



**Dipl.-Ing. Irmtraud Grothe**

Sachverständige für die  
Bewertung bebauter und  
unbebauter Grundstücke

Von der IHK Ostwestfalen  
zu Bielefeld öffentlich bestellt  
und vereidigt

Zertifiziert gem. DIN EN ISO /  
IEC 17024 (DIA-Zert)

Büroanschrift:

Klausfeldweg 10  
37671 Höxter

Tel.: 0 52 71 / 966 802

Fax: 0 52 71 / 966 798

Höxter, den 06.10.2021

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) gem. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

**Art des Objektes:** Produktionshalle mit Verwaltungstrakt

- ursprüngliches Baujahr 1990, spätere Anbauten
- eingeschossig
- 1.976 m<sup>2</sup> Nutzfläche

**Lage:** Warburg,  
Speckgraben 17

**Grundstücksgröße:** 7.102 m<sup>2</sup>

Der Verkehrswert des oben genannten Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungsstichtag 03.09.2021 – auf der Grundlage des äußeren  
Eindrucks - zu rd.

**530.000,- EUR**

ermittelt.

**Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens**

Die Internet-Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass es keine Angaben zur Person des Eigentümers sowie etwaiger Mieter enthält.

## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Erstattung des Gutachtens</b> .....	<b>4</b>
<b>A. 1.</b>	<b>Auftragstellung und Inhalt des Auftrages</b> .....	<b>4</b>
<b>A. 2.</b>	<b>Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand</b> .....	<b>4</b>
<b>B.</b>	<b>Objektbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
<b>B. 1.</b>	<b>Kataster- und Grundbuchbezeichnung</b> .....	<b>5</b>
<b>B. 2.</b>	<b>Eigentümer lt. Grundbuch</b> .....	<b>5</b>
<b>B. 3.</b>	<b>Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens</b> .....	<b>6</b>
	B.3.1. Lage .....	6
	B.3.2. Form und Größe .....	7
	B.3.3. Erschließungszustand.....	7
	B.3.4. Zulässige Nutzung .....	8
	B.3.5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches.....	8
	B.3.6. Baulasten .....	8
	B.3.7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale .....	9
	B.3.8. Ertragsverhältnisse .....	10
<b>B. 4.</b>	<b>Bewertungsmerkmale der Aufbauten</b> .....	<b>11</b>
	B.4.1. Gebäudebeschreibung.....	11
	B.4.2. Berechnung der Bruttogrundfläche .....	13
	B.4.3. Berechnung der Nutzfläche .....	14
<b>B. 5.</b>	<b>Beschreibung der Außenanlagen</b> .....	<b>16</b>
<b>C.</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>17</b>
<b>C. 1.</b>	<b>Grundlagen</b> .....	<b>17</b>
	C.1.1. Definition des Verkehrswertes .....	17
	C.1.2. Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....	17
	C.1.3. Literatur.....	17
<b>C. 2.</b>	<b>Wahl des Wertermittlungsverfahrens</b> .....	<b>18</b>
<b>C. 3.</b>	<b>Bodenwert</b> .....	<b>19</b>
<b>C. 3.</b>	<b>Ertragswertverfahren</b> .....	<b>20</b>
<b>C. 5.</b>	<b>Verkehrswert des Grundstücks</b> .....	<b>25</b>

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 3

Objekt: Produktionshalle mit Verwaltungstrakt, Speckgraben 17, Warburg

<b>D.</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>27</b>
<b>D. 1.</b>	<b>Lageplan</b> .....	<b>27</b>
<b>D. 2.</b>	<b>Luftbild</b> .....	<b>28</b>
<b>D. 3.</b>	<b>Baulast</b> .....	<b>29</b>
<b>D. 4.</b>	<b>Bauzeichnungen</b> .....	<b>30</b>
<b>D. 5.</b>	<b>Fotodokumentation</b> .....	<b>32</b>

Das Gutachten umfasst insgesamt 34 Seiten, die sich aus einem Textteil (26 Seiten) und einem Anlagenteil (8 Seiten) zusammensetzen.

## **A. Erstattung des Gutachtens**

### **A. 1. Auftragstellung und Inhalt des Auftrages**

Der Auftrag zur Erstellung des Gutachtens erfolgte mit Schreiben vom 10.05.2021, Az.: 5 K 1/21 durch das Amtsgericht Warburg. Besondere Bedingungen für die Wertermittlung wurden im Auftrag nicht gestellt.

In diesem Gutachten sind nur die in der Gemarkung Warburg gelegenen Grundstücke erfasst. Die übrigen - ebenfalls beauftragen - Grundstücke sind aus Gründen der Übersichtlichkeit in separaten Gutachten aufgeführt.

Der Bewertungszeitpunkt ist der Tag der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung), somit der

03.09.2021.

### **A. 2. Objektbesichtigung und für die Bewertung maßgeblicher Zustand**

Das zu bewertende Objekt wurde von mir am 03.09.2021 in Anwesenheit von Herrn [REDACTED] von außen besichtigt. Eine Innenbesichtigung lehnte der Eigentümer, [REDACTED] ausdrücklich ab.

Der bei dieser Außenbesichtigung festgestellte Zustand des Objektes ist in Verbindung mit den vorliegenden Unterlagen somit die Grundlage der nachfolgenden Wertermittlung. Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optisch sichtbare Zustand erfasst. Bauteilerstörende Untersuchungen (z. B. Öffnungen des Wand- oder Deckenaufbaus) fanden nicht statt. Die Beschreibung der nicht zugänglichen Bauteile erfolgt auf Grund von Bauakten, sonstiger Hinweise oder objekttypischer Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass sie sich in einem baujahrstypischen Unterhaltungszustand befinden. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

**B. Objektbeschreibung**

**B. 1. Kataster- und Grundbuchbezeichnung**

Der zu bewertende Grundbesitz hat im Liegenschaftskataster die Bezeichnung

Gemarkung Warburg,	Flur 14,
Flurstück 380,	Größe 4.987 m <sup>2</sup>
Flurstück 411,	Größe 2.115 m <sup>2</sup>

und ist im Grundbuch von

Großeneder, Blatt 363

eingetragen

**B. 2. Eigentümer lt. Grundbuch** ist

Markus Kirchhoff, geb. 17.08.1976,

Willebadessen-Eissen

### **B. 3. Bewertungsmerkmale des Grund und Bodens**

#### **B. 3. 1. Lage**

Das zu bewertende Gebäude (Produktionshalle mit Verwaltungstrakt) ist in Warburg gelegen. Warburg ist eine Stadt im Kreis Höxter im Osten von Nordrhein-Westfalen. Mit rd. 23.000 Einwohnern ist sie die größte Stadt der Warburger Börde. Die Einwohnerzahl Warburgs stagniert in den letzten Jahren bzw. ist leicht rückläufig.

Warburg liegt als wirtschaftliches Mittelzentrum in einem von der Landwirtschaft geprägten Raum. Die Warburger Wirtschaft war traditionell landwirtschaftlich geprägt. Heute zeichnet sich das produzierende Gewerbe in Warburg durch eine breit gestreute mittelständische Wirtschaftsstruktur aus.

Kindergärten, mehrere Grundschulen, alle weiterführenden Schulen sowie entsprechende Einkaufsmöglichkeiten sind in Warburg vorhanden. Daneben gibt es ein Krankenhaus sowie diverse Allgemein- bzw. Fachärzte und Apotheken. Neben der Stadtverwaltung gibt es eine Nebenstelle der Kreisverwaltung Höxter, ein Finanzamt, das Amtsgericht sowie eine Polizeiwache.

Das Bewertungsobjekt (Produktionshalle mit Verwaltungstrakt) ist in dem Gewerbegebiet Warburg-West / Lütkefeld gelegen. Das Gewerbegebiet ist im Nordwesten Warburgs in direkter Nähe der Bundesstraße 252 (Ostwestfalenstraße) gelegen. Autobahnanschluss (A 44) ist somit in rd. 4,5 km gegeben. Die Gesamtfläche des Gewerbegebietes beträgt rd. 560.000 m<sup>2</sup> - vertretene Branchen sind hier derzeit: Maschinenbau, chemische Betriebe, Handwerk, Handel und Dienstleistungen.

Das Bewertungsobjekt selber ist am Rande des Gewerbegebietes gelegen. Die Nachbarbetriebe sind den Branchen Holzverarbeitung, Logistik und Systembau zuzuordnen. Das südlich angrenzende Grundstück ist noch unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Straße „Speckgraben“. Das Bewertungsobjekt ist nahezu am Ende eines von der Haupteerschließungsstraße abgehenden Stichweges (Sackgasse) gelegen.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Geoserver unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) verwiesen.

### **B. 3. 2. Form und Größe**

Das Bewertungsobjekt setzt sich aus den beiden Flurstücken 380 und 411 zu einer Gesamtgröße von 7.102 m<sup>2</sup> zusammen

Die Gesamtfläche verfügt über einen etwas unregelmäßigen Zuschnitt, da das ursprünglich ebenfalls zu dem Gesamtkomplex gehörende Flurstück 410 vor einigen Jahren separat veräußert worden ist.

Die Frontbreite an der Straße beträgt 55 m – ab einer Tiefe von rd. 18 m beträgt die Gesamtbreite rd. 86. Die Tiefe beträgt rd. 90 m bzw. 72 m.

Das Grundstück ist weitgehend eben.

Zur weiteren Orientierung wird auf den Lageplan (Anlage 1) verwiesen.

### **B. 3. 3. Erschließungszustand**

Die Erschließung des Bewertungsobjektes erfolgt über die öffentliche Straße „Speckgraben“.

Das Bewertungsobjekt ist nahezu am Ende eines von der Haupterschließungsstraße abgehenden Stichweges (Sackgasse) gelegen. In diesem Bereich verfügt die Straße „Speckgraben“ über eine asphaltierte Fahrbahn mit beidseitigem Bürgersteig und Parkstreifen, Straßenbeleuchtung und -entwässerung.

Gemäß Auskunft der Stadt Warburg vom 31.08.2021 wurde das Grundstück ursprünglich durch die Stadt Warburg veräußert. Der Kaufpreis beinhaltete seinerzeit auch einen Anteil für die Erschließung. Somit würden in der Zukunft bezüglich der das Grundstück erschließenden Straße Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr anfallen. Offene Forderungen in diesem Zusammenhang aus der Vergangenheit lägen nicht vor.

Ob und in welcher Höhe in der Zukunft eine Straßenbaubeitragspflicht gem. § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) entstehen würde, ließe sich zurzeit nicht beurteilen. Straßenbaumaßnahmen, die eine derartige Beitragspflicht auslösen könnten, seien derzeit jedoch nicht geplant. Offene Forderungen aus der Vergangenheit lägen nicht vor.

Das Grundstück ist daher als vollständig erschlossen anzusehen.

#### **B. 3. 4. Zulässige Nutzung**

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 (Lütkefeld) der Stadt Warburg. Dieser Bebauungsplan trifft für das Bewertungsobjekt folgende Festsetzungen:

- Industriegebiet (GI)
- Offene und geschlossene Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8
- Baumassenzahl (BMZ) = 6,0
- ZFGB = Zone für gleisanschlußbedürftige Betriebe

#### **B. 3. 5. Eingetragene Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuches**

Von Seiten des Amtsgerichtes Warburg wurde ein Ausdruck des Grundbuchs vom 10.05.2021 zur Verfügung gestellt. Hiernach ist in Abteilung II des Grundbuches folgende Eintragung vorhanden:

Lastend auf den Flurstücken 380 und 411

- *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet. (Amtsgericht Warburg, 5 K 1/21).  
Eingetragen am 03.03.2021.*

Diese Eintragung hat auf die Wertermittlung keinen Einfluss.

#### **B. 3. 6. Baulasten**

Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 28.08.2021 sind im Baulastenverzeichnis folgende das Bewertungsobjekt belastende bzw. begünstigende Eintragungen vorhanden.

Baulastenverzeichnis von Warburg Baulastenblatt 0142

- *Der jeweilige Eigentümer und der jeweilige Erbbauberechtigte des Grundstücks Warburg, Speckgraben 17 - Gemarkung Warburg, Flur 14, Flurstück 380 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks*



*Warburg, Speckgraben 17a - Gemarkung Warburg, Flur 14, Flurstück 411 - mit der gem. § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) erforderlichen Abstandfläche zu belasten, die aus der auf diesem Grundstück durchgeführten Erweiterung der Produktionshalle (Az.: 60-98-01951-10 N) resultiert.*

*Die belastete Fläche wurde in dem beigefügten Lageplan zur Verpflichtungserklärung grünschräffiert dargestellt und ist von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten. Eingetragen am 08.08.2001.*

Die durch die Baulast belastete Fläche ist aus der Anlage 3 ersichtlich. Durch die genannte Baulast wurde die bauliche Ausnutzbarkeit des Flurstücks 411 erhöht und die des Flurstücks 380 eingeschränkt. Da die beiden Flurstücke hier eine wirtschaftliche Einheit bilden und als Gesamtheit betrachtet werden, heben sich Vor- und Nachteile wieder auf.

### **B. 3. 7. Weitere wertbeeinflussende Merkmale**

Eine Baugrunduntersuchung hat nicht stattgefunden. Es werden normale, ortstypische Verhältnisse unterstellt.

Gemäß Mail-Auskunft des Kreises Höxter (Untere Bodenschutzbehörde) vom 26.08.2021 ist das Bewertungsobjekt nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert. Insofern wird im Rahmen dieses Gutachtens von Altlastenfreiheit ausgegangen.

Im Geodatenportal des Kreises Höxter (Einsichtnahme 03.09.2021) ist das Grundstück nicht als Wasserschutzgebiet oder Überschwemmungsgebiet dargestellt.

Gemäß telefonischer Auskunft des Kreises Höxter vom 01.09.2021 liegt für das Bewertungsobjekt keine öffentliche Förderung und somit auch keine Wohnungsbindung vor.

### **B. 3. 8. Mietverhältnisse**

Die Gebäude incl. Außenlager werden anscheinend durch den Eigentümer selber bzw. seine Unternehmen genutzt.

Angaben, durch wen die Gebäude bzw. die Freiflächen genutzt werden bzw. ob diesbezüglich entsprechende Pachtverträge vorliegen, wurden durch den Eigentümer nicht gemacht.

Laut Internet-Recherche sind unter der Anschrift „Warburg, Speckgraben 17“ folgende Unternehmen ansässig:

- [REDACTED] (Handel mit beweglichen Wirtschaftsgütern, insbesondere Maschinen)
- [REDACTED] (Handel und Vertrieb mit beweglichen Wirtschaftsgütern, Maschinen und Gabelstapler)
- [REDACTED] (Verwaltung und Vermietung bzw. An- und Verkauf von beweglichen Vermögensgegenständen, insbesondere Maschinen. Ausführung aller Geschäfte, die mit den vorerwähnten Zwecken im Zusammenhang stehen)

Weiterhin ist an dem Gebäude noch ein Werbeschild mit dem Schriftzug „[REDACTED]“ angebracht. Nach Aussage des Eigentümers habe das Schild jedoch keine Bedeutung mehr.

## **B. 4. Bewertungsmerkmale der Aufbauten**

### **B. 4. 1. Gebäudebeschreibung**

Auf dem zu bewertenden Grundstück (Flurstücke 380 und 411) befindet sich eine:

#### **Produktionshalle mit Verwaltungstrakt**

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Gebäude. Eine Unterkellerung besteht vermutlich nicht.

Da eine Innenbesichtigung und auch eine nähere Inaugenscheinnahme des Gebäudes durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurden, erfolgt die nachfolgende Baubeschreibung anhand der vorliegenden Unterlagen und Recherchen in Verbindung mit den bei der Außenbesichtigung gewonnenen Eindrücken.

Auf dem Gelände befand sich ursprünglich ein Industriebetrieb, der auf die Erstellung von photopolymeren Druckformen und Trägerhülsen für Druckklischees spezialisiert war.

Ausgehend von den Bauunterlagen wurde ursprünglich im Jahre 1990 eine Produktionshalle mit Verwaltungstrakt errichtet. Im Jahre 1994 wurden 3 Fertiggaragen zur Lagerung von Chemikalien errichtet. Die Produktionshalle wurde im Jahre 1998 erweitert – im Jahre 1999 erfolgte der Anbau eines Heizungsraumes.

Im Jahre 1993 wurde zusätzlich ein mehrgeschossiges Bürogebäude errichtet. Dieses befindet sich jedoch auf dem angrenzenden Flurstück 410 und ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Die ursprüngliche Nutzung bzw. Produktion wurde vor einigen Jahren aufgegeben. Heute werden die Gebäude und Außenflächen anscheinend überwiegend als Lager- und Abstellflächen im Zusammenhang mit dem Handel und Vertrieb von Maschinen, Autos, Nutzfahrzeugen, Gabelstaplern etc. genutzt.

Die Gebäude verfügen insgesamt über eine Nutzfläche von rd. 1.976 m<sup>2</sup> von denen rd. 1.670 m<sup>2</sup> auf ehem. Produktions- und Lagerhallen und 306 m<sup>2</sup> auf Büro-, Sozial- und Sanitärräume entfallen.

Da die beiden – hier zu bewertenden - Flurstücke 380 und 411 ursprünglich zusammen mit dem Flurstück 411 eine wirtschaftliche Einheit bildeten, resultieren aus dem „Wegfall“ des Flurstücks 411 nunmehr Einschränkungen hinsichtlich der Einfahrt der Hallen bzw. Umfahrbarkeit des Gesamtgebäudekomplexes.

Soweit von außen erkennbar besteht insgesamt ein allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung.

Zur weiteren Orientierung wird auf die Grundrisszeichnungen (Anlage 4) bzw. Fotodokumentation (Anlage 5) verwiesen.

Baujahr:	1990	Errichtung Produktionshalle mit Verwaltungstrakt
	1994	Errichtung von 3 Fertigaragen zur Lagerung von Chemikalien
	1998	Erweiterung Produktionshalle
	1999	Anbau Heizungsraum

Bruttogrundfläche: 2.282 m<sup>2</sup>

Geschosshöhen:  
(lichte Höhen) Erdgeschoss: 2,55 m Büro-/Sozialräume  
5,95 m - 6,20 m Halle

Nutzfläche: EG: 1.976 m<sup>2</sup>

### **Bauart**

Fundament: - Stahlbeton

Wände: - Außenwände: Stahl-Trapezbleche mit Isolierung

Fassadenausführung: - kunststoffbeschichtetes Profilblech, hell  
- Empfangsbereich mit verspiegelter Glasvorhangfassade

Dachkonstruktion - Flachdach, Stahlbinder mit Trapezblecheindeckung

Energieausweis: - ein Energieausweis lag der Unterzeichnerin nicht vor

**Ausstattung**

Fußböden:	- Stahlbetonplatte
Fenster:	- Aluminiumfenster
Türen:	- Aluminiumtüren, FH-Türen - Sektionaltor
Sanitäre Ausstattung:	- lt. Bauzeichnung in zwei Gebäudebereichen jeweils Damen- und Herrentoiletten mit jeweils 1-2 WC's und Waschbecken
Beheizung:	- WW-Pumpen-Heizung (Gas)
Warmwasser- aufbereitung:	- vermutlich über Durchlauferhitzer
Lüftung:	- mechanische Lüftung, Zuluft über Kanalsystem, Abluft über zentrale Absaugung durch Kanal, Ausblasen über Dach
Baulicher Zustand:	- soweit erkennbar allgemeiner Nachholbedarf an Bauunterhaltung

**B. 4. 2. Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) gemäß DIN 277, Ausgabe 2005**

Die nachfolgende Berechnung erfolgte auf der Basis der Bauzeichnungen in Verbindung mit der Liegenschaftskarte.

**Produktionshalle mit Verwaltungstrakt und ehem. Chemikalienlager**

Erdgeschoss :

24,35 m	x	44,50 m		
7,00 m	x	20,60 m		
34,95 m	x	11,55 m		
29,40 m	x	20,20 m		
5,40 m	x	2,60 m	x	½
8,90 m	x	5,60 m	=	<u>2.282,2 m<sup>2</sup></u>

**Bruttogrundfläche rd. 2.282 m<sup>2</sup>**

**B. 4. 3. Nutzflächenberechnung**

Die nachfolgende Nutzflächenberechnung erfolgte auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen. Eine örtliche Überprüfung konnte nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Ursprungsgebäude:

Werkhalle	=	265,77 m <sup>2</sup>
Werkhalle	=	257,84 m <sup>2</sup>
Ausdruck	=	84,88 m <sup>2</sup>
Lager	=	137,14 m <sup>2</sup>
Regeneration	=	18,24 m <sup>2</sup>
Chemikalien	=	18,96 m <sup>2</sup>
Ausdruckannahme	=	25,75 m <sup>2</sup>
Betriebsleiter	=	16,67 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	=	21,82 m <sup>2</sup>
Umkleide	=	6,80 m <sup>2</sup>
WC	=	5,90 m <sup>2</sup>
Geschäftsführer	=	21,30 m <sup>2</sup>
Sekretär	=	10,49 m <sup>2</sup>
Besprechung	=	12,60 m <sup>2</sup>
Sachbearbeiter I	=	11,14 m <sup>2</sup>
Sachbearbeiter II	=	10,67 m <sup>2</sup>
Rezeption	=	6,43 m <sup>2</sup>

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 15

Objekt: Produktionshalle mit Verwaltungstrakt, Speckgraben 17, Warburg

Küche	=	5,89 m <sup>2</sup>
Putzmittel	=	4,27 m <sup>2</sup>
WC Herren	=	6,41 m <sup>2</sup>
WC Damen	=	6,41 m <sup>2</sup>
Garderobe	=	3,20 m <sup>2</sup>
Foyer	=	38,04 m <sup>2</sup>
Flur	=	22,91 m <sup>2</sup>
Gang	=	37,73 m <sup>2</sup>
<u>Erweiterungen:</u>		
Produktion	=	485,00 m <sup>2</sup>
Produktion	=	271,48 m <sup>2</sup>
Lager	=	87,85 m <sup>2</sup>
Aufenthaltsraum	=	21,97 m <sup>2</sup>
Verwaltung	=	21,97 m <sup>2</sup>
Waschen	=	5,62 m <sup>2</sup>
WC	=	7,47 m <sup>2</sup>
Durchgang	=	10,58 m <sup>2</sup>
Flur	=	<u>6,42 m<sup>2</sup></u>
<b>Nutzfläche rd.</b>		<b><u>1.976 m<sup>2</sup></u></b>

Reine Funktionsflächen (Heizung, Anschlußraum, Trafo etc.) blieben bei der obigen Nutzflächenermittlung unberücksichtigt.

**B. 5. Beschreibung der Außenanlagen**

Hausanschlüsse

Anschluss an die Kanalisation sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Strom und Telefon sind vorhanden

Einfriedung

straßenseitig offen, zum linken Nachbarn lebende Hecke, rückwärtig Metallzaun, zum rechten Nachbarn (Ackerfläche) offen

Gartenanlage und Aufwuchs

Busch- und Strauchwerk im vorderen Bereich, Laubbäume, Rasenfläche im rückwärtigen Bereich

Wege- und Hofbefestigung

Stellplätze und Eingangsbereich mit Verbundsteinpflaster, Zufahrten asphaltiert



## **C. Ermittlung des Verkehrswertes**

### **C. 1. Grundlagen**

#### **C. 1. 1. Definition des Verkehrswertes**

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

#### **C. 1. 2. Rechtsgrundlagen**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind im Wesentlichen folgende Rechts- und Verwaltungsvorschriften zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141)
- Verordnung über die Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 18.10.2012
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Verordnung zur Berechnung von Wohnflächen (Wohnflächenverordnung – WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003

#### **C. 1. 3. Literatur**

- Möckel/Gerardy      Praxis der Grundstücksbewertung, Verlag: Moderne Industrie
- Simon/Kleiber      Schätzung und Ermittlung von Grundstücks- werten, Verlag: H. Luchterhand
- Sprengnetter, H. O.      Grundstücksbewertung, Eigenverlag

## **C. 2. Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt zu vergleichen sind. Dieses Verfahren stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar. Es setzt jedoch zum einen das Vorhandensein einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen geeigneter Vergleichskaufpreise voraus, zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein. Daher wird das Vergleichswertverfahren im allgemeinen nur für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke eingesetzt; bei bebauten Grundstücken findet es nur Anwendung, wenn zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsobjekt in allen wertrelevanten Merkmalen große Übereinstimmung besteht (Eigentumswohnungen, Reihenhäuser gleichen Typs etc.)

Das **Sachwertverfahren** wird benutzt, wenn der Substanzwert bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund steht. Der Sachwert umfasst die Summe des Bodenwertes, der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen. Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicher Weise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung von Objekten üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das **Ertragswertverfahren** als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Bewertungsobjekt (Produktionshalle) ist vorrangig auf eine Renditeerzielung ausgerichtet. Entsprechend wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet.

**C. 3. Bodenwert**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV)

Aus vorliegenden Kaufpreisen und der allgemeinen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt wurde vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter für den Bereich des Bewertungsobjektes folgender Bodenrichtwert ermittelt:

Lage- beschreibung	Nutzung	Bezug	e <sub>bp</sub> / e <sub>bf</sub>	Stichtag	Richtwert EUR/m <sup>2</sup>
Warburg, Lütkefeld	Gewerbe / Industrie	5.000 m <sup>2</sup>	erschließungs- beitragsfrei	01.01.21	16,00

Der oben genannte Bodenrichtwert bezieht sich auf in dem Gewerbegebiet „Lütkefeld“ gelegene Gewerbegrundstücke, für die keine Erschließungsbeiträge mehr anfallen.

Abweichungen von den durchschnittlichen Merkmalen sind noch durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist hinsichtlich Lagequalität, Nutzungsmöglichkeiten und auch erschließungsbeitragsrechtlichem Zustand im Wesentlichen mit dem Richtwertgrundstück vergleichbar, so dass diesbezüglich keine Anpassung des Richtwertes erforderlich ist.

Der Bodenwert ergibt sich damit insgesamt zu:

Flurstück	Größe	Wertansatz	Bodenwert
Flurstück 380	4.987 m <sup>2</sup>	16,- EUR/m <sup>2</sup>	79.792,- EUR
Flurstück 411	2.115 m <sup>2</sup>	16,- EUR/m <sup>2</sup>	33.840,- EUR
<b>Summe</b>	<b>7.102 m<sup>2</sup></b>		<b>113.632,- EUR</b> <b>rd. 114.000,- EUR</b>

#### **C. 4. Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Bodenwert wird dabei – wie bereits vorweg erläutert – vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden – Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Ggfls. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. Abweichungen der tatsächlichen von der Marktmiete) sind sachgemäß zu berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Reinertrags durchgeführt.

##### Bodenwert

Der Bodenwert wurde unter Ziffer C. 3. zu 114.000,- EUR ermittelt. Dieser Betrag ist bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen der Verzinsung des Bodenwertes zugrunde zu legen.

##### Rohertrag

Gem. § 18 (2) ImmowertV ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ehemalige Produktions- und Lagerhalle mit Büro- und Sozialräumen, die ursprünglich im Jahre 1990 errichtet worden ist.

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld wurden für das Jahr 2020 für Warburg u. a. folgende Mietwertspannen ermittelt und im IHK Mietpreisatlas veröffentlicht:

Büroflächen: 4,00 – 8,00 EUR/m<sup>2</sup>-Nutzfläche

Lager/Produktion: 1,50 – 4,00 EUR/m<sup>2</sup>-Nutzfläche

Bei gewerblich genutzten Immobilien ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass diese oftmals auf den jeweiligen Betrieb und den konkreten Produktionsablauf ausgerichtet sind. Eine Drittverwendungsfähigkeit ohne weitere bauliche Anpassungen ist oftmals nicht möglich. Alternativ ergibt sich dann im Rahmen

der Folgenutzung oftmals nur noch eine untergeordnete Nutzung als reine Lagerfläche.

Im vorliegenden Fall ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass durch den separaten Verkauf des Büroturms (Nachbarflurstück 411) die Umfahrbarkeit des Gesamtkomplexes nicht mehr gegeben ist. Daneben ist auch die Zufahrt /Einfahrt von der Straße „Speckgraben“ aus durch den Grenzverlauf eingeschränkt (siehe Grundrißzeichnungen bzw. Fotodokumentation).

Aufgrund dessen wird mit 2,- EUR/m<sup>2</sup>-Nutzfläche für die Produktions- und Lagerflächen ein Ansatz im unteren Bereich der aufgezeigten Spanne gewählt. Entsprechendes gilt für den Ansatz für die Büro- und Sozialräume – hier wird ein Ansatz von 4,- EUR/m<sup>2</sup>-Nutzfläche getroffen.

Die Nutzungsmöglichkeit der Außenstellplätze ist bei derartigen Immobilien i. d. R. im Mietwertansatz bereits enthalten. Von daher wird hierfür kein gesonderter Ansatz getroffen.

## Bewirtschaftungskosten

Aus dem Jahresrohertrag sind die laufenden Bewirtschaftungskosten zu bestreiten, soweit sie nicht durch besondere Umlagen außerhalb der Miete vom Mieter getragen werden. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist der auf jedes Jahr der Nutzung entfallende Anteil der Wertminderung des Gebäudes. Sie wird bei der Kapitalisierung rechnerisch im Vervielfältiger berücksichtigt. Die Bewirtschaftungskosten werden unter Berücksichtigung des vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes angewandten Ertragswertmodells (Empfehlung der AGVGA) ermittelt.

Im Einzelnen wurden folgende Ansätze getroffen:

- Mietausfallwagnis: 4 %
- Verwaltungskosten: 3 %
- Instandhaltungskosten: 3,50 EUR/m<sup>2</sup>-Produktions-/Lagerfläche sowie 11,70 EUR/m<sup>2</sup>-Büro-/Sozialfläche

Hiernach ergeben sich für das Bewertungsobjekt insgesamt Bewirtschaftungskosten von 13.259,- EUR. Dieses entspricht einem Bewirtschaftungskostenansatz von rd. 24,2 %.

Aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt sich der Reinertrag.

#### Restnutzungsdauer

Die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer von Gewerbehallen in der Art des zu bewertenden Objektes beträgt 50 Jahre.

Die Restnutzungsdauer ergibt sich in erster Näherung aus der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter.

Das Gebäude wurde im Ursprung 1990 errichtet, das Gebäude ist somit bereits 31 Jahre alt. Aufgrund der später erfolgten Anbauten wird eine leicht erhöhte Restnutzungsdauer von 20 Jahren in Ansatz gebracht.

#### Liegenschaftszinssatz

§ 14 Absatz 3 ImmoWertV definiert den Liegenschaftszinssatz als „Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.“

Gemäß § 14 Absatz 3 Satz 2 ImmoWertV sind Liegenschaftszinssätze „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartige bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.

Vom Gutachterausschuss des Kreises Höxter wurde für Gewerbe- und Industrieobjektes ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 5,6 % abgeleitet und veröffentlicht.

Aufgrund der vergleichsweise guten Verkehrsanbindung wird im vorliegenden Fall ein reduzierter Liegenschaftszinssatz von 5 % in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Absatz 2 Nr. 2 und Absatz 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge) noch durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Der vorhandene bauliche Zustand sowie die Besonderheiten des Bewertungsobjektes sind bereits durch die getroffenen Ansätze (Miete, Bewirtschaftungskostenansätze bzw. Restnutzungsdauer) ausreichend berücksichtigt.

Weitere Besonderheiten sind nicht gegeben.

# IRMTRAUD GROTHE DIPL.-ING.

Sachverständige für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Verkehrswertgutachten vom 06. Oktober 2021

Seite 24

Objekt: Produktionshalle mit Verwaltungstrakt, Speckgraben 17, Warburg

Hiernach ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender endgültiger Ertragswert:

<b>Ertragswertverfahren</b>				
Gebäude- teil	Nutzung	Nutzfläche	Marktmiete	
			€/m <sup>2</sup> -Nutzfläche	Monat
Speckgraben 17	Produktion / Lager	1.670 m <sup>2</sup>	2,00 €/m <sup>2</sup>	3.340 €
	Büro-/Sozialräume	306 m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup>	1.224 €
0 Garagen				0 €
0 Stellplatz:				0 €
<b>Monatsrohertrag:</b>				<b>4.564 €</b>
<b>Jahresrohertrag:</b>				<b>54.768 €</b>
Bewirtschaftungskosten:		24,2 %		<u>-13.259 €</u>
<b>Jahresreinertrag:</b>				<b>41.509 €</b>
<b>Jahresreinertrag des Grundstücks:</b>				<b>41.509 €</b>
Bodenwert:		114.000 €		
Liegenschaftszins:		5 %		
Reinertragsanteil des Bodens:				<u>-5.700 €</u>
<b>Ertragsanteil der baulichen Anlage:</b>				<b>35.809 €</b>
<b>Ertragsanteil der baulichen Anlage:</b>				<b>35.809 €</b>
Restnutzungsdauer:		20 Jahre		x
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV):				<u>12,462</u>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>				<b>446.259 €</b>
<b>Ertragswert der baulichen Anlagen:</b>				<b>446.259 €</b>
Bodenwert:				<u>114.000 €</u>
<b>Vorläufiger Ertragswert:</b>				<b>560.259 €</b>
Bauschäden				<u>0 €</u>
<b>Ertragswert:</b>				<b>560.259 €</b>
<b>Ertragswert rd.:</b>				<b><u>560.000 €</u></b>



**C. 5. Verkehrswert des Grundstücks**

Der Verkehrswert ist aus der vorangegangenen Wertermittlung abzuleiten.

Der Ertragswert wurde zu **560.000,- EUR** ermittelt.

Das Verfahren wurde grundsätzlich mit marktkonformen Daten durchgeführt. Zusätzlich zu berücksichtigen ist jedoch, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war. Die Wertermittlung erfolgte daher auf der Grundlage des äußeren Eindrucks sowie der mir vorliegenden Unterlagen. Die Wertermittlung ist daher mit einer entsprechenden Unsicherheit behaftet. Dieser Unsicherheitsfaktor wird mit einem zusätzlichen Risikoabschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Der endgültige Verkehrswert ergibt sich nach der marktüblichen Rundung somit zu rd. **530.000,- EUR**.

Hiermit ermittle ich den Verkehrswert des Objektes "Warburg, Speckgraben 17" zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2021 - **auf der Grundlage des äußeren Eindrucks** - zu rd.

**530.000,- EUR**

(i. W.: fünfhundertdreißigtausend Euro)

Die beiden Flurstücke 380 und 411 bilden eine wirtschaftliche Einheit. Der oben ermittelte Wert von 530.000,- EUR teilt sich entsprechend den Flurstücksgrößen sowie dem Anteil der Bebauung wie folgt auf:

<b>Bewertungsobjekt</b>	<b>Größe</b>	<b>Wert</b>
Flurstück 380	4.987 m <sup>2</sup>	372.164,- EUR
Flurstück 411	2.115 m <sup>2</sup>	157.836,- EUR
<b>Summe</b>	<b>7.102 m<sup>2</sup></b>	<b>rd. 530.000,- EUR</b>

Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Wertgutachten nach bestem Wissen und Gewissen, ohne jegliche Bindung an einen Beteiligten und ohne persönliches Interesse an dem Gesamtergebnis erstellt hat. In diesem Zusammenhang wird auf den im Rahmen der öffentlichen Bestellung und Vereidigung als Sachverständige geleisteten Eid verwiesen.

Höxter, den 06. Oktober 2021

Grothe

**D. 1. Anlage 1 - Flurkartenauszug**

Stadt Warburg  
Flur 14

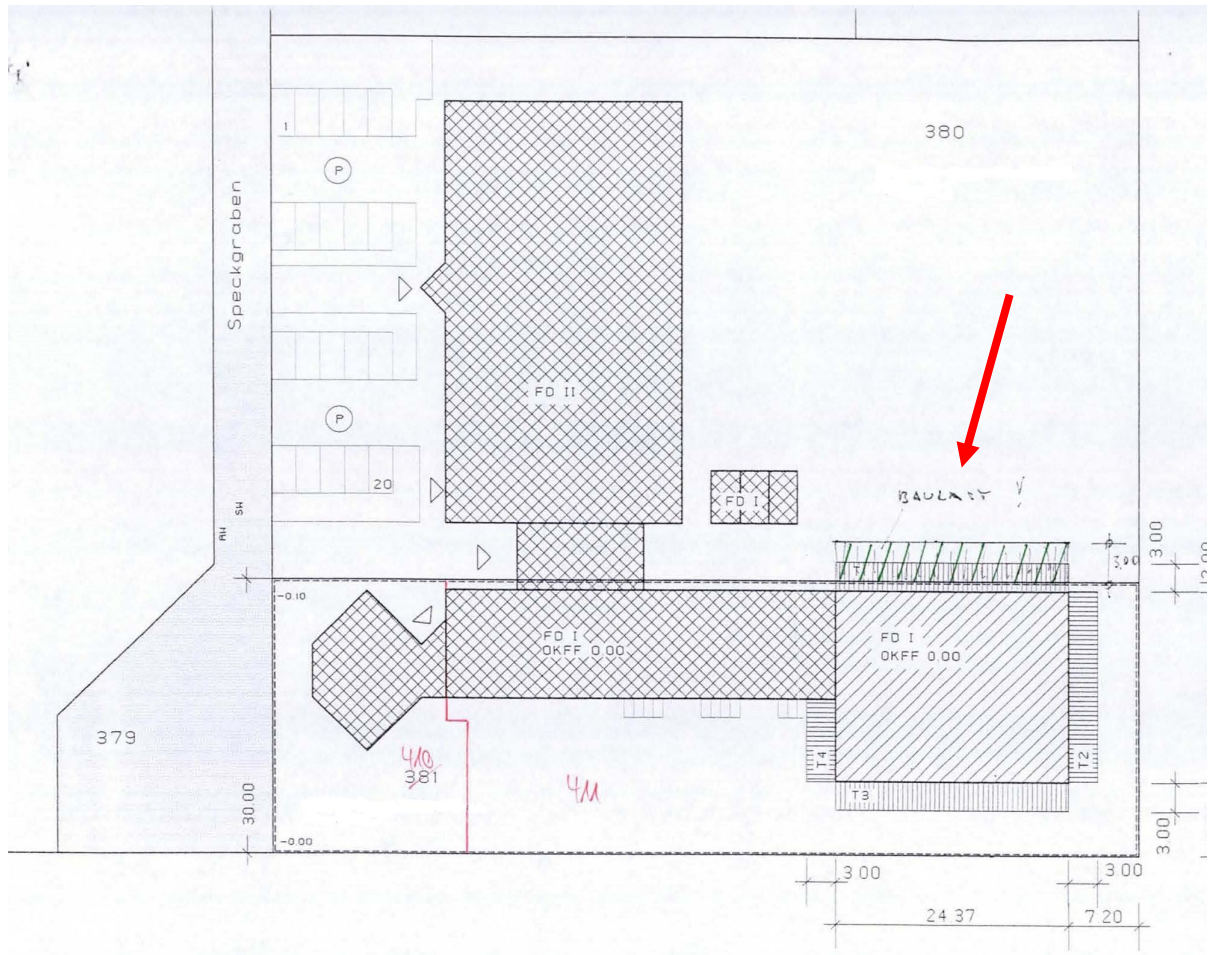
Gemarkung Warburg  
Flurstücke 380 und 411

- in der Internet-Version nicht enthalten -

**D. 2. Anlage 2 - Luftbild**

- in der Internet-Version nicht enthalten -

**D. 3. Anlage 3 - Baulast**

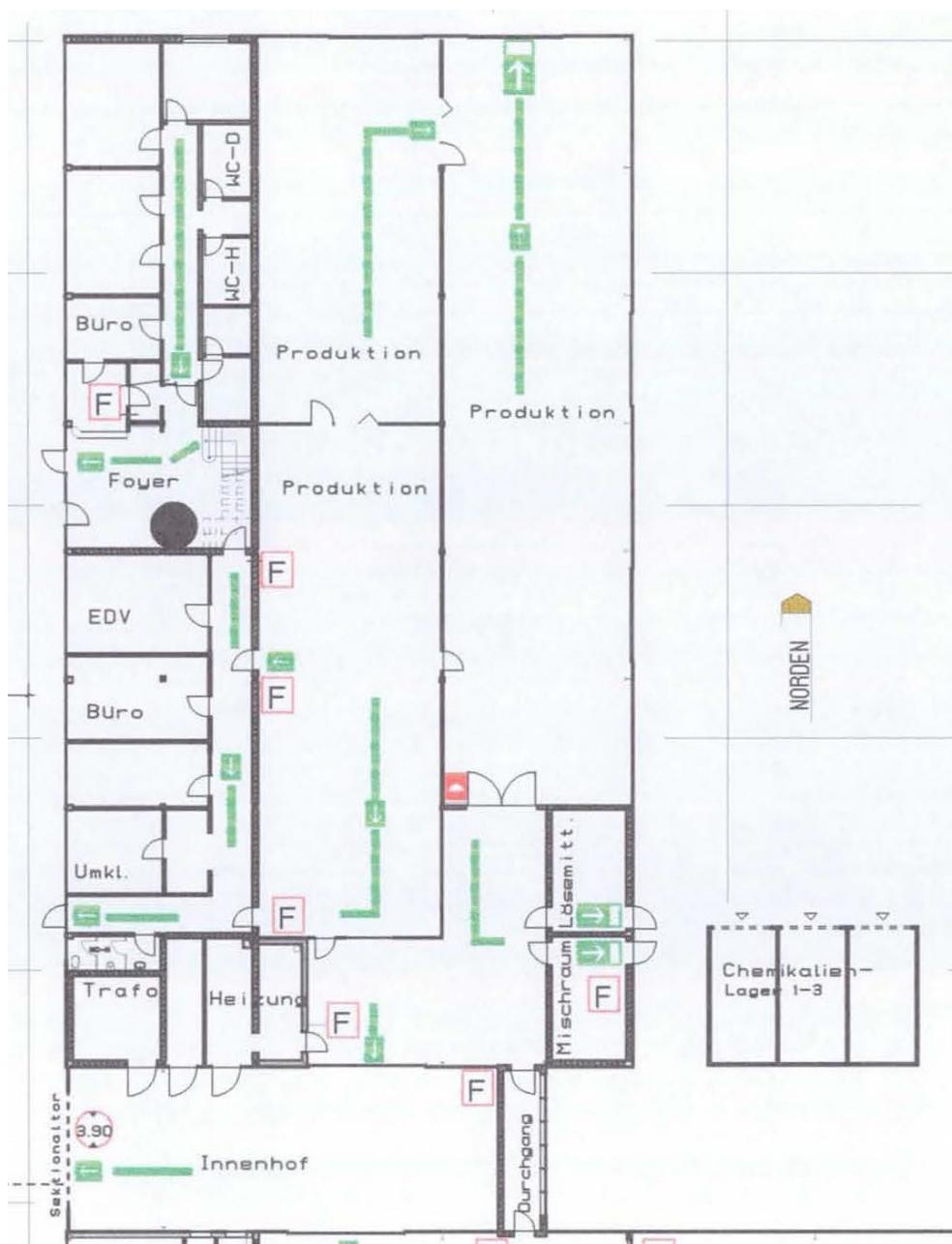


## D. 4. Anlage 4 - Grundrißzeichnungen

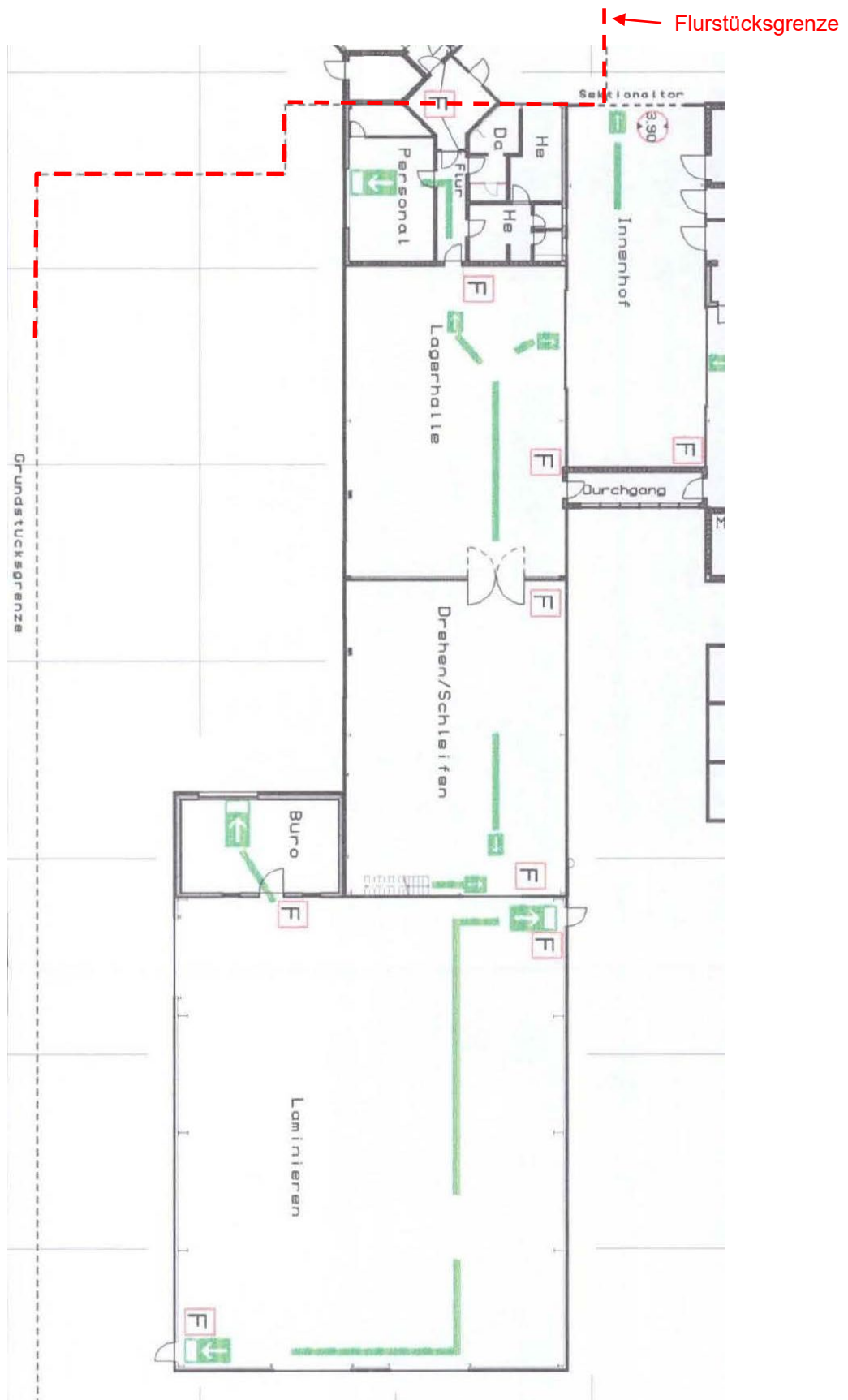
Die nachfolgenden Bauzeichnungen wurden der Bauakte des Kreises Höxter entnommen.

Ob der dargestellte Grundriß der Örtlichkeit entspricht, ist der Unterzeichnerin nicht bekannt. Eine örtliche Überprüfung der Zeichnungen konnte nicht vorgenommen werden, da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde.

Erdgeschoss, ursprünglicher Bereich:



Erdgeschoss, Anbauten:



**D. 5. Anlage 5 - Fotodokumentation**



Straßenseitige Ansicht von Westen



Ansicht von Nordwesten

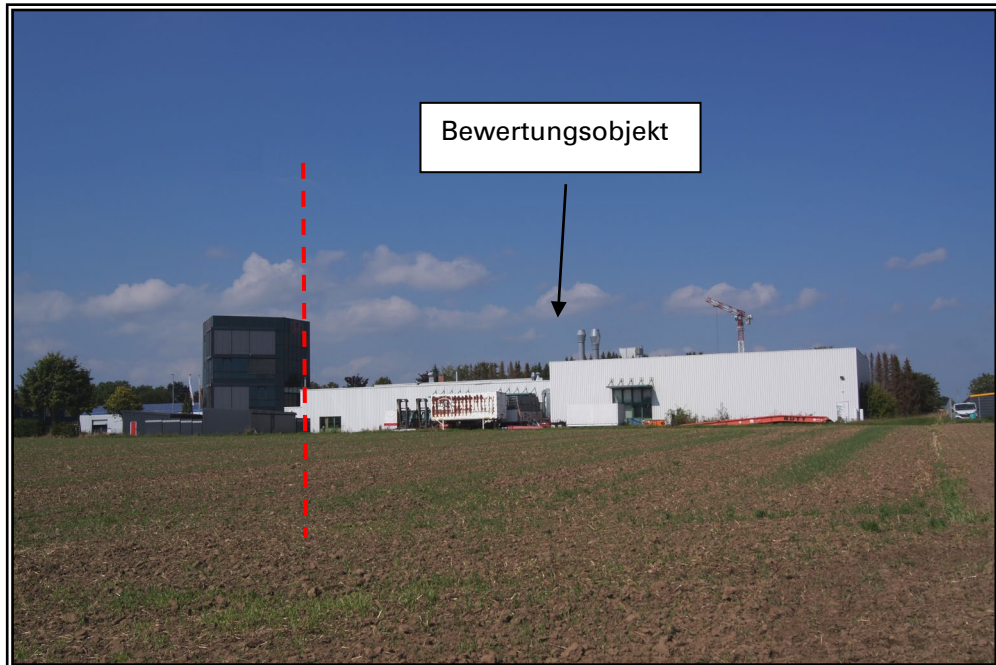




Ansicht von Südwesten



eingeschränkte Hallenzufahrt



Rückwärtige Ansicht von Süden