

Gutachten

Unser Aktenzeichen:

AGC-08-23-MS

Grundstück:

**Eichenkamp 4
48720 Rosendahl**

Flur 19

Flurstück 121

Gemarkung Osterwick

Grundbuchblatt 1228 von Osterwick



Auftraggeber:

Amtsgericht Coesfeld
Friedrich-Ebert-Straße 6
48653 Coesfeld

Geschäftsnummer:

008 K 005/23

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 121, Eichenkamp 4 in 48720 Rosendahl, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Mittwoch, 20.09.2023, 10:00 Uhr

Wertermittlungstichtag/

Qualitätsstichtag:

20. September 2023

Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!

Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Coesfeld (02541-731 106) eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.

U. - H. SCHEIPER

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN. ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband
Nordrhein-Westfalen
allgemeinbauwirtschaftlicher
Sachverständigen e.V.

WALDWEG 34
D - 48163 MÜNSTER
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303
D - 44629 HERNE
TEL. 0049 (0) 2323 9888963
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW. SV-SCHEIPER.DE
INFO@SV-SCHEIPER.DE
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:
DE60 4005 0150 0034 3599 68
SWIFT-BIC: WELADED1MST

1.0 Inhaltsverzeichnis:

1.0	Inhaltsverzeichnis:	2
1.1	Einleitung:	3
1.2	Grundlagen:	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen:	7
2.0	Grundstückbeschreibungen:	10
2.1	Stadtplan:	12
2.2	Luftbild:	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:	14
2.4	Grundbuch:	15
2.5	Behördliche Auskünfte:	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:	23
2.6.1	Bodenrichtwert:	23
2.6.2	Bodenwertfeststellung:	24
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:	25
3.0	Baubeschreibung:	26
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:	27
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:	29
3.3	Baulicher Zustand / Schäden:	30
3.4	Restnutzungsdauer:	31
3.5	Berechnung der Nutzfläche:	32
4.0	Wertermittlung des bebauten Grundstücks:	33
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:	37
4.1.1	Mietsondierung:	37
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:	37
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:	39
4.1.4	Ertragswertberechnung:	40
5.0	Verkehrswerte (Marktwerte):	41
5.1	Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	41
5.2	Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:	42
5.3	Zusammenstellung der ermittelten Werte:	43
6.0	Fotoanlage:	44
7.0	Plananlage:	46

1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Coesfeld vom 26.04.2023 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 1228 von Osterwick, Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 121, Eichenkamp 4 in 48720 Rosendahl, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Mittwoch, den 20.09.2023 um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem, trotz form- und fristgerechtem Anschreiben, der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Das Grundstück konnte lediglich von der öffentlichen Straße aus besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Coesfeld der Grundbuchauszug mit Ausdruck vom 27.04.2023 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde mir vom Bauordnungsamt des Kreises Coesfeld die Bauakte digital zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte konnten von mir im Rahmen des Ortstermins nicht auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden, da durch die fehlende Innenbesichtigung die Räumlichkeiten nicht von innen besichtigt werden konnten. Die Berechnung der Nutzfläche wird anhand der vorliegenden Zeichnungen und der Nutzflächenberechnung aus der Bauakte ermittelt. Ich weise darauf hin, dass dadurch geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 20.09.2023.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit einem eingeschossigen Hallengebäude und einem Unterstand am Ende des Grundstücks. Augenscheinlich wird das Objekt zurzeit nicht genutzt. Ob es leer steht, konnte auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Laut Bauakte wurde oder wird es als Autoverwertung mit Werkstatt sowie zum Verkauf von Ersatzteilen genutzt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag hat dem Unterzeichner ein solcher Energieausweis nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes des Kreises Coesfeld
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Coesfeld mit Ausdruck vom 27.04.2023
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl., S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 10) Einschlägige DIN-Normen
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 11) Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld.

12) Einschlägige Fachliteratur:

- Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;
- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2017]: 8. Auflage;
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;

1.3 Sonstige Vorbemerkungen:

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn das aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag für die qualitative Bewertung des Objektes festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), 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."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar, sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

Besonderer Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Liegenschaftszins) sowie der Mietspiegel der Gemeinde Rosendahl bzw. der Stadt Coesfeld, die, soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

2.0 Grundstückbeschreibungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der Gemeinde Rosendahl, Ortsteil Osterwick, in einer typischen Parklandschaft des Münsterlandes am Fuße der Baumberge und grenzt an die Städte Münster, Coesfeld und Steinfurt. Seit der kommunalen Neuordnung gehört die Gemeinde Rosendahl seit dem 01.07.1969 zum Kreis Coesfeld. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt 94,49 km². Derzeit hat die Gemeinde Rosendahl eine Einwohnerzahl von ca. 10.840, die auf die drei Ortsteile Osterwick, Holtwick und Darfeld verteilt ist.

Die Gemeinde Rosendahl bietet eine günstige Verkehrsanbindung für den Güter- und Personentransport sowohl über Straßen und Schienen. Besonders gute Verkehrsanbindungen stellen die A31 und A43, sowie die DB-Strecke Münster - Coesfeld (Bahnhof Holtwick) dar. Die Wirtschaftsstruktur von Rosendahl setzt sich überwiegend aus mittelständischen Unternehmen und landwirtschaftlichen Betrieben zusammen. In der Gemeinde Rosendahl befinden sich der Sitz der Gemeindeverwaltung, mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie eine Verbundschule, Altenbegegnungsstätten, Sport- und Freizeitanlagen.

Das zu bewertende Objekt liegt im Ortsteil Osterwick der Gemeinde Rosendahl und ist ca. 1,4 km vom Gemeindezentrum Rosendahl entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Straße „Eichenkamp“, einer öffentlichen Nebenstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 2.777 m² in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Es ist annähernd regelmäßig geschnitten, wie dem beigelegten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 1,4 km von Rosendahl-Zentrum
 - ca. 9,0 km von Coesfeld-Zentrum
 - ca. 35,0 km von Münster-Zentrum
 - ca. 13,0 km von der BAB 31, Anschlussstelle Legden/Ahaus
 - ca. 23,5 km von der BAB 43, Anschlussstelle Nottuln
 - ca. 9,5 km vom Bahnhof Coesfeld
 - ca. 43,0 km vom Flughafen Münster-Osnabrück
- entfernt in guter Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Hallengebäude und einem Unterstand bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, ein- bzw. zweigeschossigen gewerblichen wie auch wohnlichen Bebauung. Insgesamt ist das Umfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

Die Nachbargemeinden und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem PKW wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs wie Einzelhandelsläden, Gaststätten, ärztliche Versorgung und darüber hinaus befinden sich ebenfalls im Ortszentrum.

Was das Objekt von den Versorgungsunternehmen erhält, ist unbekannt. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragenen Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragungen im Baulastenverzeichnis, nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 35 % bebaut. Die mittlere Breite des Grundstücks beträgt ca. 32 m, die mittlere Tiefe beträgt ca. 88,5 m.

2.1 Stadtplan:

Regionalkarte MairDumont
48720 Rosendahl, Westf, Eichenkamp 4

Ortsteil Osterwick
(zu Rosendahl)

Midlich

04.01.2024 | 02433889 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckdizernen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02433889 vom 04.01.2024 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

2.2 Luftbild:

Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

48720 Rosendahl , Westf, Eichenkamp 4



geoport



04.01.2024 | 02433889 | © Geobasis NRW di-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m





0 200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02433889 vom 04.01.2024 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2024

Seite 1

2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



(Quelle: Kreis Coesfeld)

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHEIPER, WALDWEG 34, 48163 MÜNSTER
www.sv-scheiper.de

2.4 Grundbuch:

Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Amtsgericht Coesfeld

Grundbuch von Osterwick:

Blatt 1228

Gemarkung:

Osterwick

Flur:

19

Flurstück:

121

Flurstücksgröße:

2.777 m²

Wirtschaftsart:

Gebäude- und Freifläche

Lage:

Eichenkamp 4

Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Coesfeld, 008 K 005/23).
Eingetragen am 27.03.2023.

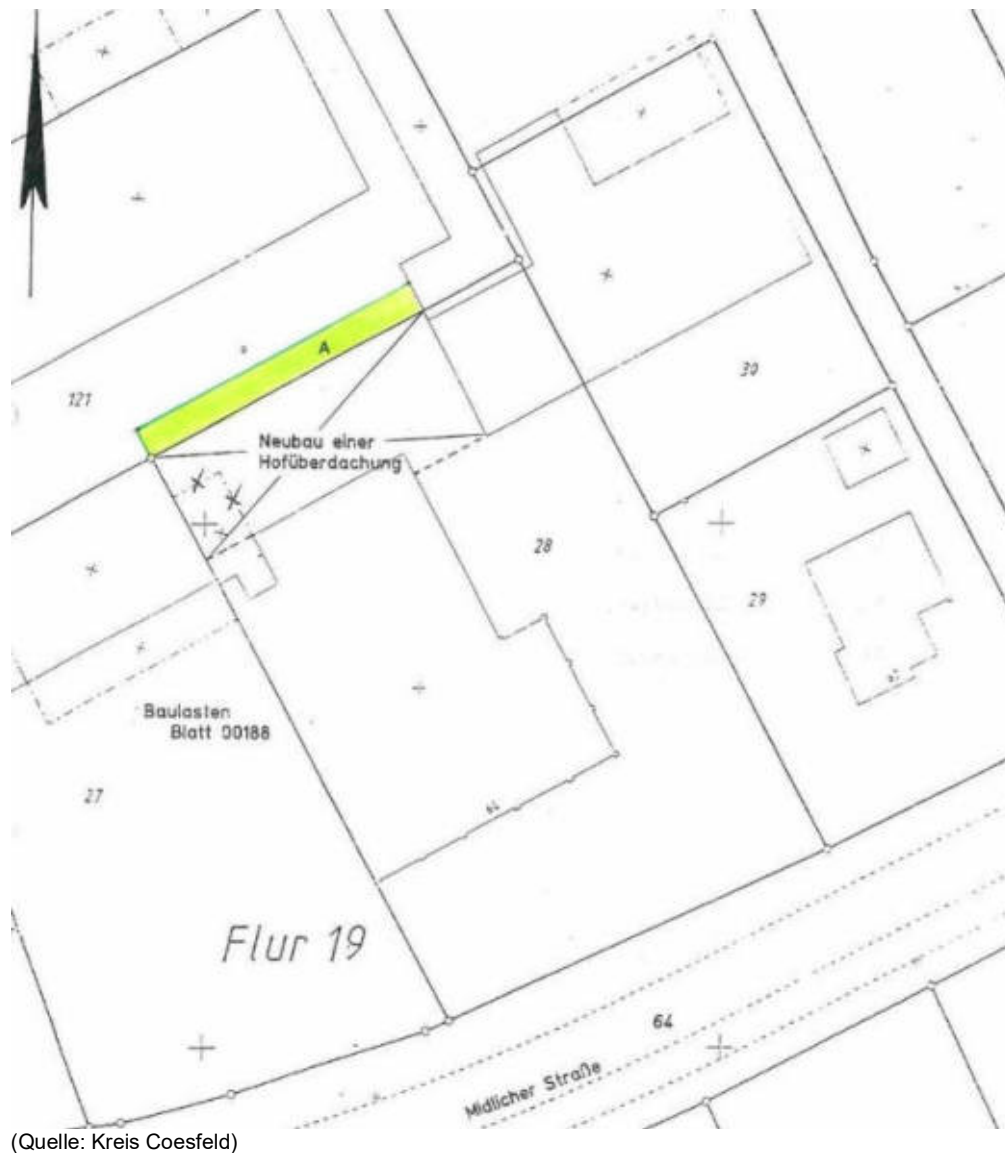
Eintragung in Abteilung III des Grundbuchs:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Lfd. Nr. 2

Übernahme der fehlenden Abstandfläche für die Überdachung auf dem Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 28, auf das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 121 (siehe Grüneintragung im beigefügten Lageplan).

Eingetragen am 11.01.1999



Lfd. Nr. 3

Übernahme der fehlenden Abstandfläche für die Werkhalle auf den Grundstücken Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstücke 28, 31 und 30 auf das Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 121 (siehe Grüneintragung im beigefügten Lageplan).

Eingetragen am 08.04.2022



(Quelle: Kreis Coesfeld)

Baulastenblatt Nr. 395 / Flurstück 120 und 121 betreffend:

Lfd. Nr. 1

Übernahme der Abstandsfläche des Gebäudes auf dem Teilstück A des Flurstücks 32 auf das Teilstück B in einer Tiefe von 3 m gemessen ab Außenkante des Dachüberstandes.

Lfd. Nr. 2

Im Bereich der gemeinsamen Grundstücksgrenze wird das im rückwärtigen Bereich errichtete Lagergebäude innerhalb von 3 Monaten nach Eigentumsübergang der Teilfläche A durch eine Brandwand getrennt. Die Brandwand bleibt auch bei einem Teilabbruch des Gebäudes erhalten.

Lfd. Nr. 3

Dem jeweiligen Eigentümer der Teilfläche A wird gestattet

- a) den Dachüberstand des Gebäudes auf der Teilfläche B zu erhalten und zu unterhalten
- b) die für die Standsicherheit der Halle notwendigen Fundamente auf dem Grundstück B zu erhalten
- c) die in der Grenzwand der Halle vorhandenen Öffnungen zu erhalten und zu nutzen.

Lfd. Nr. 4

Die Wohnnutzung des vorhandenen Wohngebäudes wird aufgegeben, soweit nicht innerhalb von 4 Jahren nach Teilung des Grundstücks auf der Teilfläche B ein gewerbl. Betrieb besteht, der ein Wohnhaus erforderlich macht (§ 8 Abs. 3 BauNVO).

Eingetragen: 31.1.1991



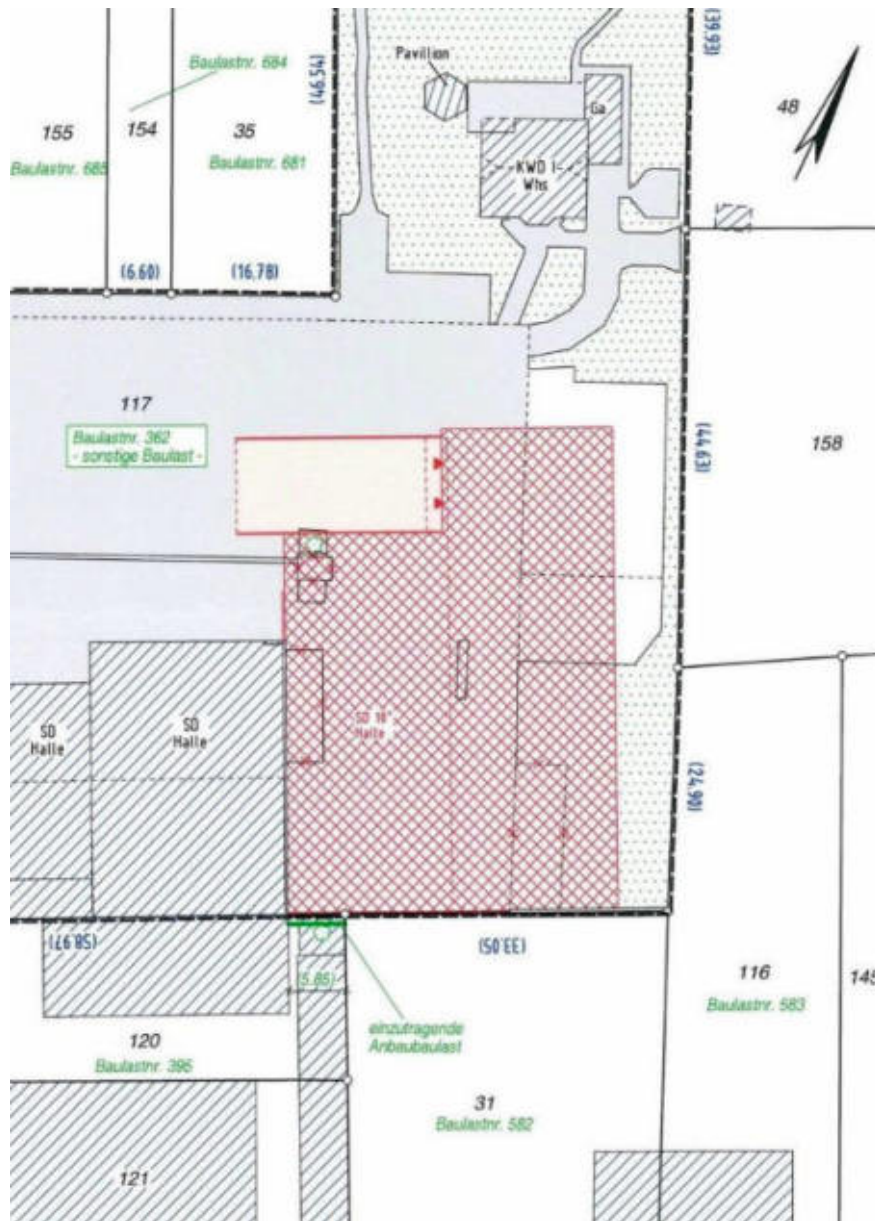
(Quelle: Kreis Coesfeld)

Lfd. Nr. 5 (jedoch nicht das Flurstück 121 betreffend)

Im Falle der Neuerrichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 120 ist das Bauvorhaben, auch in dem im amtlichen Lageplan als grün gekennzeichneten Bereich, an der gemeinsamen Grundstücksgrenze

zum Grundstück Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 117, zu errichten (Anbauverpflichtung).

Eingetragen am 30.03.2021



(Quelle: Kreis Coesfeld)

Altlastenauskunft:

Nach Rückfrage beim Kreis Coesfeld, Abteilung 70 – Umwelt, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück Eichenkamp 4, Gemeinde Rosendahl, Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 121, unter dem Az. „89-Ro09“ eine Eintragung im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld vorliegt. Auf dem Grundstück wurde in der Vergangenheit eine Autoverwertung betrieben und aktuell wird das o.g. Flurstück durch einen Abschlepp-

dienst genutzt. Während der Nutzung des Grundstücks als Standort einer Autoverwertung wurden 1995 an 7 Punkten Rammkernsondierungen niedergebracht und Analysen der Bodenluft durchgeführt. Die Analysen der Bodenluft waren überwiegend unauffällig und riefen zum damaligen Zeitpunkt keinen weiteren Untersuchungsbedarf hervor. Zu dem Zeitpunkt der Untersuchung und auch darüber hinaus war die Geländeoberfläche des Grundstücks noch nicht befestigt/ versiegelt und ist dies teilweise auch bis heute nicht. Das Vorhandensein (lokaler) schädlicher Bodenveränderungen kann daher nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund des langjährigen Umganges mit umweltgefährdenden Stoffen stellt das Grundstück eine altlastenverdächtige Fläche im Sinne von § 2 Abs. 6 BBodSchG dar.

Erschließungskosten:

Nach Auskunft der Gemeinde Rosendahl, Fachbereich I – Zentraler Service und Finanzen, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Eichenkamp 4, 48720 Rosendahl (Gemarkung Osterwick, Blatt 1228, Flur 19, Flurstück 121) bereits vor geraumer Zeit erschlossen worden ist und keine aktuellen noch offenen Forderungen bezüglich Erschließungskosten und Kanalanschlusskosten bestehen.

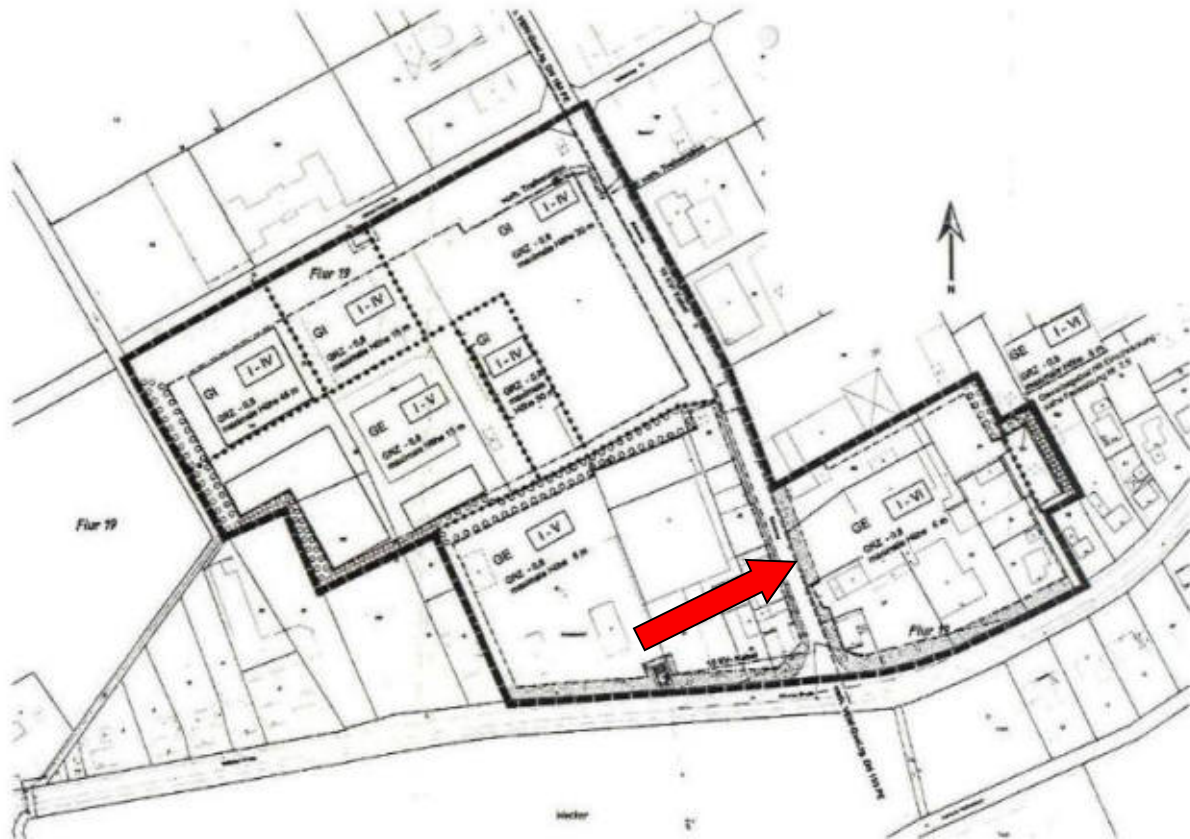
Denkmalschutz:

Dem Unterzeichner wurde von der Gemeinde Rosendahl schriftlich mitgeteilt, dass sich in dem Bereich (Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 121, Eichenkamp 4, 48720 Rosendahl), keine Denkmalschutzgüter oder Denkmalschutzbereiche befinden, die es zu schützen bzw. zu berücksichtigen wären.

Planungsrechtliche Festsetzungen:

Dem Unterzeichner wurde von der Gemeinde Rosendahl schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück und den Bereichen (Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 121, Eichenkamp 4, 48720 Rosendahl) die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eichenkamp“ und die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Vierte Erweiterung und Änderung Bebauungsplan Eichenkamp“ gelten.

Er weist den Bereich, in dem sich das zu bewertende Grundstück befindet, als GE-Gebiet (Gewerbegebiet) mit einer ein- bis viergeschossigen Bebauung, bei einer maximalen Höhe von 6 m und einer GRZ von 0,8 aus.



(Quelle: Gemeinde Rosendahl)

2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichswertverfahren. Gemäß § 40 (2) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand), bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld entnommen.

2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2023 des Gutachterausschusses im Kreis Coesfeld, auf

30,00 €/m²

für das zu bewertende Grundstück, mit einer Nutzungsart als Gewerbegebiet und einer Grundflächenzahl von 0,8, erschließungsbeitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2023) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert wie folgt fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2023: 30,00 €/m²

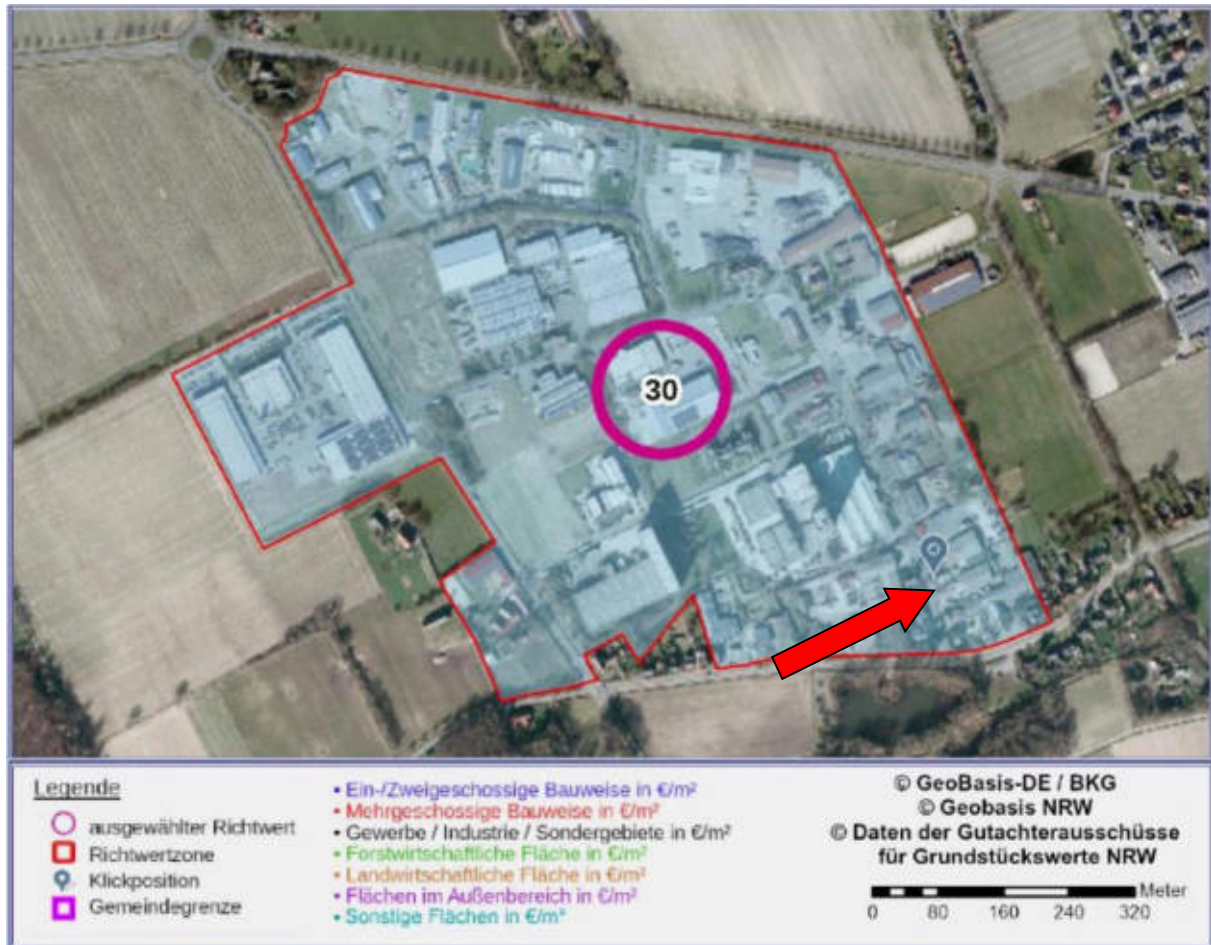
kein Zu- oder Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 121	2.777 m ²	30,00 €/m ²	= 83.310,00 €

Bodenwert rund = 83.300,00 €

2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Quelle:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

Aktualität:

01.01.2023

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

3.0 Baubeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und die Bauakte.

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 wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden. Aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Der Zustand der Balkenköpfe wurde nicht untersucht.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen eine vertiefende Untersuchung, durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit einem Hallengebäude und einem Unterstand am Ende des Grundstücks.

Das Hallengebäude wurde, laut Bauakte, ursprünglich ca. 1968 in Holzfachwerkrahmenbauweise mit Ausmauerung errichtet sowie ca. 1980/81 umgebaut. Die Halle ist eingeschossig und nicht unterkellert. Sie ist mit einem Satteldach aus Holzbalken ausgestattet, welches laut Bauakte mit Welleternitplatten gedeckt sein soll und über Rinnen jeweils mit Fallrohr entwässert wird. Die äußeren Fassadenflächen sind gestrichen sowie in Teilbereichen mit Holz- bzw. Welleternitplatten verkleidet, die Rückfassade ist unbekannt. Nachträglich wurde über dem Erdgeschoss, erst in zwei Teilbereichen und dann die restliche Fläche, jeweils eine Zwischendecke eingezogen. Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand sind unbekannt. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauweise:	Holzfachwerkrahmenbauweise mit Ausmauerung (lt. Bauakte), eingeschossig; Rest unbekannt
Unterkellerung:	die Halle ist nicht unterkellert (lt. Bauakte)
Ursprungsbaujahr:	ca. 1968 (lt. Bauakte), Umbau ca. 1980/81 (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton nach statischer Berechnung (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Außenwände:	Mauerwerk mit Anstrich sowie teilweise Verkleidung aus Holz bzw. Welleternitplatten; Rest unbekannt

Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Geschossdecken:	Holzbalkendecke als Zwischendecke mit oberseitigen Spanplatten und unterseitigen doppelten Gipskartonplatten (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Innenwände:	Mauerwerk (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als Satteldach mit einer Eindeckung aus Wellernitplatten (lt. Bauakte); Rest unbekannt
Dachentwässerung:	über Rinnen- und Fallrohre
Tore:	unbekannt
Fenster:	unbekannt
Innentüren:	unbekannt
Oberböden:	unbekannt
Wandverkleidungen:	unbekannt
Deckenverkleidungen:	unbekannt
Treppen/Zugang zur Zwischendecke:	unbekannt

Elektro-Installation: unbekannt

Sanitär-Installationen: unbekannt

Heizung/Warmwasserbereitung: unbekannt

Hausanschlüsse: unbekannt

3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:

Außenanlagen:

Laut Bauakte befindet sich am Ende des Grundstücks ein Unterstand, welcher ca. 1982 errichtet und ca. 1985 erweitert sein soll. Die Konstruktion besteht aus Holz- bzw. Stahlstützen mit Ausmauerung bzw. einer Betongrenzwand zu den Nachbarflurstücken 28, 30 und 31. Das Pultdach soll aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Wellasbestzementplatten auf einer Konterlattung und die Innenwände aus Mauerwerk errichtet sein. Der Rest ist unbekannt. An der Grundstücksgrenze zur Straßenseite hin befindet sich der Zugang zum Vorplatz, welcher über ein Stahlgitterschiebetor gesichert ist. Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt mittels eines Stahlmattenzauns bzw. einer Mauer. Die nicht bebaute Grundstücksfläche ist mit Betonplatten bzw. Schotter versehen, der Rest ist unbekannt.

Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück mit einem eingeschossigen Hallengebäude und einem Unterstand am Ende des Grundstücks. Augenscheinlich wird das Objekt zurzeit nicht genutzt. Ob es leer steht, konnte auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Laut Bauakte wurde oder wird es als Autoverwertung mit Werkstatt sowie zum Verkauf von Ersatzteilen genutzt. Laut Bauakte teilt sich die Halle im Erdgeschoss auf in Karosseriearbeiten, Motorenlager, Reifenreparatur, Teile-Lager, Waschen, Kleinteile, Aufenthalt, WC, Vorraum, Reparatur und Zerlegen, Oberflächenbearbeitung, Schleifen und Spachteln, Aufsicht und Annahme, Pferdeställe. Das Erdgeschoss wurde nachträglich mit einer Zwischendecke ausgestattet. Laut Bauak-

te wird die Fläche auf der Zwischendecke zwar teilweise als Lager genutzt. Diese soll aufgrund der nicht ausreichenden Höhe unter den Bindern jedoch nur eingeschränkt nutzbar sein. Deshalb wird diese Fläche nachfolgend nicht in der Nutzflächenberechnung berücksichtigt. Der Zugang in das Hallengebäude erfolgt an der Vorderfassade über ein Tor und zwei Türen, an der südlichen Seite über ein Tor sowie an der Rückfassade, laut Zeichnung, über zwei Tore und eine Tür. Der Rest ist unbekannt. Die räumliche Aufteilung des Hallengebäudes entspricht, laut Bauakte, dem heutigen Standard und ist als funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind, laut Bauakte, ausreichend groß und Stellflächen sind im normalen Maß vorhanden. Das Verhältnis Nutzfläche zur Verkehrsfläche kann, laut Bauakte, als günstig bezeichnet werden. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind, laut Bauakte, im normalen Maße vorhanden. Der Unterstand am Ende des Grundstücks wurde, laut Bauakte, nachträglich geschlossen und in vier Bereiche unterteilt. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane äußere Zustand des Objektes ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen, lediglich von der Straße aus, zu entnehmen.

3.3 Baulicher Zustand / Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen oder überschlägigen Baupreisbildungen, angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden.

An dem zu bewertenden Objekt konnte äußerlich, von der Straße Eichenkamp aus, kein Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist, da dem Unterzeichner der Zugang auf das Grundstück und in das Objekt nicht ermöglicht wurde. Auf dem Grundstück vor der

Halle befinden sich jedoch Unrat und zurückgelassene Gegenstände (E-Geräte, Autos). Diese sind fachgerecht zu entsorgen. Ob sich in dem Hallengebäude noch zu entsorgende Gegenstände befinden, ist nicht bekannt. Eine Würdigung und somit Berücksichtigung eines dort möglicherweise vorhandenen Instandhaltungsrückstaus, sowie die Entsorgung der Gegenstände, erfolgt in der nachfolgenden Wertermittlung in Form eines Sicherheitsabschlags.

3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Haus durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall ist ein Hallengebäude sowie ein Unterstand zu beurteilen. Laut Bauakte wurde das Hallengebäude ca. 1968 errichtet sowie ca. 1980/'81 umgebaut. Der Unterstand wurde laut Bauakte ca. 1982 errichtet und ca. 1985 erweitert. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen wird, den o.g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **15 Jahren**, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, zugrunde gelegt.

3.5 Berechnung der Nutzfläche:

Die Berechnung der Nutzfläche wird anhand der vorliegenden Zeichnungen und Nutzflächenberechnung aus der Bauakte ermittelt, da dem Unterzeichner der Zutritt in das Objekt nicht ermöglicht wurde. Ich weise darauf hin, dass dadurch geringe Abweichungen im Detail nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Nutzfläche erfolgt in Anlehnung der DIN 277 (2021). Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Nutzfläche von rund 727 m², die sich wie folgt aufteilt:

Hallengebäude

Erdgeschoss	Faktor:	Fläche:
<u>Karosseriearbeiten:</u>		
14,76 * 5,25	77,49 m ² x 0,97	75,17 m ²
<u>Motorenlager:</u>		
14,76 * 8,00	118,08 m ² x 0,97	114,54 m ²
<u>Reifenreparatur:</u>		
5,30 * 5,25 – 3,00 * 1,00	24,83 m ² x 0,97	24,08 m ²
<u>Teile-Lager:</u>		
4,75 * 5,25	24,94 m ² x 0,97	24,19 m ²
<u>Waschen:</u>		
4,25 * 5,25	22,31 m ² x 0,97	21,64 m ²
<u>Kleinteile:</u>		
4,54 * 5,25 + 1,10 * 0,975	24,91 m ² x 0,97	24,16 m ²
<u>Aufenthalt u. Windfang:</u>		
5,20 * 4,01	20,85 m ² x 0,97	20,23 m ²
<u>WC:</u>		
1,70 * 1,10	1,87 m ² x 0,97	1,81 m ²
<u>Vorraum:</u>		
2,10 * 1,10	2,31 m ² x 0,97	2,24 m ²
<u>Reparatur und Zerlegen:</u>		
24,76 * 8,00	198,08 m ² x 0,97	192,14 m ²
<u>Oberflächenbearbeitung:</u>		
7,01 * 6,00	42,06 m ² x 0,97	40,80 m ²
<u>Schleifen und Spachteln:</u>		
12,17 * 6,00	73,02 m ² x 0,97	70,83 m ²
<u>Aufsicht und Annahme:</u>		
5,10 * 6,00	30,60 m ² x 0,97	29,68 m ²
<u>Pferdeställe:</u>		
14,76 * 6,00	88,56 m ² x 0,97	85,90 m ²
	Zwischensumme:	727,41 m ²
		<u>rd. 727 m²</u>

4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

- Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

- Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbeitrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

- Sachwertverfahren**§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (Ausgabe 2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen, bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld keine Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, auf Basis des Ertrags- und des Vergleichswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie die Mietpreisspannen des qualifizierten Mietspiegels der Gemeinde Rosendahl bzw. der Stadt Coesfeld vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet.

4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Augenscheinlich wird das Objekt zurzeit nicht genutzt. Ob es leer steht, konnte auf Grund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht festgestellt werden. Laut Bauakte wurde oder wird es als Autoverwertung mit Werkstatt sowie zum Verkauf von Ersatzteilen genutzt.

Unter Berücksichtigung des BGB, des qualifizierten Mietspiegels der Gemeinde Rosendahl bzw. der Stadt Coesfeld und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in der Gemeinde Rosendahl wird, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, eine monatliche Objektmiete in Höhe von 2.550,- € (inklusive des Unterstands und der Freiflächen), als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht.

4.1.2 Bewirtschaftungskosten:

In den in Ansatz gebrachten Mieten sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten, sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze der ImmoWertV (Anlage 3) sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld errechnet. Die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten für die Freiflächen sind in den nachfolgenden Ansätzen bereits berücksichtigt worden. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich wie folgt:

Instandhaltungskosten:

Hallengebäude 4,50 € / m² Nutzfläche / Anno

Verwaltungskosten:

Gesamtobjekt 3,0 % des Jahresrohertrags

Mietausfallwagnis:

Hallengebäude 4,0 % des Jahresrohertrags

4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Coesfeld hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Für Bürogebäude wird ein Liegenschaftszinssatz von 4,1 %, mit einer Standardabweichung von 1,2 %, angegeben. Ableitungen von Gewerbe- und Industrieobjekten wurden jedoch nicht vorgenommen. Der benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Münster hat aber Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV für reine Gewerbeobjekte in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Für reine Gewerbeobjekte wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,0 % bis 7,5 % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren, der Größe und Lage sowie des äußeren Erscheinungsbilds des Bewertungsobjekts sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Gemeinde Rosendahl, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren, von einem Liegenschaftszinssatz von 7,0 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

4.1.4 Ertragswertberechnung:

Rohertrag / Anno gerundet:

$$2.550,00 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = 30.600,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Hallengebäude} \quad 4,50 \text{ €/m}^2 \times 727 \text{ m}^2 = 3.271,50 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\begin{aligned} \text{Gesamtobjekt} \quad & 3,0 \% \text{ von } 2.550,00 \text{ €} \\ & \times 12 \text{ Monate} = 918,00 \text{ €} \end{aligned}$$

c) Mietausfallwagnis

$$\begin{aligned} \text{Hallengebäude} \quad & 4,0 \% \text{ von } 2.550,00 \text{ €} \\ & \times 12 \text{ Monate} = 1.224,00 \text{ €} \end{aligned}$$

$$\text{Zwischensumme: } 5.413,50 \text{ €}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 5.414,00 \text{ €} = - 5.414,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} = 25.186,00 \text{ €}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$83.300,00 \text{ €} \times 7,0 \% = - 5.831,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = 19.355,00 \text{ €}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 7,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 9,11. Mithin ergibt sich:

$$19.355,00 \text{ €} \times 9,11 = 176.324,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} = 83.300,00 \text{ €}$$

$$= 259.624,00 \text{ €}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

$$= - 0,00 \text{ €}$$

$$= 259.624,00 \text{ €}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \underline{\underline{\text{rd. } 260.000,00 \text{ €}}}$$

5.0 Verkehrswerte (Marktwerte):

5.1 Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:

Ermittelte Werte:

a) Ertragswert = 260.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind, sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Gemeinde Rosendahl, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 121, Eichenkamp 4 in 48720 Rosendahl, von mir am Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag 20. September 2023, ohne Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

260.000,00 €
(zweihundertsechzigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 358,00 € / m² Nutzfläche oder ca. 93,63 €/m² Grundstücksfläche.

festgestellt.

5.2 Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag:

Trotz form- und fristgerechtem Anschreiben wurde dem Unterzeichner der Zutritt auf das Grundstück und in das Objekt nicht ermöglicht. Aufgrund des unbekannten Zustands der Räumlichkeiten und der damit verbundenen Risikofaktoren sowie des äußeren Erscheinungsbildes, wird auf den zuvor ermittelten Verkehrswert (Marktwert) sachverständigenseits ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 15 % vorgenommen. Es ergibt sich somit:

Verkehrswert (Marktwert) ohne Sicherheitsabschlag:	260.000,00 €
./ 15 % Sicherheitsabschlag	<u>- 39.000,00 €</u>
	221.000,00 €

Verkehrswert (Marktwert) mit Sicherheitsabschlag: 221.000,00 €

Der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Osterwick, Flur 19, Flurstück 121, Eichenkamp 4 in 48720 Rosendahl, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 20. September 2023, unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlag, auf insgesamt

221.000,00 €

(zweihunderteinundzwanzigtausend Euro)

Dies entspricht ca. 304,00 € / m² Nutzfläche oder ca. 79,58 €/m² Grundstücksfläche.

festgestellt.

5.3 Zusammenstellung der ermittelten Werte:

Verkehrswert (Marktwert)	260.000,00 €
ohne Sicherheitsabschlag	i. W.: zweihundertsechzigtausend €

Verkehrswert (Marktwert)	221.000,00 €
mit Sicherheitsabschlag	i. W.: zweihunderteinundzwanzigtausend €

Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 43 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags, gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Münster, den 10.01.2024

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!

„Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“

Sicht von der Straße
aus auf das zu bewer-
tende Objekt



Sicht von der Straße
aus auf das zu bewer-
tende Objekt



Sicht von der Straße
aus auf das zu bewer-
tende Objekt



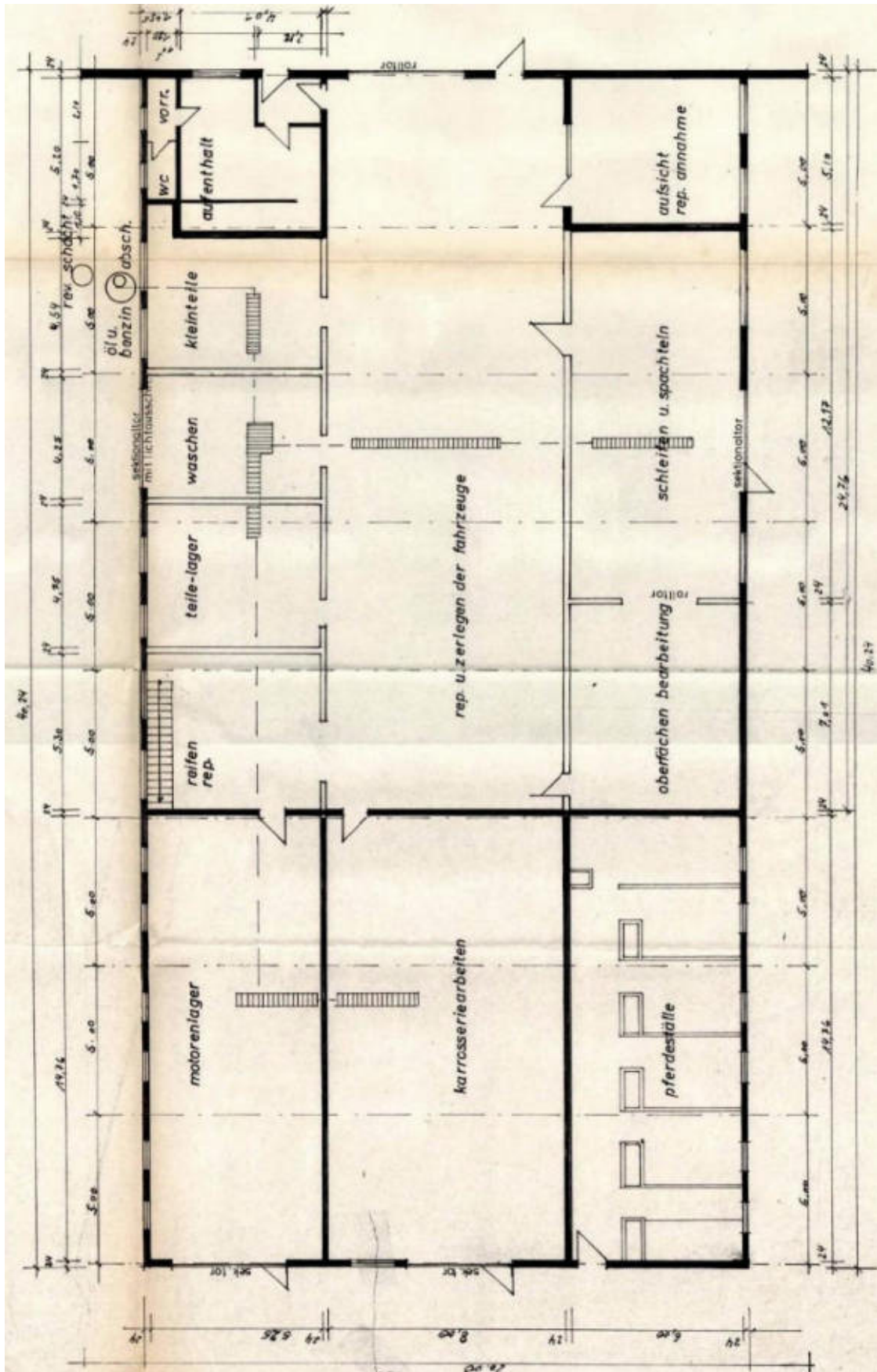
Sicht von der Straße
aus auf das zu bewertende Objekt



Sicht von der Straße
aus auf das zu bewertende Objekt

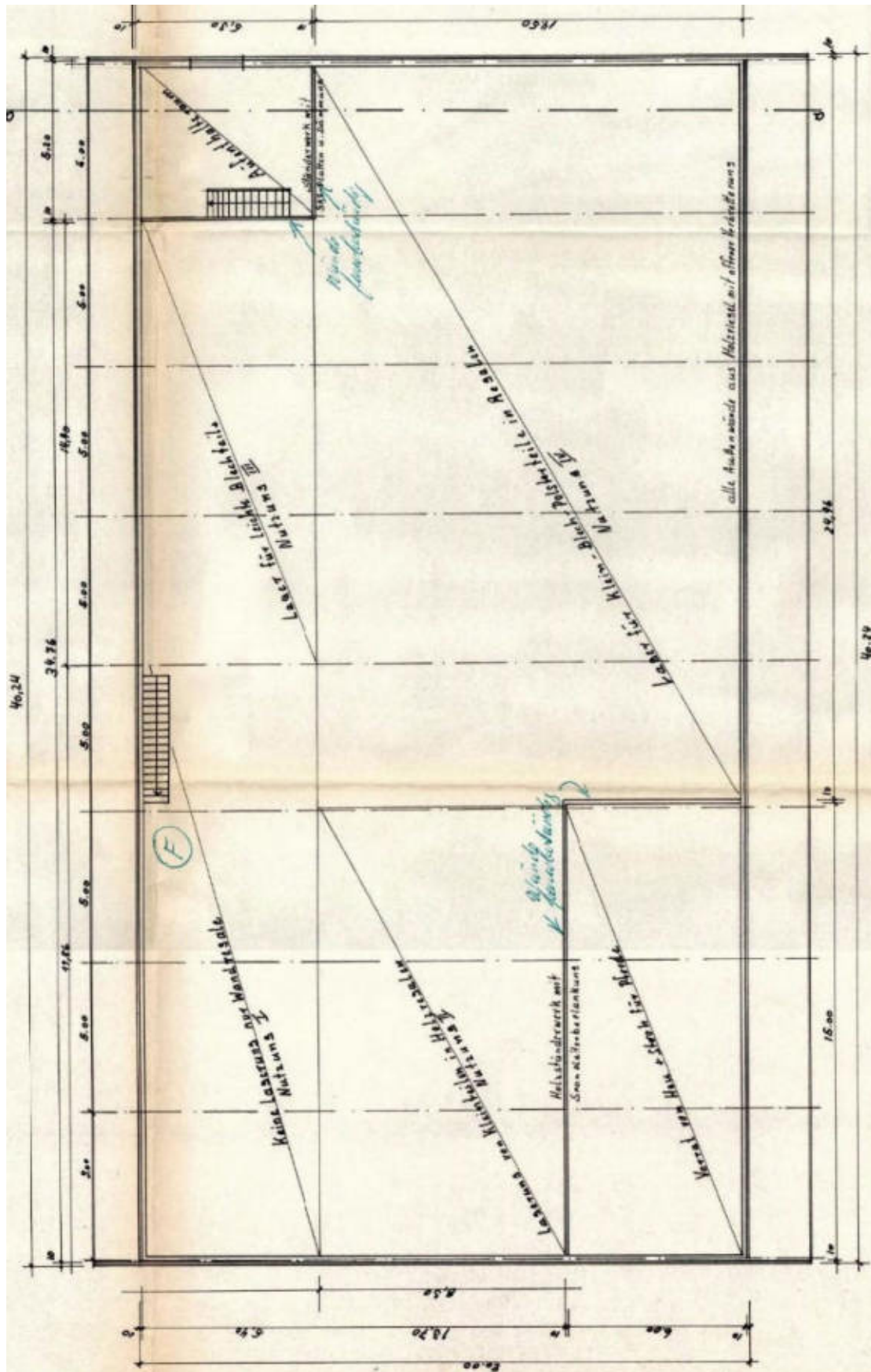


Grundriss Erdgeschoss / Hallengebäude (laut Bauakte): (ohne Maßstab)



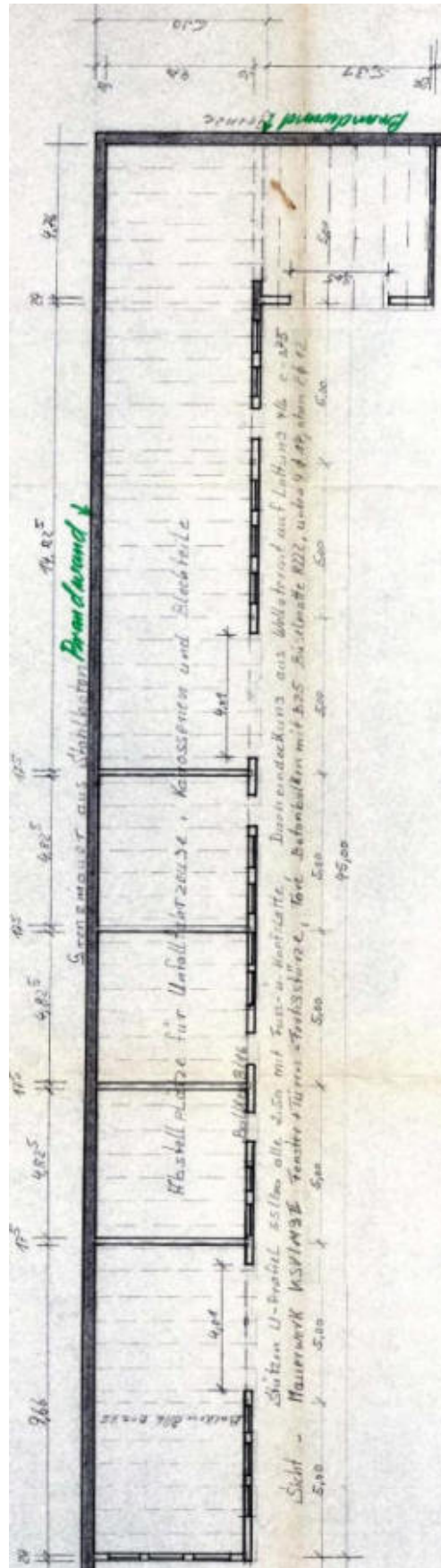
SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHEIPER, WALDWEG 34, 48163 MÜNSTER
www.sv-scheiper.de

Grundriss auf Zwischendecke / Hallengebäude (laut Bauakte):
(ohne Maßstab)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHEIPER, WALDWEG 34, 48163 MÜNSTER
www.sv-scheiper.de

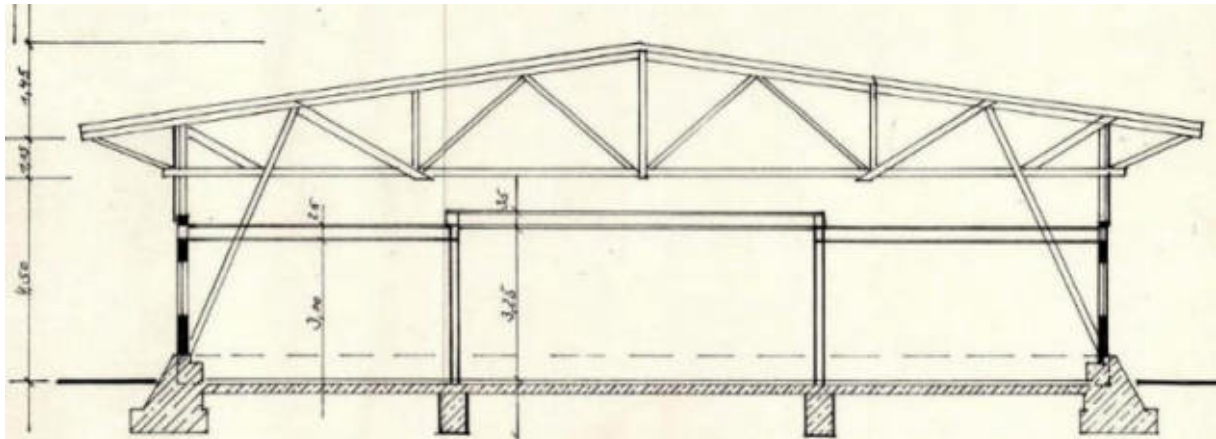
Grundriss / Unterstand (laut Bauakte):
(ohne Maßstab)



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO SCHEIPER, WALDWEG 34, 48163 MÜNSTER
www.sv-scheiper.de

Schnitt / Hallengebäude (laut Bauakte):

(ohne Maßstab)



Schnitt / Unterstand (laut Bauakte):

(ohne Maßstab)

