

Amtsgericht Bielefeld
- Abteilung 6a -
Gerichtsstraße 6
33602 Bielefeld

Datum: 19.03.2025
Az.: 6a K 53/24

EXPOSÉ-INTERNETVERSION
Im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen des Amtsgerichts Bielefeld
6a K 53/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem **Betriebsgebäude** bebaute Grundstück
in **33758 Schloß Holte-Stukenbrock, Helleforthstraße 79**



Blick auf das Werkstattgebäude

Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks
(ohne Belastung der Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs von Schloß Holte Blatt 61811)

wurde zum Stichtag 29.11.2024 auf der
Grundlage einer reinen Außenbesichtigung
ermittelt mit rd.

197.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt / Werkstattgebäude | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag | 5 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags | 7 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 8 |
| 2.1 | Lage..... | 8 |
| | Großräumige Lage..... | 8 |
| | Kleinräumige Lage..... | 8 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 9 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 10 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 11 |
| 2.5.1 | Baulasten..... | 11 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 11 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 12 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation..... | 12 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 12 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzungssituation | 12 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen..... | 13 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 13 |
| 3.2 | Betriebsgebäude (Werkstatt und Spänebunker)..... | 13 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 13 |
| 3.2.2 | Raumaufteilung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung | 13 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Wände, Decke, Dach) | 14 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 14 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 14 |
| 3.3 | Außenanlagen | 15 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts für das mit einem Werkstattgebäude bebaute Grundstück | 16 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 16 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 16 |
| 5 | Ertragswertermittlung für das mit einer Werkstatt bebaute Grundstück | 17 |
| 5.1.1 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 18 |
| 6 | Sachwertermittlung | 20 |
| 6.1 | Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1521“ | 20 |
| 6.1.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 20 |
| 6.1.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 20 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 6.2 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 22 |
| 6.2.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 22 |
| 6.2.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse..... | 22 |
| 6.2.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 22 |
| 6.2.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 22 |
| 7 | Verkehrswert | 23 |
| 8 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 25 |
| 8.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 25 |
| 8.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 25 |
| 8.3 | Verwendete fachspezifische Software | 25 |
| 9 | Verzeichnis der Anlagen | 26 |

Kurzbeschreibung: AZ 6a K 53/24

| | |
|--|---|
| Objektart: | Ein mit einem Betriebsgebäude bebautes Grundstück |
| Baujahre gemäß Bauakte: | <ul style="list-style-type: none"> • 2003 Betriebsgebäude (Werkstatt) • 2005 Anbau eines Spänebunkers |
| Grundstücksgrößen: | <ul style="list-style-type: none"> • 2.100 m² Flurstück 1521 • 104,5 m² (1/2 Anteil) Flurstück 1508 |
| Gewerbliche Nutzfläche: | <ul style="list-style-type: none"> • 192 m² Nutzfläche (incl. Spänebunker) |
| Verkehrswert: (ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs) | 197.000,00 Euro |
| Besonderheit: | <u>Die Bewertung erfolgte auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung ermittelt.</u> |

Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB (Baugesetzbuch):

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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."

Mit anderen Worten:

"Der Verkehrswert ist der im nächsten Verkaufsfall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Preis" oder aber

"Der Verkehrswert ist der Preis, den ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer unter Berücksichtigung aller objektspezifischen Merkmale des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag durchschnittlich zu zahlen bereit ist." oder

"Der Wert für Dritte."

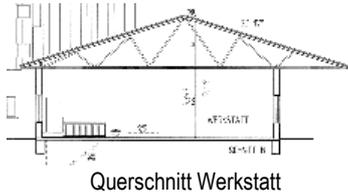
Der Verkehrswert, der als Preis festzulegen ist, bezieht sich immer auf einen bestimmten Stichtag. Hierbei handelt es sich um einen Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf einem freien Markt zustande kommt. Rechtliche Gegebenheiten, privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Natur, sind in ihrem Werteeinfluss zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Eigenschaften beziehen sich auf das Grundstück als solches mit seinen Eigenschaften (Größe, Lage, Baugrund usw.) und die sonstige Beschaffenheit u.a. auf den Zustand und die Eigenschaften der baulichen Anlagen und Nutzungsart und Nutzungsmöglichkeiten. Mit dem sonstigen Gegenstand sind andere Rechtsformen als Volleigentum an einem Grundstück bezeichnet, wie beispielsweise grundstücksgleiche Rechte wie Wohnungseigentum oder Erbbaurecht. Ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse dürfen nicht berücksichtigt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um ein außergewöhnliches Kaufinteresse eines Vertragspartners oder um einen Verkauf unter Verwandten.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt / Werkstattgebäude

Art des Bewertungsobjekts:

Ein mit einem Betriebsgebäude (Werkstatt und Spänebunker) bebautes Grundstück.



Objektadresse:

Helleforthstraße 79
33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Schloß Holte, Blatt 61811, lfd. Nr. 1
Grundbuch von Schloß Holte, Blatt 61811, lfd. Nr. 2

Katasterangaben:

Gemarkung Schloß Holte, Flur 13, Flurstück 1521 Fläche 2100 m²
Gemarkung Schloß Holte, Flur 13, Flurstück 1508 209 m² (anteilige Fläche 104,5 m²)



1.2 Angaben zum Auftrag

Gutachtenauftrag:

Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Bielefeld vom 28.10.2024 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des mit einem Werkstattgebäude und Spänebunker bebauten Grundstücks ermittelt werden.

Wertermittlungsstichtag:

29.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

29.11.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung:

Zum Ortstermin am 29.11.2024 wurden die Beteiligten durch ein Schreiben der Sachverständigen vom 12.11.2024 fristgerecht informiert.

Umfang der Besichtigung:

Der Eigentümer ist zum Ortstermin nicht erschienen, sodass das Werkstattgebäude nur von außen besichtigt werden konnte.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Sachverständigen.

Eigentümer:

Hier nicht genannt.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Amtsgericht Bielefeld wurde für die Erstellung des Gutachtens, ein unbeglaubigter Grundbuchauszug, vom 29.10.2024, zur Verfügung gestellt.

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus der Straßenkarte (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 11.11.2024
- Auszug aus dem Stadtplan (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 11.11.2024
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (marktdaten-support@support.sprengnetter.de) vom 11.11.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte über das Internetportal www.boris.nrw.de 30.10.2024
- Fotos vom Ortstermin am 29.11.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14.03.2024
- Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation vom 14.02.2025
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 04.02.2025
- Einsicht in die digitalisierte Bauakte der Bauaufsichtsbehörde, am 20.11.2024

1.3 Besonderheiten des Auftrags

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 ermittelt. Die Besichtigung erfolgte auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung, da der Eigentümer der Sachverständigen den Zutritt in das Werkstattgebäude nicht ermöglicht hat.

Hinweis:

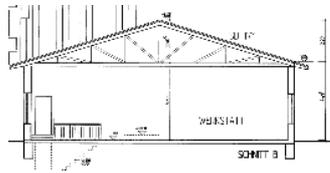
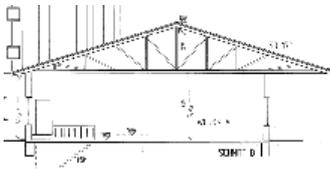
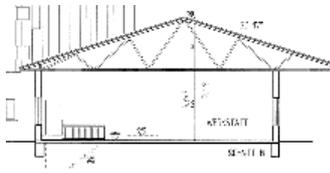
In einem Zwangsversteigerungsverfahren hat der Ersteigerer einer Immobilie nicht die Möglichkeit, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Aus diesem Grund versuchen Sachverständige in einer ausführlichen Beschreibung der Immobilie, ggf. auch mit entsprechenden Fotos das Bewertungsobjekt zu beschreiben. Wenn ihnen aber der Zutritt zur Immobilie versagt wird, wie im vorliegenden Fall, muss ein entsprechender Risikoabschlag erfolgen. Hierzu gibt es folgendes Gerichtsurteil vom VerfGH Berlin, Beschluss vom 19.02.2007 (VerfGH 19/07, A/07)

“Der Eigentümer eines Hausgrundstücks, für das im Rahmen der Anordnung der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung eingeholt werden soll, kann sich nicht auf Unrichtigkeit des Verkehrswertgutachtens berufen, wenn der gerichtlich bestellte Sachverständige den Wert deshalb zu niedrig ermittelt hat, weil der Eigentümer jegliche Kooperation mit dem(r) Sachverständigen verweigert und ihm(r) auch das Betreten des Grundstücks nicht gestattet hatte.”

Grundlage der Bewertung sind die bei der Bauaufsichtsbehörde eingeholten Unterlagen, Pläne und Berechnungen des Bestandsgebäudes.

Demnach erfolgte am 15.05.2003 die Baugenehmigung zum Neubau eines Betriebsgebäudes mit Betriebsleiterwohnung. Der Baugenehmigung wurden 3 Nachträge zu Änderungen gegenüber der Baugenehmigung eingereicht:

- 1. Nachtragsgenehmigung vom 07.01.2004: Vergrößerung der Höhe der Werkstatt um 0,89 m.
- 2. Nachtragsgenehmigung vom 08.06.2004: Verbreiterung des Dachüberstandes des Werkstattgebäudes auf der Westseite um 3,50 m.
- 3. Nachtragsgenehmigung vom 01.10.2004: Vergrößerung der Höhe der Werkstatt

| | | |
|---|---|---|
|  <p style="text-align: center;"><u>SD 17 Grad/ 6.70 m Höhe</u></p> |  <p style="text-align: center;"><u>SD 17 Grad/ 7.24 m Höhe</u></p> |  <p style="text-align: center;"><u>SD 17 Grad/ 7.56 m Höhe</u></p> |
| 1. Nachtrag | 2. Nachtrag | 3. Nachtrag |

- Baugenehmigung vom 22.08.2005: Anbau eines Spänebunkers an das vorh. Werkstattgebäude

Bei der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass das Werkstattgebäude errichtet, aber das geplante Gebäude mit Ausstellungsräumen, Büro- und Sozialräumen für das Werkstattgebäude im Erdgeschoss und der Betriebsleiterwohnung im Dachgeschoss, nicht errichtet wurde.

Gemäß Baugenehmigung sind im vorliegendem Werkstattgrundriss, keine Betriebsnebenräume (Büro-, Sozial-, und Sanitärräume) vorgesehen.

Da eine entsprechende Umnutzung von Teilflächen der Werkstatt in der Bauakte der Bauaufsichtsbehörde nicht dokumentiert sind, kann in diesem Gutachten nur unterstellt werden, dass die notwendigen Nebenräume innerhalb der Werkstatt nachträglich hergestellt wurden. Diese Änderungen wurden der Bauaufsichtsbehörde nicht mitgeteilt und vermutlich auch keiner behördlichen Überprüfung unterzogen.

Weiterhin wurde festgestellt, dass das Außenmauerwerk des Werkstattgebäudes, nicht wie in der Baubeschreibung erläutert, mit einem Außenputz versehen wurde. Dadurch sind die Außenwände den Witterungseinflüssen, bei Regen, Schnee und Frost ungeschützt ausgesetzt.

Die Marktdaten vergleichbarer Bewertungsobjekte gehen modellbedingt von fertiggestellten Objekten und ohne, wie bei diesem Bewertungsobjekt, vorliegenden Besonderheiten aus.

Insgesamt hält die Sachverständige, unter Berücksichtigung der nicht ermöglichten Innenbesichtigung und der vor außen erkennbaren Besonderheiten, einen prozentualen Abschlag von rd. 20 % für angemessen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Großräumige Lage

| | |
|------------------------|---|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Kreis: | Der Kreis Gütersloh mit ca. 381.100 Einwohnern (Stand 01.01.2024). |
| Ort und Einwohnerzahl: | Schloß Holte-Stukenbrock mit den Ortsteilen Schloß Holte, Sende und Stukenbrock mit ca. 27.275 Einwohnern. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Ortsteil Schloß Holte mit ca. 12.593 Einwohnern (Stand 01.01.2024). |

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

nächstgelegene größere Städte:

- Bielefeld ist ca. 23 km entfernt
- Gütersloh ist ca. 19 km entfernt
- Paderborn ist ca. 27 km entfernt
- Osnabrück ist ca. 69 km entfernt

Landeshauptstadt:

- Düsseldorf ist ca. 181 km entfernt

Bundesstraßen:

- B66 ist ca. 12 km entfernt

Autobahnzufahrt:

- A33 Anschlussstelle 22, Schloß Holte-Stukenbrock ist ca. 5 km entfernt

Bahnhof:

- Bahnhof Schloß Holte ist ca. 4,5 km entfernt

Flughafen:

- Paderborn-Lippstadt ist ca. 40 km entfernt

Kleinräumige Lage

| | |
|---------------------|--|
| innerörtliche Lage: | Die Entfernung zum Stadtzentrum und zur Stadtverwaltung von Schloß Holte-Stukenbrock beträgt ca. 3,5 km. Weiterführende Schulen und Krankenhäuser sind in Gütersloh vorhanden. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Schulen und Ärzte sind im Ortsteil vorhanden. |
|---------------------|--|

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Überwiegend gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen:

Während der Besichtigung waren keine Beeinträchtigungen wahrnehmbar.

Topografie:

Nahezu ebenes Grundstück.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:



Flurstück 1521:

- Straßenfront, bzw. private Wegefläche: ca. 7,50 m
- mittlere Tiefe vorn: ca. 35 m / hinten: ca.
- mittlere Breite vorn: ca. 37 m / hinten: ca. 20 m
- Grundstücksgröße: 2.100 m²
- Grundstückszuschnitt: ungünstig geschnitten

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:



Straßenausbau:

Das Bewertungsgrundstück wird von der Helleforthstraße über eine private Wegefläche, bestehend aus den Flurstücken 1506 und 1507, sowie dem Flurstück 1508 erschlossen.
 Die Flurstücke 1506 und 1507 sind mittels einer Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks belastet. Darin verpflichtet sich der jeweilige Eigentümer die Flurstücke, als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zur Verfügung zu stellen und von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzung, die geeignet ist, die zweckentfremdende Nutzung des belasteten Bereiches zu be- oder verhindern, freizuhalten.
 Das Flurstück 1508 setzt die private Wegefläche fort und ist anteilig zur Hälfte den Eigentümern der Helleforthstraße 79 und Helleforthstraße 77a zuzuordnen.

Der Ausbau der Helleforthstraße nach BauGB ist abgeschlossen. Gemäß schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Finanzen der Stadt Schloß Holte-Stukenbrock vom 14.02.2025, ist die Helleforthstraße im Sinne der städtischen Erschließungsbeitragsatzung erstmalig endgültig hergestellt. Folgende Anliegerbescheinigung am 14.02. übermittelt:

Anliegerbescheinigung

Über Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch, Straßenbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW, Kanal- und Wasseranschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW

| Grundstück | |
|------------------|----------------------|
| Lagebezeichnung: | Helleforthstraße 79 |
| Gemarkung: | Schloß Holte |
| Flur: | 13 |
| Flurstück(e): | 1521 |
| Größe: | 2.100 m ² |

Das o.g. Grundstück wird durch folgende Straße(n) erschlossen:

| | |
|---|------------------|
| 1 | Helleforthstraße |
| 2 | - |

| Erschließungsbeitrag / Straßenbaubeitrag |
|--|
| <p>Das Grundstück unterliegt der Erschließungsbeitragspflicht nach dem Baugesetzbuch. Die Straße ist im Sinne der städtischen Erschließungsbeitragsatzung erstmalig endgültig hergestellt.</p> <p>Bei der Erneuerung der Helleforthstraße handelt es sich um eine Straßenausbaumaßnahme nach dem KAG. Für die Anliegerbeiträge wird eine Förderung beantragt. Wird die Förderung bewilligt beläuft sich der Beitrag auf 0,00 €. Sollte der Antrag abgelehnt werden, wird voraussichtlich ein Beitrag in Höhe von 4,00 € bis 5,00 € pro Quadratmeter rechnerischer Grundstücksfläche festgesetzt. Das würde für das o.g. Grundstück einen Beitrag von 16.800 € bis 21.000 € (2.100 m² x 2,0 x 4,00 € oder 5,00 €) bedeuten.</p> |

| Kanalanschlussbeitrag |
|--|
| Das Grundstück ist an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Der einmalige Kanalanschlussbeitrag ist abgegolten. |

| Wasseranschlussbeitrag / Baukostenzuschuss |
|---|
| Das Grundstück ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Der einmalige Wasseranschlussbeitrag ist abgegolten. |

Schuldner der noch zu erhebenden Beträge ist der jeweilige Eigentümer zum Zeitpunkt der Festsetzung. Die noch offenen Beiträge ruhen bis zu ihrer vollständigen Zahlung als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Vorstehende Bescheinigung wird nach der zurzeit bestehenden Sach- und Rechtslage für Finanzierungszwecke erteilt und gilt unter dem Vorbehalt, dass eine spätere formelle Veranlagung davon abweichen kann.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektrischer Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluss. Ob ein Gasanschluss vorhanden ist, oder erst im Rahmen des Anbaus hergestellt werden sollte, konnte im Rahmen dieser Bewertung nicht in Erfahrung gebracht werden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung vorhanden.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 04.02.2025 ist das Bewertungsgrundstück nach derzeitigem Stand nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises Gütersloh aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 29.10.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Schloß Holte-Stukenbrock, Blatt 61811 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 der Eintragungen:

- Wege-, Kanal- und Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 13 Flurstück 1508 (Blatt 0914 und 6181). Gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 (UR-Nr. 62/2001 des Notars G.M., Schloß Holte-Stukenbrock) eingetragen am 28.02.2001 in Blatt 0914 und Blatt 6018 und hierher übertragen am 03.12.2001.

Lfd. Nr. 5 der Eintragungen:

- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bielefeld, 6 K 53/2024). Eingebracht am 14.08.2024.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen am 03.02.2025 erfragt. Hiernach wird bescheinigt, dass auf dem Grundstück Helleforthstraße 79, Gemarkung Schloß Holte, Flur 13, Flurstück 1521, keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

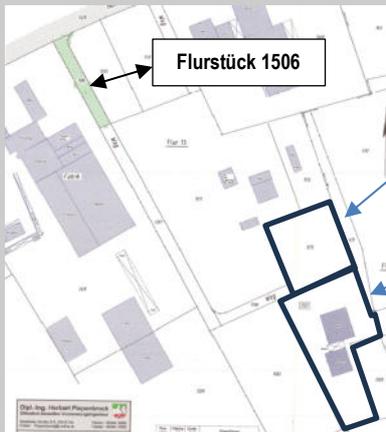
Hinweis:

Es sind Baulasteinträge zu Gunsten der Grundstücke (Flurstücke 1515 und 1521) eingetragen. Die Verpflichtungserklärungen des Eigentümers der belasteten Grundstücke gegenüber der Bauaufsichtsbehörde liegen vor.

Baulastenblatt-Nr. 1397/Seite 3 – Flurstück 1506

Lfd. Nr. 3:

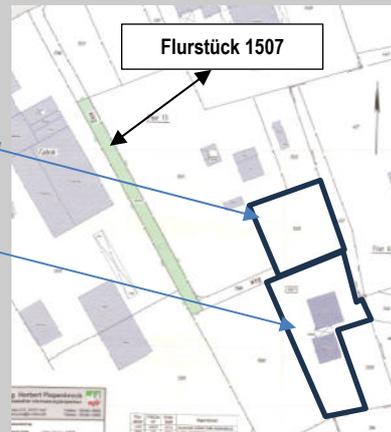
Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Schloß Holte-Stukenbrock, Helleforthstraße – Gemarkung: Schloß Holte, Flur: 13, Flurstück: 1506 – verpflichtet sich, sein Grundstück zu Gunsten des Grundstücks Schloß Holte-Stukenbrock, Helleforthstraße – Gemarkung: Schloß Holte, Flur: 13, Flurstück: 1521 – als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zur Verfügung zu stellen und dieses Grundstück von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzung, die geeignet ist, die zweckentsprechende Bebauung oder sonstigen Nutzung, die geeignet ist, die zweckentsprechende Nutzung des belasteten Bereiches zu be- oder verhindern, freizuhalten. Eingetragen am 12.05.2003



Baulastenblatt-Nr. 1397/Seite 3 – Flurstück 1507

Lfd. Nr. 3:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Schloß Holte-Stukenbrock, Helleforthstraße – Gemarkung: Schloß Holte, Flur: 13, Flurstück: 1507 – verpflichtet sich, sein Grundstück zu Gunsten des Grundstücks Schloß Holte-Stukenbrock, Helleforthstraße – Gemarkung: Schloß Holte, Flur: 13, Flurstück: 1521 – als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zur Verfügung zu stellen und dieses Grundstück von jeglicher Bebauung oder sonstigen Nutzung, die geeignet ist, die zweckentsprechende Bebauung oder sonstigen Nutzung, die geeignet ist, die zweckentsprechende Nutzung des belasteten Bereiches zu be- oder verhindern, freizuhalten. Eingetragen am 12.05.2003



2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich der Bewertungsgrundstücke ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.



Ausschnitt aus dem FNP

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Ausschnitt aus dem B`-Plan

Für den Bereich des Bewertungsgrundstückes trifft der Bebauungsplan Nr. 24 Gewerbegebiet „Helleforthstraße“ Teilplan Süd/Teilplan A folgende Festsetzungen:

- GEa = Gewerbegebiet
- Grundflächenzahl = 0,8

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlungen wurden auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung, werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Hinweis:

Siehe hierzu auch die Erläuterungen in Abschnitt 1.3 des Gutachtens

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Die Bewertungsgrundstücke sind bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB abgabenfrei. Bei der Erneuerung der Helleforthstraße handelt es sich um eine Straßenausbaumaßnahme nach dem Kanalabgabengesetz (KAG). Für die Anliegerbeiträge wird eine Förderung beantragt. Wird die Förderung bewilligt beläuft sich der Beitrag auf 0,00 €. Sollte der Antrag abgelehnt werden, wird voraussichtlich die Höhe von 4,00 € bis 5,00 € / m² rechnerischer Grundstücksfläche festgesetzt. Das würde für das o.g. Grundstück einen Beitrag von 16.800 € bis 21.000 € (2.100 m² x 2,0 x 4,00 € oder 5,00 €) bedeuten.

Schuldner der noch zu erhebenden Beiträge ist der jeweilige Eigentümer zum Zeitpunkt der Festsetzung. Die noch offenen Beiträge ruhen bis zu ihrer vollständigen Zahlung als öffentlichen Last auf dem Grundstück.

Die Bescheinigung wird nach der zurzeit bestehenden Sach- und Rechtslage für Finanzierungszwecke erteilt und gilt unter dem Vorbehalt, dass eine spätere formelle Veranlagung davon abweichen kann.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich am 14.02.2025 erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, mündlich oder schriftlich direkt bei den Ämtern eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzungssituation

Das Grundstück ist mit einem Werkstattgebäude und einem Spänebunker bebaut. Die Nutzung erfolgt gemäß Baugenehmigung als Tischlerwerkstatt, die vom Eigentümer selbst betrieben wird.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der eingesehenen digitalisierten Bauakten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

3.2 Betriebsgebäude (Werkstatt und Spänebunker)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|----------------------------|---|
| Gebäudeart: | Freistehendes, nicht unterkellertes, 1-geschossiges Werkstattgebäude mit angebautem Spänebunker. Im Gutachten wird unterstellt, dass der Dachboden über der Werkstatt begehbar ist, obwohl es in den Bauunterlagen und der Baubeschreibung keinen Hinweis auf die Erschließung des Bodenraumes gibt. |
| Baujahr: | 2003 (Jahr der Baugenehmigung) |
| | <u>Hinweis:</u> In der Bauakte gibt es keinen Nachweis über das Jahr der Fertigstellung, bzw. einer behördlichen Endabnahme des Werkstattgebäudes. In diesem Zusammenhang hätte es Hinweise darüber gegeben, ob ggf. eine Nutzungsänderung wegen des nachträglich geänderten Werkstattgrundrisses hätte erfolgen müssen. |
| Modernisierung: | Nach äußerem Augenschein keine. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | Es ist einem zukünftigen Erwerber der Immobilie überlassen, ob und in welchem Umfang er eine Erweiterung der Betriebsgebäude auf dem Grundstück realisiert. |
| Außenansicht: | Mauerwerk ohne Putz und Anstrich |



Blick auf das Werkstattgebäude

3.2.2 Raumaufteilung zum Zeitpunkt der Baugenehmigung

Siehe Grundriss des Werkstattgebäude in Anlage 7 des Gutachtens

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decke, Dach)

| | |
|-----------------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundament, tragende Bodenplatte aus Beton |
| Umfassungswände: | 1-schaliges Mauerwerk |
| Innenwände: | Gemäß Erdgeschossgrundriss, keine Wesentlichen |
| Geschossdecken: | Abgehängte Deckenkonstruktion zwischen dem Erdgeschoss und dem Dachbodenraum. |
| Treppe: | Soweit ersichtlich ist keine Treppe vorhanden. |
| Eingänge in den Werkstattbereich: | 1 Rolltor und eine Seitentür aus Metall |
| Dach: | <u>Dachkonstruktion:</u> <ul style="list-style-type: none">• Fachwerkbinder aus Holz <u>Dachform:</u> <ul style="list-style-type: none">• Satteldach mit ca. 17 Grad Dachneigung <u>Dacheindeckung:</u> <ul style="list-style-type: none">• Dachstein |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | Es wird unterstellt, dass die zentrale Wasserversorgung über den Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz der Stadtwerke Schloß Holte-Stukenbrock erfolgt. |
| Abwasserinstallationen: | Es wird unterstellt, dass eine Ableitung, wenn vorhanden, in das kommunale Abwasserkanalnetz der Stadtwerke Schloß Holte-Stukenbrock erfolgt. |
| Elektroinstallation: | Es wird vermutet das die Ausstattung nicht mehr zeitgemäß ist. |
| Heizung: | Infolge der Außenbesichtigung kann keine Aussage über die Art, den Zustand und des Alters einer Heizungsanlage gemacht werden. |
| Lüftung: | Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|--|
| besondere Bauteile: | Eingangsüberdachung |
| besondere Einrichtungen: | Soweit ersichtlich keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | Wenige Fensterelemente, aber vermutlich ausreichend |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand wird als ausreichend bis befriedigend eingeschätzt. |

3.3 Außenanlagen

Insgesamt wurden keine bis wenige Außenanlagen vorgefunden.

Teilweise vorhandene Einfriedungen. Seitlich des Betriebsgebäudes wurde Paletten mit Betonpflaster gelagert und auch begonnen eine Ablaufrinne einzubauen.

Wasser- und Abwasser, sowie ein Stromanschluss sind vorhanden.



Nur teilweise geschotterte Fläche



Blick auf die Außenanlagen / Lagerfläche Betonpflaster



Vorbereitung für eine Acco-Rinne



unbefestigte Hoffläche vor dem Werkstattgebäude

4 Ermittlung des Verkehrswerts für das mit einem Werkstattgebäude bebaute Grundstück

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Betriebsgebäude bebaute Grundstück in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock, Helleforthstraße 79 zum Wertermittlungstichtag 29.11.2024 auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung ermittelt.

Grundstücksdaten:

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|--------------|-------|-----------|----------------------|
| Schloß Holte | 61811 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Schloß Holte | 13 | 1521 | 2.100 m ² |

| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
|--------------|-------|-----------|-----------------------|
| Schloß Holte | 61811 | 2 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche anteilig |
| Schloß Holte | 13 | 1508 | 104,50 m ² |

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Bebauung/Nutzung | Fläche |
|---|--------------------|-------------------------|
| Flurstück 1521 | Betriebsgebäude | 2.100,00 m ² |
| Flurstück 1508 anteilig | private Wegefläche | 104,50 m ² |
| Summe der Bewertungsteilbereichsflächen | | 2.204,50 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Das Bewertungsobjekt wird vorrangig im Ertragswertverfahren bewertet, da sichere örtliche Daten für vergleichbare Objekte zur Verfügung stehen. Das Sachwertverfahren wird nur stützend, zur Ergebniskontrolle angewendet, da Marktanpassungsfaktoren für vergleichbaren Objektarten nicht zur Verfügung stehen. Das Verfahrensergebnis geht aus diesem Grund nur mit einer geringeren Gewichtung in die Verkehrswertableitung ein.

5 Ertragswertermittlung für das mit einer Werkstatt bebaute Grundstück

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.1.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Inaugenscheinnahme beim Ortstermin beruhen. Sie werden ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung im Gutachten angesetzt.

6 Sachwertermittlung

§ 1 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Flurstück 1521“

6.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

6.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

6.2 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.2.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

6.2.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Die Verfahrenswerte (Sachwert und/oder Ertragswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Ertragswert | Sachwert |
|--|--------------|--------------|
| Flurstück 1521 | 186.000,00 € | 191.000,00 € |
| Flurstück 1508 anteilig | 9.000,00 € | 9.000,00 € |
| Summe | 195.000,00 € | 200.000,00 € |

6.2.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **195.000,00 €** und der **Sachwert** mit rd. **200.000,00 €** ermittelt.

6.2.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in mittlerer Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,50 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 0,50 (d) = 0,500$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[200.000,00 € \times 0,500 + 195.000,00 € \times 0,900] \div 1,400 = \text{rd. } 197.000,00 €$.

7 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Betriebsgebäude (Werkstatt und Spänebunker) bebaute Grundstück in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock, Helleforthstraße 79

| | | |
|------------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Schloß Holte | 61811 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Gemarkung Schloß | 13 | 1521 |

| | | |
|--------------|-------|-----------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Schloß Holte | 61811 | 2 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Schloß Holte | 13 | 1508 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.11.2024 auf der Grundlage einer reinen Außenbesichtigung mit rd.

197.000 €

in Worten: einhundertsevenundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Wertermittlungsergebnisse (in Anlehnung an die ImmoWertV)

| | | |
|-------------------------|--------------------------|--|
| Für das Betriebsgebäude | | in 33758 Schloß Holte-Stukenbrock, Helleforthstraße 79 |
| Flur 13 | Flurstücke 1521 und 1508 | Wertermittlungstichtag: 29.11.2024 |

| Bodenwert | | | | | |
|----------------------------|-------------------|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m ²] | Fläche [m ²] | Bodenwert (BW) [€] |
| Flurstück 1521 | baureifes Land | frei | 76,19 | 2.100,00 | 160.000,00 |
| Flurstück 1508 anteilig | baureifes Land | frei | 38,28 | 104,50 | 4.000,00 |
| Summe: | | | 114,47 | 2.204,50 | 164.000,00 |

| Objektdaten | | | | | | |
|-----------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------|-------------|-------------|
| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BGF [m ²] | WF/NF [m ²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| Flurstück 1521 | Betriebsgebäude | 214,00 | 192,00 | 2003 | 40 | 19 |

| Wesentliche Daten | | | | |
|-------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------|----------------|
| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor |
| Flurstück 1521 | 11.520,00 | 1.555,20 € (13,50 %) | 3,00 | 0,70 |

| Relative Werte | |
|---|-------------------------------|
| relativer Bodenwert: | 854,17 €/m ² /NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -250,00 €/m ² /NF |
| relativer Verkehrswert: | 1.026,04 €/m ² /NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 17,10 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 19,77 |

| Ergebnisse | |
|---|----------------------------------|
| Ertragswert: | 195.000,00 € (98 % vom Sachwert) |
| Sachwert: | 200.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert) mit Flurstück 1508: | 197.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert) ohne Flurstück 1508: | 188.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 29.11.2024 |

Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses:

Für die gewerblich genutzten Objektarten Werkstätten und Betriebsgebäude werden in der Regel keine Kauffälle ausgewertet, weil diese Objekte weniger gehandelt werden und oftmals nicht miteinander vergleichbar sind.

Bei Einhaltung der Bewertungsmodelle im Ertragswertverfahren und im stützend angewendeten Sachwertverfahren, kann das Ergebnis zumindest grob über Rohertragsvervielfältiger überprüft werden. Der Gutachterausschuss im Kreis und in der Stadt Gütersloh hat in seinem Bericht 2024 Rohertragsvervielfältiger bei produzierendem Gewerbe abgeleitet.

Diese lagen im Durchschnitt bei 13,5 +/- 3,3. Für das Bewertungsgrundstück mit 188.000,00 € / 11.520,00 € = 16,3

Die Sachverständige konnte die Bewertung nur auf der Grundlage einer Außenbesichtigung durchführen. Unter Berücksichtigung der Lage des Bewertungsgrundstücks, der Objektgröße und einer möglichen Drittverwendungsfähigkeit hält die Sachverständige das Ergebnis für angemessen.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV – ImmoWertA)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

Mit Inkrafttreten der ImmoWertV am 1. Januar 2022 sind folgende Richtlinien gegenstandslos geworden (BAnz AT 31.12.2021 B 11):

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz Nr. 24 S. 597),
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie -SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1),
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3),
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006, ber. BAnz Nr. 121, S. 4798 vom 1. Juli 2006), soweit sie nicht bereits durch die zuvor genannten Richtlinien ersetzt worden sind.

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kommentar zum ZVG: Dassler/Schiffhauer; Hintzen, Engels, Rellemeyer, in der 14. Auflage, erschienen im Verlag Ernst und Werner Gieseking, Bielefeld 2013
- [3] Immobilienvollstreckung: Hock/Klein/Hilbert/Deimann, 5. Auflage, erschienen im Verlag C.F. Müller
- [4] ZVG-Handbuch Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen: Kurt Stöber 9. Auflage, Verlag C.H. Beck München 2010
- [5] Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Gütersloh und die Stadt Gütersloh
- [6] Reguvis Wertermittlerportal Premium mit der Online-Version Kleiber-Digital

8.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.02.2025) erstellt

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Fotoübersichtsplan (nicht im Exposé abgebildet)
- Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 29.11.2024
- Anlage 7: Grundriss und Schnitte
- Anlage 8: Berechnung der Bruttogrundfläche und der Nutzfläche

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 1

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1845

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Schloß Holte-Stukenbrock.

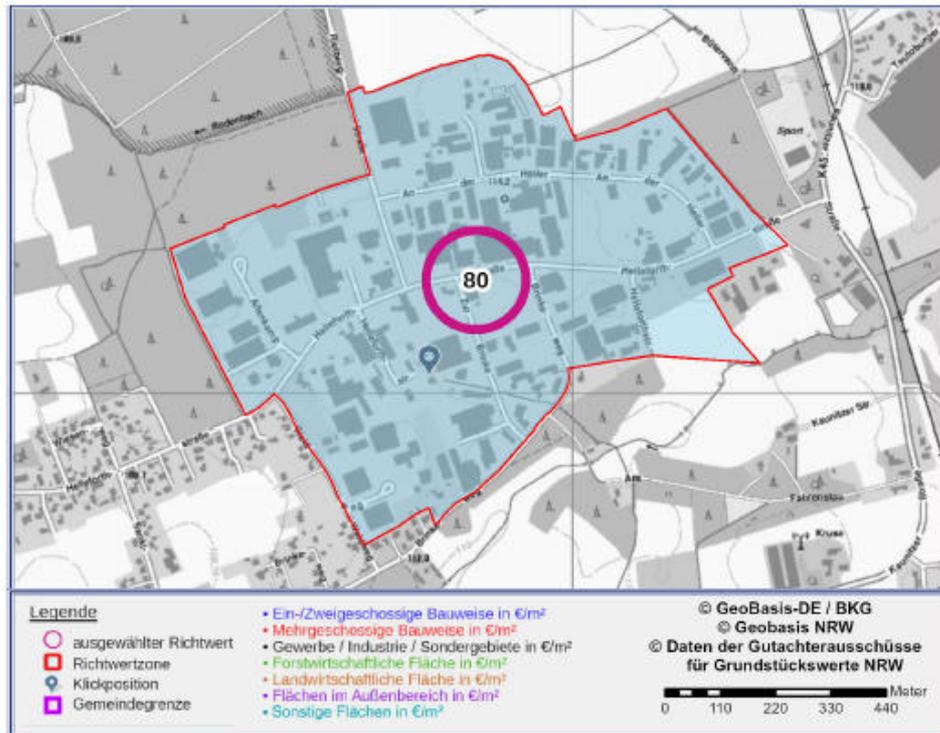


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 30.10.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 2

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1845

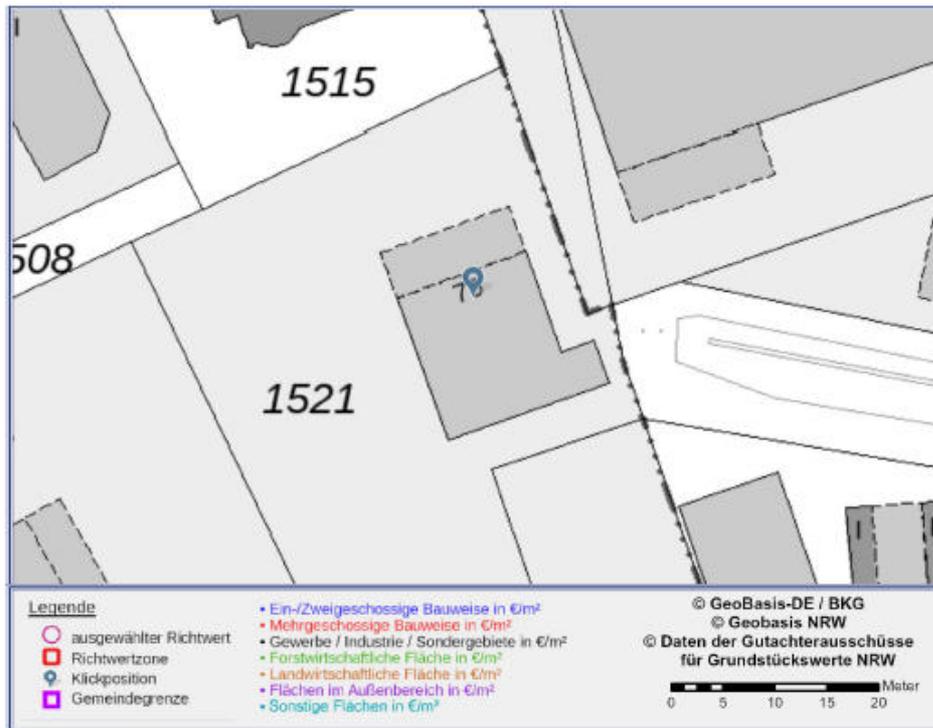


Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 30.10.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 3

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh**



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1845

Erläuterung zum Bodenrichtwert

| Lage und Wert | |
|--|---------------------------|
| Gemeinde | Schloß Holte-Stukenbrock |
| Postleitzahl | 33758 |
| Gemarkungsnummer | 2542 |
| Bodenrichtwertnummer | 6036 |
| Bodenrichtwert | 80 €/m² |
| Stichtag des Bodenrichtwertes | 2024-01-01 |
| Beschreibende Merkmale | |
| Entwicklungszustand | Baureifes Land |
| Beitragszustand | beitragfrei |
| Nutzungsart | Gewerbegebiet |
| Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt | 70 €/m ² |
| Hauptfeststellungszeitpunkt | 2022-01-01 |

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf alllastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmale des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Ausgabe gefertigt am 30.10.2024 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 3 -

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 4

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1845

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Ausgabe gefertigt am 30.10.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 4 -

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 5

Der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Kreis Gütersloh und in der Stadt
Gütersloh



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

Der Bodenrichtwert (siehe § 190 BauGB) ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens, für den im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufpreise berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse eingegangen sind. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben.

Bei den Bodenrichtwerten wird unterstellt, dass für die Grundstücke keine wertrelevanten Auswirkungen durch die Ausweisung von Überschwemmungsgebieten bestehen. Die Bodenrichtwerte gelten für altlastenfreie Grundstücke.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Entwicklungszustand, Erschließungszustand, spezielle Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung sind durch die ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten, ansonsten durch Zu- oder Abschläge, zu berücksichtigen.

Weitere Erläuterungen befinden sich im Grundstücksmarktbericht.

Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein beitrags- sowie abgabefreies Grundstück. Folgende Beiträge und Abgaben wurden somit bereits erhoben bzw. sind nicht mehr zu entrichten:

- Erschließungsbeiträge gemäß § 127 Baugesetzbuch - BauGB
- Kanalanschlussbeiträge nach Kommunalabgabengesetz - KAG NRW
- Kostenerstattungsbeiträge für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen § 135a BauGB

G – Gewerbliche Baufläche, GE – Gewerbegebiet, GI – Industriegebiet

Eine Grundstücksgröße ist nicht definiert. Die anzusetzende Grundstücksfläche richtet sich nach der betrieblich erforderlichen Fläche. Eine durchschnittliche Größenangabe ist aufgrund der individuellen Betriebsgestaltung nicht möglich. Darüber hinausgehende Grundstücksflächen sind entsprechend ihrer Qualität zu bewerten.

GB – Baufläche für Gemeinbedarf, FGA – Freizeitgartenfläche,

FH – Friedhof, SPO – Sportfläche, KGA – Kleingartenfläche,

SO – Sondergebiet-Sonstige, SE – Sondergebiet-Erholung

Eine Grundstücksgröße ist nicht definiert. Eine durchschnittliche Größenangabe ist aufgrund der individuellen Gebäude- und Anlagengestaltung nicht möglich. Bei baulich nutzbaren Flächen sind darüber hinausgehende Grundstücksflächen entsprechend ihrer Qualität zu bewerten.

Preisindex

entfällt

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 6

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Gartenland im Innenbereich

Im Stadtgebiet Gütersloh kann Gartenland mit rd. 30 % des Bodenrichtwertes angesetzt werden.
Im sonstigen Kreisgebiet kann Gartenland mit rd. 35 % des Bodenrichtwertes bewertet werden.

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Seite 7

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Gütersloh



Herzebrocker Straße 140, 33334 Gütersloh
Tel.: 05241/85-1845

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Ausgabe gefertigt am 30.10.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 7 -

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 29.11.2024

Seite 1



Bild 1: Blick auf das Werkstattgebäude



Bild 2: Blick auf die noch nicht erstellten Außenanlagen

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 29.11.2024

Seite 2



Bild 3: Außenanlagen hinter dem Werkstattgebäude



Bild 4: Außenanlagen entlang der Grenze zum Flurstück 451

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 29.11.2024

Seite 3



Bild 5: Blick auf den Dachüberstand



Bild 6: Blick auf die Konstruktion des Dachüberstandes

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 29.11.2024

Seite 4



Bild 7: Blick in die Helleforthstraße



Bild 8: Blick auf die private Wegefläche (Flurstück 1506 und Flurstück 1507)

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 29.11.2024

Seite 5



Bild 9: Blick auf die private Wegefläche (Flurstück 1508)



Bild 10: Blick auf die Außenanlagen seitlich des Werkstattgebäude

Anlage 6: Fotos von der Besichtigung am 29.11.2024

Seite 6



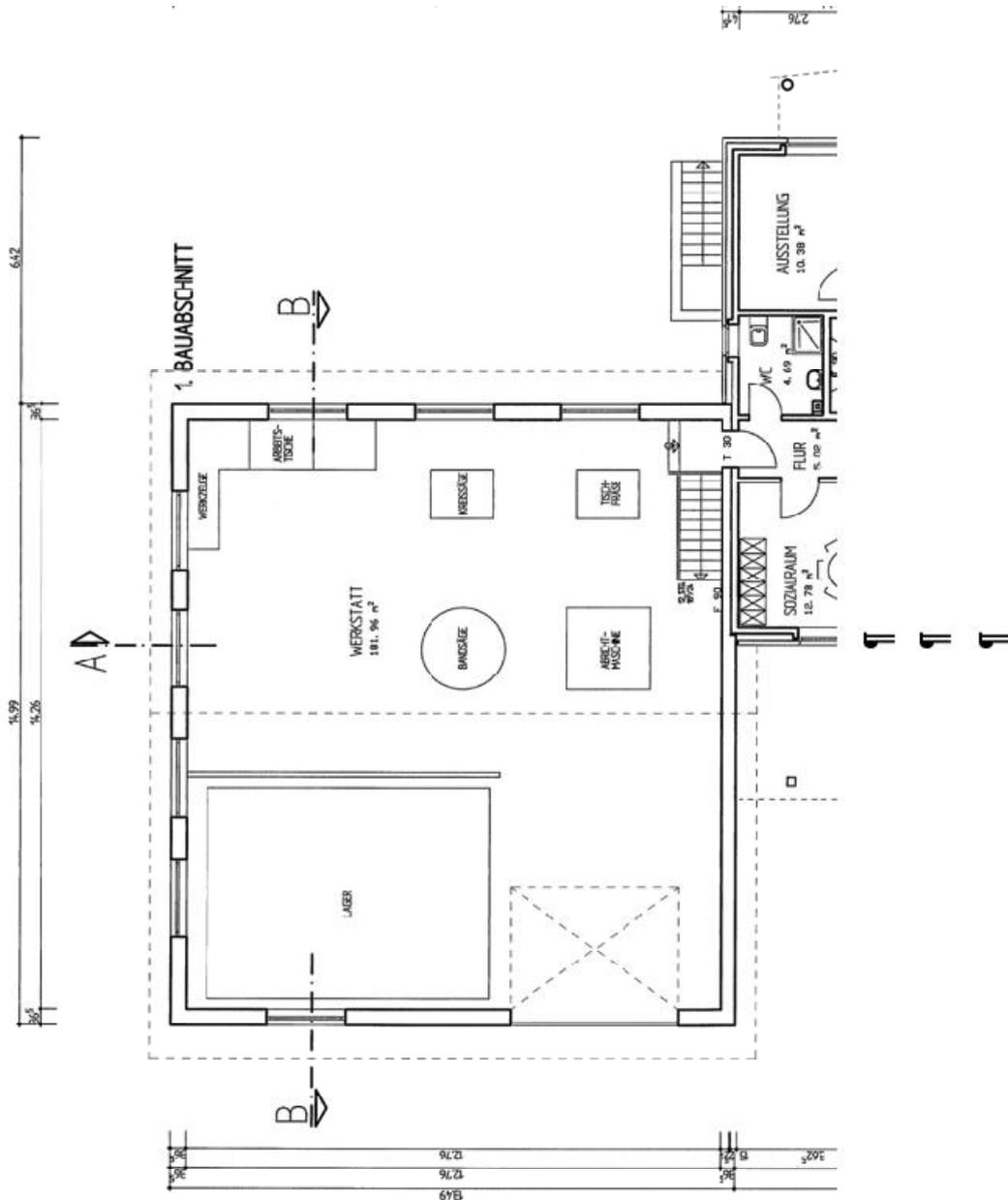
Bild 11: Blick auf die Außenanlagen hinter dem Werkstattgebäude und das Flurstück



Bild 12: Außenanlagen seitlich des Werkstattgebäudes

Anlage 7: Grundriss und Schnitte

Seite 1



Grundriss Werkstatt im Erdgeschoss

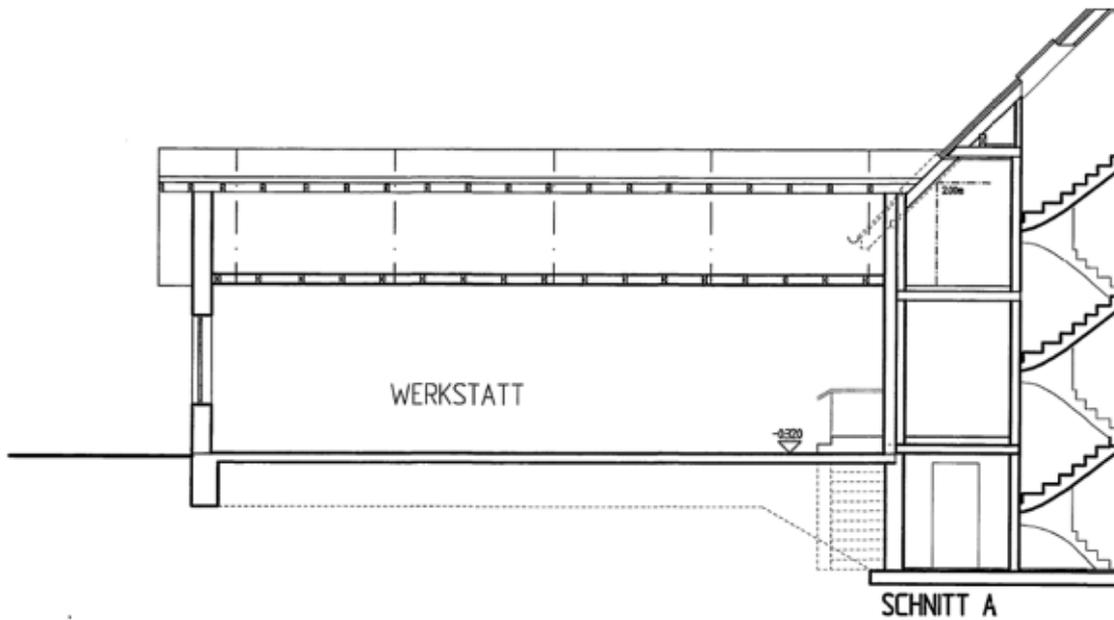
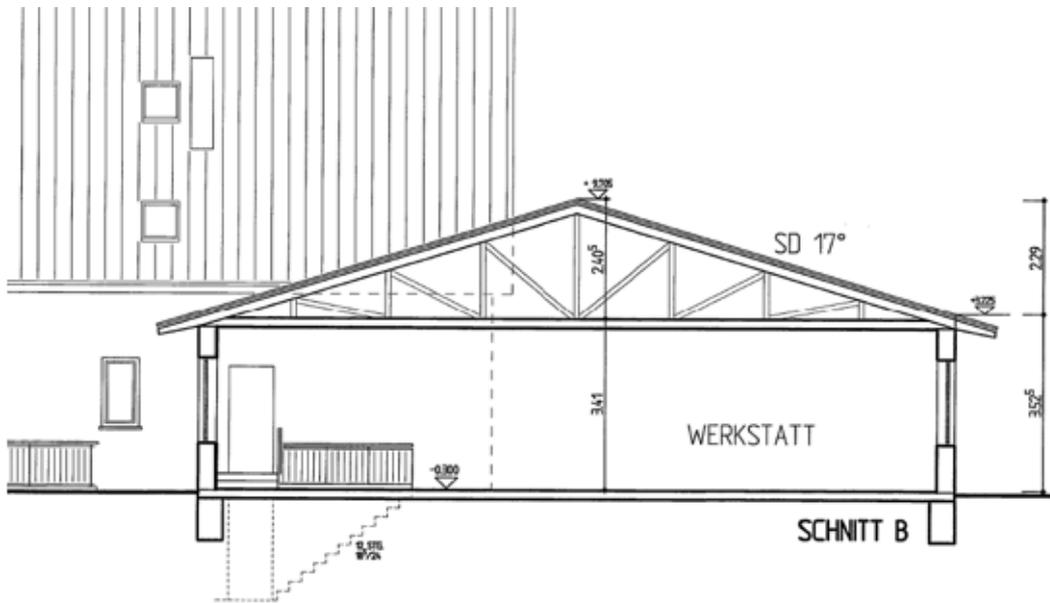
Hinweis:

Wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung konnten die im Grundriss dargestellten Raumgrößen nicht überprüft werden.

Das an die Werkstatt angrenzende Gebäude mit betrieblicher Nutzung im Erdgeschoss und Betriebsinhaberwohnung wurde nicht realisiert.

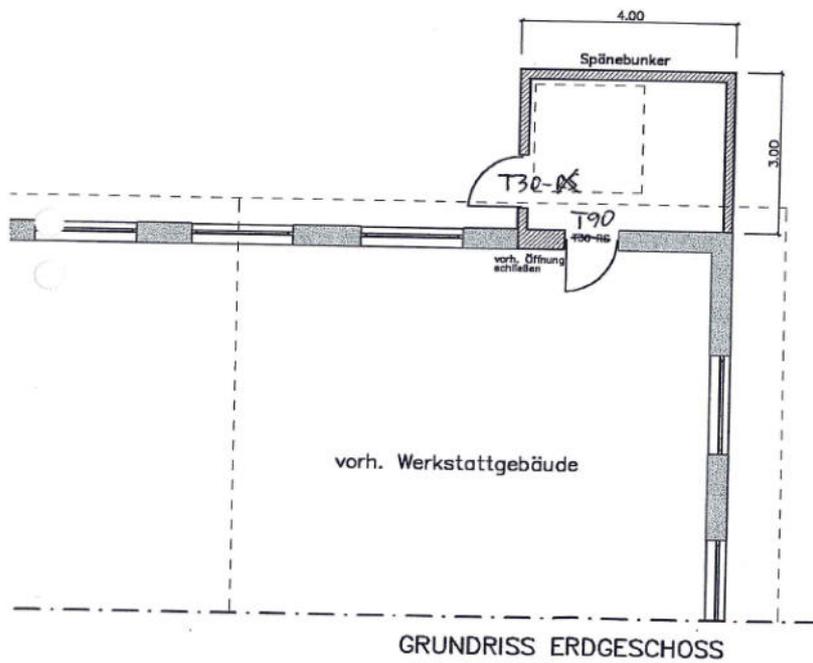
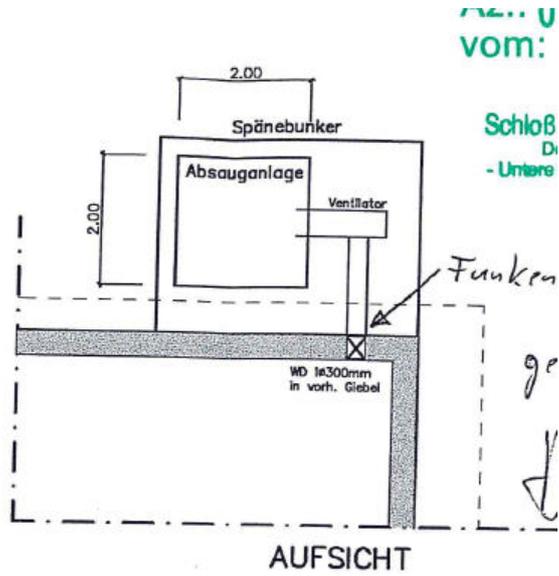
Anlage 7: Grundriss und Schnitte

Seite 2



Quer- und Längsschnitt durch das Werkstattgebäude

Anlage 7: Grundriss und Schnitte
Seite 3



Details Spänebunker

Anlage 8: Berechnung von der Bruttogrundfläche (BGF) und der Nutzfläche

Gebäude: Betriebsgebäude (Werkstatt mit Spänebunker), Helleforthstraße 79, 33758 Schloß Holte-Stukenbrock

Erdgeschoss: Werkstatt

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß wohnwertabhängig
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen nach DIN 283
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 277

| Ifd. Nr. | Geschoss / Grundrissebene | (+/-) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Breite (m) | Bereich | Brutto-Grundfläche (m ²) | | | | Erläuterung |
|--|---------------------------|-------|----------------------------|-----------|------------|----------|--------------------------------------|-----------|-----------|-----------|----------------------|
| | | | | | | | Bereich a oder b | Bereich a | Bereich b | Bereich c | |
| 1 | EG Spänebunker | + | 1,00 | 4,000 | 3,000 | a oder b | 12,00 | | | | |
| 2 | EG | + | 1,00 | 14,990 | 13,490 | a oder b | 202,22 | | | | |
| Summe | | | | | | | 214,22 | | | | m² |
| Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt | | | | | | | 214,22 | | | | m² |

| Ifd. Nr. | Raumbezeichnung | Raum-Nr. | +/- | Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten) | Flächenfaktor / Sonderform | Länge (m) | Putz-abzug Länge (m) | Breite (m) | Putz-abzug Breite (m) | Grundfläche (m ²) | Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k) | Nutzfläche Raumteil (m ²) | Nutzfläche Raum (m ²) | Erläuterung |
|---------------------------------------|-----------------|----------|-----|---|----------------------------|-----------|----------------------|------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| 1 | Spänebunker | 1 | + | | 1,00 | 3,700 | 0,000 | 2,700 | 0,000 | 9,99 | 1,00 | 9,99 | 9,99 | |
| 2 | Werkstatt | 2 | + | | 1,00 | 14,260 | 0,000 | 12,760 | 0,000 | 181,96 | 1,00 | 181,96 | 181,96 | |
| Summe Nutzfläche Mieteinheit | | | | | | | | | | | | 191,95 | m² | |
| Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude | | | | | | | | | | | | 191,95 | m² | |