

Amtsgericht Beckum  
Elisabethstraße 15  
59269 Beckum

Firma WertAtlas GmbH  
Telefon 0800 11 11 8 11  
E-Mail auftrag@wertatlas.de  
Internet wertatlas.de

**Gutachtennummer** WA-2855-090126  
**Grund der Verkehrswertermittlung** Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 17/25

**Immobilien Sachverständiger**  
Björn Stoyan

# VERKEHRSWERTGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch  
Sondereigentum, an einer Gewerbeeinheit mit 5 Kellerräumen (Nr. 1)  
Sondernutzungsrecht, an Kfz-Stellplätzen Nr. 1 bis Nr. 6  
Kirchplatz 6, 59329 Wadersloh (Nordrhein-Westfalen)

Qualitätsstichtag	Wertermittlungsstichtag	Auftragsdatum	Ortstermin	Fertigstellung
03.03.2026	03.03.2026	30.12.2025	03.03.2026	17.03.2026



## Verkehrswert (Marktwert)

### 200.000 EUR

8,3-facher Jahresrohertrag  
8,7 % Netto-Rendite

Altlastenauskunft	Baulastenauskunft	Lasten und Beschränkungen	Besonderheiten
keine Eintragung	lastenfrei	belastet (nicht wertrelevant)	Hinweis*

\* Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung aufgrund des äußeren Anscheins sowie verfügbarer Unterlagen, da kein Zugang zu den Räumlichkeiten gewährt wurde.

Nach Einsicht der Bauakte wurde festgestellt, dass der Bewertungsgegenstand 1972 in eine Gastronomie überführt wurde. 2015 erfolgte eine Nutzungsänderung in eine Kampfsportschule.

Hierbei wurde festgestellt, dass die vormalige Küche in einen Umkleideraum umgewandelt wurde, ansonsten sind keine weiteren Veränderungen am Grundriss zu beobachten.

### Ausfertigung 1 von 1

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten und wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Es konnten keine Hinweise ausgemacht werden, dass der Bewertungsgegenstand derzeit gewerblich genutzt wird. Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung steht der Bewertungsgegenstand derzeit leer.

Unter dieser Maßgabe wird ein Ausstattungsstandard von 1972 sowie ein unvermieteter Objektzustand unterstellt. Beschreibungen fußen auf dieser Annahme sowie von außen erkennbaren Bauteilen. Innerhalb der Bauakte konnte keine umfassende Baubeschreibung ausgemacht werden.

Darüber hinaus wird auftragsgemäß zu nachfolgenden Punkten Stellung genommen:

- Eine gewerbliche Nutzung ist genehmigt, soweit erkennbar derzeit jedoch nicht wahrgenommen.
- Eine Liste etwaigen Zubehörs konnte nicht erstellt werden, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.
- Daher konnten keine ggf. vorhandenen, weiteren Zubehörstücke geschätzt bzw. nicht geschätzt werden.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen am Bewertungsgegenstand bestehen nicht.
- Gemäß Protokollen der Eigentümerversammlung steht der Bewertungsgegenstand leer, Mietverträge bestehen nach diesen Informationen nicht.
- Es besteht kein Denkmalschutz.
- Überbauten bzw. Eigengrenzüberbauten bestehen nicht.
- Die Objektanschrift stimmt mit den Grundbuchangaben überein.

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Angaben zum Bewertungsauftrag</b>	<b>5</b>
1.1 Auftraggeber und Auftragnehmer	5
1.2 Gegenstand der Wertermittlung	5
1.3 Grund und Form der Wertermittlung	5
1.4 Ortstermin zur Wertermittlung	5
1.5 Zeitpunkte der Wertermittlung	5
<b>2. Grundbuchauszüge</b>	<b>6</b>
2.1 Deckblatt (Aufschrift)	6
2.2 Bestandsverzeichnis	6
2.3 Bestandsverzeichnis (Erläuterungen)	6
2.4 Abteilung I (Eigentümer)	6
2.5 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)	6
2.6 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	6
<b>3. Angaben zum Bewertungsobjekt</b>	<b>7</b>
3.1 Grundstücksmerkmale	7
3.1.1 Lagebeurteilung	7
3.1.2 Großräumige Lage (Makrolage)	7
3.1.3 Kleinräumige Lage (Microlage)	8
3.1.4 Demographische Entwicklung	8
3.1.5 Grundstücksabmessung	9
3.1.6 Grundstücksnutzung	9
3.1.7 Grund- und Bodenbeschreibung	9
3.1.8 Entwicklungs- und Erschließungszustand	9
3.1.9 Öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale	10
3.1.10 Privatrechtliche Grundstücksmerkmale	10
3.2 Beschreibung der Gebäude	11
3.2.1 Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.2.2 Gebäudekonstruktion	12
3.3 Beschreibung des Sondereigentums	12
3.3.1 Beschreibung des Sondereigentums	12
3.3.2 Ausstattung des Sondereigentums	14
3.3.3 Aufteilung des Sondereigentums	14
<b>4. Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)</b>	<b>15</b>
4.1 Grundlagen der Wertermittlung	15
4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.3 Modellbeschreibung zur Ertragswertermittlung	17
4.4 Bewertungsmodell zur Ertragswertermittlung	19
4.5 Ermittlung des Bodenwerts	20
4.5.1 Bodenwertermittlung	20
4.5.2 Erläuterungen	21

4.6	Ermittlung des Ertragswerts	22
4.6.1	Ertragswertermittlung	22
4.6.2	Erläuterungen	23
<b>5.</b>	<b>Verfahrensergebnisse zum Verkehrswert (Marktwert)</b>	<b>30</b>
5.1	Ergebnisse zum Verkehrswert (Marktwert)	30
5.2	Würdigung der Aussagefähigkeit des Verkehrswerts (Marktwerts)	31
<b>6.</b>	<b>Urheberschutz und Haftung zum Verkehrswertgutachten</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Leistungsbeschreibung zum Verkehrswertgutachten</b>	<b>33</b>
<b>8.</b>	<b>Bewertungsunterlagen</b>	<b>34</b>
<b>9.</b>	<b>Rechtsgrundlagen (wesentliches)</b>	<b>35</b>
<b>10.</b>	<b>Wertermittlungsliteratur (wesentliches)</b>	<b>35</b>
<b>11.</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis (wesentliches)</b>	<b>36</b>
<b>12.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>37</b>
12.1	Kartenmaterial	37
12.1.1	Übersichtskarte (Makrolage)	37
12.1.2	Übersichtskarte (Mikrolage)	38
12.1.3	Liegenschaftskarte	39
12.2	Bauzahlenberechnung (Wohn-/Nutzflächenberechnung, etc.)	40
12.2.1	Wohn- und Nutzflächenberechnung	40
12.3	Aufteilungsplan (Wesentliches)	42
12.4	Fotodokumentation (repräsentativ)	46

## 1. Angaben zum Bewertungsauftrag

### 1.1 Auftraggeber und Auftragnehmer

Auftraggeber	Amtsgericht Beckum Elisabethstraße 15, 59269 Beckum
Auftragnehmer	Björn Stoyan Im Mediapark 8, 50670 Köln

### 1.2 Gegenstand der Wertermittlung

Objektart	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektanschrift	Kirchplatz 6, 59329 Wadersloh
Bundesland	Nordrhein-Westfalen

### 1.3 Grund und Form der Wertermittlung

Grund der Verkehrswertermittlung	Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 17/25
Form der Verkehrswertermittlung	Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 BauGB

Anmerkungen

### 1.4 Ortstermin zur Wertermittlung

Datum	03.03.2026
Beginn/Ende	09:30 - 09:45 Uhr
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger
Besichtigungsverhältnisse	gute Lichtverhältnisse, keine besonderen Vorkommnisse
Besichtigungsequipment	Kamera (Samsung Galaxy Ultra Reihe), Lasermessgerät (Bosch GLM 50 C)
Außenbesichtigung	vollständig
Innenbesichtigung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Anmerkungen  
Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung aufgrund des äußeren Anscheins sowie verfügbarer Unterlagen.

### 1.5 Zeitpunkte der Wertermittlung

Auftragsdatum	30.12.2025
Ortstermin am	03.03.2026
Qualitätsstichtag	03.03.2026
Wertermittlungsstichtag	03.03.2026
Ende der Recherchen	17.03.2026

## 2. Grundbuchauszüge

### 2.1 Deckblatt (Aufschrift)

Amtsgericht	Grundbuch von	Band	Blatt	Abrufdatum
Beckum	Wadersloh	---	6255	28.10.2025

### 2.2 Bestandsverzeichnis

Blatt	Ifd. Nr. BV	Miteigentumsanteile		Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche (m <sup>2</sup> )
		Anteil	Gesamt				
6255	1	510,43	1.000,00	Wadersloh	22	729	972,00
<b>bewertungsrelevant zur Bodenwertermittlung</b>							<b>496,14</b>

### 2.3 Bestandsverzeichnis (Erläuterungen)

Blatt	Ifd. Nr. BV	Erläuterungen
6255	1	Sondereigentum

### 2.4 Abteilung I (Eigentümer)

Blatt	Eigentümer
6255	natürliche Person

### 2.5 Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Blatt	Ifd. Nr. Abt. II	Ifd. Nr. BV	Eintragungen
			Alle Erläuterungen im Gutachten unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
6255	3	1	Zwangsversteigerungsvermerk

### 2.6 Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Anmerkung Eintragungen aus Abteilung III haben für diese Wertermittlung keinerlei Wertrelevanz.

## 3. Angaben zum Bewertungsobjekt

### 3.1 Grundstücksmerkmale

#### 3.1.1 Lagebeurteilung

Lagebeurteilung	mittel
<i>(sehr einfach / einfach / mittel / gut / sehr gut / exklusiv)</i>	
soziale Infrastruktur <sup>1</sup>	mittel
technische Infrastruktur <sup>2</sup>	mittel
grün-blaue Infrastruktur <sup>3</sup>	mittel - gut
Immissionen <sup>4</sup>	keine relevanten bekannt

#### 3.1.2 Großräumige Lage (Makrolage)<sup>5</sup>

**Bundesland** Nordrhein-Westfalen

Landeshauptstadt Düsseldorf

**Ort** Wadersloh

Regierungsbezirk Münster

Kreis Warendorf

Fläche in km<sup>2</sup> 117,03

Einwohner 12.848

Einwohner je km<sup>2</sup> 110

Ortsgliederung 3 Ortsteile

**Bundesstraßen** Entfernung in km

B 58 1,3

B 55 6,5

**Bundesautobahn**

A 2 14,5

A 44 24,2

**Bahnhof**

Lippstadt Bahnhof 12,9

**Flughafen**

Paderborn Lippstadt 37,1

**Umliegende Städte**

Dortmund 79,3

Münster 61,2

Paderborn 42,1

<sup>1</sup> Bildungs-/Fürsorgeeinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Gesundheitssystem, Kulturbetrieb, öffentliche Sicherheit, Freizeitaktivitäten, etc.

<sup>2</sup> Energie- und Wasserversorgung, Finanzsystem, Kommunikation, Ver-/Entsorgung, Verkehrsinfrastruktur, etc.

<sup>3</sup> natürliche/naturnahe Flächen (Parkanlagen, Grünflächen, natürliche/künstliche Gewässer), etc.

<sup>4</sup> Umwelteinwirkungen durch Gefahrstoffe, Lärm, Schmutz, Strahlung, etc.

<sup>5</sup> wikipedia.de

### 3.1.3 Kleinräumige Lage (Microlage)

Lagemerkmale	Entfernung in km
Geschäfte	im näheren Umkreis verfügbar
Gesundheitswesen	im näheren Umkreis verfügbar
Bahnhaltestellen	12,9
Bushaltestellen	0,1
Stadtverwaltung	0,4
Stadtzentrum	0,1

### 3.1.4 Demographische Entwicklung<sup>6</sup>

Indikatoren	2016 Wadersloh	2017 Wadersloh	2018 Wadersloh	2019 Wadersloh	2020 Wadersloh	2021 Wadersloh	2022 Wadersloh	2023 Wadersloh
Bevölkerung (Anzahl)	12.315	12.356	12.397	12.654	12.556	12.669	12.863	12.927
Bevölkerungsentwicklung seit 2011 (%)	-0,7	-0,4	-0,0	2,0	1,3	2,2	3,7	4,2
Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre (%)	-0,7	-0,2	0,8	4,0	0,9	2,9	4,1	4,3
Geburten (je 1.000 Einwohner:innen)	7,4	7,3	7,7	8,1	8,5	9,1	9,4	9,4
Sterbefälle (je 1.000 Einwohner:innen)	13,7	14,1	14,2	14,6	14,8	14,5	14,8	14,9
Natürlicher Saldo (je 1.000 Einwohner:innen)	-6,3	-6,9	-6,4	-6,5	-6,3	-5,4	-5,3	-5,5
Zuzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	55,1	57,1	k.A.	66,3	70,1	72,7	73,3	68,8
Fortzüge (je 1.000 Einwohner:innen)	50,1	48,8	k.A.	54,5	57,9	60,1	58,7	57,9
Wanderungssaldo (je 1.000 Einwohner:innen)	5,0	8,3	k.A.	11,7	12,1	12,7	14,5	10,9
Familienwanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	10,1	14,5	k.A.	27,9	26,6	26,3	28,2	19,4
Bildungswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	-30,1	-19,0	k.A.	-39,3	-19,4	-21,3	-18,5	-18,8
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (je 1.000 Einwohner:innen)	3,2	2,7	k.A.	0,5	-1,1	-0,6	2,0	2,0
Alterswanderung (je 1.000 Einwohner:innen)	13,1	15,3	k.A.	17,6	13,6	13,6	14,3	12,5
Durchschnittsalter (Jahre)	45,3	45,4	45,6	45,5	45,5	45,5	45,4	45,4
Medianalter (Jahre)	48,1	48,3	48,7	48,5	48,7	48,7	48,4	48,0
Jugendquotient (unter 20-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	33,0	32,3	32,5	33,2	33,4	34,2	34,2	34,1
Altenquotient (ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	36,9	37,6	38,6	38,8	39,1	40,1	40,1	40,5
Gesamtquotient (unter 20-/ab 65-Jährige je 100 Pers. der AG 20-64)	69,9	70,0	71,1	71,9	72,5	74,3	74,2	74,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	16,9	16,8	16,7	17,1	17,2	17,4	17,6	17,5
Anteil Elternjahrgänge (%)	13,8	14,0	14,1	14,4	14,5	14,7	14,7	15,2
Anteil 65- bis 79-Jährige (%)	14,6	14,7	15,0	14,6	14,6	14,7	15,1	15,3
Anteil ab 80-Jährige (%)	7,1	7,4	7,6	7,9	8,1	8,3	7,9	7,9
Einwohner:innendichte (Einwohner:innen je Hektar)	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1

<sup>6</sup> Demographiebericht – [www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de)

### 3.1.5 Grundstücksabmessung

Grundstücksgröße	972,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksbreite (ca.)	--- m
Grundstücktiefe (ca.)	--- m
Grundstückszuschnitt (ca.)	zweckmäßig
Grundstückstopografie (ca.)	eben

Anmerkungen

### 3.1.6 Grundstücksnutzung

maßgebliche Nutzung	Kerngebiet
tatsächliche Nutzung	gewerbliche und Wohnnutzung

Anmerkungen

### 3.1.7 Grund- und Bodenbeschreibung

Baugrund	keine Besonderheiten bekannt (normaltragfähiger Baugrund)
Grenzbebauung	keine Besonderheiten bekannt, einseitige Grenzbebauung
Grundwasser	keine Besonderheiten bekannt
Erdbebengebiet <sup>7</sup>	Gebiet außerhalb von Erdbebenzonen (Gebiete mit sehr geringer seismischer Gefährdung, in denen gemäß dem zugrunde gelegten Gefährdungsniveau rechnerisch die Intensität 6 nicht erreicht wird.)
Überschwemmungsgebiet	GK 1 - sehr geringe Gefährdung (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren)

Anmerkungen

### 3.1.8 Entwicklungs- und Erschließungszustand

Entwicklungszustand	Baureifes Land - § 3 Absatz 4 ImmoWertV
Erschließungszustand	verkehrstechnisch voll erschlossen, technisch voll erschlossen an öffentliche Ver- und Entsorgungsanlagen
Zuwegung	gesichert, über den öffentlichen Raum
Straßenart	Hauptstraße
Straßenausbau	Straßen vollständig ausgebaut, Gehwege beidseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung vorhanden, Fahrbahnmarkierungen nicht vorhanden, Ampelsysteme nicht vorhanden, unmittelbar ausgebaute Radwege nicht vorhanden, Parkmöglichkeiten eingeschränkt vorhanden
Straßenanschlüsse	Versorgungsleitungen für Energieversorgung (Gas, Strom, etc.) vorhanden, Telekommunikationsanlagen (Telefon- und Internetleitungen, Glasfaserleitung, etc.) vorhanden, Kanalanschlüsse (Schmutz- und Regenwasser, etc.) vorhanden, Trink- und Löschwasserversorgung vorhanden

Anmerkungen

---

<sup>7</sup> [www.geoportal.nrw](http://www.geoportal.nrw)

## 3.1.9 Öffentlich-rechtliche Grundstücksmerkmale

Altlastenkataster	Auskunft vorliegend, keine Eintragungen
Baulastenverzeichnis	Auskunft vorliegend, keine Eintragungen
Denkmalschutz	Auskunft vorliegend, kein relevanter Denkmalschutz
Landschaftsschutzgebiet	keine Festlegung bekannt
Naturschutzgebiet	keine Festlegung bekannt
Wasserschutzgebiet	keine Festlegung bekannt
Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	Auskunft vorliegend, keine offenen Erschließungskosten
Anmerkungen	Gemäß Aussage der Gemeinde Wadersloh können Forderungen zu allgemeinen Abgaben bei Eröffnung des Zwangsversteigerungsverfahrens angemeldet werden.
Bodenordnungsverfahren	keine Grundbucheintragung (kein Umlegungsvermerk)
Sanierungsverfahren	keine Grundbucheintragung (kein Sanierungsvermerk)
Flächennutzungsplan	gemischte Bauflächen (M) - § 1 Absatz 1 Nummer 2 BauNVO
Planungsgrundlage	§ 30 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans
Festsetzungen Bebauungsplan	Kerngebiet, Wohnen ab 1.OG zulässig, geschlossene Bauweise, zwei Vollgeschosse, GRZ 0,8, Dachneigung 40-50°
absehbare anderweitig Grundstücksnutzung	keine mit hinreichender Sicherheit bekannten anderweitigen wertrelevanten Grundstücksnutzungen
Anmerkungen	

## 3.1.10 Privatrechtliche Grundstücksmerkmale

Rechte und Vereinbarungen (sonstiges)	keine bekannt
Anmerkungen	

### 3.2 Beschreibung der Gebäude

#### 3.2.1 Beschreibung der baulichen Anlagen

##### Gebäudemerkmale

Gebäudetyp	Wohn- und Geschäftshaus
Geschosse	Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Anmerkungen	
Bauweise	Massivbauweise
Anmerkungen	
Baujahr(e)	unbekannt
Anmerkungen	In der Bauakte konnten keine Unterlagen bezüglich der Errichtung des Bewertungsgegenstands ausgemacht werden. Erste bekannte Bauunterlagen beziehen sich auf einen Gebäudeumbau im Jahr 1938.
Einheiten im Gebäude	5 gemäß Teilungserklärung
Anmerkungen	
Nutzungssituation	Wohn- und Gewerbenutzung
Anmerkungen	

##### Energetische Merkmale

Energieausweis	vorliegend
Endenergiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> *a)	165,7
Energieeffizienzklasse	F
Anmerkungen	
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung
Warmwasseraufbereitung	unbekannt
Anmerkungen	
Thermische Solaranlage	nicht vorhanden
Photovoltaikanlage	nicht vorhanden
Anmerkungen	

##### Modernisierungen

Grundlage	Bezeichnung	Umfang	Jahr (ca.)
---	---	---	---

##### Barrierefreiheit

(nach DIN 18040-2:2011-09)

Erschließung (innere)	unbekannt
Erschließung (äußere)	keine oder unwesentliche barrierefreie Merkmale
visuell, auditiv oder taktil wahrnehmbare Gestaltung	unbekannt

Ausstattungs- und Bedien-  
element unbekannt

### Gesamtbeurteilung

Ausstattungsstandard einfach

*(sehr einfach / einfach / mittel / gehoben / stark gehoben / Luxus)*

Bauschäden und Baumängel unbekannt

*(keine erkennbar / erkennbar)*

Instandhaltungsstau unbekannt

*(nicht vorhanden / sehr gering / gering / leicht erhöht / erhöht / hoch / sehr hoch)*

Gesamtbeurteilung mäßig - normal

*(katastrophal / mäßig / normal / gut / sehr gut)*

Anmerkungen

Vorgenannte Einschätzungen basiert auf Grund des äußeren Anscheins, der zugänglichen Unterlagen sowie der auf Seite 1 und 2 dieses Verkehrswertgutachtens getroffenen Annahmen.

Insbesondere aufgrund des unbekanntes Baujahres vor 1938 und der soweit nachvollziehbar 1972 zuletzt durchgeführten erheblichen Umbauten wird ein einfacher Ausstattungsstandard sowie mäßiger Objektzustand unterstellt.

## 3.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart insbesondere Massivbauweise

Fundamente insbesondere Betonbauweise

Kellerwände insbesondere Mauerwerk

Außenwände insbesondere Mauerwerk

Innenwände insbesondere unbekannt

Geschossdecken insbesondere unbekannt

Innentreppen insbesondere unbekannt

Dachkonstruktion insbesondere Sattel-/Giebeldach (Steildach), Dachrinnen und Regenfallrohre aus Metall, Dacheindeckung aus Dachstein

## 3.3 Beschreibung des Sondereigentums

### 3.3.1 Beschreibung des Sondereigentums

Sondereigentum Gewerbeeinheit Nr. 1 im Erdgeschoss

Kellerräume Nr. 1 im Kellergeschoss

Sondernutzungsrechte Kfz-Außenstellplätze Nr. 1 bis Nr. 6

Miteigentumsanteile 510,43/1.000,00 (Gewerbeeinheit Nr. 1)

Anmerkungen

Die Miteigentumsanteile zum Sondereigentum erscheinen angemessen.

Teilungserklärungen vorliegend

Vorliegend

06.05.2016, 13.09.2016

nicht vorliegend

Aufteilungspläne	vorliegend		
vorliegend	Gewerbeeinheit Nr. 1, Kellerräume Nr. 1, Lageplan Sondernutzungsrecht		
nicht vorliegend			
Erhaltungsrücklage	Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung betrug die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2025 <b>6.834,41 EUR</b> . Insbesondere in Anbetracht des Objektalters erscheint die Erhaltungsrücklage gering. Es wird eine fiktive Rücklagenbildung unterstellt und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.		
Sonderumlage	Gemäß Protokollen der Eigentümerversammlung wurden für die Jahre 2023 bis 2025 keine Sonderumlagen beschlossen.		
Anmerkungen	Zusätzlich wurden durch die Hausverwaltung Hausgeldschulden mitgeteilt. Da diese jedoch persönlich, nicht jedoch an das Sondereigentum gebunden sind, erfolgt keine Berücksichtigung im Verkehrswert.		
Wohnfläche (ca.)	0,00 m <sup>2</sup>	gemäß sachverständiger Einschätzung	
Gewerbefläche (ca.)	367,48 m <sup>2</sup>	gemäß DIN 277	
Anmerkungen	Es entfallen 262,82 m <sup>2</sup> Nutzfläche auf die Gewerbeeinheit Nr. 1 sowie 104,66 m <sup>2</sup> Nutzfläche auf die Kellerräume Nr. 1.		
Mietsituation	gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung nicht vermietet		
Nutzungssituation	Gewerbenutzung		
Anmerkungen	Gemäß Nutzungsänderung vom 05.05.2015 wird der Bewertungsgegenstand als „Kampfsportzentrum“ genutzt.		
<b>Energetische Merkmale</b>			
Heizungsanlage	Gas-Zentralheizung		
Warmwasseraufbereitung	unbekannt		
Anmerkungen			
Thermische Solaranlage	nicht vorhanden		
Photovoltaikanlage	nicht vorhanden		
Anmerkungen			
<b>Modernisierungen</b>			
<b>Grundlage</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Umfang</b>	<b>Jahr (ca.)</b>
Energieausweis	Heizungsanlage	umfassend	2012
<b>Barrierefreiheit</b>			
<i>(nach DIN 18040-2:2011-09)</i>			
Erschließung (innere)	unbekannt		
Erschließung (äußere)	unbekannt		
visuell, auditiv oder taktil wahrnehmbare Gestaltung	unbekannt		
Ausstattungs- und Bedienelement	unbekannt		

## Gesamtbeurteilung

Ausstattungsstandard einfach

*(sehr einfach / einfach / mittel / gehoben / stark gehoben / Luxus)*

Bauschäden und Baumängel unbekannt

*(keine erkennbar / erkennbar)*

Instandhaltungsstau unbekannt

*(nicht vorhanden / sehr gering / gering / leicht erhöht / erhöht / hoch / sehr hoch)*

Gesamtbeurteilung mäßig

*(katastrophal / mäßig / normal / gut / sehr gut)*

Anmerkungen

Vorgenannte Einschätzungen basiert auf Grund des äußeren Anscheins, der zugänglichen Unterlagen sowie der auf Seite 1 und 2 dieses Verkehrswertgutachtens getroffenen Annahmen.

Insbesondere aufgrund des unbekanntes Baujahres vor 1938 und der soweit nachvollziehbar 1972 zuletzt durchgeführten erheblichen Umbauten wird ein einfacher Ausstattungsstandard sowie mäßiger Objektzustand unterstellt.

## 3.3.2 Ausstattung des Sondereigentums

Bodenbeläge insbesondere unbekannt

Deckenbeläge insbesondere unbekannt

Wandbeläge insbesondere unbekannt

Fenster insbesondere Holzrahmen mit Zweifachverglasung, manuellen Rollläden

Türen insbesondere Eingangstüre aus Metall mit Glasbestandteilen, Innentüren unbekannt

Elektroinstallation insbesondere unbekannt

Wasserinstallation insbesondere unbekannt

Sanitärinstallation mehrere WC

Heizungsflächen insbesondere unbekannt

Lüftungsanlage unbekannt

Besondere Bauteile keine

Besondere Einrichtung unbekannt

## 3.3.3 Aufteilung des Sondereigentums

**Geschoss**

**Nutzung**

**Raumaufteilung**

Kellergeschoss

Nutzfläche

Flure, Kellerräume

Erdgeschoss

Nutzfläche

Flure, Gewerberäume, mehrere WC

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts)

### 4.1 Grundlagen der Wertermittlung

#### Verkehrswert (Marktwert)

nach § 194 BauGB

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

#### Marktwert

nach § 16 Absatz 2 PfandBG

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

#### Grundlagen der Wertermittlung

nach § 2 Absatz 1 ImmoWertV

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

#### Allgemeine Wertverhältnisse

nach § 2 Absatz 2 ImmoWertV

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

#### Grundstückszustand

nach § 2 Absatz 3 ImmoWertV

Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

#### Wertermittlungsstichtag

nach § 2 Absatz 4 ImmoWertV

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

#### Qualitätsstichtag

nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

#### Indexreihen

nach § 18 ImmoWertV

Indexreihen dienen der Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse.

Indexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Preise eines Erhebungszeitraums zu den Preisen eines Basiszeitraums mit der Indexzahl 100 ergeben. Die Indexzahlen können auch auf bestimmte Zeitpunkte innerhalb des Erhebungs- und Basiszeitraums bezogen werden. Die Indexzahlen werden aus geeigneten Kaufpreisen für Grundstücke bestimmter räumlicher und sachlicher Teilmärkte ermittelt.

#### Umrechnungskoeffizienten

nach § 19 ImmoWertV

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben.

Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an.

## 4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

### Wertermittlungsverfahren

nach § 6 ImmoWertV

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

### Vergleichswertverfahren

nach §§ 24 – 26 ImmoWertV

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert oder sonstige geeignete Daten für eine statistische Auswertung vorliegen.

### Ertragswertverfahren

nach §§ 27 – 34 ImmoWertV

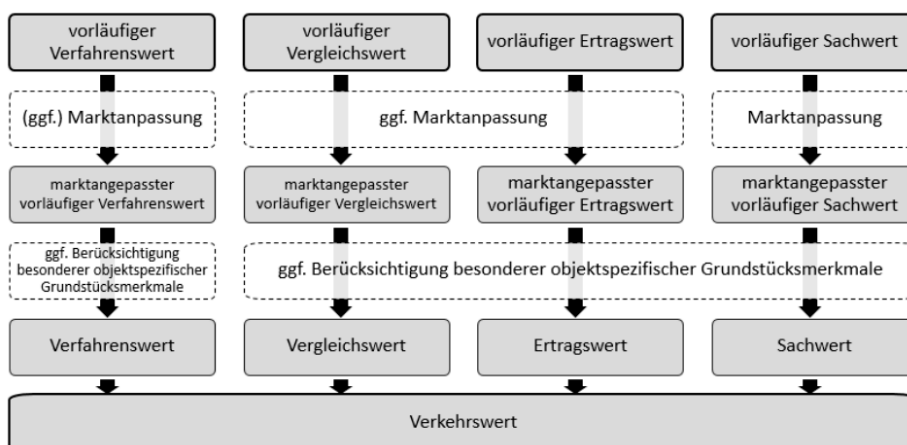
Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) insbesondere zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, z. B. bei Mietwohngrundstücken, Wohnungseigentum und gewerblich genutzten Immobilien.

### Sachwertverfahren

nach §§ 35 – 39 ImmoWertV

Das Sachwertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

### Übersicht<sup>8</sup>



### 1. Verfahrenswahl

primäres Verfahren

Die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) wird entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere aufgrund einer ausreichenden Datengrundlage, über das allgemeine Ertragswertverfahren als primäres Wertermittlungsverfahren vorgenommen werden.

Denn Sondereigentume mit Gewerbenutzung werden grundsätzlich unter Renditegesichtspunkten betrachtet.

### 2. Verfahrenswahl

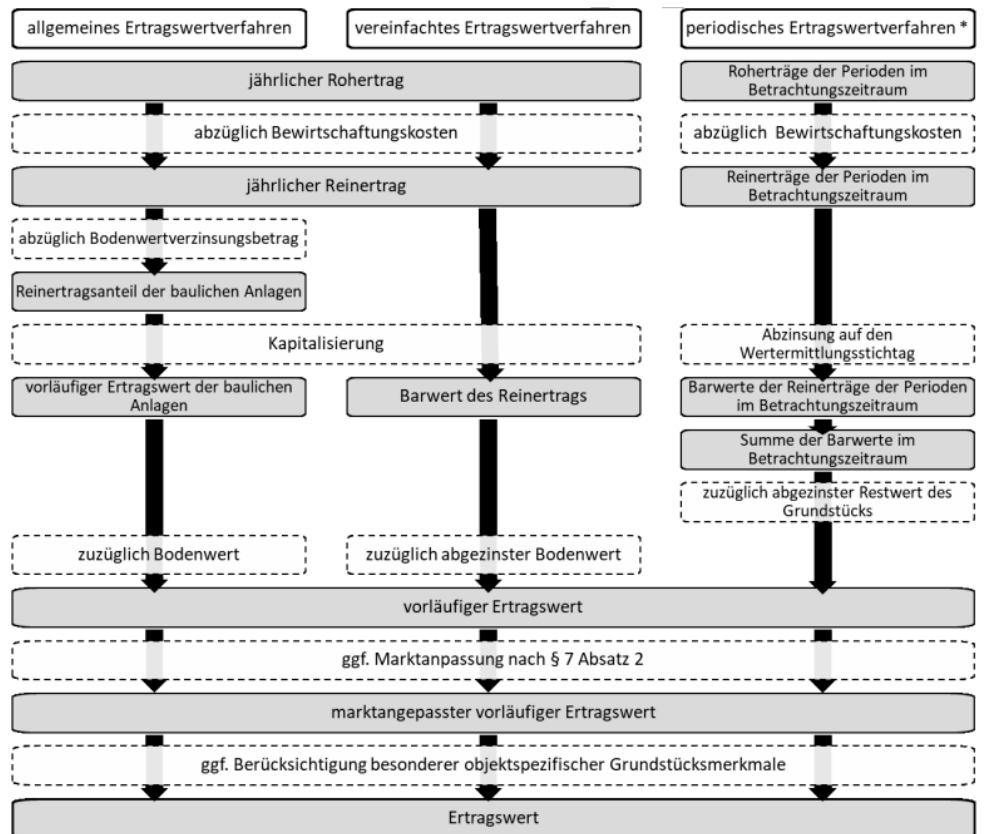
sekundäres Verfahren

Für Sondereigentume mit Gewerbenutzung stehen im Bewertungsfall keinerlei geeignete sonstige Wertermittlungsdaten zur Grundlage eines weiteren Wertermittlungsverfahrens zur Verfügung.

<sup>8</sup> Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) – Entwurf – Stand: 22.12.2021

## 4.3 Modellbeschreibung zur Ertragswertermittlung

### Ablaufschema<sup>9</sup>



\* periodisches Ertragswertverfahren nach § 30

### Grundlagen des Ertragswertverfahrens

nach § 27 ImmoWertV

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

<sup>9</sup> Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) – Entwurf – Stand: 22.12.2021

## Allgemeines Ertragswertverfahren

nach § 28 ImmoWertV

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus

1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objekt-spezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

## Rohertrag

nach § 31 Absatz 2 ImmoWertV

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

## Bewirtschaftungskosten

nach § 32 Absatz 1 ImmoWertV

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

## Reinertrag

nach § 31 Absatz 2 ImmoWertV

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

## Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

nach § 39 ImmoWertV

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

## Bodenwertverzinsungsbetrag

nach § 28 Nummer 1 ImmoWertV

Der Bodenwertverzinsungsbetrag stellt die Verzinsung ausschließlich der der jeweiligen Bebauung rentierlich zuzurechnenden Grundstücksfläche dar. Er umfasst somit nur das im Grund und Boden gebundene Kapital, das für die Bebauung notwendig ist. Er wird im allgemeinen Ertragswertverfahren aus dem zugehörigen Bodenwert und dem Liegenschaftszinssatz errechnet (Bodenwertverzinsungsbetrag = Bodenwert mal Liegenschaftszinssatz).

## Kapitalisierung

nach § 34 ImmoWertV

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

## Allgemeines zur Bodenwertermittlung

nach § 40 ImmoWertV

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

#### 4.4 Bewertungsmodell zur Ertragswertermittlung

**Grundsatz der Modellkonformität**

nach § 10 ImmoWertV

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Hierzu ist die erforderliche Modellbeschreibung zu berücksichtigen.

Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

**Eignung der Daten**

nach § 9 ImmoWertV

Kaufpreise sowie weitere Daten wie insbesondere Bodenrichtwerte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können.

**Modellparameter**

Berechnungsgrundlage sind die Modellparameter der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021.

**Bezugsmaßstab**

Wohnflächenberechnung nach Wohnflächenverordnung; Nutzflächenberechnung nach DIN 277

**Rohertrag**

nach § 31 ImmoWertV

**Bewirtschaftungskosten**

nach § 32 ImmoWertV und nach Anlage 3 ImmoWertV

**Reinertrag**

Differenz zwischen Rohertrag und Bewirtschaftungskosten nach § 31 ImmoWertV

**Baujahr**

ursprüngliches Baujahr

**Gesamtnutzungsdauer**

80 Jahre nach Anlage 1 ImmoWertV

**Restnutzungsdauer**

Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter ggfs. modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV

**Bodenwert**

über Bodenrichtwerte unter Beachtung der örtlichen Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

**Grundstücksfläche**

selbstständig nutzbare Grundstücksflächen sind zusätzlich zu berücksichtigen nach § 41 ImmoWertV

## 4.5 Ermittlung des Bodenwerts

### 4.5.1 Bodenwertermittlung

#### 1. Bodenrichtwertzone

Erläuterung

Bodenrichtwertnummer	4810004	E1
Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei	

**Bodenrichtwert zum Richtwertgrundstück = 200,00 EUR/m<sup>2</sup>**

#### 2. Anpassung wegen abweichender Wertverhältnisse

Grundstücksmerkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	03.03.2026	× 1,00	E2

**Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag = 200,00 EUR/m<sup>2</sup>**

#### 3. Anpassungen wegen abweichender wertrelevanter Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmal	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Lage	mittel	mittel	× 1,00	E3
Entwicklungs- zustand	baureifes Land (B)	baureifes Land (B)	× 1,00	
Nutzungsart	(W) Wohnbaufläche	(W) Wohnbaufläche	× 1,00	
Geschosszahl	III	II	× 1,00	E4

**angepasster Bodenrichtwert rd. = 200,00 EUR/m<sup>2</sup>**

#### 4. Ermittlung des Bodenwerts

Erläuterung

<b>angepasster Bodenrichtwert</b>	=	<b>200,00 EUR/m<sup>2</sup></b>	
Grundstücksfläche Bewertungsgrundstück	×	496,14 m <sup>2</sup>	
Bodenwert Bewertungsgrundstück rd.	=	99.228,00 EUR	

## 4.5.2 Erläuterungen

### **Bodenrichtwert**

E1

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Je Bodenrichtwertzone ist ein Bodenrichtwert anzugeben. Bodenrichtwertspannen sind nicht zulässig.

Die Grundstücksmerkmale zwischen Bewertungsgrundstück und Bodenrichtwertgrundstück werden sofern wertrelevant weitergehend erläutert.

### **Stichtag**

E2

Eine Berücksichtigung abweichender Wertverhältnisse zwischen Stichtag zum Bodenrichtwert und Stichtag zur Wertermittlung, wird sachverständig eingeschätzt unter Beachtung der allgemeinen Wertverhältnisse nicht vorgenommen.

### **Lage**

E3

Das Bewertungsgrundstück besitzt gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück keine wertrelevanten abweichenden Lagemerkmale.

### **Geschosszahl**

E4

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte konnte bei Abweichungen von einem Geschoss in Relation zum Bodenrichtwertgrundstück keine Wertrelevanz für den Bodenrichtwert feststellen.

Wesentliche Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks stimmen hinreichend mit den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks überein.

## 4.6 Ermittlung des Ertragswerts

### 4.6.1 Ertragswertermittlung

#### Ertragswert

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche	Miete [EUR/m <sup>2</sup> (Stk.)]		RoE	Bodenvz.
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Jahre	%		
g	*	25	5,10	1	262,82		6,00	18.923	3.969
g	1	25	5,10	1	104,66		3,00	3.767	791
g	1	25	5,10	6			20,00	1.440	303
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 25	Ø 5,10	Σ 2	Σ 367,48			Σ 24.130	Σ 5.063

#### Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfall-	Sonstiges			Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m <sup>2</sup>	% HK	EUR	% RoE	wagnis	CO <sub>2</sub>	EUR/m <sup>2</sup>	% RoE	% RoE
		(/Stk.)		/Einheit		% RoE	EUR/m <sup>2</sup>	(/Stk.)		
g	*	7,00		567,69	3,00	4,00				16,72
g	1	4,20		113,01	3,00	6,00				20,73
g	1	106,00		7,20	3,00	4,00				51,25
Ø 19,41										

#### Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bewi.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a	EUR/a		EUR
g	*	18.923	3.165	15.758	3.969	11.789	13,9537	164.500
g	1	3.767	781	2.986	791	2.195	13,9537	30.628
g	1	1.440	738	702	303	399	13,9537	5.567
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 24.130	Σ 4.684	Σ 19.446	Σ 5.063	Σ 14.383		Σ 200.695

#### Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor

**200.695**

+ Bodenwert

99.228

#### Vorläufiger Ertragswert

**299.923**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Sonstige Wertabschläge

fiktive Rücklagenbildung

49.500

Nutzungsänderung

2.500

Innenbesichtigung

50.174

#### ERTRAGSWERT

**197.749**

## 4.6.2 Erläuterungen

### Rohrertrag

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Mit dem Rohrertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst.

Für die Bemessung des Rohrertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen. Ertragsbestandteile für Inventar, Zubehör u. ä. werden gegebenenfalls als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt. Für selbstgenutzte Flächen und bei vorübergehendem Leerstand sind die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen.

Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. geeignete Mietspiegel oder Mietpreisübersichten.

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen ab, ist der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln. Diese Abweichung ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind zu berücksichtigen.

### Modellansatz Gewerbeinheit

Für Flächen mit Nutzung als Fitnessstudio, Tanzschule oder Kampfsportzentrum besteht in kleineren Gemeinden in der Regel nur eine begrenzte Nachfrage. Entsprechende Nutzungen sind typischerweise flächenintensiv und weisen im Vergleich zu Einzelhandel oder Büro geringere Flächenumsätze auf.

Marktanalysen vergleichbarer Objekte in ländlich geprägten Gemeinden im Kreis Warendorf sowie in benachbarten Regionen zeigen für derartige Sport- und Freizeitflächen überwiegend Nettokaltmieten im Bereich von etwa **6,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 9,00 EUR/m<sup>2</sup>, für Lagernutzung 2,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 4,00 EUR/m<sup>2</sup>.**

Unter Berücksichtigung der Lage im Ortskern von Wadersloh, der Flächengröße sowie des voraussichtlich einfachen Ausstattungsstandards und mäßigen Objektzustands (vgl. Annahmen auf Seite 1 und 2 dieser Verkehrswertermittlung) erscheint eine **Kaltmiete von etwa 7,00 EUR/m<sup>2</sup> für die Nutzung Kampfsportzentrum** marktüblich und nachhaltig erzielbar.

Für die Nutzflächen im Kellergeschoss erscheint die **Nutzung Lager mit einer Kaltmiete von 3,00 EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche** marktüblich und nachhaltig erzielbar.

### Modellansatz Stellplätze

Sachverständige Einschätzung nach Erfahrungswerten unter Beachtung von Mietwertdatenbanken.

### Nutzflächenberechnung

Nach DIN 277 ist die Nutzfläche derjenige Teil der Netto-Grundfläche, der der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung dient.

### Modellansatz

Im Rahmen der Bauakteneinsicht wurden Nutzflächenberechnungen für sämtliche Räume des Sondereigentums vorgefunden. Es entfallen 262,82 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf die Gewerbeinheit Nr. 1 sowie 104,66 m<sup>2</sup> Nutzfläche auf die Kellerräume Nr. 1.

### Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu

berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Dies sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

**Verwaltungskosten**

Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit (Vgl. § 26 Abs. 2 und 3 und § 41 Abs. 2 II. BV).

Modellansatz Gewerbeeinheit

nach Anlage 3 ImmoWertV

Modellansatz Stellplätze

nach Anlage 3 ImmoWertV

**Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten sind Kosten, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zu Grunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten und sind hinsichtlich der Höhe mit ihrem langjährigen Mittel zu berücksichtigen. Zur Instandhaltung gehören grundsätzlich auch die Schönheitsreparaturen. Sie sind jedoch nur dann anzusetzen, wenn sie vom Eigentümer zu tragen sind (Vgl. § 28 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 5 II. BV).

Modellansatz Gewerbeeinheit

nach Anlage 3 ImmoWertV

Modellansatz Stellplätze

nach Anlage 3 ImmoWertV

**Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand entsteht.

Es umfasst auch die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie die Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Dauerhafter, struktureller Leerstand wird nicht vom Mietausfallwagnis erfasst. Dieser ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (Vgl. § 29 II. BV).

Modellansatz Gewerbeeinheit

nach Anlage 3 ImmoWertV

Modellansatz Stellplätze

nach Anlage 3 ImmoWertV

**Reinertrag**

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt.

**(abgezinst)Bodenwert**

Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche ist im Rahmen der Ermittlung des Ertragswerts als maßgeblicher Bodenwert der Bodenwert ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche anzusetzen. Der Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist gesondert zu berücksichtigen.

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

Im Rahmen der Anwendung des Ertragswertverfahrens kann sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt ergeben, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag

den Reinertrag erreicht oder übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert für eine planungsrechtlich zulässige Nutzung ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den vorläufigen Ertragswert erreicht oder übersteigt.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre betrachtet, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer jedoch auch verkürzen können.

Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

## Modernisierungsgrad Hauptbewertungsgegenstand

0-1	Punkte	=	nicht modernisiert	X
2-5	Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	
6-10	Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad	
11-17	Punkte	=	überwiegend modernisiert	
18-20	Punkte	=	umfassend modernisiert	

## Modernisierungspunkte Hauptbewertungsgegenstand

Modernisierungselement	max. Punkte	Punktevergabe
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2,0	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	1,0
Wärmedämmung der Außenwände	4,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2,0	0,0
Modernisierung des Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2,0	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>Σ 20,0</b>	<b>Σ 1,0</b>

## Restnutzungsdauer Hauptbewertungsgegenstand (RND)

Gebäude	Baujahr (ursprünglich)	Kernsa- nierung	Baujahr (nach Kernsanierung)	GND	Alter (Stichtag – Baujahr)	RND (GND – Alter)	RND (modifiziert)	Alter (GND – mRND)	Baujahr (fiktiv)
Sondereigen- tum	unbekannt			80	---	---	25	55	1971

## Liegenschaftszinssatz (LZS)

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene nutzungstypische Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Hierbei gelten folgende Grundsätze:

1. Vorrangig sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen.
2. Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können.
3. Stehen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze nach Nummer 1 oder Nummer 2 zur Verfügung, kann der Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d. h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

## Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Liegenschaftszinssatz Gutachterausschuss

3,4 %

Modellansatz

Nach sachverständiger Einschätzung kann der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit 5,1 % angenommen werden. Mit Blick auf die marktüblich erzielbaren Erträge, welche über Mietwertportale/Immobilienportale abgeglichen wurden, erscheint insbesondere die Netto-Rendite bei rd. 8,7 % als angemessen. Dazu plausibilisiert der Rothertragsfaktor mit dem 8,3-fachen Rothertrag den ermittelten Marktwert abschließend.

Die Umlaufrendite beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 2,70 %.

## Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG)

Im Rahmen der Wertermittlung sind Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### **Zwangsversteigerung**

Bewilligung	nicht angefordert
Beschreibung	Anordnung einer Zwangsversteigerung.
Bewertung	Der Zweck dieses Gutachtens ist die Ermittlung eines aktuellen Verkehrswerts für die Zwangsversteigerung. Nach Durchführung wird diese Eintragung gelöscht. Ein Werteeinfluss lässt sich nach sachverständiger Einschätzung daher nicht ableiten.
Werteinfluss	0 EUR

### **fiktive Rücklagenbildung**

Beschreibung	Gemäß Protokoll der Eigentümerversammlung beträgt die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2025 insgesamt 6.834,41 EUR. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint dies niedrig, vielmehr erscheinen mindestens 100.000,00 EUR angemessen.
Bewertung	Es wird eine Rücklagenbildung unterstellt. Die Differenz von rd. 97.000 EUR wird in Abhängigkeit der Miteigentumsanteile getragen. 97.000,00 EUR x 510,43/1.000,00
Werteinfluss	rd. - 49.500,00 EUR

### **Nutzungsänderung**

Beschreibung	Die derzeitig genehmigte Nutzung als Kampfsportzentrum erscheint in Anbetracht des vorhandenen Konkurrenzangebots nicht nachhaltig.
Bewertung	Aufgrund der bisher genehmigten Nutzungsänderungen zuerst von Sparkasse zu Gastronomie (1972) sowie von Gastronomie von zu Kampfsportzentrum (2015) erscheint eine weitere Nutzungsänderung möglich. Es wird eine zukünftige Nutzung ähnlicher Art, beispielsweise als Fitnessstudio oder Tanzzentrum, unterstellt. Mögliche Umbaukosten aus einer solchen Nutzungsänderung sind geringfügig, es werden daher ausschließlich die Kosten der Nutzungsänderung selbst auf Grundlage der Kosten der letzten Nutzungsänderung sachverständig eingeschätzt angesetzt.
Werteinfluss	-2.500,00 EUR

### **Abschlag für nicht mögliche Innenbesichtigung**

Beschreibung	Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.
Bewertung	<p>Die fehlende Innenbesichtigung führt zu erheblichen Unsicherheiten hinsichtlich wesentlicher wertbeeinflussender Merkmale. Insbesondere konnten der tatsächliche bauliche Zustand, der Instandhaltungs- und Modernisierungsgrad, die Qualität der Innenausstattung, etwaige Bauschäden oder Baumängel sowie mögliche verdeckte Mängel nicht überprüft werden. Ebenso war eine Verifizierung der tatsächlichen Grundrissgestaltung, Flächennutzung und etwaiger Abweichungen von den vorliegenden Planunterlagen nicht möglich.</p> <p>Vor diesem Hintergrund ist nicht auszuschließen, dass wertmindernde Umstände vorliegen, die im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht konkret erfasst werden konnten. Dies begründet ein erhöhtes Prognose- und Bewertungsrisiko.</p> <p>Unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Marktverhältnisse sowie im Sinne einer vorsichtigen und marktkonformen Verkehrswertermittlung wird diesem Unsicherheitsfaktor durch die Vornahme eines Risikoabschlags i.H.v. 25,00 % auf den Ertragswert der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Der Abschlag dient der pauschalen Berücksichtigung der nicht aufklärbaren, potenziell wertrelevanten Umstände und stellt sicher, dass der ausgewiesene Verkehrswert auch unter den gegebenen eingeschränkten Erkenntnismöglichkeiten als plausibel erachtet wird.</p>
Werteinfluss	rd. - 50.174,00 EUR

## 5. Verfahrensergebnisse zum Verkehrswert (Marktwert)

### 5.1 Ergebnisse zum Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren.

Bei der Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) wurde **primär** das **Ertragswertverfahren** hinzugezogen.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **200.000 EUR** ermittelt.

Der **Verkehrswert** (Marktwert) für das Bewertungsobjekt wird zum **Wertermittlungstichtag** auf rd.

# 200.000 EUR

8,3-facher Jahresrohertrag

8,7 % Netto-Rendite

**in Worten: Zweihunderttausend Euro**

geschätzt.

Die weisungsfreie Erstellung der Wertermittlung unter Wahrung der fachlichen Unabhängigkeit des Sachverständigen wird versichert. Mit den Objekteigentümern bestehen keine verwandtschaftlichen oder wirtschaftlichen Beziehungen. Ein persönliches Interesse am Ergebnis der Wertermittlung besteht nicht.

Sachverständiger für die Erstellung

  
Björn Stoyan

Zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Köln, den 17.03.2026

## 5.2 Würdigung der Aussagefähigkeit des Verkehrswerts (Marktwerts)

<b>Primäres Wertermittlungsverfahren</b>	Die Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) wurde primär über das Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV vorgenommen. Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte zur Verfügung gestellten sonstigen Wertermittlungsdaten, insbesondere die Liegenschaftszinssätze, sind näherungsweise von „ausreichender“ Qualität.
Vergleichsfaktor Bewertungsobjekt	8,3-facher Rohertragsfaktor
Vergleichsfaktor Gutachterausschuss	25,0-facher Rohertragsfaktor (+/- 3,0)
<b>Verkehrswertableitung</b>	Der ermittelte Verkehrswert (Marktwert) wird aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.
<b>Gewichtung der Verfahren</b>	Eine Gewichtung von Verfahren wird mangels zweiten Wertermittlungsverfahren nicht vorgenommen.
<b>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</b>	<p>Nach sachverständiger Einschätzung kann der objektspezifische Liegenschaftszinssatz mit 5,1 % angenommen werden. Mit Blick auf die marktüblich erzielbaren Erträge, welche über Mietwertportale/Immobilienportale abgeglichen wurden, erscheint insbesondere die Netto-Rendite bei rd. 8,7 % als angemessen. Dazu plausibilisiert der Rohertragsfaktor mit dem 8,3-fachen Rohertrag den ermittelten Marktwert abschließend.</p> <p>Die Umlaufrendite beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 2,70 %.</p> <p>Insbesondere aufgrund der eingeschränkten Drittverwendungsfähigkeit – zumindest ohne erhebliche Umbauten - des voraussichtlich mäßigen Objektzustands und einfachen Ausstattungsstandards (vgl. Annahmen auf Seite 1 und 2 dieser Verkehrswertermittlung) sowie des Risikos durch die geringe Erhaltungsrücklage erscheint eine erhöhte Renditeerwartung durch potenzielle Käufer und Investoren sachgerecht.</p> <p>Die Netto-Rendite von 8,7 % spiegelt diese Erwartungshaltung angemessen wider.</p>

## 6. Urheberschutz und Haftung zum Verkehrswertgutachten

**Urheberschutz und Haftung** Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet, wobei eine Haftung des Auftragnehmers bei Weitergabe für diese Zwecke ausgeschlossen ist.

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich im Sinne des § 2 Urheberrechtsgesetz (UrhG) geschützt. Der Sachverständige behält an den von ihm erbrachten Leistungen, soweit sie urheberrechtlich sind, das Urheberrecht. Insoweit ist der Auftraggeber nur berechtigt, das im Rahmen des Auftrags gefertigte Gutachten mit allen Aufstellungen, Berechnungen, und sonstigen Einzelheiten für den Zweck zu verwenden, für den es vereinbarungsgemäß bestimmt ist. Eine darüberhinausgehende Weitergabe des Gutachtens an Dritte, eine andere Art der Verwendung oder eine Textänderung oder -kürzung ist den Auftraggebern nur mit Einwilligung des Sachverständigen gestattet. Zudem bedarf eine Veröffentlichung des Gutachtens in jedem Fall der Einwilligung des Sachverständigen. Vervielfältigungen sind nur im Rahmen des Verwendungszwecks gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts (Marktwerts). Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 2.000.000 EUR begrenzt.

## **7. Leistungsbeschreibung zum Verkehrswertgutachten**

### **Leistungsbeschreibung**

Dieses Gutachten dient der Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) zum Bewertungsobjekt und dies für den angegebenen Zweck.

Die Bestimmung des maßgeblichen rechtlichen und tatsächlichen Zustands der Immobilie für die anzustellende Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen und der im Rahmen der eigenen Sachverhaltsermittlungen gewonnenen Erkenntnisse sowie einer Inaugenscheinnahme im Rahmen der durchgeführten Besichtigung.

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastungen mit Altablagerungen, Altlasten) wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht untersucht. In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

In der Gebäudebeschreibung werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar und für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr.

Bei der Wertermittlung handelt es sich nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden insbesondere keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit bzw. zum Schall- und Wärmeschutz angestellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien (z. B. Holzschutzmittel) wurden ebenfalls nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft, sondern in der Wertermittlung vorausgesetzt.

Dementsprechend werden in Ansatz gebrachte Abschläge bei erkennbaren Baumängeln und Bauschäden sowie wirtschaftlichen Überalterungen im Rahmen der Immobilienbewertung nur pauschal aufgrund von Erfahrungswerten, überschlägig mittels Bauteiltabellen bzw. ausgehend von durchschnittlichen Schadensbeseitigungskosten geschätzt. Es erfolgt diesbezüglich ausdrücklich keine differenzierte Bestandsaufnahme und Kostenermittlung.

Die Übereinstimmung des ausgeführten und noch auszuführenden Vorhabens mit dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht wurde auftragsgemäß nicht explizit im Detail geprüft, es wird deshalb grundsätzlich die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Eingereichte Flächenberechnungen werden lediglich überschlägig auf Plausibilität überprüft. Ein örtliches Aufmaß und eine eigene diesbezügliche Flächenberechnung als Grundlage der Wertermittlung sind grundsätzlich nicht beauftragt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung erstellte Flächenberechnungen werden mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Behördliche Auskünfte, Bauunterlagen und wesentliche Informationen wurden im Rahmen dieser Wertermittlung vom Auftraggeber und vom Eigentümer zur Verfügung gestellt.

## 8. Bewertungsunterlagen

<b>Bewertungsunterlagen</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Bezugsdatum</b>
	Altlastenauskunft	01/2026
	Baulastenauskunft	02/2026
	Denkmalauskunft	01/2026
	Erschließungskostenbeitragsbescheinigung	01/2026
	Teilungserklärung	05/2016
	Teilungserklärung (Änderung)	09/2016
	Aufteilungsplan	03/2016
	Baubeschreibung	04/1938
	Baubeschreibung	1972
	Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichte, Schnitte)	1938
	Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichte, Schnitte)	08/1972
	Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichte, Schnitte)	01/2015
	Baugenehmigung	05/1938
	Baugenehmigung	12/1972
	Nutzflächenberechnung	01/2015
	Nutzungsänderung	05/2015
	Schlussabnahme	06/1938
	Schlussabnahme	06/1975

## 9. Rechtsgrundlagen (wesentliches)

### Rechtsgrundlagen

Grundlagen dieser Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) sind die zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassungen gewesen.

**BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

**BauGB**

Baugesetzbuch

**BauNVO**

Baunutzungsverordnung

**Landesbauordnung**

Nach Bundesland

**ImmoWertA**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

**II. BV**

Zweite Berechnungsverordnung

**WoFIV**

Wohnflächenverordnung

**DIN 277**

Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau

**GEG**

Gebäudeenergiegesetz

## 10. Wertermittlungsliteratur (wesentliches)

### Literaturangaben

**Baugesetzbuch für Planer im Bild**

(Munzinger, Niemeyer, Kiepe, von Heyl, 2018, 5. Auflage, Köln)

**Baukosten 2021 für Ein- und Mehrfamilienhäuser**

(Schmitz, Gerlach, Meisel, 2020, 22. Auflage, Essen)

**Baukosten 2021 für Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung**

(Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel, 2020, 24. Auflage, Essen)

**Kleiber digital – Verkehrswertermittlung von Grundstücken**

(Kleiber, 2019, digital, Köln)

**Lehrbuch zur Immobilienbewertung**

(Sommer, Kröll, 2017, 5. Auflage, Köln)

**Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung**

(Kröll, Hausmann, Rolf, 2015, 5 Auflage, Köln)

## 11. Abkürzungsverzeichnis (wesentliches)

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKleinG	Bundeskleingartengesetz
BMZ	Baumassenzahl
BNK	Baunebenkosten
BRI	Brutto-Rauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DSchG	Denkmalschutzgesetz
DIN	Deutsche Industrie-Norm
ebf.	erschließungsbeitragsfrei
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig
EW	Ertragswert
ErbbaureG	Erbbaurechtsgesetz
GG	Grundgesetz
GBO	Grundbuchordnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GR	Grundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
p	Liegenschaftszinssatz
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VW	Vergleichswert
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
Wfl.	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFIV	Wohnflächenverordnung

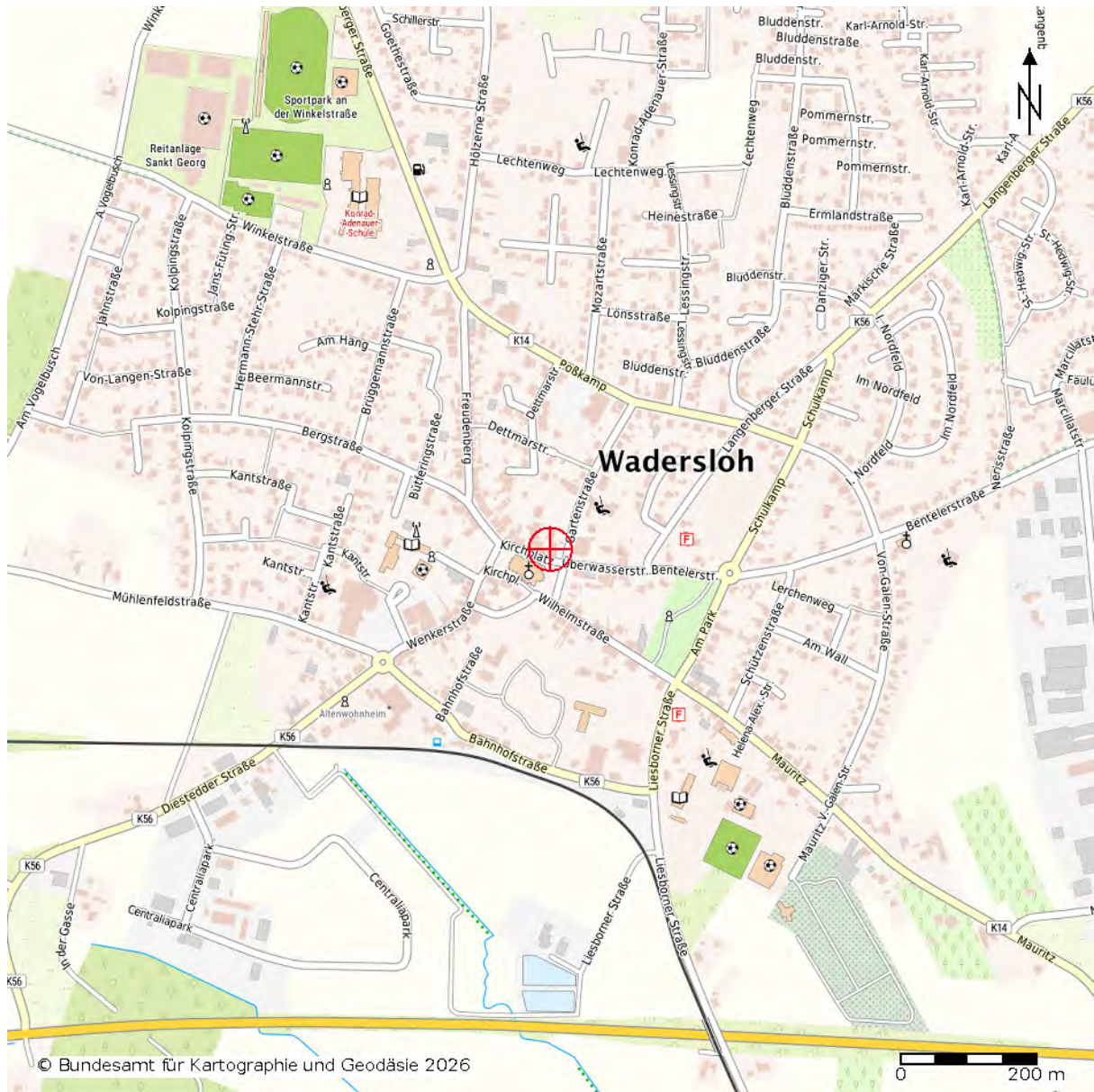
## 12. Anlagen

### 12.1 Kartenmaterial

#### 12.1.1 Übersichtskarte (Makrolage)



### 12.1.2 Übersichtskarte (Mikrolage)



### 12.1.3 Liegenschaftskarte

## Liegenschaftskarte

**Angaben zum Bewertungsobjekt:**

Postleitzahl: 59329  
Ort: Wadersloh  
Straße: Kirchplatz  
Hausnummer: 6



## 12.2 Bauzahlenberechnung (Wohn-/Nutzflächenberechnung, etc.)

### 12.2.1 Wohn- und Nutzflächenberechnung

21. Jan. 2015

PROJEKT: Nutzungsänderung Erdgeschoss 59329 Wadersloh

AUFTRAG: [REDACTED]

NUTZFLÄCHENBERECHNUNG NACH DIN 277 BLATT 2 17.01.2015 S. 1

Raum Nr.	Raumbezeichnung	Faktor	Masse (m)	Bruttofläche	Nettofläche (m <sup>2</sup> )
L.L.0					
12	Wdrg.		3.60 * 0.99	3.56	3.45
12	Empfang		7.625 * 6.04		
		+	4.435 * 1.92	54.57	52.93
3	Büro		4.255 * 3.49		
		-	0.515 * 0.515	14.58	14.14
4	Fitnessgeräte		4.615 * 4.255	19.64	19.05
5	Fitnessgeräte		6.29 * 3.65	22.96	22.27
6	Trainingsraum		11.17 * 6.415		
		+	4.30 * 1.48		
		-	0.52 * 0.27	77.88	75.54
7	Umkleide Damen		4.30 * 4.30	18.49	17.94
8	Umkleide Herren		4.30 * 3.56	15.31	14.85
9	Flur		6.755 * 1.38		
		-	0.52 * 0.185	9.23	8.95
0	WC H		3.72 * 1.89		
		+	1.70 * 0.885	8.54	8.28
1	WC D		4.02 * 1.89		
		+	1.40 * 1.38		
		+	1.60 * 1.005	11.14	10.81
2	Treppenhaus		5.75 * 2.40	13.80	13.39
3	Flur 1		1.25 * 1.01	1.26	1.22
<b>SUMME</b>				<b>270.96</b>	<b>262.82</b>

03. Juni 2016

Objekt:

## Nachträgliche Legalisierung:

Umbau der Wohnung im 1.Obergeschoss zur zwei Wohneinheiten und Teil-Nutzungsänderung des Dachgeschosses zum Wohnraum

Ort:

Kirchplatz 6, 59329 Wadersloh

Bauherr

[Redacted] d Vermögensverwaltung GmbH  
[Redacted] - Geschäftsführer

Architekt

Dipl.-Ing. (FH) [Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
[Redacted]  
Mail: [Redacted]

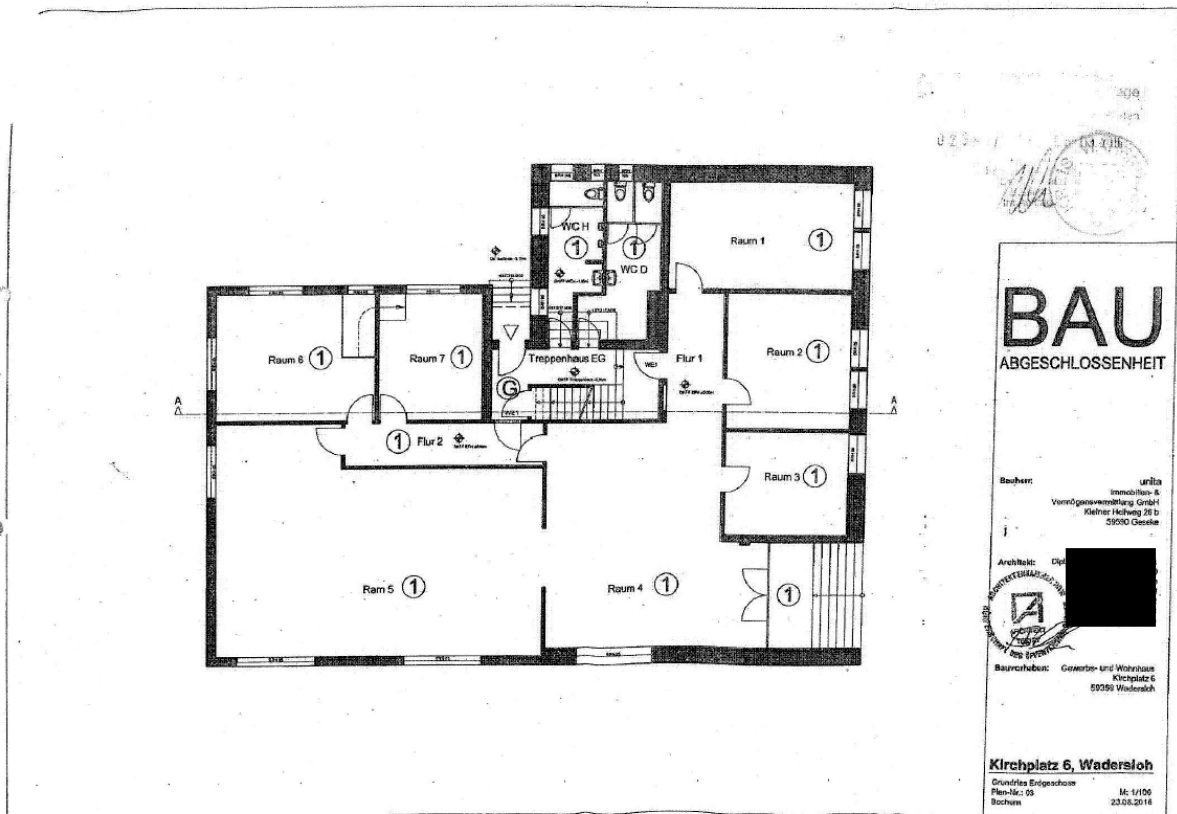
Gemarkung: Wadersloh  
Flur: 22  
Flurstück-N°: 729

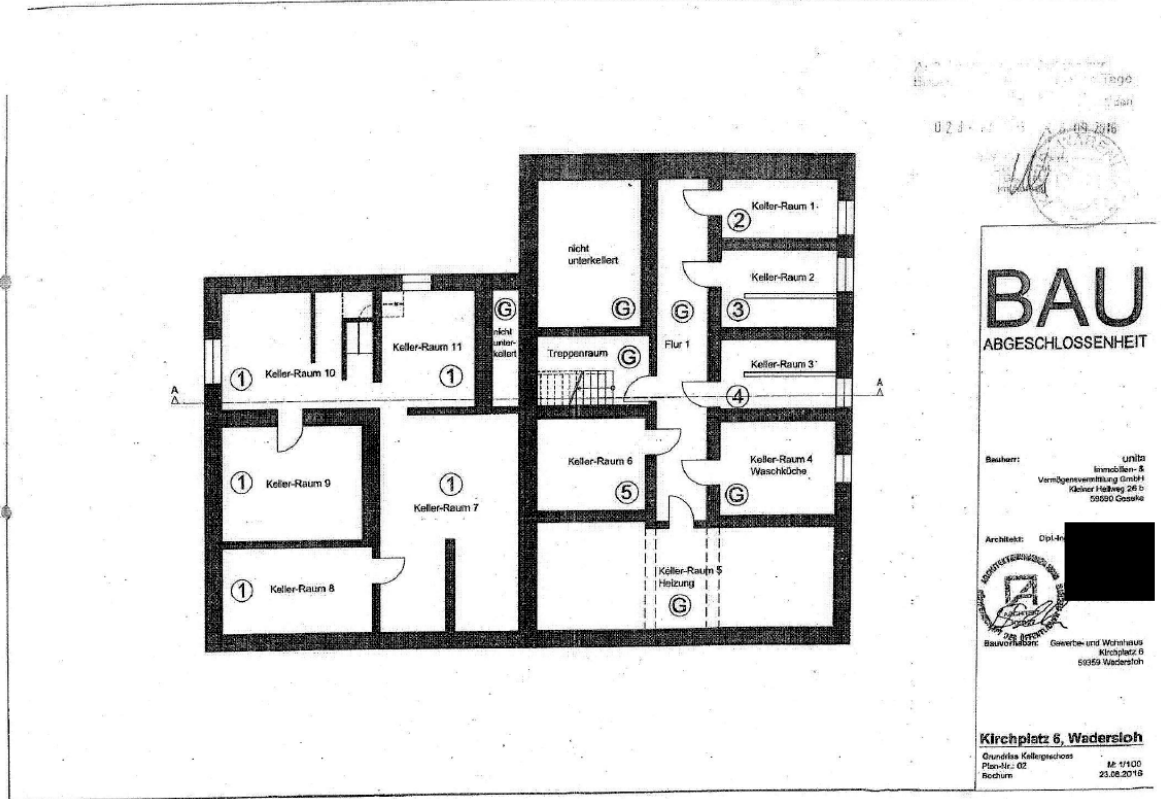
### WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

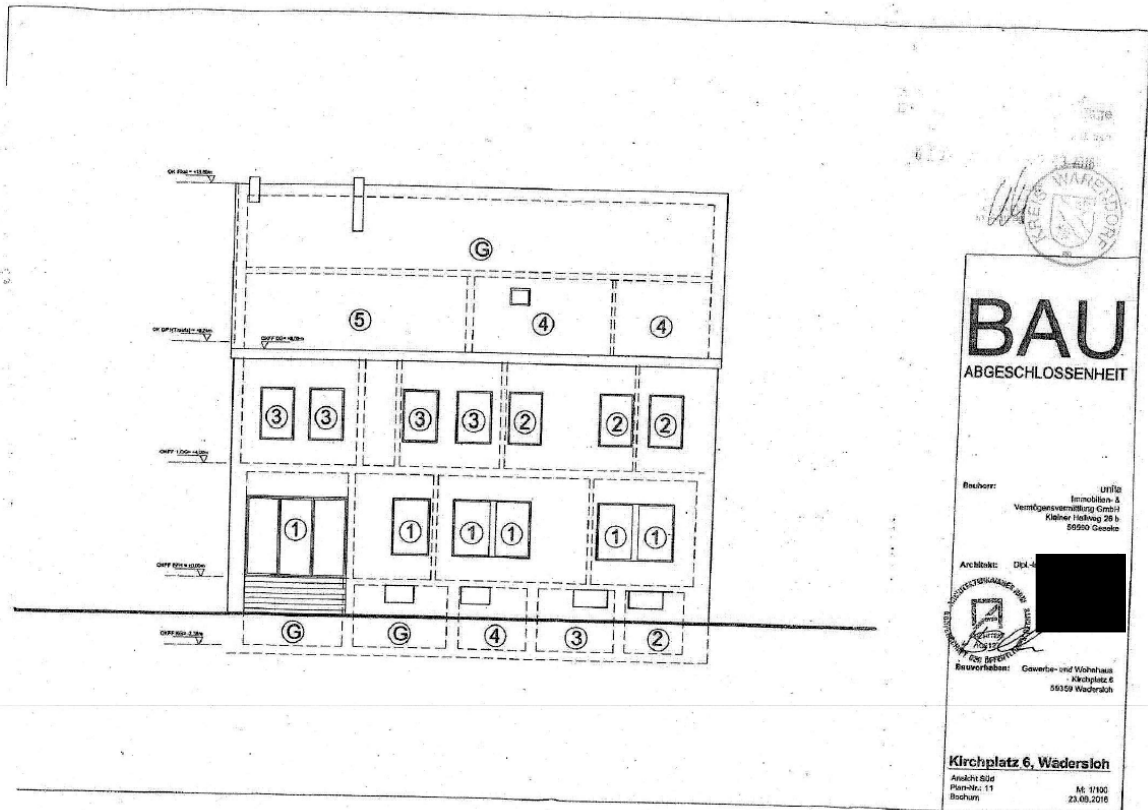
Nutzflächen KG	Grundfläche	anrechenb. Fläche
Keller 1		8,42 m <sup>2</sup>
Keller 2		10,50 m <sup>2</sup>
Keller 3		9,32 m <sup>2</sup>
Keller 4 - Waschküche		13,31 m <sup>2</sup>
Keller 5 - Heizung		37,34 m <sup>2</sup>
Keller 6		12,02 m <sup>2</sup>
Keller 7		35,35 m <sup>2</sup>
Keller 8		15,66 m <sup>2</sup>
Keller 9		19,70 m <sup>2</sup>
Keller 10		20,84 m <sup>2</sup>
Keller 11		13,11 m <sup>2</sup>
<b>NUTZFLÄCHE Kellergeschoss</b>	=	<b>195,57 m<sup>2</sup></b>
Verkehrsflächen KG	Grundfläche	anrechenb. Fläche
Treppenraum		9,31 m <sup>2</sup>
Flur 1		21,26 m <sup>2</sup>
<b>VERKEHRSFLÄCHE Kellergeschoss</b>	=	<b>30,57 m<sup>2</sup></b>
<b>GESAMTFLÄCHE Kellergeschoss</b>	=	<b>226,14 m<sup>2</sup></b>



12.3 Aufteilungsplan (Wesentliches)









**12.4 Fotodokumentation** (repräsentativ)



Bild 1: Gebäudeansicht



Bild 2: Gebäudeansicht



Bild 3: Gebäudeansicht



Bild 4: Gebäudeansicht



Bild 5: Gebäudeansicht



Bild 6: Gebäudeansicht