.

Laut ImmoWertV sind zeitnahe Baukostenkennwerte anzuwenden. Die aktuellsten Angaben zu den Kostenkennwerten sind die am 5.9.2012 vom BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zusammen mit der Sachwertrichtlinie bekanntgegebenen Normalherstellungskosten (NHK) 2010.

Zu den Hallengebäuden

Der Ansatz der Baukosten erfolgt für eingeschossige Betriebs-/Werkstätten und Produktionsgebäude in Skelettbauweise - Gebäudeklasse 15.5 der NHK 2010.

Der Heizungs- und der Traforaum werden mit den NHK der Hallen angesetzt.

Die angesetzten NHK wurden anhand der vom BM für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seiten 22 - 23.

Zum Bürotrakt

Der Ansatz der Baukosten erfolgt für Bürogebäude in Massivbauweise - Gebäudeklasse 6.1 der NHK 2010.

Die angesetzten NHK wurden anhand der vom BM für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau veröffentlichten Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seiten 224 - 25.

Zu dem Wohngebäude

Der Ansatz der Baukosten für das Wohngebäude erfolgt für ein eingeschossiges, unterkellertes Zweifamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss - Gebäudeklasse 1.13 der NHK 2010.

Als besondere Bauteile, die mit einem Zuschlag zu erfassen sind, sind der Balkon, die Kellerhalstreppe sowie ein Kamin zu berücksichtigen. Der Ansatz erfolgt bei der Sachwertermittlung- Seite 24 des Gutachtens.

Die angesetzten NHK wurden anhand veröffentlichter Angaben zu den Gebäudestandards der NHK 2010 geschätzt - siehe Seiten 26 - 27.

Die NHK des Erd- und des Kellergeschosses der Garage werden mit 2/3 der NHK des Wohngebäudes angesetzt.

Zu den Außenanlagen

Die Außenanlagen werden mit einem pauschalen Ansatz von den Gebäudesachwerten erfasst. Üblich sind hier Ansätze von 3 bis 8 %.

Aufgrund der vorgefundenen Außenanlagen - große Parkplatzflächen und grundstückseigene Entwässerungsleitungen, aber keine gärtnerische Gestaltung der Außenflächen - wird ein Ansatz von 8 % als zutreffend erachtet.

Ansatz des Baupreisindex

Da Rahden im ländlich geprägten Bereich des Kreises Minden-Lübbecke in NRW liegt und dieser unmittelbar an die ebenfalls ländlich geprägten Bereiche der Kreise Osnabrück, Nienburg und Diepholz in Niedersachsen angrenzt, ist die Verwendung des Baupreisindex von NRW nicht sachgerecht, da zu hoch. Deshalb wird der Baupreisindex von Gesamtdeutschland angewandt.

Zu objektspezifischen Eigenschaften

Zu dem fehlenden Energieausweis

Ab dem 1. Mai 2015 müssen bei Verkäufen Angaben zu den energetischen Eigenschaften dem Käufer gegenüber gemacht werden. Dies erfolgt für Gebäude, die nach dem 1.11.1977 errichtet worden sind durch einen Energieausweis, der die Energieeffizienzklasse für dieses Gebäude ausweist.

Das Fehlen dieses Ausweises wird mit 1.000 € in Ansatz gebracht.

Zu fehlenden Baugenehmigungen

Laut der vorgelegten Bauakten liegt für das Büro 3 keine Genehmigung vor. Dies dürfte aber von der Bauaufsicht nicht bemängelt werden. Es erfolgt deshalb kein Ansatz für eine nachzuholende Genehmigung.

Zu den Freilegungskosten

Für die Schätzung des Verkehrswerts wird unterstellt, dass das Gelände bei einem Verkauf freigeräumt ist. Es werden keine Kosten für eine Freilegung in Ansatz gebracht.

Zu der Lage des Wohngebäudes

Die Lage des Wohngebäudes mitten auf dem Grundstück ist nachteilig für eine eventuell erforderliche Erweiterung der Betriebsgebäude. Dies wird ein potenzieller Käufer als wertmindernd ansehen. Es wird deshalb ein Abschlag in Ansatz gebracht. Die Höhe des Abschlages für den merkantilen Minderwert wird auf 5 % des Grundstücksertragswert geschätzt.

Zu Bauschäden und Baumängeln

Die Berücksichtigung von Sanierungskosten von Baumängeln und Bauschäden, die über die altersbedingte Abnutzung hinausgehen, erfolgen nach Angaben von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel "Baukosten 2010/11 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung".

Gebäude aus den Baujahren und mit dem Alter sind selten mängelfrei. Dazu gehören häufig Risse der äußeren Schale der Umfassungswände sowie Risse in Fußböden.

In einem gewissen Umfang sind solche Schäden durch den Ansatz der Mieten bzw. durch den Marktanpassungsfaktor mit erfasst. Als objektbezogene Eigenschaften sind nur solche Bauschäden und Mängel zu berücksichtigen, die über die alters- und bauweisebedingten Schäden hinausgehen. Es waren augenscheinlich keine sichtbaren Baumängel und Bauschäden erkennbar, die über alters-, bauweise- und nutzungsbedingte Schäden hinausgehen.

Zusammenfassend zu objektspezifischen Eigenschaften

Es wird ein Abschlag von 49.800 € vorgenommen.

Zu dem gewählten Wertermittlungsverfahren

Das Grundstück liegt in einem ausgewiesenen Gewerbegebiet der Stadt Espelkamp. Die Verkehrsanbindung ist normal.

Als Wertermittlungsverfahren können die klassischen Verfahren, wie das Sachwert-, das Ertrags- und Vergleichswertverfahren zur Ableitung des Grundstücksverkehrswertes herangezogen werden. In Sonderfällen, wenn diese Werte nicht herangezogen werden können, kann auch der Liquidationswert zu einem zutreffenden Ergebnis führen.

Bei Betriebsgrundstücken steht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund. Der Sachwert ist für potenzielle Erwerber von nachrangiger Bedeutung.

Deshalb wird nach den Gepflogenheiten auf dem örtlichen Immobilienmarkt für die Ableitung des Verkehrswertes dem Grundstücksertragswert die vorrangige Priorität eingeräumt. Dies deckt sich auch mit der Erkenntnis des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke.

Begründung der Marktanpassung

Die wertrelevanten Faktoren wie Erträge, Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten sowie der Kapitalisierungszinssatz wurden marktgerecht gewählt.

Die Lage des Wohngebäudes in der Mitte des Betriebsgeländes ist wertmindernd - merkantiler Minderwert.

Die Höhe dieser Minderung wird auf 5 % des Grundstücksertragswert geschätzt.

Zu Preissteigerung in 2022

Die Angaben des Gutachterausschusses im Marktbericht 2024 beruhen überwiegend auf den Marktverhältnissen in 2022/23. Deshalb ist über eine Wertsteigerung in 2024 nachzudenken.

Aufgrund der niedrigen Hypothekenzinssätze ist die Nachfrage nach gebrauchten Immobilien - Jung kauft Alt - auch in den ländlichen Bereichen gestiegen. Dies hat auch in 2021 und 2022 in Rahden zu deutlichen Preissteigerungen geführt.

Diese Wertsteigerungen treffen im Wesentlichen für marktgängige Objekte wie Wohn-, Geschäfts- sowie Büroimmobilien zu.

Für gewerbliche Immobilien trifft dies nicht zu. Die Wirtschaft stagnierte in 2023 und es ist wenig Bedarf nach Produktionsflächen vorhanden. Deswegen gibt es bei gewerblichen Objekten kaum Bewegung auf dem Immobilienmarkt.

Berücksichtigung objektspezifischer Eigenschaften

Die objektspezifischen Eigenschaften sowie die Kosten für Baumängel und Bauschäden werden insgesamt mit 49.800 € berücksichtigt.

Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück Dr.-Max-Ilgner-Straße 2 - 4 in Espelkamp wird zum Stichtag 1. Juni 2024 auf gerundet 995.000 € geschätzt.

Prüfung der Plausibilität

Da Gewerbegrundstücke in den allermeisten Fällen deutlich voneinander abweichen, kann kaum ein plausibler Vergleichswert abgeleitet werden - sehr heterogene Marktverhältnisse.

Ermittlung des Bodenwerts

Angaben zum Kataster und Grundstücksgrößen

Grundbuch: Espelkamp Blatt: 734 A
Gemarkung: Espelkamp
Flur: 8 **Flurstück:** 234 **Größe:** 10.590 m²
Flur: Flurstück: Größe: m²
 10.590 m²

Beschreibung der Ortslage

Espelkamp ist eine nach dem 2. Weltkrieg aus einer ehemaligen Munitionsanstalt für die Aufnahme von Flüchtlingen bzw. Aussiedlern neu gegründete Kleinstadt mit ca. 26.000 Einwohnern. Sie besteht aus der Kernstadt sowie aus 7 Ortsteilen - ehemalige Dörfer. Durch Espelkamp führt die B239. Die nächste Autobahnanschlussstelle Kirchlengern zur A30 liegt ca. 20 km, die Anschlussstelle Herford zur A2 ca. 35 km entfernt. Der Bahnhof liegt an der Strecke Bünde-Rahden und wird während des Tages stündlich angefahren. Espelkamp hat einen Hafen am Mittellandkanal. Die meisten Orte sind an den ÖPNV angeschlossen. Versorgungseinrichtungen sind im Wesentlichen nur in der Innenstadt vorhanden. Als Bildungsangebot bietet die Stadt Grundschulen, ein Gymnasium und eine Sekundarschule an. Für das Kulturangebot ist das Theater zu erwähnen. Espelkamp bietet eine ausreichende Anzahl an Arbeitsplätzen, die auch von den umliegenden Kommunen genutzt werden. Das Grundstück liegt im nördlich vom Zentrum gelegenen Gewerbegebiet in der Tütenbeeke der Stadt Espelkamp.

Eine Infrastruktur mit Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Espelkamp im ausreichenden Maß vorhanden.

Die Geschäftslage wird für Espelkamp als normal eingeschätzt.

Grundstücksbeschreibung

Form: flügel förmig
Oberfläche: eben
Straßenfront: ca. 225 m **Grundstückstiefe:** 75 m
 Das Grundstück wird durch Straßen von SüdenWesten her erschlossen

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Darstellung im Flächennutzungsplan: Fläche für Gewerbeansiedlung
Bebauungsplan: Bebauungsplan Nr. 16 In der Tütenbeeke
Außenbereichssatzung: keine Außenbereichssatzung
Innenbereichssatzung: keine Innenbereichssatzung
Bebaubarkeit infolge: Bebauungsplan §30 BauGB
vorhandene Erschließung: innerörtliche Siedlungsstraße mit beidseitigem Bürgersteig Asphalt
 Wasser, Ab- u. Regenwasserkanal, Gas, Telefon
Erschließungsbeiträge: Die Erschließungskosten sind vollständig abgegolten.
Rechte und Belastungen: In Abteilung II sind mehrere Rechte - Leitungsrecht, Vorkaufsrecht - eingetragen.
Baulasten: Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist das Grundstück mit zwei Baulasten belastet.
Altblagerungen: Nach Auskunft der Kreisverwaltung ist das Grundstück eine Altlastfläche

Preisangaben

in Euro laut Richtwertkarte des Kreises Minden-Lübbecke

für Wohngebiet inklusive Erschließungskosten
 Lage: direkt im Gebiet

für Gewerbegebiet inklusive Erschließungskosten
 direkt im Gebiet

für Landwirtschaft Acker Preise stark steigend
 Wiese Preise steigend

		Stand	
		01.01.2023	01.01.2024
		pro m ²	pro m ²
		20	20

Ermittlung des Bodenwerts

Vorbemerkungen

Das Grundstück liegt im Ortsteil Espelkamp-Innenstadt der Stadt Espelkamp und ist nach §30 BauGB - Bauen im Bereich von Bebauungsplänen - bebaubar. Die Erschließung ist gesichert und das Grundstück somit baureif. Die Erschließungskosten sind abgegolten.

Erläuterungen zur Ableitung des Bodenwerts infolge Abweichung der Größe und Tiefe vom Richtwertgrundstück siehe Seite 9 des Gutachtens.

Berechnung des Bodenwerts

Richtwert	20,0 Euro/m ²
Größe des Richtwertgrundstücks	m ²

Umrechnungskoeffizient laut Angabe des GAA's	1,00
Auswirkungen der Wegerechte	

Gewählt

Ansatz

Teilfläche 1	Größe	3.900 m ²	20,0 Euro/m ²	=	78.000 Euro
Teilfläche 2	Größe	2.400 m ²	20,0 Euro/m ²	=	48.000 Euro
					126.000 Euro
Teilfläche 3	Größe	4.290 m ²	20,0 Euro/m ²	=	85.800 Euro
		10.590			<u>211.800 Euro</u>

Getrennt veräußerbarer Grundstücksteil

Teilfläche	Größe	m ²	a	Euro/m ²	=	0 Euro
	Abzug Vermessungskosten				=	<u>0 Euro</u>

Bodenwert	gerundet	211.800 Euro
------------------	----------	---------------------

Berechnung der Nutzflächen

Bemerkungen

Es werden nur die Flächengrößen ermittelt, für die auch ein Ertrag erzielt werden kann.

Vorbemerkungen Bei den Maßen handelt es sich um Fertigmaße. Deshalb wird kein Abzug für Putz vorgenommen. Faktor = 1,00

Hallenfläche

Vorbemerkung Die Raumeinbauten mit leichten Trennwänden werden bei der Nutzflächenberechnung außer acht gelassen

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Halle 1		30,490	10,200	1,00	311,00	311,00	m ²
Halle 2		30,490	10,000	1,00	304,90	304,90	m ²
Halle 3		30,490	10,000	1,00	304,90	304,90	m ²
Halle 4		42,000	14,850	1,00	623,70	623,70	m ²
Summe	Hallenfläche					1.544,50	m²

Vorbemerkungen Bei den Maßen handelt es sich um Rohbaumaße. Deshalb wird ein Abzug für Putz vorgenommen. Faktor = 0,97

Büro

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
EG	Büro1	3,760	4,260	1,00	16,02	15,54	m ²
	Besprechung	7,325	2,635	1,00	19,30		m ²
		3,325	2,500	1,00	8,31		m ²
					27,61	26,79	m ²
	Aufenthalt	3,760	2,260	1,00	8,50	8,24	m ²
	Büro 2	5,945	4,260	1,00	25,33	24,57	m ²
	Büro 3	4,760	9,575	1,00	45,58	44,21	m ²
	Büro 4	4,065	9,815	1,00	39,90	38,70	m ²
	Abstellraum	2,510	2,260	1,00	5,67		m ²
	A	0,400	1,000	1,00	-0,40		m ²
					5,27	5,11	m ²
	Flur	1,010	2,385	1,00	2,41	2,34	m ²
	Waschraum H	1,075	2,385	1,00	2,56	2,49	m ²
	WC Herren	3,270	2,385	1,00	7,80	7,56	m ²
	WC	2,385	2,260	1,00	5,39	5,23	m ²
	Flur	5,445	2,635	1,00	14,35	13,92	m ²
	Garderobe	1,760	2,635	1,00	4,64	4,50	m ²
	Foyer	1,260	2,375	1,00	2,99		m ²
		4,885	2,875	1,00	14,04		m ²
		7,635	4,260	1,00	32,53		m ²
					49,56	48,08	m ²
Summe	Büro					247,26	m²

Berechnung der Wohnflächen

Vorbemerkungen

Bei den Maßen handelt es sich um Fertigmaße. Deshalb wird kein Abzug für Putz vorgenommen. Faktor = 0,97

Wohnhaus

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Erdgeschoss	Wohnen	8,260	3,760	1,00	31,06		m ²
		5,385	2,000	1,00	10,77		m ²
		4,200	2,260	1,00	9,49		m ²
		2,385	1,375	1,00	3,28		m ²
		1,000	3,150	1,00	-3,15		m ²
					51,45	49,91	m ²
	Essen	4,260	3,760	1,00	16,02	15,54	m ²
	Küche	4,260	4,260	1,00	18,15		m ²
		1,125	1,260	1,00	1,42		m ²
					19,57	18,98	m ²
	Diele + WF	2,385	1,260	1,00	3,01	2,91	m ²
	Wc	1,135	2,260	1,00	2,57		m ²
		0,400	0,750	1,00	-0,30		m ²
					2,27	2,20	m ²
	Vorräte	1,635	3,885	1,00	6,35	6,16	m ²
Flur Garage	1,635	1,260	1,00	2,06	2,00	m ²	
Summe	Wohnhaus Erdgeschoss				97,69	m²	

Dachgeschoss

		Länge	Breite		Bruttofläche	Nettofläche	
Eltern	A	4,395	4,020	1,00	17,67		m ²
		1,100	0,750	1,00	-0,83		m ²
					16,84	16,34	m ²
Bad	A	4,885	2,395	1,00	11,70		m ²
		2,510	2,000	1,00	5,02		m ²
		0,400	0,400	1,00	-0,16		m ²
					16,56	16,06	m ²
Flur	A	1,760	1,635	1,00	2,88		m ²
		0,400	0,635	1,00	0,25		m ²
					3,13	3,04	m ²
Küche	A	2,510	4,385	1,00	11,01		m ²
		0,500	2,395	1,00	1,20		m ²
					12,20	11,84	m ²
Arbeiten		7,260	3,760	1,00	27,30	26,48	m ²
Balkon		3,750	2,000	0,25	1,88	1,82	m ²
Flur Treppe	A	4,635	1,385	1,00	6,42		m ²
		0,300	1,000	1,00	-0,30		m ²
					6,12	5,94	m ²
Kind		3,635	2,885	1,00	10,49	10,17	m ²
Flur		3,260	1,260	1,00	4,11	3,98	m ²
Abstellr.		3,260	1,260	1,00	4,11	3,98	m ²
Bad		3,260	2,510	1,00	8,18	7,94	m ²
Schlafen		4,510	5,260	1,00	23,72	23,01	m ²
Summe	Dachgeschoss					130,60	m²

Gesamtgröße

228,29 m²

Ermittlung des Grundstücksertragswert

Grundstück: Straße: Dr. Max-Ilgner-Straße 2
 PLZ/Ort: 32339 Espelkamp

Wertermittlungsstichtag: 01.06.2024

Qualitätsstichtag: 01.06.2024

Kapitalisierungszinssatz: 4,00 %

Die angesetzten Erträge wurden abgeleitet aus dem Mietpreislös Ostwestfalen der IHK zu Bielefeld

laufende Nr.		1	2	3	4	5
Bezeichnung		Hallen 1-3	Büro	Halle 4	Wohnhaus	Garage
Wohn- bzw. Nutzfläche bzw. Anzahl	m ²	921	247	624	228	32
Ertrag in Euro/m ² pro Monat		3,00	5,50	3,00	3,70	3,50
Ertrag in Euro pro Monat		2.762	1360	1871	845	112
Jahresertrag	Euro	33.150	16.320	22.450	10.140	1.340
Bewirtschaftungskosten						
Verwaltungskosten	%	3	3	3	3	3
	Euro	995	490	674	304,2	40,2
Instandhaltungskosten in Euro/m ²		6,00	11,00	6,00	11,00	5,50
	Euro	5.525	2.720	3.742	2.511	176
Mietausfallwagnis	%	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5
	Euro	1491,75	734,4	1010,25	456,3	60,3
Summe Bewirtschaftungskosten	Euro	8.011	3.944	5.426	3.272	277
	%	24	24	24	32	21
anteiliger Bodenwert	Euro	50.100	24.700	33.900	15.300	2.000
Verzinsung des anteiligen Bodenwerts	Euro	2004	988	1356	612	80
anteiliger Reinertrag	Euro	23.135	11.388	15.668	6.256	984
Baujahr fiktiv/tatsächlich		1978	1978	1991	1986	1986
Alter		46	46	33	38	38
gewöhnliche Nutzungsdauer		40	40	80	80	80
errechnete Restnutzungsdauer		-6	-6	47	42	42
angesetzte/geschätzte Restnutzungsdauer		20	20	20	48	48
tatsächliches oder fiktives Alter		20	20	60	32	32
Barwertfaktor		13,59	13,59	13,59	21,20	21,20
Gebäudeertragswert		314.400	154.800	212.900	132.600	20.800
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Baumängel/Bauschäden	Euro					
aus Minderertrag	Euro					
nachträgliche Baugenehmigung	Euro					
Bemerkungen						
Summe der Gebäudeertragswerte in Euro						835.500
Bodenwert in Euro						211.800
Vorläufiger Ertragswert in Euro						1.047.300
Ertragswertfaktor (Marktanpassung) in %						0
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert in Euro						1.047.300
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Summe aus Bauschäden und Mängel						
merkantiler Minderwert						-52.400
fehlende Baugenehmigungen						
fehlender Energieausweis						
Freiräumen						
Verkehrswert über den Grundstücksertragswert in Euro						994.900

Berechnung der Bruttogrundflächen

Sheddachhallen 1-3

Baujahr 1977/78

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	30,490	30,305	1,00	924,00	924,00	m ²
Summe Bruttogeschossfläche	Sheddachhallen 1-3				924,00	m²

Halle 4

Baujahr 1991

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	15,000	40,300	1,00	604,50	604,50	m ²
Summe Bruttogeschossfläche	Halle 4				604,50	m²

Bürotrakt mit Erweiterung

Baujahr 1977/78 und 1984

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Erdgeschoss	20,490	10,195	1,00	208,90	316,31	m ²
	5,000	10,240	1,00	51,20		
	5,490	10,240	1,00	56,22		
				316,31		
Summe Bruttogeschossfläche	Bürotrakt mit Erweiterung				316,31	m²

Heiz- u. Traforäume

Baujahr 1984

Flächen allseitig umschlossen

Vorbemerkungen

Die Flächen werden anhand der Flächenberechnung von tim-online übernommen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Anbau Halle	5,490	9,990			82,00	m ²
Summe Bruttogeschossfläche	Heiz- u. Traforäume				82,00	m²

Berechnung der Bruttogrundflächen

Wohnhaus

Baujahr 1984/85

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Kellergeschoss	9,100	13,600	1,00	123,76	125,74	m ²
	0,497	3,991	1,00	1,98		m ²
Erdgeschoss	9,100	13,600	1,00	123,76	125,74	m ²
	0,497	3,991	1,00	1,98		m ²
Dachgeschoss	9,100	13,600	1,00	123,76	125,74	m ²
	D-Garage	6,100	8,000	1,00		48,80
				172,56	172,56	
Summe Bruttogeschossfläche				Wohnhaus		424,05 m²

Garage

Baujahr 1984/85

Flächen allseitig umschlossen

	Länge	Breite		Je Geschoss	gesamt	
Kellergeschoss	6,100	8,000	1,00	48,80	97,60	m ²
Erdgeschoss	6,100	8,000	1,00	48,80		
Dachgeschoss	siehe Wohnhaus					
				97,60	97,60	
Summe Bruttogeschossfläche				Garage		97,60 m²

Gebäudebezeichnung: Produktionshallen

Bauteil: Hallen 1 - 4

Baukosten abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2010 für Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp: 15 ,5

Industrielle Produktionsgebäude, überwiegend Skelettbauweise

Kostengruppe	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Konstruktion	Stahl- Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten; hohe Deckenhöhen; hohe Belastbarkeit der Decken und Böden	größere stützenfreie Spannweiten, hohe deckenhöhen; höhere Belastbarkeit der Decken und Böden
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dach	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	schweres Massivflachdach; besondere Dachform; überdurchschnittliche Dämmung (nach 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, hochwertigste Dämmung
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, höherwertige Türanlagen	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Innenwände und Innentüren	Anstrich	teilweise gefliest, Sichtmauerwerk; Schiebetürelemente, Glastüren	überwiegend gefliest, Sichtmauerwerk; gestaltete Wandabläufe
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden; Betonwerkstein; Verbundpflaster
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sanitäreinrichtungen	einfache wenige Sanitärräume	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen	großzügige Toilettenanlage
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung; zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, Kabelkanäle; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, kleinere Einbauküchen mit Kochgelegenheit; Aufenthaltsräume; Aufzuganlagen	Video- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; Küchen; Kantinen; aufwendige Aufzugsanlagen
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anzahl der Ausstattungsmerkmale	7,00	2,00	0,00

Ermittlung der anzusetzenden Normalherstellungskosten				
(einschließlich Mehrwertsteuer bei einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren)				
Standartstufe	Anzahl der Ausstattungsmerkmale	NHK 2010	Summe	
3	7,00	700 € / m ² BGF	544	€ / m ² BGF
4	2,00	965 € / m ² BGF	214	€ / m ² BGF
5	0,00	1.260 € / m ² BGF	0	€ / m ² BGF
Summe:	9,00		759	€ / m ² BGF
Normalherstellungskosten ohne Korrekturfaktoren:			759	€ / m ² BGF
enthaltene Baunebenkosten		18 %		
Sonstige Zu-/Abschläge:				

_____				%

_____				%
Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten:			759	<u>€ / m² BGF</u>

Gebäudebezeichnung: Büro

Bauteil: Bürotrakt vor den Hallen

Baukosten abgeleitet aus den Normalherstellungskosten 2010 für Bürogebäude

Gebäudetyp:

Bürogebäude, Massivbau

Kostengruppe	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein/zweischaliges Mauerwerk, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) <input type="text" value="1"/>	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) <input type="text"/>	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Vorhangfassade aus Glas; stark überdurchschnittliche Dämmung <input type="text"/>
Dach	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) <input type="text" value="1"/>	glasierte Tondachziegel; schweres Massivflachdach; besondere Dachform, überdurchschnittliche Dämmung (nach 2005) <input type="text"/>	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünnung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung <input type="text"/>
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); <input type="text" value="1"/>	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen; höherwertige Türanlagen <input type="text"/>	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien <input type="text"/>
Innenwände und Innentüren	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung; schwere Türen <input type="text" value="1"/>	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, Innenwände strukturierte Türblätter <input type="text"/>	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilvorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente <input type="text"/>
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz; einfacher Putz; abgehängte Decken <input type="text" value="1"/>	höherwertige abgehängte Decken <input type="text"/>	Deckenvertäfelung (Edelholz, Metall) <input type="text"/>
Fußböden	Linoleum- oder Teppichböden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten <input type="text"/>	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="text" value="1"/>	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion <input type="text"/>
Sanitäreinrichtungen	ausreichende Anzahl von Toilettenräumen in Standardausführung <input type="text" value="1"/>	Toilettenräume in gehobenem Standard <input type="text"/>	großzügige Toilettenanlagen jeweils mit Sanitäreinrichtungen in gehobener Qualität <input type="text"/>
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel <input type="text" value="1"/>	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung <input type="text"/>	Solarkollektoren für warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; Klimaanlage <input type="text"/>
Sonstige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen, Kabelkanäle; Blitzschutz <input type="text" value="1"/>	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, hochwertige Beleuchtung; Doppelboden mit Bodentanks zur Verkabelung; ausreichende Anzahl von LAN-Anschlüssen; dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Messverfahren von Verbrauch, Regelungen von Raumtemperatur und Raumfeuchte, Sonnenschutzsteuerung; elektronische Zugangskontrolle; Personenaufzugsanlagen <input type="text"/>	Video- und zentrale Alarmanlagen, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen <input type="text"/>
Anzahl der Ausstattungsmerkmale	8,00	1,00	0,00

Ermittlung der anzusetzenden Normalherstellungskosten					
(einschließlich Mehrwertsteuer bei einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren)					
Standardstufe	Anzahl der Ausstattungsmerkmale	NHK 2010		Summe	
3	8,00	1.040	€/ m ² BGF	924	€/ m ² BGF
4	1,00	1.685	€/ m ² BGF	187	€/ m ² BGF
5	0,00	1.900	€/ m ² BGF	0	€/ m ² BGF
Summe:	9,00			1.111	€/ m ² BGF
Normalherstellungskosten ohne Korrekturfaktoren:				1.111	€/ m ² BGF
enthaltene Baunebenkosten		18 %			
Sonstige Zu-/Abschläge:					

Summe Zu- und Abschläge				<u>0</u>	€/ m ² BGF
Herstellungskosten einschließlich Baunebenkosten:				1.111	€/ m² BGF

Ermittlung der Herstellungskosten auf der Grundlage der NHK 2010

für ein freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut
Gebäudeklasse nach NHK 2010: 1.01 Zweifamilienhaus: nein
Baunebenkosten sind in den Kosten mit 17% berücksichtigt.

	Standardstufe					Wägungs- anteil %
	1	2	3	4	5	
Außen-wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faser-zementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoff-platten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine;verputzt u. gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk,z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natur- steinfassade, Elemente aus Kupfer- /Eloxalblech, mehrge-schossige Glasfassaden; Däm-mung im Passivhausstandard	23
	□	1	□	□	□	
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Well-platten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flach- dachausbildung tlw. als Dach- terrassen; Konstruktion in Brett- schichtholz; schweres Massivflachdach; besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walm- dach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbe- grünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogen- dachkon-struktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
	□	□	□	0,5	0,5	
Fenster u. Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnen- schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruch-schutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- u. Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
	□	0,5	0,5	□	□	
Innen-wände u. -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelung (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z.B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutz- verkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
	□	□	1	□	□	
Decken- konstruktion u. Treppen	Holzbalkendecke ohne Füllung, Spalierputz, Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecke mit Füllung, Kappendecke; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- u. Holzbalkendecken mit Tritt- u. Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahl-beton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spann-weite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art u. Ausführung	Decken mit großen Spann-weiten, gegliedert, Decken-vertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
	□	□	1	□	□	

Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- u. PVC-Böden in einfacher Art u. Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- u. PVC-Böden in besserer Art u. Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertig-parkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo Belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
	□	□	□	□	□	
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstriche, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- u. Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; einfache Wand- u. Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. Zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- u. Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hoch-wertige Bäder, Gäste-WC; hoch-wertige Wand- u. Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
	□	□	□	□	□	
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einfache Gasaußenwand-thermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warm-Wasser Erzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warm-Wasser Erzeugung u. Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärme-pumpe, Hybrid-Systeme; auf-wendige zusätzliche Kaminanlage	9
	□	□	□	□	□	
sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- u. Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6
	□	□	□	□	□	
	0,0	2,0	3,5	3,0	0,5	9,0

Kostenkennwerte NHK 2010	655,00 € /m²BGF	725,00 € /m²BGF	835,00 € /m²BGF	1.005,00 € /m²BGF	1.260,00 €
Anteil pro Standardstufe	0,00 € /m²BGF	239,25 € /m²BGF	279,73 € /m²BGF	261,30 € /m²BGF	94,50 €

Kostenkennwert (Summe) für ein freistehendes Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut **874,80 € /m²BGF**

Ermittlung des Grundstückssachwerts

Grundstück: Straße: Dr. Max-Ilgner-Straße 2
PLZ/Ort: 32339 Espelkamp

Wertermittlungsstichtag: **01.06.2024**

Qualitätsstichtag: **01.06.2024**

Baupreisindex für	Betriebsgebäude	Basis 2015 = 100
zum Stichtag	= 161,60	I. Quartal 2023
zur Basis der Baukosten	= 89,65	
Umrechnungsfaktor zum Stichtag	= 1,803	

laufende Nr.		1	2	3	4	5
Bezeichnung		Halle 1-4	Büro	Heizung/Trafo	Wohnhaus	Garage
Bruttogrundfläche	m²	1.528	316	82	424	98
Preis pro Einheit inklusive BNK	Euro	759	1.111	800	875	583
Herstellungswert zum Basisjahr	Euro	1.159.960	351.420	65.600	370.960	56.920
Zuschlag für besondere Bauteile	Euro		0	0	13.500	
Summe Herstellungswert Basisjahr	Euro	1.159.960	351.420	65.600	384.460	56.920
Herstellungswert zum Stichtag	Euro	2.090.900	633.500	118.200	693.000	102.600
Baujahr	tatsächlich/fiktiv	1978	1978	1978	1984	1984
Alter		46	46	46	40	40
gewöhnliche Nutzungsdauer		40	40	40	80	80
errechnete Nutzungsdauer		-6	-6	-6	40	40
angesetzte gewogene Restnutzungsdauer		20	20	20	48	48
tatsächliches oder fiktives Alter		20	20	20	32	32
Alterswertminderung in %		50	50	50	40	40
Nach Ross/linear/Vogels/AGVGA		L	L	L	L	L
Alterswertminderung	Euro	1.045.500	316.800	59.100	277.200	41.000
Gebäudesachwert zum Stichtag	Euro	1.045.400	316.700	59.100	415.800	61.600
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale						
Baumängel/Bauschäden	Euro					
fehlende Baugenehmigungen	Euro					
Abbruchkosten	Euro					
Bemerkungen						
Besondere Bauteile		Summe der Gebäudesachwerte in Euro				1.898.600
Kellerhalstreppe	3.500 €	Außenanlagen %-ual vom Gebäudewert				5 94.900
Balkon	5.000 €	Bodenwert in Euro				126.000
Kamin	5.000 €	Vorläufiger Grundstückssachwert in Euro				2.119.500
	13.500 €	Sachwertfaktor (Marktanpassung) in %				0
		Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert				2.119.500
		Wertsteigerung ImmoMarkt v. veröffentlichten Daten bis Stichtag				
		aus Preissteigerung Januar bis September 2016				0,00% 0
		Marktangepasster Grundstückssachwert				2.119.500
		Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
		Summe aus Bauschäden und Mängel				0
		merkantiler Minderwert				-52.400
		fehlende Baugenehmigungen				0
		Freiräumen				0
		fehlender Energieausweis				-1.000
		Marktangepasster G-sachwert m. objektspez. Eigenschaften				2.066.100
		Grundstücksverkehrswert in Euro				

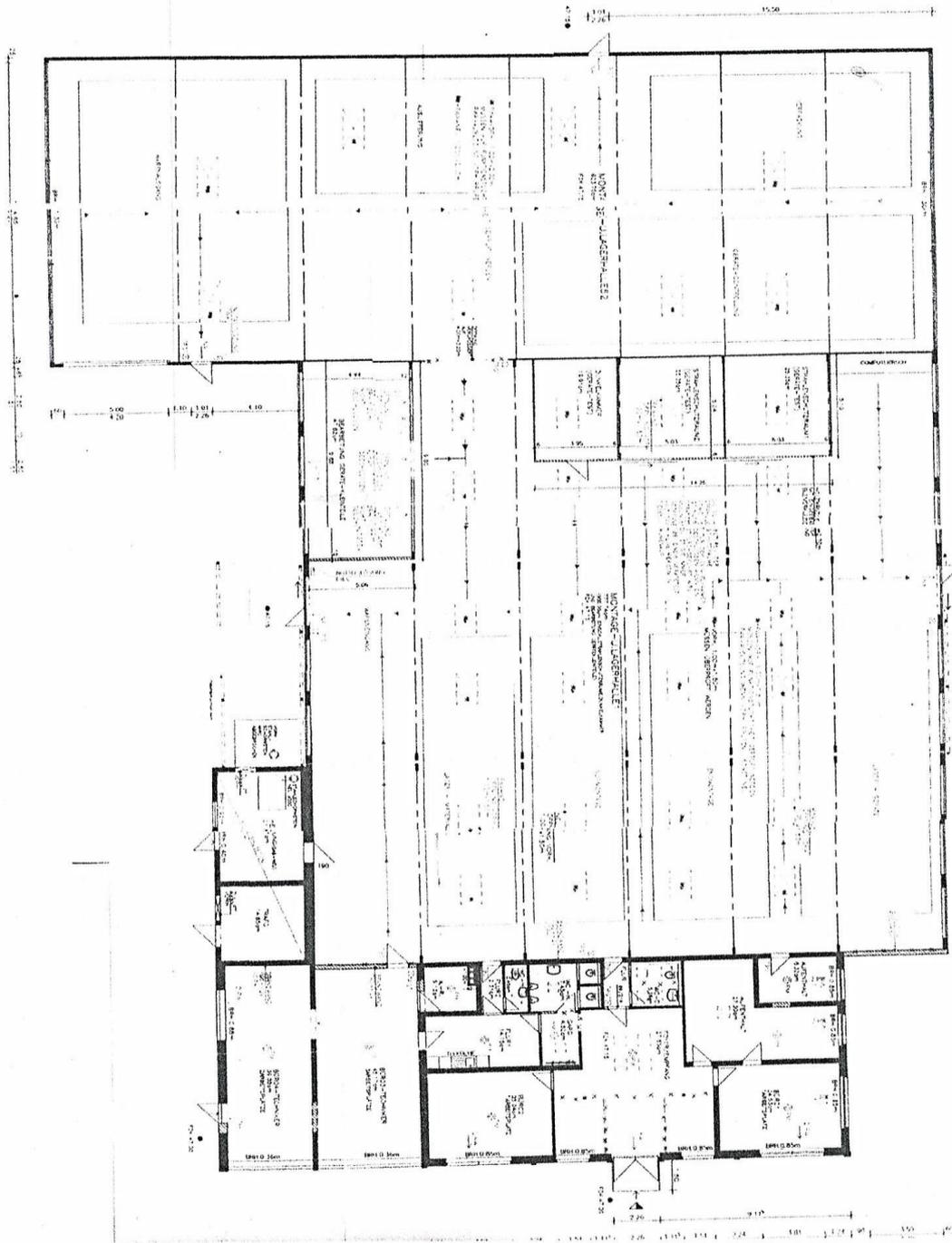
Anlage 1

Lageplan



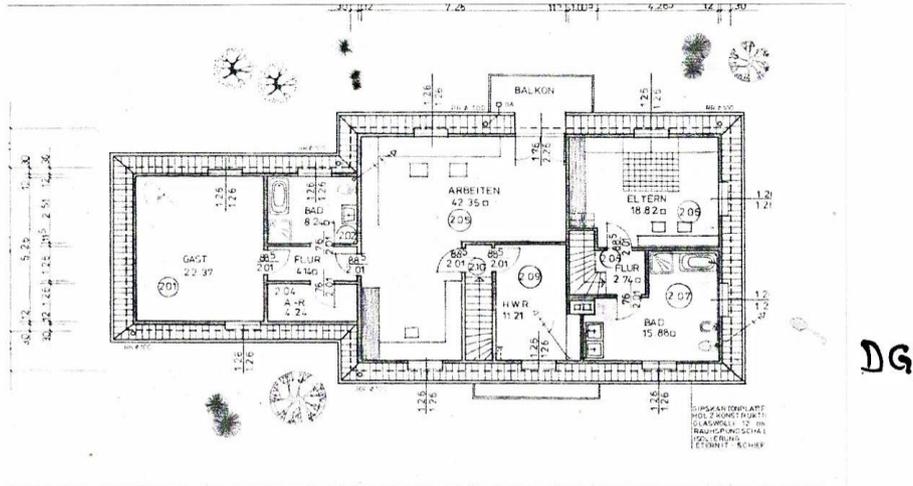
Anlage: 4

Grundrisskizzenen

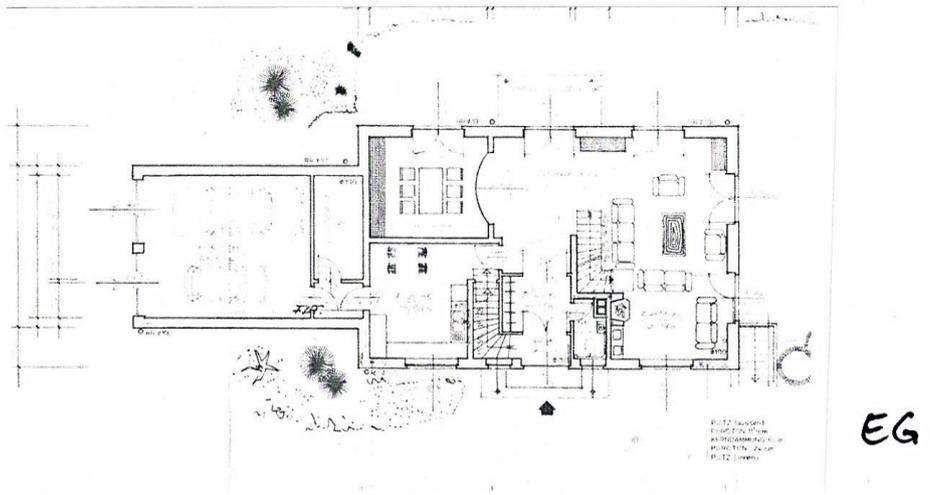


Anlage: 5

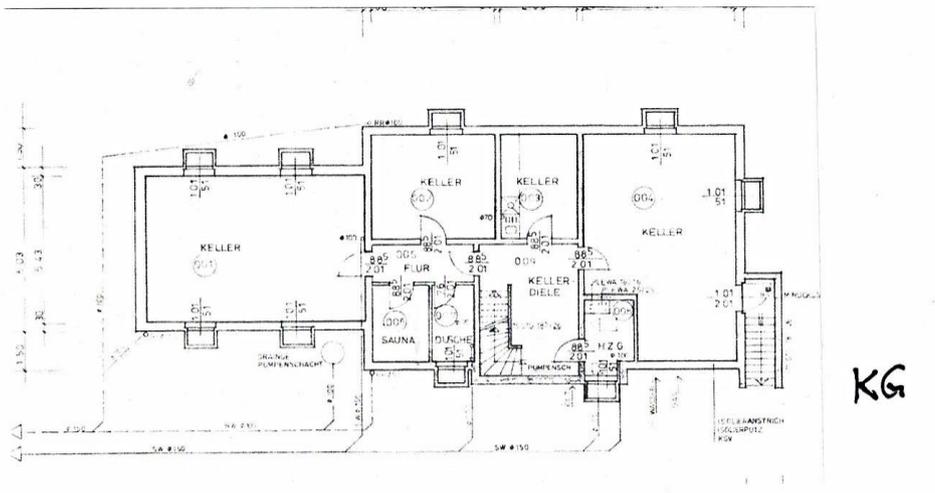
Grundrisskizzenen



DG



EG



KG

Anlage: 7



Bild 3 **Ansicht Wohnhaus von Osten**



Bild 4 **Ansicht Wohnhaus von Westen**