



IMMOBILIENGÜTACHTER  
REAL ESTATE VALUER

HypZert (F)



## Christian Kühn

Dipl. Betriebswirt (BA)  
Immobilienwirtschaft

Dipl. Wi. - Ing. (FH)  
Immobilienbewertung

Von der IHK Ostwestfalen zu Bielefeld öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke - CIS HypZert (F) –

in Kooperation mit:

**Klaus Kühn**

Dipl. Ing. Architekt, öbuv

Stapenhorststraße 80, 33615 Bielefeld

## Exposé

zu dem

# WERTGUTACHTEN

006 K 010 / 24



<b>Objekt:</b>	2-geschossiges Bürogebäude mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss, zwei 1-geschossige Lagerhallen
<b>Lage:</b>	Oerlinghauser Straße 6, 33758 Schloß Holte-Stukenbrock, Flurstück 832
<b>Nutzfläche</b>	ca. 980 m <sup>2</sup>
<b>Grundstück</b>	1.630 m <sup>2</sup>
<b>Verkehrswert:</b>	185.000,00 EUR – lastenfrei

## 0 Zusammenfassung

Das zu bewertende Flurstück ist mit einem 2-geschossigen Bürogebäude mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Weiterhin befinden sich zwei Kaltlagerhallen auf dem Grundstück.

Das Bürogebäude wurde 1960 erstellt. Die 1. Lagerhalle hinter dem Bürogebäude wurde 1965 erstellt. Über die 2. Lagerhalle im hinteren Grundstücksbereich lagen keine Unterlagen vor. Auf Grund der vorhandenen Bausubstanz muss und der vorliegenden Pläne muss sie zwischen 1960 und 1965 erstellt worden sein.

Die Nutzfläche beträgt ca. 980 m<sup>2</sup>.

Der bauliche Zustand ist offensichtlich als unterdurchschnittlich / stark vernachlässigt anzusehen.

Die Raumaufteilung des Bürogebäudes ist als weitgehend funktional anzusehen. Sie entspricht weitgehend heutigen Anforderungen.

Die Halle 1 ist für heutige Anforderungen sehr klein. Die lichte Höhe liegt mit ca. 5 m noch im üblichen Rahmen.

Die Ausstattung der Flächen entspricht der jeweiligen Baualtersklasse. Sie entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Der energetische Zustand ist als einfach anzusehen. Er entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

Die Geschäftslage an einer Ausfallstraße ist als **normal / gut anzusehen**. Die Anbindung an den ÖPNV und den überörtlichen Verkehr sind als gut anzusehen.

Die Wohnlage ist als **einfach**, im Sinne des Mietspiegels der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, einzustufen.

Die Verwertbarkeit ist als stark eingeschränkt anzusehen.

## **1 Objekt-/ Grundstücksbeschreibung**

Das zu bewertende Flurstück ist mit einem 2-geschossigen Bürogebäude mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Weiterhin befinden sich zwei Kaltlagerhallen auf dem Grundstück.

### **1.1 Baujahr**

Das Bürogebäude wurde 1960 erstellt. Die 1. Lagerhalle hinter dem Bürogebäude wurde 1965 erstellt. Über die 2. Lagerhalle im hinteren Grundstücksbereich lagen keine Unterlagen vor. Auf Grund der vorhandenen Bausubstanz muss und der vorliegenden Pläne muss sie zwischen 1960 und 1965 erstellt worden sein.

### **1.2 Lage**

Das zu bewertende, bebaute Flurstück befindet sich an der Oerlinghauser Straße im Mittelbereich von Schloß Holte, dem westlichen Ortsteil von Schloß Holte – Stukenbrock, einer Stadt mit ca. 27.000 Einwohnern.

Die Oerlinghauser Straße ist 2-spurig ausgebaut, asphaltiert, beidseitig mit Bürgersteigen, Fahrradwegen sowie mit Ver- und Entsorgungsleitungen versehen. Einseitig ist ein Parkstreifen vorhanden. Das Verkehrsaufkommen ist als stark erhöht anzusehen, es handelt sich um einen Autobahnzubringer.

Die angrenzende Bebauung besteht aus 2-geschossigen Wohnhäusern sowie aus 1-geschossigen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.

Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Nordwestbahn) sind in ca. 350 m an der Straße Bahndamm erreichbar. Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die BAB 33 in ca. 1,1 m Entfernung.

Das Zentrum von Schloß Holte – Stukenbrock (Rathaus) ist ca. 2,7 km entfernt. Hier bzw. in einem Entfernungsbereich von ca. 3 km sind weite Teile der öffentlichen Infrastruktur vorhanden: Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Einkaufsmöglichkeiten aller Art und Vielfalt, öffentliche und private Dienstleistungs- und Kulturbetriebe.

Nächst größere Stadt ist Bielefeld in ca. 20 km Entfernung.

### 1.2.1 Bodenbeschaffenheit / Oberfläche

<b>Oberfläche</b>	Das Grundstück ist eben.
<b>Baugrund</b>	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Das Grundstück wurde auch nicht auf Altlasten überprüft. Gem. Auskunft des Kreises Gütersloh vom 28.05.2024 sind hier keine Eintragungen vorhanden. Ob es hier auf Grund der gewerblichen Nutzung zu Kontaminationen gekommen ist, ist nicht bekannt. Es wird im Folgenden von Lastenfreiheit ausgegangen.

### 1.2.2 Grundstücksgestalt / Zuschnitt

<b>Grundstück</b>	Das zu bewertende Flurstück weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 14 m. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 71 m.
-------------------	---

### 1.2.3 Erschließungszustand

<b>Straßenzustand</b>	Die Oerlinghauser Straße ist voll erschlossen (2-spurig ausgebaut, asphaltiert, Bürgersteige/ Fahrradwege).
<b>Versorgung</b>	An Versorgungsleitungen sind vorhanden: Wasser, Elektrizität, Telekommunikation
<b>Entsorgung</b>	Ein Abwasser-/Kanalanschluss ist vorhanden.

## 1.3 Baubeschreibung

### *Vorbemerkungen*

Es werden die überwiegend vorhandenen Ausstattungsmerkmale angegeben. Für nicht einsehbare Bauteile wird ein mängelfreier Zustand unterstellt. Die Angaben erheben nicht den Anspruch auf Vollständigkeit und stellen keine bautechnische Gebäude- u. Schadensuntersuchung dar.

**Einlass wurde in die Gebäude nicht gewährt. Die nachfolgende Baubeschreibung beruht auf den Unterlagen der Bauakte und der äußeren Inaugenscheinnahme.**

### 1.3.1 Bürogebäude

**Nutzung des Hauses:** Büronutzung

**Aufteilung des Hauses:** siehe die beigefügten Planungsunterlagen

Es handelt sich um ein 2-geschossiges Bürogebäude mit Unterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

#### Rohbau

<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Streifenfundamente, Massivbauweise, Mauerwerksbau
<b>Außenwände</b>	Massivbauweise, Mauerwerksbau
<b>Innenwände</b>	Massiv- und Leichtbauweise
<b>Deckenkonstruktion</b>	Massivdecken in Stahlbeton
<b>Treppen</b>	Massivtreppen, Kunststeinbelag
<b>Wärmedämmung</b>	der Baualtersklasse entsprechend, es ist keine neuzeitliche Wärmedämmung vorhanden.
<b>Dach</b>	Zeltdach mit Ziegeleindeckung
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau mit Anstrich, gelbl. Verblendmauerwerk

#### Ausbau

<b>Boden</b>	Estrich Beläge: Fliesen, PVC o.ä.
<b>Wände</b>	geputzt, tapeziert und gestrichen

<b>Decken</b>	wie vor
<b>Fenster</b>	Holzfenster, Holzrollläden, Betonfensterelemente, Einfach- / Isolierverglasung
<b>Türen</b>	Holztüren mit Futter und Bekleidung, Stahlzargen

### Technische Ausstattung

<b>Heizung</b>	Öl-Zentralheizung (lt. Bauakte), Stahlradiatoren, Warmwasserversorgung, Stahltanks – ob das Gebäude noch über eine Heizung verfügt, ist nicht bekannt.
<b>Elektro</b>	Auf Grund des äußeren Augenscheins wird von einer der Baualtersklasse entsprechenden E-Anlage ausgegangen.  <u>weitere Merkmale:</u> - nicht bekannt
<b>Sanitär</b>	<u>WCs</u> Boden gefliest, Wände teilverflies, Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken  Dusche im KG
<b>Besondere Bauteile:</b>	Windfang
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	nichts bekannt
<b>Sonstiges</b>	--

### 1.3.2 Lagerhalle 1

<b>Nutzung des Hauses:</b>	Lagerhalle
<b>Aufteilung des Hauses:</b>	siehe die beigelegten Planungsunterlagen

Es handelt sich um eine 1-geschossige Lagerhalle.

### Rohbau

<b>Fundamente/ Tragkonstruktion</b>	Einzelfundamente in Stahlbeton
<b>Außenwände</b>	Massivbauweise, Mauerwerksbau
<b>Innenwände</b>	Leichtbauweise

<b>Deckenkonstruktion</b>	lichte Höhe ca. 5 m
<b>Treppen</b>	--
<b>Wärmedämmung</b>	der Baualtersklasse entsprechend, es ist keine neuzeitliche Wärmedämmung vorhanden.
<b>Dach</b>	Satteldach mit Welltemiteindeckung – vermutlich asbesthaltig
<b>Dachentwässerung</b>	Rinnen und Fallrohre
<b>Außengestaltung</b>	Putzbau mit Anstrich, gelbl. Verblendmauerwerk

### Ausbau

<b>Boden</b>	Verbundestrich
<b>Wände</b>	geputzt
<b>Decken</b>	wie vor
<b>Fenster</b>	Stahlfenster, Einfachverglasung
<b>Türen / Tore</b>	Holztüren mit Futter und Bekleidung, Stahlzargen Stahltore

### Technische Ausstattung

<b>Heizung</b>	lt. Bauakte wird / wurde das Gebäude über das Bürogebäude beheizt
<b>Elektro</b>	Auf Grund des äußeren Augenscheins wird von einer der Baualtersklasse entsprechenden E-Anlage ausgegangen.  <u>weitere Merkmale:</u> - nicht bekannt
<b>Sanitär</b>	<u>WC</u> Boden gefliest, Wände teilverflies, Objekte: WC mit Spülkasten, Waschbecken
<b>Besondere Bauteile:</b>	Vordach
<b>Besondere Betriebseinrichtungen</b>	--
<b>Sonstiges</b>	--

### 1.3.3 Lagerhalle 2

Es handelt sich um eine in Holzbauweise erstellte, einseitig offene Halle mit Pultdach und Welleterniteindeckung.

### 1.3.4 Außenanlagen

<b>Wege- und Hofbefestigungen</b>	Pflasterung, Asphalt, Beton
<b>Versorgungs- und Entsorgungsleitungen</b>	unter der Geländeoberfläche verlegt
<b>Einfriedung</b>	Zaun, Bewuchs
<b>Gärtnerische Gestaltung</b>	Rasenfläche, Anpflanzungen
<b>Sonstige Außenanlagen</b>	--

## 1.4 Nutzungsübersicht

Die Brutto-Grundfläche bzw. der Brutto - Rauminhalt (Berechnung gemäß DIN 277 / 05) wurde aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage für die Wertermittlung übernommen werden. Über die Halle 2 lagen keine Unterlagen vor. Die Fläche wurde aus dem online Lageplan [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) herausgemessen. Hier kann es zu Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand kommen.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Brutto-Grundfläche m <sup>2</sup> (ca.)	BRI- Zwischen-summe m <sup>3</sup> (ca.)
Bürogebäude	KG, EG, OG, DG	440	--
Halle 1	EG	416	2.642
Halle 2	EG	155	620
<b>insgesamt</b>		<b>1.011</b>	<b>3.262</b>

Gebäude oder Gebäudeteil	Nutzung
Bürogebäude	Büronutzung
Halle 1	Lager
Halle 2	Lager

Die Nutzfläche wurde aus den Unterlagen der Bauakte der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock ermittelt. Sie kann als angemessene Grundlage der Bewertung angesehen werden.

Gebäude oder Gebäudeteil	Geschoss	Nutzungsart	Nutzfläche (ca.) bzw. Anzahl Stellplätze
Bürogebäude	KG, EG, OG	Büro, Sozial, Ausstellung	243 m <sup>2</sup>
Halle 1	EG	Lager, Sozial	399 m <sup>2</sup>
		überdachte Freifläche	192 m <sup>2</sup>
Halle 2	EG	Lager	146 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>			<b>243 m<sup>2</sup> 737 m<sup>2</sup></b>

## 2 Rechtliche Beschreibungen

### 2.1 Grundbuch

**Amtsgericht:** Bielefeld

Grundbuch von	Bezirk	Band	Blatt
Schloß Holte	--	--	7403

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe (m <sup>2</sup> )
2	Schloß Holte	9	832	1.630
<b>Gesamtgröße</b>				<b>1.630 m<sup>2</sup></b>

### 2.2 Lasten und Beschränkungen

Ein Grundbuchauszug vom 15.05.2024 lag vor. In Abt. II sind Eintragungen vorhanden.

#### lfd. Nr. 1, lastend auf der lfd. Nr. 1

1	2	Für den jeweiligen Eigentümer des Flurstücks Schloß Holte Flur 9 Nr. 16 (Schloß Holte Blatt 312) ein Recht zum Kehren und Wenden mit Fahrzeugen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 02.12.1960 eingetragen am 27.06.1961 und unter Berichtigung der Gemarkung des herrschenden Grundstücks hierher übertragen am 20.04.2005.
---	---	---

Das Recht gilt zugunsten des Eigentümers der Oerlinghauser Straße 4. Die Eintragung ist nur gering als wertrelevant anzusehen. Es handelt sich um ein Altrecht, dass offensichtlich nicht mehr ausgeübt wird.

#### lfd. Nr. 4, lastend auf der lfd. Nr. 2

4	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 10/2024). Eingetragen am 03.04.2024.
---	---	---

Das Baulastenverzeichnis wurde am 16.05.2024 bei der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

Das Altlastenkataster wurde am 28.05.2024 bei dem Kreis Gütersloh eingesehen. Hier sind keine Eintragungen vorhanden.

### 2.3 Bau- und Planungsrecht

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock ist das zu bewertende Grundstück als Fläche der Land- und Forstwirtschaft dargestellt.

Ein B-Plan (Bebauungsplan) ist für diesen Gebietsbereich von Schloß Holte – Stukenbrock nicht erstellt.

Nach Rücksprache mit der Stadt Schloß Holte – Stukenbrock kann das zu bewertende Grundstück nach § 34 BauGB – Bauen im Innenbereich - beurteilt werden.

Maß der baulichen Nutzung	GFZ	GRZ	Bemerkungen
Tatsächliche Nutzung	0,49	0,42	- ohne befestigte Freiflächen
maximal zulässige Nutzung			- lt. BauNVO

Die GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und sind nicht in jedem Fall mit den erforderlichen Nachweisen der jeweiligen Bauordnungen im Bauantrag identisch.

#### bebaute Fläche:

Bürogebäude:	ca. 110 m <sup>2</sup>
Halle 1	ca. 416 m <sup>2</sup>
Halle 2	<u>ca. 155 m<sup>2</sup></u>
	ca. 681 m <sup>2</sup>

### 2.4 Baugenehmigung

Die Bauakte wurde durch die Stadt Schloß Holte – Stukenbrock in Auszügen zur Verfügung gestellt.

Die Baugenehmigung für das Bürogebäude wurde am 24.09.1959 erteilt.

Die Halle 1 wurde am 28.01.1965 genehmigt.

Über die Halle 2 wurden keine Unterlagen zur Verfügung gestellt. Auf Grund der vorliegenden Unterlagen muss die Halle zwischen 1959 und 1965 erstellt worden sein.

## 2.5 Baurechtswidrige Umstände

Eine Besichtigung des Objektes konnte nicht erfolgen. Einlass wurde nicht gewährt. Ob baurechtswidrige Umstände vorliegen ist nicht bekannt.

## 2.6 Abgabenrechtlicher Zustand

**Erschließungsbeiträge** Erschließungskosten gem. § 127 BauGB fallen, laut Auskunft der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, nicht an.

**Kommunalabgaben gem. KAG** Laut Auskunft der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock fallen z. Zt. keine Abgaben an.

## 2.7 Zivilrechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück wird zum Verkauf von Sonder- / Restposten genutzt.

Sonstige Gegebenheiten (Mietverträge etc.) sind nicht bekannt.

### 3 Beurteilung

#### 3.1 Gebäude- und Marktbeurteilung

##### Geschäftslage

Die Geschäftslage an einer Ausfallstraße ist als **normal / gut anzusehen**. Die Anbindung an den ÖPNV und den überörtlichen Verkehr sind als gut anzusehen.

##### Wohnlage

Die Wohnlage ist als **einfach**, im Sinne des Mietspiegels der Stadt Schloß Holte - Stukenbrock, einzustufen. Lärmimmissionen ist hier in erheblichem Umfang vorhanden – siehe nachstehende Lärmkarte.

##### Straßenverkehr 24h

###### L-den / dB(A)

ab 55 bis 59

ab 60 bis 64

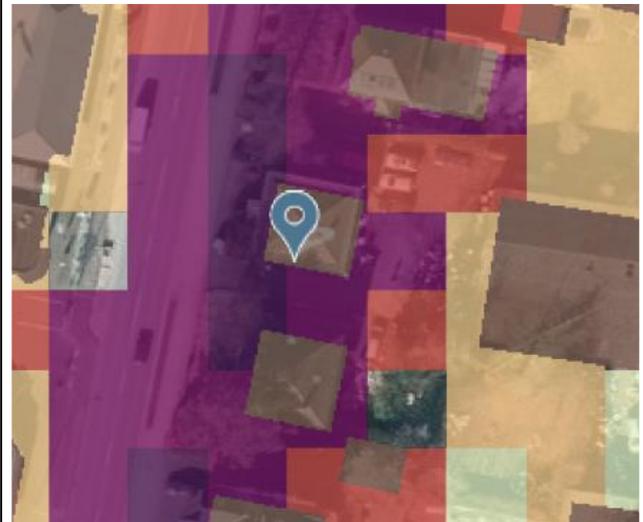
ab 65 bis 69

ab 70 bis 74

ab 75

Gebäude

Gemeindegrenzen



##### Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsprognose ([www.wegweiser-kommune.de](http://www.wegweiser-kommune.de) vom 04.06.2024) weist für Schloß Holte - Stukenbrock einen Rückgang von ca. 2,0 % bis 2040 ausgehend von dem Basisjahr 2020 auf.

##### Nutzer / Nachfrager

Die Nachfrage nach Bürogebäuden und Lagerflächen ist aktuell als normal / gut anzusehen.

##### Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand ist offensichtlich als unterdurchschnittlich / stark vernachlässigt anzusehen.

##### Marktentwicklung / Marktlage

Wie aufgeführt, ist die Nachfrage nach Bürogebäuden und Lagerflächen als normal / gut anzusehen. Seit Ende 2021 haben sich entscheidende Marktparameter geändert, die sich auch auf den Immobilienmarkt auswirken werden. Hier sind zu nennen;

- die stark angestiegene Inflationsrate,
- starke Zinssteigerungen – Stand 04.06.2024 hat das durchschnittliche Zins-

## Energetische Eigenschaften

niveau wieder den Stand von ca. 2012 erreicht

- die Hypothekenzinsen sind seit dem 01.01.2022 um ca. 370 % gestiegen.
- stark gestiegene Baupreise
- stark gestiegene Energiepreise und damit einhergehend die Frage, wie man mit älteren Gebäuden umgeht?

Zum Wertermittlungsstichtag sind deutliche Marktberuhigungen erkennbar.

Nach dem Urteil des BVerfG vom 29.04.2021 und der Änderung des Klimaschutzgesetzes zum 31.08.2021 hat sich die Bundesregierung dazu verpflichtet, bis 2045 treibhausgasneutral zu werden. Es muss dann also ein Gleichgewicht zwischen Treibhausgas-Emissionen und deren Abbau herrschen.

Mit Inkrafttreten der GEG-Novelle zum 01.01.2024 sind weitreichende Pflichten für den Austausch und die Erneuerung von Heizsystemen verordnet worden.

Bis zum Jahr 2045 wird so die Nutzung von fossilen Energieträgern für die Wärmeversorgung im Gebäudebereich beendet. Spätestens ab diesem Zeitpunkt müssen alle Heizungen vollständig mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Ein Energieausweis lag nicht vor. Der energetische Zustand ist als einfach anzusehen. Sie entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen.

## Wirtschaftliche Gebäudebeurteilung

Die Raumaufteilung des Bürogebäudes ist als weitgehend funktional anzusehen. Sie entspricht weitgehend heutigen Anforderungen.

Die Halle 1 ist für heutige Anforderungen sehr klein. Die lichte Höhe liegt mit ca. 5 m noch im üblichen Rahmen.

Die Ausstattung der Flächen entspricht der jeweiligen Baualtersklasse. Sie entspricht nicht mehr heutigen Anforderungen.

## Nutzbarkeit

Die Nutzbarkeit durch Dritte zum gleichen Zweck (Büro- und Lagernutzung) ist als stark eingeschränkt / fehlend anzusehen.

## Drittverwendungsfähigkeit

Die Drittverwendungsfähigkeit ist auf Grund der Größe und der Ausstattung der Flächen als eingeschränkt anzusehen.

<b>Verwertbarkeit</b>	Die Verwertbarkeit ist, auf Grund des Gebäudeszustandes, als <u>stark eingeschränkt</u> anzusehen.
<b>Objektrisiko</b>	Das Objektrisiko ist als <u>hoch</u> einzustufen.
<b>Bauschäden / Baumängel</b>	<u>Instandhaltungszustand</u> -- <u>Mängel:</u> -- <u>Sonstiges</u> Die Gebäude befinden sich augenscheinlich in einem desolaten Zustand. Sie sind als abgängig anzusehen.  Das Gebäude ist vollgestellt mit „Sonder- / Restposten“ – allerdings ist die Verwertbarkeit der Dinge als kaum mehr gegeben anzusehen.

### 3.2 Stärken- / Schwächenanalyse

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
- gute Anbindung an den überörtlichen Verkehr und den ÖPNV - nach § 34 BauGB bebaubar	- starke Lärmimmission - abgängige Bausubstanz - das Flurstück 832 ist alleine kaum verwertbar

## 4 Restnutzungsdauer

### 4.1. Vorbemerkungen

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

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Es handelt sich bei der Restnutzungsdauer um eine reine Modellgröße (Punkt 5.1 Abs. 4). Sie ist für die Anwendung der Wertermittlungsverfahren notwendig, kann aber weder empirisch abgeleitet noch rechnerisch ermittelt werden. In der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 ist ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer genannt und ist für Wohngebäude entsprechend anzuwenden.

### 4.2 Ermittlung der Restnutzungsdauer

**Für die zu bewertenden Gebäude kann zum Wertermittlungsstichtag keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr ermittelt werden!**

Die Gebäude befinden sich in einem stark vernachlässigten Zustand. Es liegen offensichtlich diverse Mängel und ein umfassender Instandhaltungsstau vor. Energetisch entsprechen die Gebäude nicht mehr heutigen Anforderungen.

## 5. Liquidationswert

Es handelt sich um ein sogen. Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3, Punkt 3 ImmoWertV.

Die vorgefundene Bausubstanz ist wirtschaftlich als nicht mehr nutzbar anzusehen.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten sind hier geschätzt zu ermitteln und von dem ermittelten Bodenwert in Abzug zu bringen.

## 6. Eintragung in Abt. II

Wie unter Punkt 3.2 aufgeführt ist in Abt. II eine Eintragung vorhanden. Die Eintragung ist nur als gering wertrelevant anzusehen, sie wird offensichtlich nicht mehr ausgeübt.

Ansatz pauschal 2 % des Liquidationswertes.

2 % von 185.000 EUR = 3.700,00 EUR

**Der Wert der Eintragung in Abt. II beträgt = 3.700,00 EUR**

## 7. Ermittlung des Verkehrswertes

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Bürogebäude und zwei Hallen. Derartige Objekte wären als Ertragswertobjekte anzusehen. Die Gebäude weisen keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer mehr auf. Für die Wertermittlung wurden die Abbruch- und Entsorgungskosten in Abzug gebracht.

Verkehrswert = 181.300,00 EUR

Wertminderung Eintragung Abt. II = 3.700,00 EUR

Verkehrswert – lastenfrei = 185.000,00 EUR

### 7.1 Ergebnis

Ich ermittele den Verkehrswert  
für das bebaute Grundstück

33758 Schloß Holte - Stukenbrock, Oerlinghauser Straße 6, Flurstück 832

auf **185.000,00 EUR - netto**  
(einhundertfünfundachtzigtausend)

- lastenfrei -

Bielefeld, 12. Juni 2024

Christian Kühn

## 8. Fotodokumentation



Straßenansicht



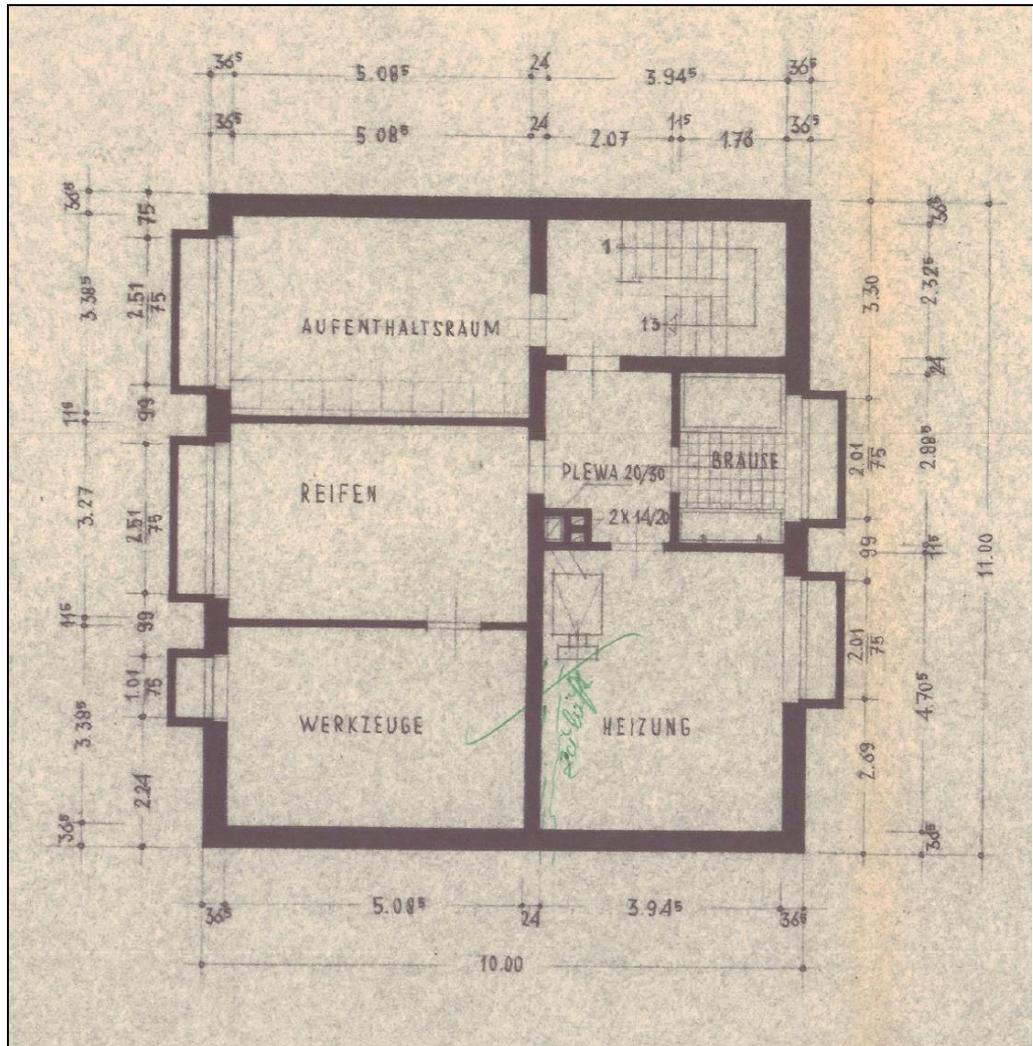
Seitenansicht



Blick auf den Hof

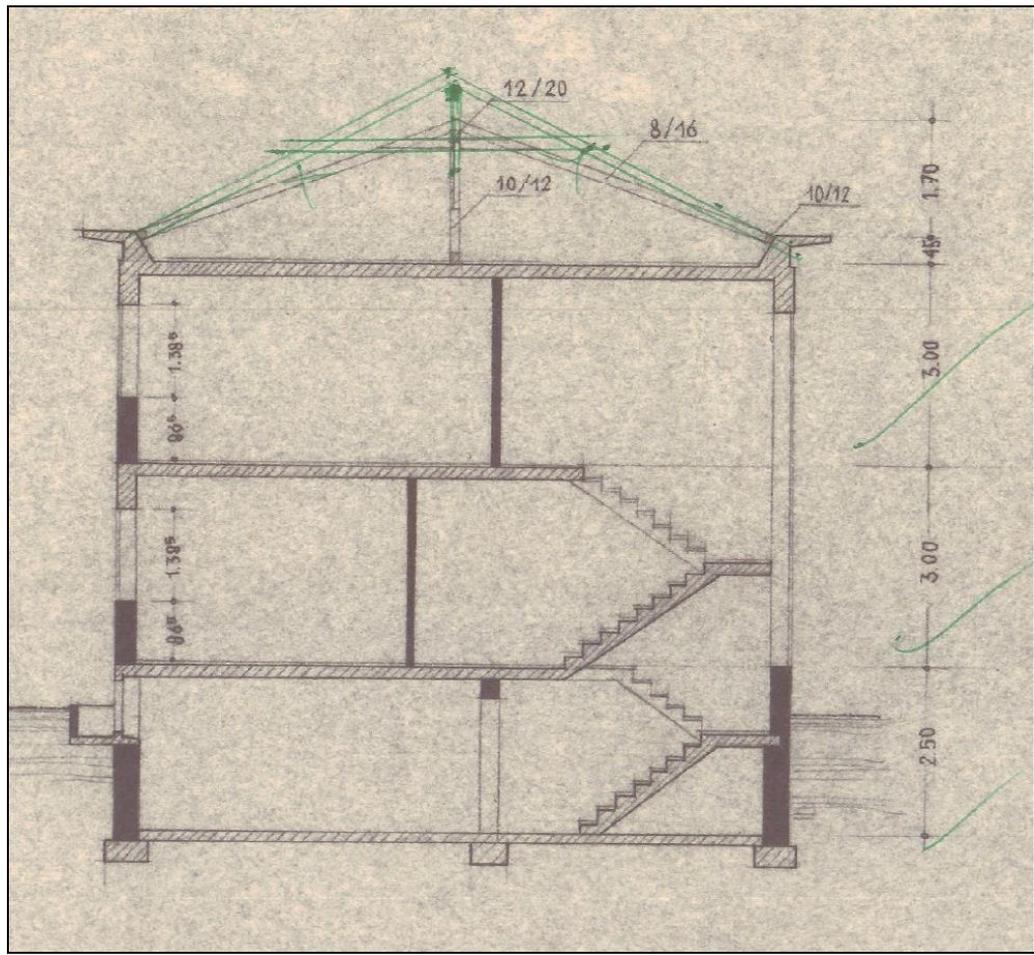
9. Anlagen

Bürogebäude – Grundriss – Kellergeschoss

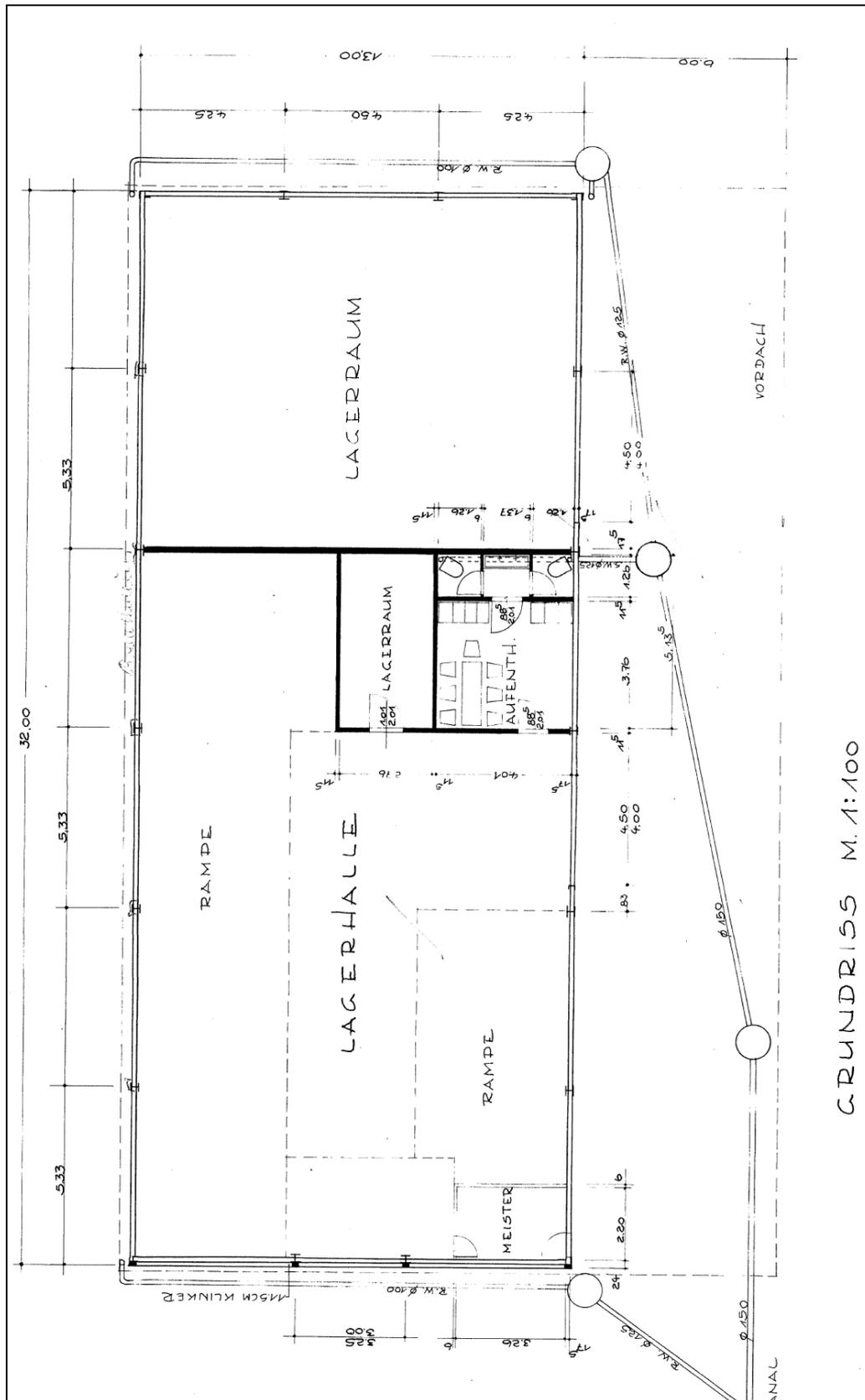






**Bürogebäude – Schnitt**

**Lagerhalle 1 – Grundriss**



GRUNDRISS M. 1:100

Lagerhalle 1 – Schnitt

