

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude und einem Betriebsleiterwohnhaus nebst Doppelcarport
in 49509 Recke, Raiffeisenstr. 8, 8a



Hinweis: Es erfolgte lediglich eine Außenbesichtigung.

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Das Originalgutachten ist ein Ausdruck dieses Datensatzes und unterscheidet sich nur durch das Deckblatt. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache (Tel. 0049 54 51/ 9260) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Ibbenbüren einsehen. Es wird für die vorliegende elektronische Form sowie für etwaige Ausdrücke keinerlei Haftung übernommen, da für diese Art der Darstellung eine absolut authentische Übereinstimmung mit dem Originalgutachten nicht gewährleistet werden kann. Eine Vervielfältigung ohne Einwilligung des Sachverständigen ist nicht zulässig



VERKEHRSWERTGUTACHTEN
(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem Bürogebäude
nebst Betriebsleiterwohnhaus
und Doppelcarport
bebaute Grundstück
in 49509 Recke, Raiffeisenstr. 8, 8a



Der Verkehrswert des
bebauten Grundstücks wurde
zum Wertermittlungstichtag
05.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
-ausschließlich Außenbesichtigung-
ermittelt mit rd.

850.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus
insgesamt 46 Seiten.

PROLOG

Art des Bewertungsobjekts:

Grundstück,
bebaut mit einem Bürogebäude und einem Betriebsleiterwohnhaus
nebst Doppelcarport

Baujahr:
gem. Bauakte

2002: Errichtung eines Bürogebäudes nebst Betriebsleiterwohnhaus

Modernisierungen:

keine Angabe möglich

Wohn- bzw. Nutzflächen:
gem. Bauakte

Bürogebäude: rd. 468 m² Nfl.
Betriebsleiterwohnhaus: rd. 260 m² Wfl.
„integrierte“ Garagen: rd. 58 m² Nfl.

Nutzung am Wertermittlungsstichtag:

Dem Unterzeichner liegen keine Angaben zur derzeitigen Nutzungssituation vor. Lt. Eintragung im Grundbuch Blatt 3758, Abteilung II liegt ein Wohnungsrecht vor, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“.

Zustandsbeschreibung:

Während der Ortstermine (05.12.2024) war das gesamte Bewertungsgrundstück nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Die in diesem Wertgutachten gemachten Angaben resultieren daher ausschließlich aus den Erhebungen der Außenbesichtigung sowie aus den uns seitens der Gemeinde Recke zur Verfügung gestellten Bauantragsunterlagen. Für die Ermittlung des Verkehrswerts wird ein mittlerer, für das Baujahr typischer Ausstattungsstandard sowie eine durchschnittliche, gewöhnliche und dem Alter entsprechende Abnutzung unterstellt. Ersichtliche Baumängel und Bauschäden werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstückmerkmalen zusätzlich wertmäßig erfasst und bei den jeweiligen Wertermittlungserfahren (gedämpft) in Abzug gebracht. Die Außenanlagen befanden sich am Wertermittlungsstichtag in einem der Jahreszeit entsprechenden Zustand.

Wertermittlungsstichtag:

05.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Angaben zum Grundstück:

Grundbuch von Recke, Blatt 3758 -Bestandsverzeichnis-
lfd. Nr. 1, Gemarkung Recke, Flur 25, Flurstück 1000, Größe 5.344 m²

1 = Bürogebäude

2 = Betriebsleiterwohnhaus

3 = Doppelcarport



RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB	Baugesetzbuch
ImmoWertV	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)
Erbbaurecht	Gesetz über das Erbbaurecht
ZVG	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
WoFlV:	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)
WMR:	Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)
II. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)
BetrKV	Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen
MHG	Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)
PfandBG	Pfandbriefgesetz
BelWertV	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)
KWG	Gesetz über das Kreditwesen
GEG	Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
EnEV	Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)
BewG	Bewertungsgesetz
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz
ErbStR	Erbschaftsteuer-Richtlinien

VERWENDETE WERTERMITTLUNGLITERATUR / MARKTDATEN

- | | |
|------|---|
| [1] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024 |
| [2] | Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler, Februar 2024 |
| [3] | Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung |
| [4] | Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010 |
| [5] | Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013 |
| [6] | Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentaren und Handbuch, 7. Auflage 2014 |
| [7] | Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten, Instandsetzung-Sanierungs-Modernisierung-Umnutzung; 23. Auflage 2018 |
| [8] | Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Kröll - Hausmann - Rolf, 5. Auflage 2015 |
| [9] | Praxis der Grundstücksbewertung, Gerardy - Möckel - Troff - Bischoff, Mediengruppe Oberfranken |
| [10] | Baukosten – Positionen Altbau – statistische Kostenkennwerte, Baukosteninformationszentrum Deutscher Architekten (BKI), 2024 |
| [11] | Grundstücksmarktbericht 2024, GAA-Kreis Steinfurt |

VERWENDETE FACHSPEZIFISCHE SOFTWARE

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 22.10.2024) erstellt.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Bruttogrundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRI	Bruttorauminhalt
BRW	Bodenrichtwert
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EW	Ertragswertverfahren
GAA	Gutachterausschuss
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
Nfl.	Nutzfläche
OG	Obergeschoss
OKFFB	Oberkante Fertigfußboden
OT	Ortstermin
RND	Restnutzungsdauer
Stb.	Stahlbeton
SW	Sachwertverfahren
VW	Verkehrswert
VWv	Vergleichswertverfahren
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
Wfl.	Wohnfläche
»...«	Texte zwischen eckigen Klammern sind 1:1 übernommen

INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	8
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt, zum Auftraggeber und zum Auftrag	8
1.2	Hinweise	9
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	11
2.1	Lage.....	11
2.2	Erschließung, Baugrund etc.....	11
2.3	Privatrechtliche Situation	12
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	14
3	Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1	Bürogebäude.....	15
3.2	Betriebsleiterwohnhaus	19
3.3	Nebengebäude „Doppelcarport“	24
3.4	Außenanlagen	24
3.5	Allgemeine Beurteilung des Bewertungsobjekts	24
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	25
4.1	Bodenwertermittlung	26
4.2	Ertragswertermittlung	27
4.3	Verkehrswert.....	32
5	Urheberschutz und Haftung.....	33
6	Verzeichnis der Anlagen	33

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT, ZUM AUFTRAGGEBER UND ZUM AUFTRAG

ANGABEN ZUM BEWERTUNGSOBJEKT

Objektadresse:	49509 Recke, Raiffeisenstr. 8, 8a
Grundbuch-/ Katasterangaben:	Grundbuch von Recke, Blatt 3758 -Bestandsverzeichnis- lfd. Nr. 1, Gemarkung Recke, Flur 25, Flurstück 1000, Größe 5.344 m²

ANGABEN ZUM AUFTRAGGEBER UND EIGENTÜMER

Auftraggeber:	Amtsgericht Ibbenbüren Münsterstr. 35 49477 Ibbenbüren
Aktenzeichen des Auftraggebers:	007 K 013/23

ANGABEN ZUM AUFTRAG UND ZUR ABWICKLUNG

Grund der Gutachtenerstellung:	Lt. Beschluss des Amtsgerichts Ibbenbüren vom 19.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des bebauten Grundstücks festgestellt werden.
Wertermittlungs- Qualitätsstichtag:	05.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Während des Ortstermins war das gesamte Bewertungsgrundstück nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: ☐ Grundbuchauszug vom 13.05.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: ☐ Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 ☐ schriftl. Auskunft aus dem Altlastenkataster (Kreis Steinfurt) vom 20.10.2020 ☐ telefonische Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Kreis Steinfurt) ☐ Auskunft aus der Denkmalliste der Gemeinde Recke ☐ Angaben zur planungsrechtlichen Situation ☐ schriftl. Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation ☐ Bauakte der Gemeinde Recke ☐ Messprotokoll des Bezirksschornsteinfegermeisters

Gutachtenerstellung
unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachten-
erstellung durchgeführt:

- ☐ Berechnung der BGF
- ☐ Entwurf der Grund-/Bodenbeschreibung und Gebäudebeschreibung.

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen
auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft und wo erforderlich ergänzt.

1.2 HINWEISE

Nutzung des Bürogebäudes

Die Nutzfläche des Bürogebäudes teilt sich im EG mit rd. 237 m² und im OG mit rd. 231 m² auf. Da auch zwei Treppenanlagen vorhanden sind und ggf. auch Sanitärräume nachgerüstet werden können, wird in der nachfolgenden Ertragswertermittlung unterstellt, dass 2, 3 oder 4 unterschiedliche Unternehmen die Immobilie nutzen könnten (Steuerbüro, Ingenieur- und Planungsbüro etc.). Gemeinschaftlich genutzte Flächen wie z.B. der Eingangsbereich und sowie die Flure im Treppenhaus fließen nicht in den Ansatz der Nutzfläche ein. Die Nutzfläche wird von tatsächlich 468 m² um rd. 63 m² für gemeinschaftliche Flächen auf 405 m² Nutzfläche reduziert und nachfolgend im Ertragswertverfahren in Ansatz gebracht.

Nutzung des Betriebsleiterwohnhauses

Gem. Bebauungsplan kann eine wohnwirtschaftliche Nutzung dieses Gebäudes nur durch einen deutlich eingeschränkten Personenkreis (Betriebsleiter etc.) erfolgen. Bei einer fiktiven Umnutzung zu einer gewerblichen Nutzung wie z.B. Büroräume für Steuerberater, Ingenieur- oder Planungsbüro etc., wird eine höhere, marktübliche Nettokaltmiete erzielt. In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird das Betriebsleiterwohnhaus fiktiv als Bürogebäude mit einer Nutzfläche von rd. 240 m² (Wfl. lt. Bauakte: rd. 260 m² -gemindert um 20 m²- aufgrund der über großen Bäder im DG) in Ansatz gebracht. Die für die Umnutzung im Wesentlichen notwendigen bzw. erforderlichen Umbau-/Ergänzungsmaßnahmen (Elektroarbeiten sowie vorbereitende IT) werden mittels eines pauschalen Wertabschlags bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht.

Wohnungsrecht

In Abteilung II des Grundbuchs von Recke, Blatt 3758 sind unter lfd. Nr. 4 und 5 Wohnungsrechte eingetragen, siehe Abschnitt 2.3 „Privatrechtliche Situation“. Auftragsgemäß wird das Bewertungsgrundstück insgesamt unbelastet, ohne Berücksichtigung der Wohnungsrechte bewertet.

besondere Bauteile

An der Fassade des Bürogebäudes ist eine Photovoltaikanlage montiert (augenscheinlich 59 Platten). Es liegen weder Angaben zur Art der Anlage noch Angaben zum Eigentümer, zur Leistung oder Laufzeit bzw. zur Höhe der Einspeisevergütung. Die Photovoltaikanlage kann daher nicht in der nachfolgenden Berechnung berücksichtigt werden. Sollte dem Unterzeichner der Hinweis gegeben werden, dass der Ertrag der Photovoltaikanlage in den Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks einfließen soll, kann nach Vorlage aller notwendigen Angaben das Gutachten entsprechend korrigiert werden.

Passivhaus

Der Bauakte ist zu entnehmen, dass beide Gebäude, Bürogebäude als auch Betriebsleiterwohnhaus, in Holzständerbauweise als Passivhaus erstellt worden sind. Die ImmoWertV berücksichtigt lediglich für Ein- und

Zweifamilienhäuser (Betriebsleiterwohnhaus) die Bauart „Passivbauweise“ (siehe unter Außenwände und Dach: Standardstufe 5) und damit einhergehende die Höhe der Normalherstellungskosten (NHK).

Des Weiteren sollen beide Gebäude über eine Lüftungsanlage mit einer Wärmerückgewinnung sowie Erdkollektoren einschließlich Nachheizung verfügen. Zusätzlich soll lt. telefonischer Auskunft des Bezirksschornsteinfegers im Betriebsleiterwohnhaus ein Pelletofen (manuelle Beschickung) vorhanden sein. Die aufgrund der regelmäßig effizienteren Bauweise üblicherweise deutlich reduzierten Energiekosten werden nachfolgend beim Ansatz von höheren Nettokaltmieten positiv berücksichtigt.

boG

Das Bürogebäude und das Betriebsleiterwohnhaus weisen partiell einen erheblichen Instandhaltungsstau bzw. in Teilen auch Baumängel auf. In der nachfolgenden Ertragswertberechnung wird ein Mietzins für eine „intakte und gepflegte“ Immobilie in Ansatz gebracht, daher wird unterstellt, dass alle Mängel fiktiv beseitigt sind. Es wird ein pauschaler Wert bei den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) für die Instandsetzung in Abzug gebracht. Klein- und Kleinstreparaturen sind über den Ansatz der Bewirtschaftungskosten hinreichend berücksichtigt.

2 GRUND- UND BODENBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Ort und Einwohnerzahl	Kreis Steinfurt: 450.042
Stand: 31.12.2023	Gemeinde Recke: 11.362
Quelle: https://de.wikipedia.org/wiki/Kreis_Steinfurt	
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	Landeshauptstadt: Düsseldorf (ca. 185 km entfernt) Autobahnzufahrt: A 30 ASS Ibbenbüren-West (ca. 12 km entfernt) A 1 ASS Osnabrück-Hafen (ca. 20 km entfernt) Bundesstraßen: B 219 (ca. 16 km entfernt) B 70 (ca. 25 km entfernt) Bahnhof: Ibbenbüren-Esch (Püsselbüren, ca. 10 km entfernt) Flughafen: FMO (ca. 35 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Die Entfernung zur Ortsmitte von Recke mit Rathaus, Bankfiliale und Apotheke beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Umkreis von 1,5 km angeordnet. Mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen sowie eine Realschule stehen in Recke bzw. Steinbeck zur Verfügung. Zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel befindet sich eine Bushaltestelle an der Mettinger Straße, Haltestelle „Stichlinge“ (Linie S10) in einer fußläufigen Entfernung von rd. 800 m. Der Hafen liegt südlich des Ortskerns, auf einer Höhe von 50,6 m ü. NN bei Kilometer 13,5 (Nord) an der Bundeswasserstraße Mittellandkanal.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Bebauung südwestlich grenzt ein Mischgebiet an
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen erkennbar
Topografie:	eben

2.2 ERSCHLIEßUNG, BAUGRUND ETC.

Straßenart:	Stichstraße (Sackgasse)
Straßenausbau:	Fahrbahn: Bitumen Radfahr- und Gehweg nicht angelegt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Wasser und Strom aus öffentlicher Versorgung Telefonanschluss, Kanalanschluss Hinweise: Lt. tel. Angabe des Netzbetreibers ist für das Bürogebäude ein Gasanschluss vorhanden.

Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung des Bürogebäudes sowie des Betriebsleiterwohnhauses
Einfriedung:	Zur Anliegerstraße ist das Grundstück durch eine Mauer mit schmiedeeisernen Schwingtoren (Drehtorantrieb) je Einfahrt eingefriedet. Die weiteren Grundstücksgrenzen sind überwiegend mittels Holzzaunelementen (waagerechte Verbretterung) eingefriedet.
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreis Steinfurt vom 20.10.2020 ist das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	Es ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht vorgenommen.

2.3 PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.05.2024 vor. In Abteilung II des Grundbuchs von Recke, Blatt 3758 liegen folgende Eintragungen vor: <u>lfd. Nr. 1:</u> »Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot des Betriebs eines Lebensmittelgeschäftes, einer Vergnügungsstätte, Spielhalle oder Diskothek) zugunsten der Gemeinde Recke. Unter Bezugnahme auf die Bewilligungen vom 26.03/01.10.01 (UR Nr. 117/01 und 349/01 – Notar Jungblut, Hopsten) eingetragen am 19. Oktober 2001.« <u>lfd. Nr. 2 und 3:</u> gestrichen <u>lfd. Nr. 4:</u> »Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für xx. Wertersatz gemäß § 882 BGB: fünfundzwanzigtausend Euro. Bezug: Bewilligung vom 20.04.2022 (UR-Nr./UVZ-Nr. 84/2022, Notar Rainer Beermann, Greven). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 5. Eingetragen am 24.05.2022. « <u>lfd. Nr. 5:</u> »Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) für xx. Wertersatz gemäß § 882 BGB: fünfundzwanzigtausend Euro. Bezug: Bewilligung vom 20.04.2022 (UR-Nr./UVZ-Nr. 84/2022, Notar Rainer Beermann, Greven). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 4. Eingetragen am 24.05.2022. « <u>lfd. Nr. 6:</u> »Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ibbenbüren, 7 K 5/20). Eingetragen am 13.05.2024.« Hinweis: Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts insgesamt unbelastet ermittelt.
--	--

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4 ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Lt. telefonischer Auskunft des Kreis Steinfurt liegen weder belastende noch begünstigende Eintragungen vor.
Denkmalschutz:	Das Gebäude ist nicht in der Denkmalliste der Gemeinde Recke aufgeführt.

BAUPLANUNGSRECHT

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsgrundstücks ist im Flächennutzungsplan als Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks trifft der Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Steinbecker Straße/Am Mersch“ (in Kraft: 01.10.2001) folgende Festsetzungen: GE = Gewerbegebiet, siehe textl. Festsetzungen a = abweichende Bauweise 0,8 = GRZ (Grundflächenzahl) 8 m = max. Baukörperhöhe bezogen auf derzeitiges gewachsenes Geländeniveau I-VI = unzulässig sind Betriebe und Anlagen dieser Abstandsklassen I-VI, Nr. 1-178 Weitere Angaben wie z.B. textliche Festsetzungen können beim zuständigen Bauplanungsamt der Gemeinde Recke angefordert bzw. eingesehen werden

BAUORDNUNGSRECHT

materielle Legalität:	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (-ausschließlich Außenbesichtigung-) durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht überprüft. Es wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.
-----------------------	---

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND INKL. BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand:	baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
abgabenrechtlicher Zustand:	Lt. schriftlicher Angabe der Gemeinde Recke ist die Herstellung der Erschließungseinrichtungen abgerechnet, die Kanalanschlusskosten wurden gezahlt.

2.6 DERZEITIGE NUTZUNG UND VERMIETUNGSSITUATION

Nutzungssituation:	siehe Abschnitt „Prolog“, Seite 3
--------------------	-----------------------------------

3 GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen zum Wertermittlungsstichtag sind sowohl die Auskünfte aus der Bauakte als auch die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung (ausschließlich Außenbesichtigung).

Die Gebäude und Außenanlagen werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die Ausführungen und Ausstattungen beschrieben, wie sie im Ortstermin zu erkennen waren. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. auf Annahmen auf Grundlage der jeweils üblichen baujahrestypischen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) wurde unterstellt. Baumängel und -schäden wurden insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Hinweis:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1 BÜROGEBÄUDE

Hinweis: Während der Ortstermine war das gesamte Bewertungsgrundstück nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Die in diesem Wertgutachten gemachten Angaben resultieren daher ausschließlich aus den Erhebungen während der Ortstermine und den vorliegenden Bauantragsunterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Recke.

Gebäudeart:

Bürogebäude, ausschließlich gewerblich genutzt
zweigeschossig, nicht unterkellert
(lt. Bauantragsunterlagen in Passivbauweise erstellt)

Nfl.: rd. 468 m² (gem. Bauakte), siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“

Baujahr:

gem. Bauakte

2002: Errichtung des Bürogebäudes

Modernisierung:

keine Angabe möglich

Außenansicht:

gem. Bauakte

Putzfassade (WDVS)
überwiegend Anstrich weiß
nordwestliche Fassade: Anstrich grün

Konstruktionsart:

gem. Bauakte

Holzständerkonstruktion (Passivbauweise)

Fundamente:

gem. Bauakte

Stb.-Sohlplatte

Außenwände:

gem. Bauakte

Holzständerkonstruktion mit Wärmedämmung, d = 50 cm
innen: Gipskartonverkleidung mit Dämmung
außen: WDVS (Außenputz weiß)

Innenwände: <i>gem. Bauakte</i>	Holzrahmenkonstruktion mit Schalldämmung, beidseitig mit Spanplatte und Gipskartonplatte beplankt
Geschossdecken: <i>gem. Bauakte</i>	Holzbalkenlage mit Volldämmung
Treppen: <i>gem. Bauakte</i>	Holztreppen, je 15 Steigungen
Haupteingang: <i>gem. Bauakte</i>	Holzrahmentür (grün) mit feststehendem Seitenelement (Glasfüllungen)
Nebeneingang:	keine Angabe möglich
Fenster: <i>gem. Bauakte</i>	Holzfenster mit Dreifachverglasung tlw. feststehende Fensterelemente ohne Rollläden
-bänke:	außen: Metall
Dachkonstruktion: <i>gem. Bauakte</i>	Pulldach (Dachneigung gem. Bauakte: 3,37°)
-eindeckung:	keine Angabe möglich Dachüberstände: Holzverkleidung (Anstrich grün) umlaufende Attika: Zink
-entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohre: Zink

TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallation: <i>gem. Bauakte</i>	zentrale Wasserversorgung (Anschluss: öffentliches Trinkwassernetz)
Abwasserinstallation: <i>gem. Bauakte</i>	Ableitung des Regenwassers in den Vorfluter Ableitung des Schmutzwassers in das kommunale Kanalnetz
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich
Heizung/Lüftung: <i>lt. tel. Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters vom 31.03.2025</i>	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Erdkollektoren einschl. Nachheizung gem. Passivhausnachweis (PHPP)
Warmwasserversorgung:	keine Angabe möglich

BAUTEILE | EINRICHTUNGEN

besondere Bauteile:	keine wesentlichen erkennbar
besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage (59 Platten, wandmontiert) (siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“ – Photovoltaikanlage)

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „BÜROGEBÄUDE | AUSSEN“



A1 Holzverkleidungen des Dachüberstandes vermutlich durch Witterungseinflüsse beschädigt (Austausch); Erhaltungsanstrich nicht ausgeführt



A2 Erhaltungsanstrich der Holzverkleidungen fehlt



A3 dito Bild A1 und A2

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss:
gem. Bauakte

insgesamt: 237,47 m² Nutzfläche

5 Büroräume, Besprechungs- und Aufenthaltsraum, Küche, Damen- sowie Herren-WC, Duschbad, Abstellraum, Flure und Foyer mit Windfang

Obergeschoss:
gem. Bauakte

insgesamt: 230,73 m² Nutzfläche

6 Büroräume, Schulungsraum, Küche mit Vorraum, Duschbad, Haustechnikraum, Flure und Diele

gesamt: 468,20 m², rd. 468 m²
(siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“)

RAUMAUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND

Hinweis:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können weder zur Raumausstattung noch zum Zustand des gesamten Innenausbaus (z.B. zu Baumängel oder -schäden, zu Abnutzungen oder zum Modernisierungsgrad) Angaben gemacht werden. In der folgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher, dem Baujahr üblicherweise entsprechender Ausbauzustand unterstellt.

3.2 BETRIEBSLEITERWOHNHAUS

Hinweis: Während der Ortstermine war das gesamte Bewertungsgrundstück nicht zugänglich, insoweit konnte nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Die in diesem Wertgutachten gemachten Angaben resultieren daher ausschließlich aus den Erhebungen während der Ortstermine und den vorliegenden Bauantragsunterlagen aus der Bauakte der Gemeinde Recke.

Gebäudeart:	Betriebsleiterwohnhaus mit zwei integrierten Garagen eingeschossig, Dachgeschoss insgesamt ausgebaut nicht unterkellert (lt. Bauantragsunterlagen in Passivbauweise erstellt – Musterhaus) Wfl.: rd. 260 m ² (gem. Bauakte)
Baujahr: <i>gem. Bauakte</i>	2002: Errichtung des Betriebsleiterwohnhauses (Musterhaus)
Modernisierung:	keine Angabe möglich
Außenansicht: <i>gem. Bauakte</i>	Putzfassade (WDVS), Anstrich weiß
Konstruktionsart: <i>gem. Bauakte</i>	Holzständerkonstruktion (Passivbauweise)
Fundamente: <i>gem. Bauakte</i>	Stb.-Streifenfundamente Sohlplatte: Holzbalkenlage
Außenwände: <i>gem. Bauakte</i>	Holzständerkonstruktion mit Wärmedämmung, d = 50 cm innen: Gipskartonverkleidung mit Dämmung außen: WDVS (Außenputz weiß)
Innenwände: <i>gem. Bauakte</i>	Holzrahmenkonstruktion mit Schalldämmung, d = 17 cm beidseitig mit Spanplatte und Gipskartonplatte beplankt
Geschossdecken: <i>gem. Bauakte</i>	Holzbalkenlage mit Volldämmung
Treppen: <i>gem. Bauakte</i>	<u>Erdgeschoss:</u> Holztreppe, 16 Steigungen <u>Dachgeschoss:</u> Holztreppe, 14 Steigungen
Haupteingang: <i>gem. Bauakte</i>	einflügelige Holzrahmentür (grau) mit Lichtausschnitt (Raute)
Nebeneingang:	einflügelige Holzrahmentür (grau) mit Lichtausschnitt
Fenster: <i>gem. Bauakte</i>	Holzfenster mit Dreifachverglasung bodentiefe Fensterelemente im DG und Spitzboden mit Brüstungsgitter ohne Rollläden
-bänke:	außen: Metall
Dachkonstruktion: <i>gem. Bauakte</i>	Satteldach (Dachneigung gem. Bauakte: 40°) vorgezogener Dachaufbau im Eingangsbereich auf zwei Stahlsäulen zwei Dachaufbauten gartenseitig

-eindeckung:	Tonziegel (Mönch-Nonne) Dachüberstände: Holzverkleidung Schornstein: Zinkbleche
-entwässerung:	Dachrinnen und Fallrohr: Zink

TECHN. AUSSTATTUNG

Wasserinstallation: <i>gem. Bauakte</i>	zentrale Wasserversorgung (Anschluss: öffentliches Trinkwassernetz)
Abwasserinstallation: <i>gem. Bauakte</i>	Ableitung in das kommunale Kanalnetz
Elektroinstallation:	keine Angabe möglich
Heizung/Lüftung: <i>lt. tel. Auskunft des Bezirksschornsteinfegermeisters vom 31.03.2025</i>	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Erdkollektoren einschl. Nachheizung gem. Passivhausnachweis (PHPP) Pelletofen mit Wassertasche, Fa. Woltke, PO 04.6E WW Baujahr 2004, Nennwärmeleistung: 10 kW Einzelofen mit mechanischer Beschickung
Warmwasserversorgung:	keine weitere Angabe möglich – Solarkollektoren vorhanden

BAUTEILE | EINRICHTUNGEN

besondere Bauteile:	☐ Dachaufbau im Eingangsbereich ☐ Dreiecksgaube jeweils oberhalb des Garagentores ☐ 2 Dachaufbauten (gartenseitig)
besondere Einrichtungen:	☐ 2 Solarkollektoren ☐ Sat-Anlage ☐ 4 Markisen

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „BETRIEBSLEITERWOHNHAUS | AUSSEN“



B1 Anstrich der Holzbauelemente am Dachüberstand vermutlich durch Witterungseinflüsse beschädigt



B2 dito Bild B1



B3 Giebelfassade (westlich) vermutlich durch Witterungseinflüsse verunreinigt

BAUMÄNGEL | BAUSCHÄDEN | WIRTSCH. WERTMINDERUNGEN „BETRIEBSLEITERWOHNHAUS | AUßEN“



B4 Zustand der Fassade oberhalb der Außentür (Nebeneingang)



B5 Zustand der Fassade oberhalb des Fensters „Zimmer 2“

RAUMAUFTEILUNG

Erdgeschoss:
gem. Bauakte

insgesamt: rd. 129 m² Wohnfläche

Wohn-/Esszimmer, Wintergarten, Küche mit Abstellraum,
Hauswirtschaftsraum mit Außentür, Diele und Gäste-WC

2 Garagen:

Innenmaße jeweils: Länge: 5,31m x Breite: 5,52 m

(in das Gebäude integriert; Nutzung aufgrund der unmittelbaren Zugänglichkeit vielfältiger als herkömmliche Standorte auf dem Grundstück – Berücksichtigung in der Nettokaltmiete)

Dachgeschoss:
gem. Bauakte

insgesamt: rd. 131 m² Wohnfläche

2 Schlafräume, Büro mit Galerie, Abstellraum, Flur mit Galerie,
Bad und Elternzimmer mit separatem Bad

Spitzboden:
gem. Bauakte

gem. Bauakte genutzt als Heizungs- und Bodenraum

Wohn- bzw. Nutzfläche:

gesamt: rd. 260 m² zzgl. 58 m² Nutzfläche „Garagen“
(siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“)

RAUM AUSSTATTUNG | AUSBAUZUSTAND

Hinweis:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung können weder zur Raumausstattung noch zum Zustand des gesamten Innenausbaus (z.B. zu Baumängeln oder -schäden, zu Abnutzungen oder zum Modernisierungsgrad) Angaben gemacht werden. In der folgenden Wertermittlung wird ein durchschnittlicher, dem Baujahr üblicherweise entsprechender Ausbauzustand unterstellt.

3.3 NEBENGEBÄUDE „DOPPELCARPORT“

Gebäudeart:	Kfz-Unterstand (Doppelcarport) und Geräteraum
Baujahr:	keine Angabe möglich
Konstruktionsart:	Holzkonstruktion Balkenlage auf Holzstützen Wandflächen: waagerechte Holzverschalung

3.4 AUßENANLAGEN

Versorgungsanlagen:	vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
Wegbefestigungen:	<u>Bürogebäude:</u> Einfahrt und Stellplatzflächen: Splitt Zuwegung zum Nebeneingang: Betonsteinpflaster Weg entlang der Fassade: Betonsteinpflaster <u>Betriebsleiterwohnhaus:</u> Einfahrt: Kies Zuwegung zum Haupt- und Nebeneingang: Betonsteinpflaster Einfahrt Garagen: Betonsteinpflaster
Terrasse:	Betonsteinpflaster
Gartenanlagen und Anpflanzungen:	ansprechend gestaltete Gartenfläche weitläufige Rasenflächen Anpflanzungen wie Lorbeer, Taxus, Buchsbaum, Sträucher etc. vereinzelt mittelgroße Bäume optische Trennung zwischen den Gebäuden: Mischhecke

3.5 ALLGEMEINE BEURTEILUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS

Zustandsbeschreibung:	siehe Prolog, Seite 3
-----------------------	-----------------------

4 ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Grundstücksdaten:	Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude nebst Betriebsleiterwohnhaus und Doppelcarport bebaute Grundstück in 49509 Recke, Raiffeisenstr. 8, 8a zum Wertermittlungstichtag 05.12.2024 ermittelt.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Recke, Blatt 3758 lfd. Nr. 1, Gemarkung Recke, Flur 25, Flurstück 1000, Größe 5.344 m ²
Verkehrswertermittlung:	Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes. Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den m ² -Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende boG sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen: besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Größe, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.
Verfahrenswahl mit Begründung:	Ertragswertverfahren: Für die Ertragswertberechnung liegen Angaben zum Liegenschaftszins für „Gewerbeobjekte“ aus dem GMB 2024 (Kreis Steinfurt), ermittelt nach ImmoWertV, vor. Die Mietansätze wurden auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten (Immobilienmarkt, Auswertung der IHK NRW, Gewerblicher Mietspiegel 2023/2024 etc.) abgeleitet. Das Sachwertverfahren ist aufgrund von fehlenden Marktdaten wie Sachwertfaktoren für Gewerbeimmobilien, weder regional (keine Auswertungen des Gutachterausschusses Kreis Steinfurt) noch überregional, nicht anwendbar. Nachfolgend wird der Verkehrswert ausschließlich mittels des Ertragswertverfahrens berechnet.

4.1 BODENWERTERMITTLUNG

BRW UND DEFINITION DES RICHTWERTGRUNDSTÜCKS

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2024)	20,00 €/m ²	
Definitionen Bodenrichtwertgrundstück:	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= GE (Gewerbegebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Anzahl der Vollgeschosse	= II
Beschreibung des Gesamtgrundstücks	Wertermittlungsstichtag	= 22.01.2021
	Entwicklungsstufe	= baureifes Land
	Art der Bebauung	= GE (Gewerbegebiet)
	abgabenrechtlicher Zustand	= frei
	Anzahl der Vollgeschosse	= II
	Grundstücksgröße	= 5.344 m ²
Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.	

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert)		=	20,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtage	01.01.2023	05.12.2024	x 1,50	E01
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	30,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet	Gewerbegebiet	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	30,00 €/m ²	
Werteinfluss durch noch ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	30,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	30,00€/m ²	
Fläche			5.344 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	160.320,00 €	
			rd. 160.000,00 €	

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 insgesamt rd. 160.000,00 €.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BODENRICHTWERTANPASSUNG

E01

Um die allgemeine Marktentwicklung der umliegenden Gewerbegebiete zu würdigen, erfolgt eine sachverständige Anhebung um 10 €/m².

4.2 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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 Bodenertragsanteil 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.

ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Gebäudebezeichnung		Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m ²)	(Stk.)	(€/m ²) (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	ggf. 2-3 Nutzer rd. 97m ² /105 m ² je Nutzereinheit	405,00		8,00	3.240,00	38.880,00
Kfz-Stellplätze	2			15	15,00	225,00	2.700,00
Betriebsleiterwohnhaus <i>fiktiv umgenutzt zu Büroräumen</i>	3	Büroräume	240,00		8,00	1.920,00	23.040,00
Einzelgaragen, integriert	4			2	50,00 ¹	100,00	1.200,00
Kfz-Stellplätze	5	Doppel-Carport mit Geräteraum		2	25,00	50,00	600,00
Summe			645,00	19		5.535,00	66.420,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	66.420,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,77 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 14.458,00 €
jährlicher Reinertrag	= 51.962,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,0 % von 160.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 8.000,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 43.962,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,0 % Liegenschaftszinssatz und n = 38 Jahren Restnutzungsdauer der Bürogebäude	× 16,868
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 741.551,02 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 160.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 901.551,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 51.000,00 €
Ertragswert	= 850.551,02 €
	rd. 850.000,00 €

¹ Zwei Garagen befinden sich innerhalb der Gebäudehülle; damit ist die Nutzung aufgrund der unmittelbaren Zugänglichkeit vielfältiger als herkömmliche Standorte auf dem Grundstück

ERLÄUTERUNG ZUR ERTRAGSWERTBERECHNUNG

Nutzfläche

Die Angabe zur Nutzfläche des Bürogebäudes sowie des Betriebsleiterwohnhauses wurden der Bauakte entnommen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die auf dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Die erzielbare Nettokaltmiete entspricht einer jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Diese wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten aus Mietpreisveröffentlichungen abgeleitet. Zudem wurden nachfolgende Literaturquellen zur Ableitung hinzugezogen:

- a) Grundstücksmarktbericht Kreis Steinfurt 2024, s. Seite 118
Büroflächen im Kreis Steinfurt: 7,04 €/m²Nfl.
Stellplätze (Wohngebiete) im Kreis Steinfurt: 20,00 €/Stk.
- b) IHK NRW „Gewerbliche Mieten 2023/2024“
Büroflächen im Kreis Steinfurt
6,50 €/m²Nfl. – 9,00 €/m²Nfl.

Die vorliegenden Mietansätze werden unter Berücksichtigung des Wertermittlungstichtags sowie auf Grundlage eigener Erfahrungen abgeleitet. Für das Bürogebäude und das Betriebsleiterwohnhaus - fiktiv umgenutzt zu Büroräumen – wird in der Ertragswertberechnung jeweils ein Mietzins von 8,00 €/m²Nfl. (Passivhaus; reduzierten Energiekosten, siehe Abschnitt 1.2 „Hinweise“) zugrunde gelegt. Die Kfz-Stellplätze werden pauschal mit 15 €/Stk. berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile wurden auf Grundlage der ImmoWertV, Anlage 3 „Modellansätze für Bewirtschaftungskosten“ für gewerbliche Nutzung abgeleitet. Demnach betragen die Kosten für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis: insgesamt rd. 21,77 % des Rohertrags.

BWK-Anteil – <i>gewerbliche Nutzung</i> bezogen auf den Stichtag 01.01.2021	Kostenanteil insgesamt (€)
Verwaltungskosten 3 % des marktüblichen erzielbaren Rohertrags = 66.420,00 € x 0,03	1.992,60
Instandhaltungskosten Büronutzung 11,70 € (100 %) jährlich/m²Nfl. x 645 m²Nfl. Instandhaltung Garagen/ähnliche Einstellplätze 88,00 € (100 %) jährlich/Stk. x 4 Einstellplätze	7.546,50 352,00
Zwischensumme Verwaltung & Instandsetzung	9.891,10
9.891,10 € (V und I) x 1,19306931 (Indexierung auf Dez. 2024)	11.800,77
Mietausfallwagnis (4 % von 66.420,00 €)	2.656,80
Gesamtsumme	14.457,57 rd. 14.458,00

Liegenschaftszins

Der Grundstücksmarktbericht Kreis Steinfurt (2024) weist für Bürogebäude im Münsterland Liegenschaftzinssätze von 4,5% (Standardabweichung: 1,7) aus. Für deren Ableitung wurde ein Mietzins von 7,04 €/m², eine Restnutzungsdauer von 38 Jahren und eine Gesamtnutzungsdauer von 63 Jahren zugrunde gelegt.

Aufgrund der Lage (ländliches Gebiet) der Gemeinde Recke gegenüber dem Gesamtmünsterland besteht ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko der Objekte. Der Liegenschaftzinssatz wird daher von 4,5 %, mäßig auf 5,0 % angehoben.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) wird als Modellgröße behandelt und gem. ImmoWertV (siehe Anlage 1) für Bürogebäude auf 60 Jahren festgelegt.

Folgerichtig wird für das fiktiv zu Büroräumen umgenutzte Betriebsleiterwohnhaus entsprechend eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren in Ansatz gebracht. Nach Ablauf der Gesamtnutzungsdauer des ursprünglichen Bürogebäudes, ist aufgrund der Vorgabe „Betriebsleiterwohnung“ eine Wohnnutzung nicht mehr möglich. Zudem unterliegt einer tatsächlichen Nutzung als Büro regelmäßig eine höhere Abnutzung.

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Aus Sicht des Unterzeichners wird durch die bei den "besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - boG -" angesetzten Werte - keine fiktive Verlängerung der Restnutzungsdauer erzielt. Im Wesentlichen sind dies reine pauschalierte Wertminderungen, die als Instandsetzungsmaßnahmen anzusehen sind und dazu dienen, um die jeweilige Restnutzungsdauer auch tatsächlich zu erreichen. Die für das Betriebsleiterwohnhaus pauschal berücksichtigten Werte (für Elektro und IT) finden über eine fiktiv unterstellte Nutzungsänderung (Wohnraum zu Büro) ihre Berücksichtigung über den Ansatz einer höheren Nettokaltmiete.

Die RND der Bürogebäude wird mit 38 Jahren (2002 + 60 Jahre = 2062 – 2024) berücksichtigt

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische
Grundstücksmerkmale

boGs	Wertbeeinflussung insg. 2
Bauschäden, -mängel und wirtschaftliche Wertminderungen	rd. -35.000,00 €
☐ Bürogebäude: Dachüberstände ausbessern ☐ Bürogebäude und Betriebsleiterwohnhaus: Holzbauteile streichen ☐ Betriebsleiterwohnhaus: Fassade streichen	
☐ Umnutzung des WHS zu Büroräumen Elektroarbeiten, Veränderung der Sanitärräume, Einbau von Raumteilern etc.	rd. -25.000,00 €
Summe	rd. -60.000,00 €

Hinweis:

Die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten u.a. Liegenschaftszinssätze oder Umrechnungskoeffizienten basieren auf Auswertungen von tatsächlichen Kaufpreisen. In diesen (tatsächlichen) Kaufpreisen sind bereits Wertminderungen aus evtl. vorhandenen Mängeln und Schäden berücksichtigt.

Um eine Doppelberücksichtigung zu vermeiden, wird die Summe der Bauschäden, Baumängel und wirtschaftlichen Wertminderungen in der Ertragswertberechnung gedämpft mit 51.000,00 € ($\pm 15\%$) in Abzug gebracht.

² Hinweis: Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich hier um einen pauschalierten und kumulierten unter Berücksichtigung einer fiktiven Reduzierung des Mehrwerts aufgeführten Wertansatz handelt und nicht um eine Kostenschätzung zur Herstellung des modernisierten Zustands

4.3 VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wird mittels des Ertragswertes bestimmt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch von Recke, Blatt 3758 -Bestandsverzeichnis-
lfd. Nr. 1, Gemarkung Recke, Flur 25, Flurstück 1000, Größe 5.344 m²

Der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude
und einem Betriebsleiterwohnhaus nebst Doppelcarport
bebaute Grundstück
in 49509 Recke, Raiffeisenstr. 8, 8a

wird zum Wertermittlungstichtag 05.12.2024 mit rd.

850.000,00 €

(in Worten: achthundertfünfzigtausend Euro)
geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass
ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Be-
weiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen
keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Emsdetten, 10.04.2025

Sachverständiger Peter Mues

5 URHEBERSCHUTZ UND HAFTUNG

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

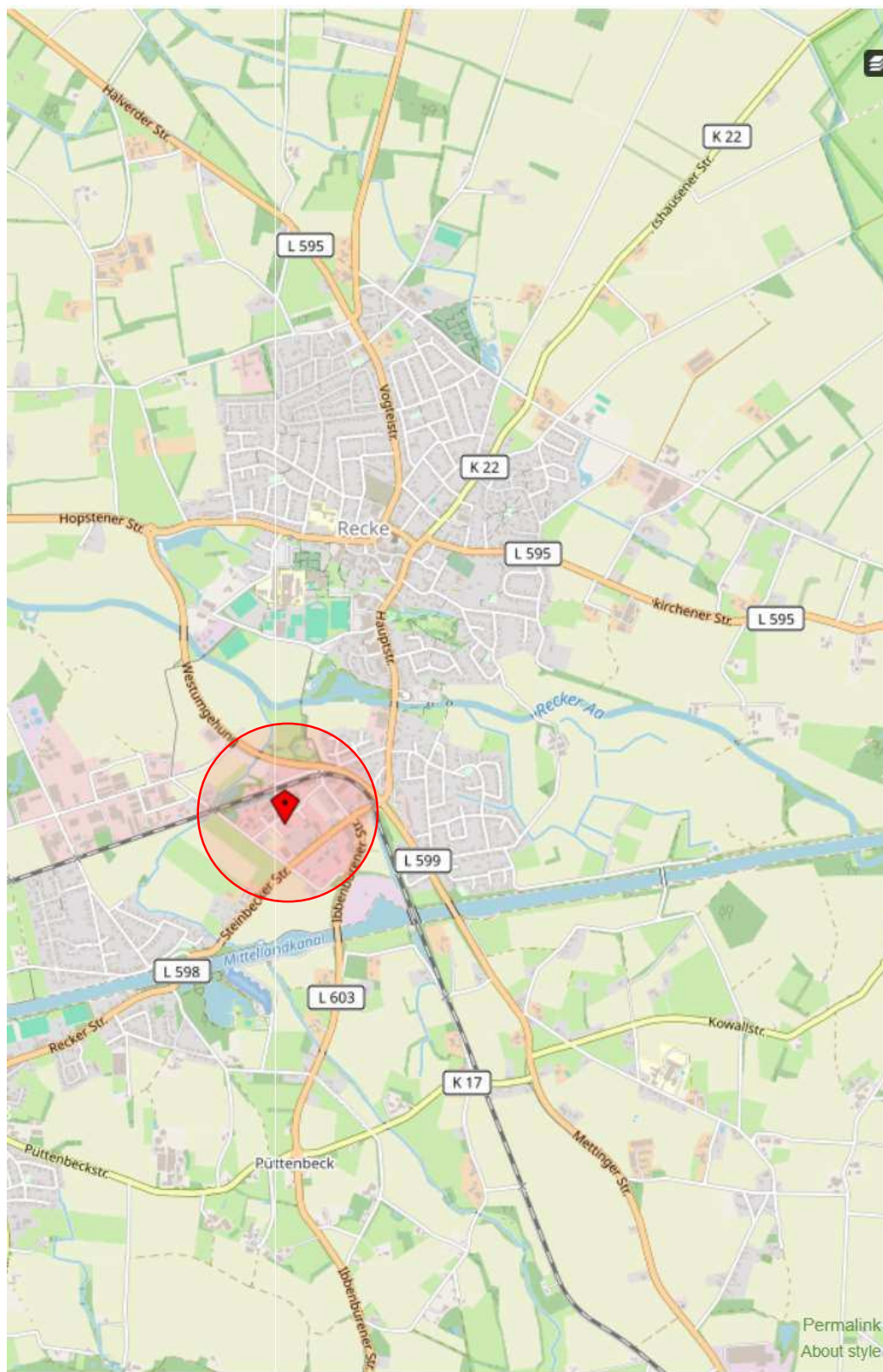
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 VERZEICHNIS DER ANLAGEN

Anlagen

- C Übersichtsplan
- D Auszug aus der Katasterkarte
- E Fotoübersichtsplan
- F Fotos – Außenaufnahmen
- G Grundriss und Schnitt



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License (ODbL)



³ https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf

Nutzung von Geobasisdaten und -diensten der Bezirksregierung Köln, Geobasis NRW, unter Open Data-Prinzipien (Stand: 3/2020): Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig



Anlagen

F | Fotos - Außenaufnahmen



F1 | Ansicht des Bürogebäudes mit Zuwegung zum hinteren Grundstücksteilbereich



F2 | Zuwegung zum Betriebsleiterwohnhaus sowie Zufahrt zum Doppelcarport

Anlagen

F | Fotos - Außenaufnahmen



F3 | Gartenteilbereich zwischen den Gebäuden

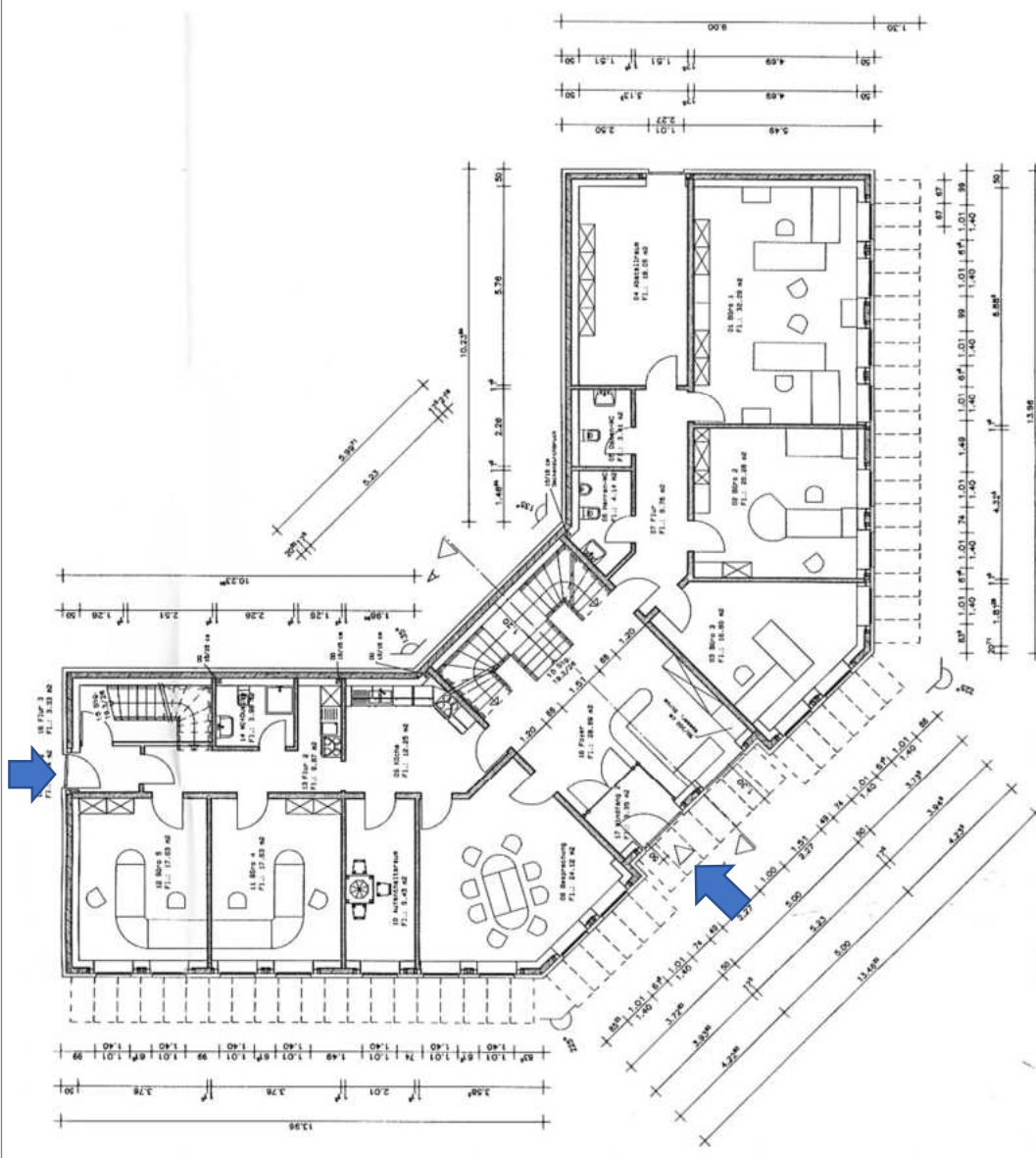


F4 | Blick in die Sackgasse „Raiffeisenstraße“

Anlagen

G | Grundrisse und Schnitt „Bürogebäude“

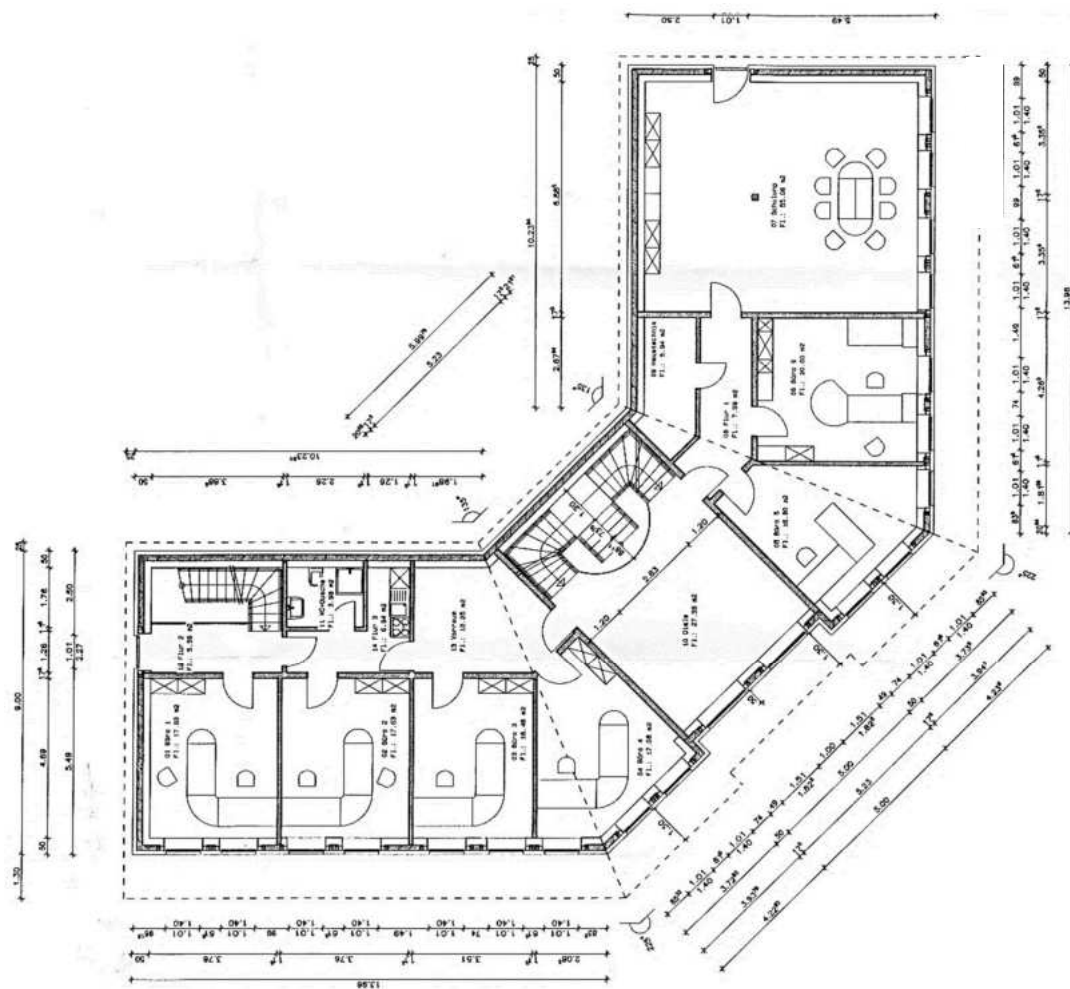
Erdgeschoss (maßstabsfrei)



Anlagen

G | Grundrisse und Schnitt „Bürogebäude“

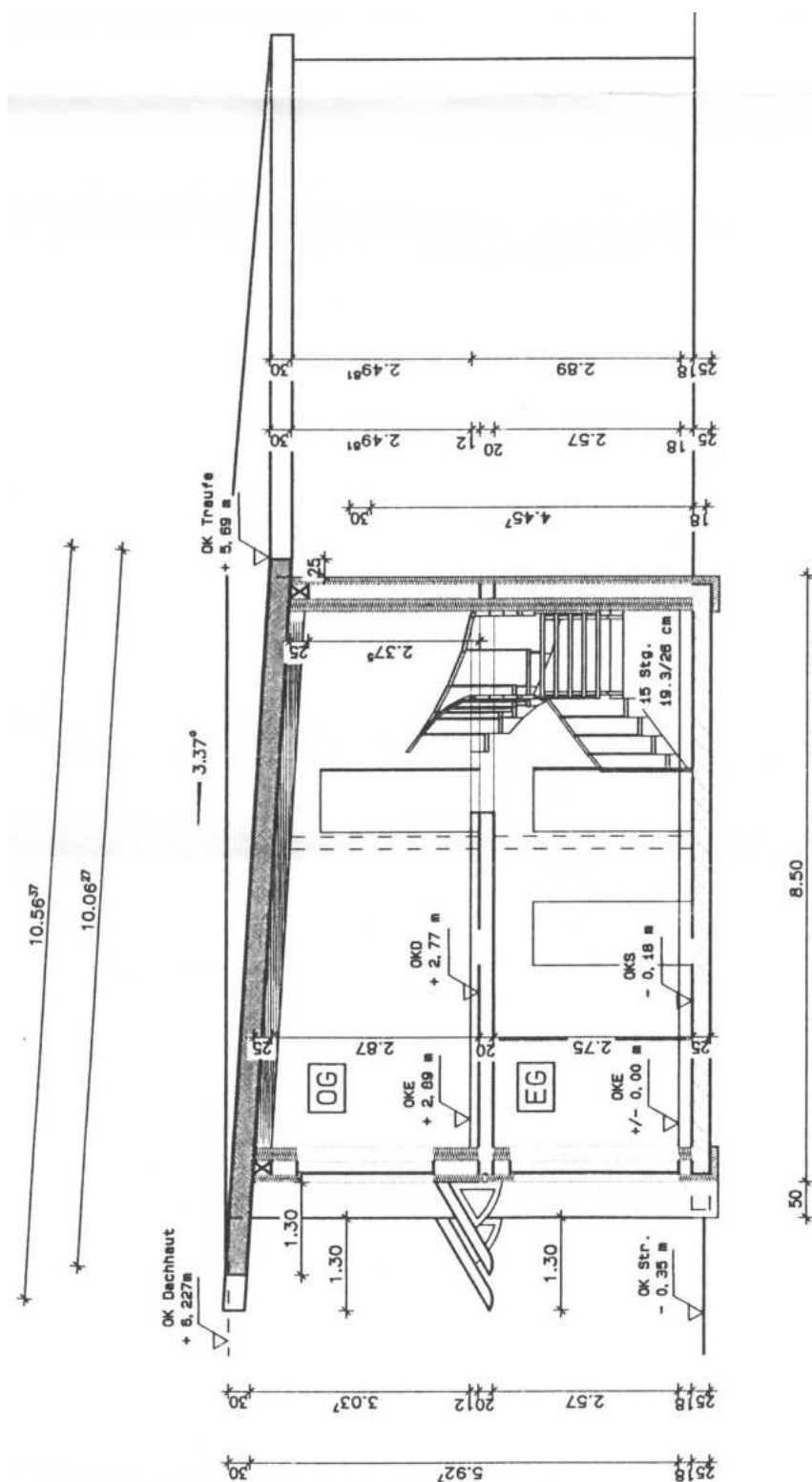
Obergeschoss (maßstabsfrei)



Anlagen

G | Grundrisse und Schnitt „Bürogebäude“

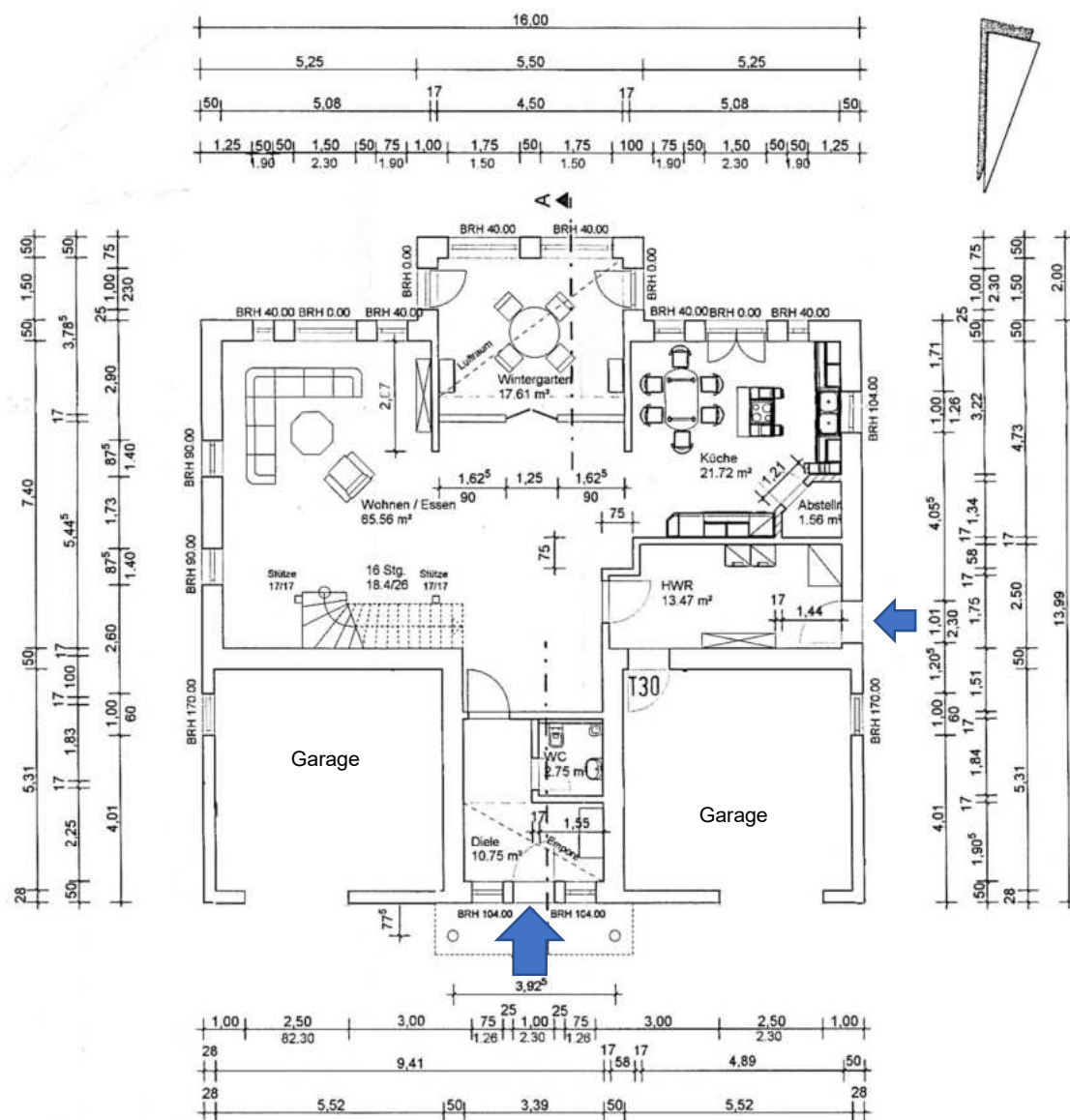
Schnitt



Anlagen

G | Grundrisse und Schnitt „Betriebsleiterwohnhaus“

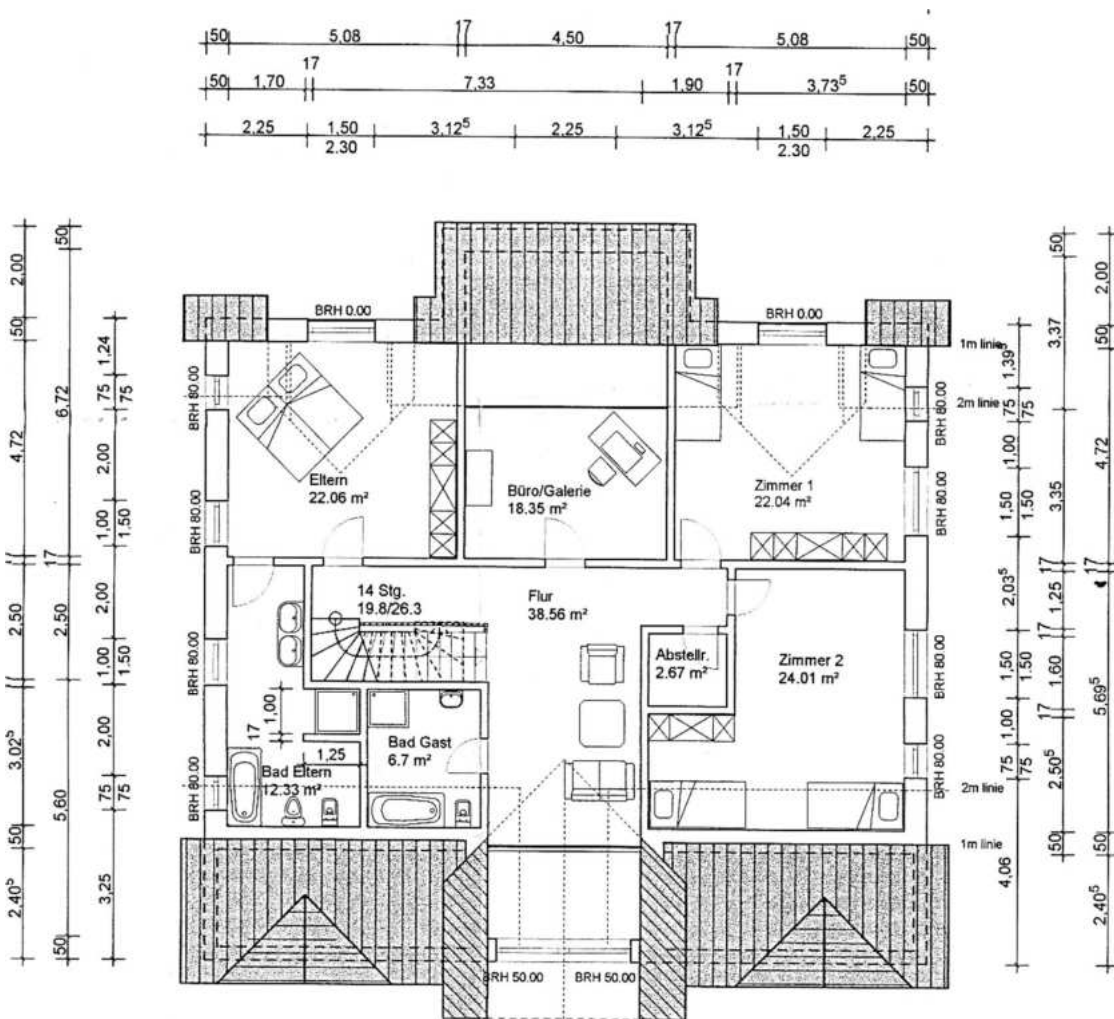
Erdgeschoss (maßstabsfrei)



Anlagen

G | Grundrisse und Schnitt „Betriebsleiterwohnhaus“

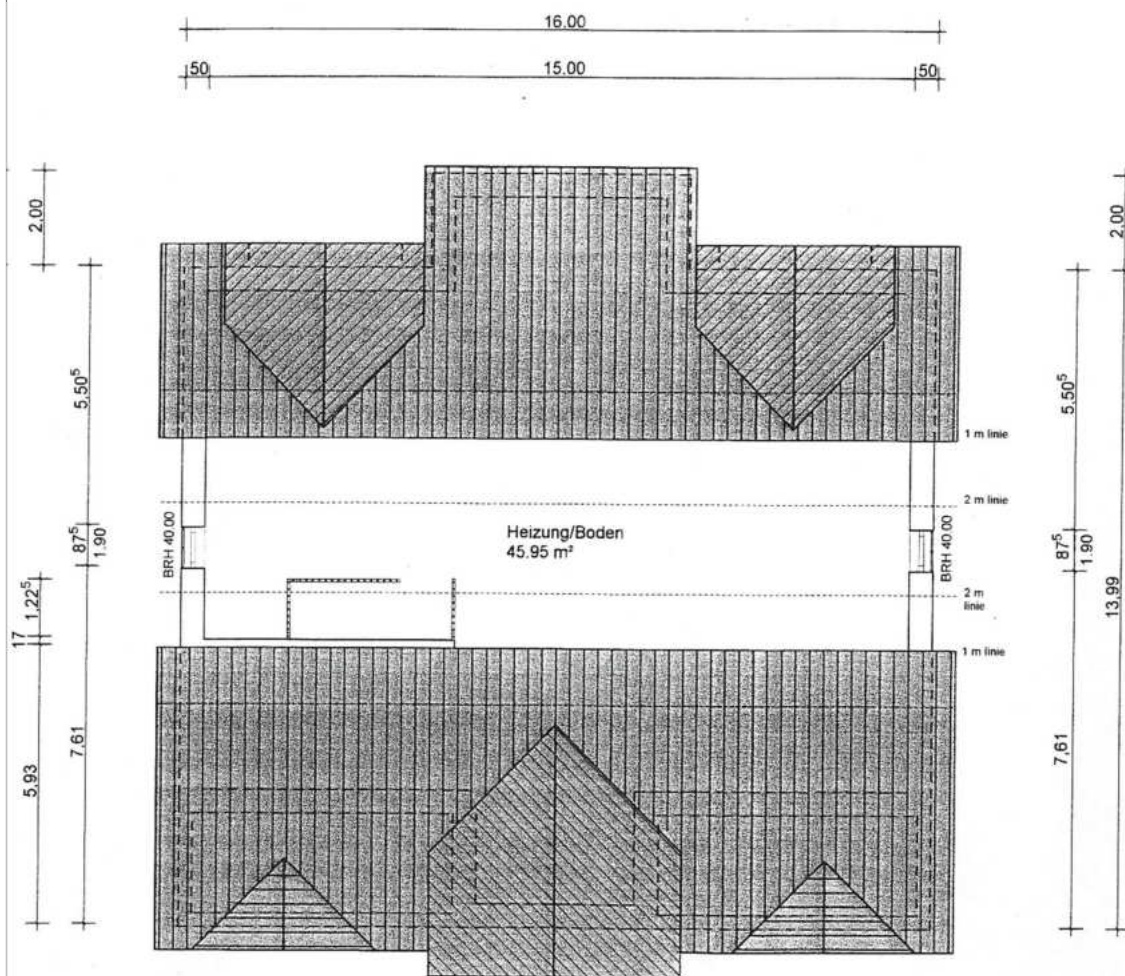
Dachgeschoss (maßstabsfrei)



Anlagen

G | Grundrisse und Schnitt „Betriebsleiterwohnhaus“

Spitzboden



45 | 46



mues. Das Werte-Kontor.

Peter Mues

Lindenstraße 30

48282 Emsdetten

T 02572.9430000

F 02572.9430019

M gutachten@mues-werte-kontor.de

W mues-werte-kontor.de