



Amtsgericht Coesfeld
008 K 007/23
Friedrich-Ebert-Straße 6

48653 Coesfeld

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 24.01.2024
Az.: GA 409/23

Werner Tasche

Freier Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglieder im Netzwerk

Dipl.-Ing. Udo Beckmann
Architekt BDB

Freier Sachverständiger für Schäden an Gebäuden

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel
und in der Stadt Herten

Dirk Rohrbach

DEKRA zertifizierte Immobilienbewertung

Roland Müller

Sachverständiger und Versteigerer für bewegliches Anlage-
vermögen, Maschinen und industrielle Anlagen

Zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015

Jörg Kortenbruck

Sachverständiger für Holzschutz (EIPÖS)

Sachverständiger für die Erkennung, Bewertung
und Sanierung von Schimmelpilzbelastungen (TÜV)

**Jeder vorgenannte Sachverständige
übt seine Tätigkeit unabhängig und
eigenverantwortlich aus.**

Einsichtnahme für Bietinteressenten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Betriebsgebäude bebaute Grundstück
in 48329 Havixbeck, Hohenholter Straße 2



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag **16.01.2024** ermittelt mit rd.

325.000 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger Teil des Gutachtens.

Ihr Partner in den Regionen

Ruhrgebiet · Münsterland
Sauerland · Ostwestfalen
Niederrhein · Bergisches Land

Zentralbüro

Königswall 26

45657 Recklinghausen

☎ 02361 92 62 0

☎ 02361 92 62 62

✉ info@tasche-vonschamann.de

🌐 www.tasche-vonschamann.de

Handelsregister: HRA 4656
Amtsgericht Recklinghausen
Steuer-Nr.: DE815285461

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|---|--------------|
| | Inhaltsverzeichnis..... | 2 |
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers..... | 6 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 7 |
| 2.1 | Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 9 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 10 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 11 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 12 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen..... | 12 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 13 |
| 2.9 | Drittverwendungsmöglichkeit | 13 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 14 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 14 |
| 3.2 | Betriebsgebäude | 14 |
| 3.3 | Nebengebäude | 20 |
| 3.4 | Außenanlagen | 20 |
| 3.5 | Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise | 21 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 22 |
| 4.1 | Grundstücksdaten, Teilgrundstücke | 22 |
| 4.2 | Vorbemerkungen | 23 |
| 4.3 | Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1102 | 24 |
| 4.4 | Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 979 | 40 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5 | Verkehrswert | 49 |
| 5.1 | Wertermittlungsergebnisse | 52 |
| 6 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 54 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 54 |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 55 |
| 6.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 55 |
| 7 | Verzeichnis der Anlagen | 56 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Grundstück, bebaut mit einem Betriebsgebäude |
| Objektadresse: | Hohenholter Straße 2 48329 Havixbeck |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Havixbeck, Blatt 5281, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Havixbeck, Blatt 5281, lfd. Nr. 2 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Havixbeck, Flur 24, Flurstück 1102, zu bewertende Fläche 1.304 m ² ; Gemarkung Havixbeck, Flur 24, Flurstück 979, zu bewertende Fläche 15 m ² |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|-------------------------------|--|
| Gutachtenauftrag: | Gemäß Beschluss und Auftrag des Amtsgerichts Coesfeld vom 16.11.2023 soll ein Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes erstellt werden. |
| Wertermittlungsgrundlagen: | Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) Wertermittlungsrichtlinie (WertR) |
| Wertermittlungstichtag: | 16.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 16.01.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 16.01.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch Schreiben fristgerecht eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Das Bewertungsobjekt konnte vollumfänglich von außen und innen besichtigt werden. Die Auswertung der vorliegenden (städtischen) Bauunterlagen ergab, dass die im Ortstermin vorgefundene Raumaufteilung infolge von Aus- und Umbauten nicht mehr genau mit den in den Akten vorhandenen alten Grundrisszeichnungen übereinstimmt. Die im Gutachten verwendeten Angaben über Flächen beruhen auf eingesehene Unterlagen oder teilweise auf Erkenntnisse aus dem Ortstermin. Sie werden bei den nachfolgenden Berechnungen als richtig unterstellt. |

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Sachverständige kein Aufmaß erstellt hat und daher für die Flächenangaben keine Haftung übernehmen kann. Es können daher bei den zugrunde gelegten Flächen geringe Abweichungen gegeben sein, so dass diese nur im Rahmen dieser Wertermittlung gültig sind. Gegebenenfalls muss ein besonderer Auftrag für ein Aufmaß erteilt werden.

Die im Ortstermin anwesenden Beteiligten gaben Auskünfte zum Objekt. Da die Richtigkeit dieser Angaben unterstellt wird, sind diese Informationen in die Wertermittlung eingeflossen. Demnach sind keine versteckten Mängel bekannt.

Eine Anfertigung von Innenfotos im Rahmen des Ortstermins wurde mit Ausnahme der Wohneinheiten gestattet, auf eine Veröffentlichung im Gutachten wird jedoch weitestgehend verzichtet.

Teilnehmer am Ortstermin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Eigentümer:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Prozessbevollmächtigter:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

betreibende Gläubigerin:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

Zwangsverwalter:

Angaben aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Unterlagen zum Bewertungsobjekt wurden vom Amtsgericht und vom Zwangsverwalter überreicht. Zusätzlich wurde versucht, noch fehlende Unterlagen durch Akteneinsicht und Anfragen bei den städtischen Behörden zu beschaffen.

Das Gutachten stützt sich daher auf folgende Unterlagen:

- Grundbuchauszug
- Katasterkarte / Lageübersichtsplan
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Bauunterlagen (Baupläne, Baubeschreibung)
- aktuelle Bodenrichtwertkarte 2023
- aktueller Grundstücksmarktbericht 2023
- aktueller Mietspiegel Gemeinde Havixbeck 2022
- IndustrialBundle Havixbeck 2022
- Gewerbemietspiegel IHK NordWestfalen 2021/2022

- IS 24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien 2022/2023
- Inbesitznahmebericht und Jahresbericht des Zwangsverwalters
- Örtliche Feststellungen / Fotos

Vom Sachverständigen wurden zu folgenden Themenbereichen Auskünfte eingeholt:

- Altlasten
- Bergbauliche Verhältnisse
- Belegungs- und Mietpreisbindung
- Baulasten
- Denkmalschutz
- Wohnungsaufsichtsgesetz
- Bauplanungsrecht
- Beitrags- und Abgabensituation

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiterin Frau **XXX** und die Sachverständige Frau **XXX** wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Einsichtnahme und Auswertung der städtischen Bauakte
- Unterstützung des Sachverständigen im Ortstermin und Protokollierung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Coesfeld

Ort und Einwohnerzahl: Havixbeck ist eine Gemeinde im Kreis Coesfeld am Nordostrand der Baumberge im Norden von Nordrhein-Westfalen. Havixbeck liegt am Fuße der Baumberg, deren höchster Gipfel, der 187 m hohe Westerberg, sich bereits auf Nottulner Gebiet erhebt. Westlich des Ortes entspringt die Münstersche Aa, die nach dem Durchqueren der Stadt Münster bei Greven in die Es mündet. Havixbeck grenzt (im Uhrzeigersinn, beginnend im Norden) an Altenberge (Kreis Steinfurt), die kreisfreie Stadt Münster sowie Senden, Nottuln und Billerbeck (Kreis Coesfeld). In Havixbeck leben rd. 12.100 Einwohner.
(Quelle: wikipedia.de)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage)

Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 93,4 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
AS Nienberge (ca. 7,6 km entfernt)

Bahnhof:
Havixbeck (ca. 2,2 km entfernt)

ICE-Bahnhof:
Hamm (ca. 42,4 km entfernt)

Flughafen:
Münster Osnabrück International Airport (ca. 24,4 km entfernt)

2.1.1.1 Arbeitslosenstatistik

Die Kaufkraft einer Stadt und das Preisgefüge auf dem Immobilienmarkt werden auch von der jeweiligen Arbeitslosenzahl der Region geprägt. Zum Bewertungstag betrug die zuletzt veröffentlichte Arbeitslosenquote nach Auskunft der Agentur für Arbeit für

- Land Nordrhein-Westfalen 7,2 %
- Kreis Coesfeld 4,1 %

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: (vgl. Anlage) | Ortsrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Ärzte in unmittelbarer Nähe; Schulen überwiegend ca. 7 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Gewerbelage; als Wohnlage eingeschränkt geeignet |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | 1- bis 2-geschossige Gewerbegebäude mit tlw. angrenzender oder integrierter Wohnbebauung in offener Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | gering (durch Gewerbe und Straßenverkehr) |
| Topografie: | eben |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|------------------------------------|---|
| Gestalt und Form: (vgl. Anlage) | <u>Flurstück 1102:</u> <u>Straßenfront:</u> ca. 15,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 58 m; <u>Flurstück 979:</u> <u>Straßenfront:</u> ca. 0,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 25 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.319 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksformen |
|------------------------------------|---|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | <u>Hohenholter Straße:</u> Gewerbegebiet; Straße mit mäßigem Verkehr; |
| | <u>Schützenstraße:</u> überörtliche Verbindungsstraße (K51); Straße mit regem Durchgangsverkehr |
| Straßenausbau: | <u>Hohenholter Straße:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen nicht vorhanden |
| | <u>Schützenstraße:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden; Parkstreifen nicht vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | einseitige Grenzbebauung; eingefriedet durch Mauer, Zaun |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden |
| Altlasten: | Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt. |
| Bergbauliche Verhältnisse: | Gemäß schriftlicher Auskunft liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Havixbeck" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Im Bereich des Grundstücks ist kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende (wertbeeinflussende) Eintragungen:

zu laufende Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
(Leitungsrecht)

lfd. Nr. 4: beschränkt persönliche Dienstbarkeit
(Recht zur Errichtung, Unterhaltung und Betrieb einer Solaranlage)

zu laufende Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. 2: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
(Leitungsrecht)

lfd. Nr. 3: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
(Leitungsrecht)

zu laufende Nr. 1 und Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses

lfd. Nr. 5: Auflassungsvormerkung

lfd. Nr. 6: Zwangsversteigerung

lfd. Nr. 7: Zwangsverwaltung

Auftragsgemäß ist der **unbelastete Verkehrswert** ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs zu ermitteln.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

keine vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

| | |
|-------------------------------|--|
| Belegungs-/ Mietpreisbindung: | Gemäß schriftlichem Bescheid der zuständigen Behörde wurden keine öffentlichen Mittel bewilligt. Es bestehen keine Belegungs- und Mietpreisbindungen nach den Bestimmungen des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) und / oder nach dem Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG). |
| Dichtheitsprüfung: | Ob eine Zustands- und Funktionsprüfung (ehemals Dichtheitsprüfung) der privaten Abwasserleitungen gemäß Landeswassergesetz (LWG) am Bewertungsgrundstück bis zum Bewertungsstichtag durchgeführt wurde, ist nicht bekannt. |

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

| | |
|---------------------------------------|---|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | <p>Zu Lasten des Bewertungsgrundstückes enthält das Baulastenverzeichnis folgende Eintragung:</p> <ul style="list-style-type: none">• Baulastenblatt Nr. 359: Geh- und Fahrrecht für das Flurstück 1103 |
| Denkmalschutz: | Denkmalschutz besteht gemäß schriftlicher Auskunft der zuständigen Behörde nicht. |

2.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---------------------------------------|--|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | <p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:</p> <p>GE = Gewerbegebiet; 10,5 m = 10,5 m max. Firsthöhe; 6,5 m = 6,5 m max. Traufhöhe; GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl); GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise</p> |
| Innenbereichssatzung: | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB. |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. |

| | |
|-------------------------------------|--|
| Verfügungs- und Veränderungssperre: | Das Flurstück liegt ebenfalls nicht im Geltungsbereich einer Satzung über eine Veränderungssperre. |
| Bodenordnungsverfahren: | Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Baugenehmigung und eine Nachtragsbaugenehmigung zum ursprünglichen Betriebsgebäude liegen vor. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und den v. g. Baugenehmigungen wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Schlussabnahmen liegen nicht vor. Über Ausbau bzw. die Nutzungsänderung der beiden Wohneinheiten im Jahr 2009 existieren in der städtischen Bauakte keinerlei Unterlagen. Laut Auskunft der Beteiligten wird der bauliche Zustand und die Nutzung als Wohnraum seitens der Behörde "geduldet". **Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht angestellt.**

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

| | |
|--|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
|--|---|

| | |
|------------------------------|---|
| beitragsrechtlicher Zustand: | Laut Auskunft der zuständigen Behörde ist das Grundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. |
|------------------------------|---|

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Betriebsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Betriebsgebäude gliedert sich in eine Halle, eine Büroeinheit und zwei Wohneinheiten

Zudem befinden sich auf dem Grundstück diverse Außenstellplätze.

Die Halle und die Wohneinheiten sind vermietet.

Gemäß Inbesitznahmebericht und Jahresbericht des Zwangsverwalters stellen sich die Nettokaltmieten wie folgt dar:

- Büroeinheit: 0,00 €
- Halle: 300,00 €
- Wohneinheit EG: 350,00 €
- Wohneinheit OG: 1.100,00 €*

* Die Miete wird durch den Kreis Coesfeld gezahlt.

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschchnittes, der Ausstattung, der Lage und insbesondere des Planungsrechtes lediglich eingeschränkt gegeben. Erweiterungsmöglichkeiten sind nicht mehr vorhanden.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. **In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind.**

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; daher wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

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

3.2 Betriebsgebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|----------------------------|---|
| Gebäudeart: | Betriebsgebäude, tlw. zu gewerblichen und tlw. zu wohnlichen Zwecken genutzt; ein- tlw. zweigeschossig; nicht unterkellert; flachgeneigtes Dach; einseitig angebaut |
| Baujahr: | ca. 1992 (gemäß Bauakte) |
| Modernisierung: | leicht modernisiert |
| Barrierefreiheit: | Der Zugang zum Gebäude ist weitgehend barrierefrei. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine wesentlichen erkennbar |
| Außenansicht: | insgesamt Klinkermauerwerk |

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Gewerbehalle, Büroeinheit, Wohneinheit

Obergeschoss:

Wohneinheit

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk, tlw. Gipskarton

Geschossdecken: Holzbalken

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Fliesen;
Handlauf mit Kunststoffüberzug;
einfaches Eisengeländer

Hauseingang(sbereich): Gewerbehalle:
Rolltore, teilweise mit Stahltür

Büroeinheit:
Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Wohneinheiten:
Eingangstür aus Kunststoff, mit feststehendem Seitenteil

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Stahl

Dachform:
leicht geneigtes Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen der Wohneinheit gedämmt;
Dachflächen der Gewerbehalle vermutlich nicht gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | einfache bis mittlere Ausstattung, tlw. auf Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Zähler- schrank, Kippsicherungen, Starkstromanschluss |
| Heizung: | Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas); Halle mit Deckenlüfter; Wohnungen Flachheizkörper |
| Lüftung: | überwiegend keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | überwiegend zentral über Heizung, tlw. über Durchlauferhitzer (Elektro) |

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind unterschiedlich ausgestattet, sie werden deshalb separat beschrieben.

3.2.5.2 Halle

| | |
|----------------------------------|---|
| Bodenbeläge: | schwimmender Estrich, Fliesen |
| Wandbekleidungen: | glatter, einfacher Putz, tlw. mit Kalkfarbenanstrich, Fliesen |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Fliesen |
| Tore/ Türen: | <u>Eingangstür:</u> Stahltür (integriert in einem Rollltor); 2 elektrische Rollltore aus Stahl; 2 Stahltüren |
| sanitäre Installation: | einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 WC, 1 Waschbecken |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |

3.2.5.3 Gewerbe

| | |
|----------------------------------|---|
| Bodenbeläge: | Teppichboden, Fliesen, Linoleum |
| Wandbekleidungen: | einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen, raumhoch |
| Deckenbekleidungen: | Deckenputz mit einfachen Leimfarbenanstrich, Holzvertäfelungen |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein |
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen |
| sanitäre Installation: | einfache Wasser- und Abwasserinstallation, tlw. auf Putz; <u>Bäder:</u> 2 Stand-WC mit Spülkasten, 2 Waschbecken, 1 Urinal; überalterte Ausstattung und Qualität |
| besondere Einrichtungen: | Klimasplitgerät |
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden und Baumängel: | keine wesentlichen erkennbar |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |

3.2.5.4 Wohneinheiten EG + 1. OG

| | |
|----------------------------------|--|
| Bodenbeläge: | im EG überwiegend Vinylboden; im OG überwiegend Fliesen |
| Wandbekleidungen: | einfachen Tapeten (Raufasertapeten); Sanitär Fliesen, raumhoch |
| Deckenbekleidungen: | Streichputz mit einfachen Leimfarbenanstrich, tlw. Holz- vertäfelungen |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Kunststein |
| Türen: | <u>Eingangstüren:</u> einfache Holztüren <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz); einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen |
| sanitäre Installation: | normale Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad EG:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbe- cken <u>Bad OG:</u> 1 eingebaute Dusche (bodengleich), 1 eingebaute Eckba- dewanne, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken normale Ausstattung und Qualität |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden und Baumängel: | Feuchtigkeitsbildung im Schlafzimmer und im Wohnzim- mer Wohnung OG |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig, individuell |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | tlw. "gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) |

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|---------------------------|--|
| besondere Bauteile: | Eingangsüberdachung |
| besondere Einrichtungen: | Photovoltaikanlage |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist normal. In der Büroeinheit und in der Wohneinheit OG besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. |

3.3 Nebengebäude

Schuppen im Hinterhof (Wellblechkonstruktion)

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Hecken)

3.5 Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise

Das Bewertungsgrundstück befindet sich, wie der Bodenrichtwert bereits ausweist, in einer mittleren Gewerbelage im Gewerbegebiet "Hohenholter Straße" am östlichen Ortseingang zu Havixbeck.

Bis zum Jahr 1998 handelte es sich bei dem Grundstück Hohenholter Straße 2 / 2a noch um eine wirtschaftliche Einheit bzw. um ein einziges Grundstück. Im Jahr 1998 wurde das ursprüngliche Grundstück dann in zwei separate Grundstücke geteilt. Nach einem Brand im Gebäudeteil Haus Nr. 2 wurde im Jahr 2009 – laut Auskunft der Beteiligten – die Brandwand zwischen den Häusern Nr. 2 und Nr. 2a über das Dach geführt (siehe Foto Nr. 8).

Die beiden Wohneinheiten und die Halle sind zum Stichtag vermietet. Die Büroeinheit wurde zuletzt vom Schuldner genutzt und steht leer.

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem normalen baulichen Zustand. Der Pflegezustand der Halle und der Wohneinheit im EG sind als normal zu bezeichnen, die Büroeinheit und die Wohneinheit im OG weisen Unterhaltungsstau auf.

Die altersbedingte Ausstattung, der bauliche Zustand und die Abnutzungserscheinungen werden im Rahmen der Wertermittlung über die marktübliche Miete und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bestimmt und berücksichtigt. Der zukünftige Umfang möglicher Investitionen obliegt dem jeweiligen Eigentümer, weshalb im Rahmen der Wertermittlung lediglich die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Beseitigung von Baumängeln oder Bauschäden berücksichtigt werden. Diese werden mit einer Wertminderung in Höhe von insgesamt 4.000,00 € geschätzt.

Auf dem südlichen Teil des Daches befindet sich eine Photovoltaikanlage. Diese befindet sich nicht im Eigentum des Schuldners. Für den Betrieb der Anlage besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (eingetragen in Abt. II des Grundbuches). Eine privatrechtliche Vereinbarung über etwaige Zahlungen eines Nutzungsentgeltes durch den Betreiber liegen dem Sachverständigen nicht vor. Laut Auskunft des Zwangsverwalters hat der Schuldner seinerzeit eine "Einmalzahlung" erhalten, weshalb von weiteren Zahlungen nicht mehr ausgegangen werden kann.

Für das benachbarte und hinter liegende Grundstück (Flurstück 1103, Hohenholter Straße 2a) wurde die Zuwegung seinerzeit mittels einer (Zufahrts-)Baulast gesichert. Bei der Baulast handelt es sich jedoch lediglich um eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gegenüber der Baubehörde. Eine zivilrechtliche Vereinbarung, in Form eines Geh- und Fahrrechts, besteht nicht. Auch die Entwässerung erfolgt über das Bewertungsgrundstück.

Unterlagen über den Einheitswert und den Versicherungswert lagen nicht vor.

Meine Ermittlungen habe ich mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zum Bewertungsstichtag ausgewertet.

Nachträglich eingetretene Änderungen konnten daher in diesem Gutachten nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** für das mit einem **Betriebsgebäude** bebaute Grundstück in **48329 Havixbeck**

Hohenholter Straße 2

zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024 ermittelt.

| | | | |
|------------------|--------------|------------------|----------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Havixbeck | 5281 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Havixbeck | 24 | 1102 | 1.304 m ² |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Havixbeck | 5281 | 2 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Havixbeck | 24 | 979 | 15 m ² |

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche |
|--|-------------------------------|----------------------------|
| Flurstück 1102 | Betriebsgebäude | 1.304 m ² |
| Flurstück 979 | unbebaut (Weg und Grenzmauer) | 15 m ² |
| Summe der Teilgrundstücksflächen: | | 1.319 m² |

4.2 Vorbemerkungen

Definition des Verkehrswerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die gewonnenen Erkenntnisse werden regelmäßig im Grundstücksmarktbericht vom Gutachterausschuss veröffentlicht. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 1102

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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 des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Kaufpreise für vergleichbare Objekte, die einen unmittelbaren Preisvergleich zulassen würden, liegen nicht in ausreichender Anzahl vor. Ein direkter Preisvergleich im Rahmen der Vergleichswertermittlung ist daher nicht möglich.

Da für das Sachwertverfahren keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt und veröffentlicht wurden, kann auch das Sachwertwertverfahren hier nicht herangezogen werden.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 i.V. mit § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 9 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **36,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | GE (Gewerbegebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundflächenzahl (GRZ) | = | 0,80 |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 16.01.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | GE (Gewerbegebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundflächenzahl (GRZ) | = | 0,30 |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1.304 m ² |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|--------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 36,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2023 | 16.01.2024 | × 1,00 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------------|----|
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × 1,00 | E2 |
| Art der baulichen Nutzung | GE (Gewerbegebiet) | GE (Gewerbegebiet) | × 1,00 | E3 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 36,00 €/m ² | |
| GRZ | 0,80 | 0,30 | × 1,00 | E4 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 1.304 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | E5 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 36,00 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 36,00 €/m ² | |
| Fläche | × 1.304 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 46.944,00 € <u>rd. 46.900,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **46.900,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E3

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E4

Die Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,80 orientiert sich am gültigen Planungsrecht. Das Bewertungsgrundstück hat eine GRZ von 0,30.

Der zuständige Gutachterausschuss hat keine Umrechnungskoeffizienten für eine abweichende Grundstücksausnutzung ermittelt und ausgewiesen.

Der Sachverständige hat die Grundstücke in der Bodenrichtwertzone, unter Berücksichtigung des Planungsrechtes, untersucht. Die überwiegende Mehrzahl der Grundstücke hat eine ähnliche (geringe) Grundstücksausnutzung wie das Bewertungsgrundstücke.

Eine zusätzliche Anpassung hält der Sachverständige daher nicht für erforderlich.

E5

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

4.3.4 Ertragswertermittlung

4.3.4.1 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 Grundstücksreinertrags dar.

4.3.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3.4.3 Ertragswertberechnung

| Gebäude | Mieteinheit | | Fläche (m²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|-----------------|-------------|-------------------------------|----------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Betriebsgebäude | 1 | Halle, EG | 200,04 | | 3,75 | 750,15 | 9.001,80 |
| | 2 | Gewerbe, EG | 49,22 | | 6,00 | 295,32 | 3.543,84 |
| | 3 | Wohnung, EG | 48,86 | | 6,40 | 312,70 | 3.752,40 |
| | 4 | Wohnung, OG | 81,29 | | 6,20 | 504,00 | 6.048,00 |
| | 5 | Hoffläche/Stellfläche, Hof | 200,00 | | 1,00 | 200,00 | 2.400,00 |
| Summe | | | 579,41 | - | | 2.062,17 | 24.746,04 |

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht wegen Leerstand und mietvertraglicher Vereinbarungen von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-3.746,04 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

| | |
|---|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 24.746,04 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | – 5.761,86 € |
| jährlicher Reinertrag | = 18.984,18 € |
| Reinertragsanteil des Bodens | |
| 4,00 % von 46.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) | – 1.876,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 17.108,18 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer | × 17,588 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 300.898,67 € |
| beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 46.900,00 € |
| vorläufiger Ertragswert | = 347.798,67 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + -17.389,93 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert | = 330.408,74 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 6.345,00 € |
| Ertragswert | = 324.063,74 € |
| | rd. 324.000,00 € |

4.3.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Das Ertragswertverfahren wird nach dem Modell des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen kann dem aktuell gültigen Grundstücksmarktbericht des entsprechenden Gutachterausschusses entnommen werden.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die vorhandenen Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir anhand der vorliegenden Bauzeichnungen auf Plausibilität überprüft und aufgrund der Um- und Ausbauten ergänzt. Die (Berechnungen der) Wohn- bzw. Nutzflächen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Sachverständige hat die angegebenen Mieten anhand vorhandener Vergleichsmieten überprüft und die über die Restnutzungsdauer des Gebäudes nachhaltig und marktüblich erzielbaren Mieten abgeleitet.

Zur Ermittlung der marktüblichen Mieten wurden verschiedene Gewerbemietpiegel bzw. Geweremarktberichte aus der Region herangezogen:

IndustrialBundle Havixbeck 2022

Lagerflächen / gut: 3,60 €/m²

Lagerflächen / mittel: 3,20 €/m²

Logistikflächen / gut: 4,05 €/m²

Logistikflächen / mittel: 3,45 €/m²

Büroflächen* / mittel: 5,70 €/m²

* die angegebenen Mietpreise beziehen sich ausschließlich auf Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden

IHK NordWestfalen 2020/2021 (Stadt Havixbeck)

Büro-/Praxisflächen: 5,00 €/m² – 11,00 €/m²

Hallen-/Produktionsflächen: 2,75 €/m² – 4,00 €/m²

IS 24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien**

Büro/Praxis $\leq 200 \text{ m}^2$, PLZ-Bezirk 48329: $7,59 \text{ €/m}^2$ (Spanne $5,19 \text{ €/m}^2 - 10,55 \text{ €/m}^2$)

Büro / Praxis $\leq 200 \text{ m}^2$, Kreis Coesfeld: $9,98 \text{ €/m}^2$ (Spanne $4,76 \text{ €/m}^2 - 20,00 \text{ €/m}^2$)

Hallen / Produktion, PLZ-Bezirk 45663: $4,13 \text{ €/m}^2$ (Spanne $3,42 \text{ €/m}^2 - 5,45 \text{ €/m}^2$)

Hallen / Produktion, Kreis Coesfeld: $4,67 \text{ €/m}^2$ (Spanne $2,66 \text{ €/m}^2 - 7,99 \text{ €/m}^2$)

** Das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum (InWIS) hält gegenwärtig einen Abschlag von 5 bis 10 Prozent der bei IS24 angegebenen Angebotsmieten für sinnvoll, um zu einem realistischen Mietpreis zu kommen.

Ergebnis:

Die Hallenfläche (Baualter, Raumhöhe, Größe, Anlieferung, Heizung, Tageslicht) und die Bürofläche (Baualter, Raumhöhe, Größe, Zuschnitt, Sonnenschutz, Verkabelung und Sicherheit) im Objekt haben überwiegend eine zweckmäßige und mittlere Ausstattung.

Der Sachverständige legt anhand der v. g. Mietauswertungen und gestützt auf eigene Erfahrungen entsprechend der Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit sowie der Lage des Bewertungsobjektes die folgenden marktüblichen Mieten zugrunde:

Halle: $3,75 \text{ €/m}^2$

Büro: $6,00 \text{ €/m}^2$

Außenfläche: $1,00 \text{ €/m}^2$

Die marktüblich erzielbare Miete für die Wohneinheiten wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem aktuellen Mietspiegel der Gemeinde Havixbeck als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Der Mittelwert für Wohnungen mit einer Größe von $25,00 \text{ m}^2 - 60,00 \text{ m}^2$ bzw. $61,00 \text{ m}^2 - 100,00 \text{ m}^2$ und einer Bezugsfertigkeit zwischen 2000 – 2009 liegt bei $7,80 \text{ €/m}^2$ bzw. $7,55 \text{ €/m}^2$.

Die wesentlichen Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (Gebäudeart, Größe, Ausstattung und Lage) wurden durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Der Sachverständige schätzt daher einen Mietwert in Höhe von $6,40 \text{ €/m}^2$ bzw. $6,20 \text{ €/m}^2$ als marktgerecht ein.

Hinweis: Aus den vom Sachverständigen angesetzten Mieten kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden u. a. die veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der zuständige Gutachterausschuss bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde gelegt hat.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Halle EG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | 3,00 | ---- | 270,05 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 4,05 | 810,16 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 360,07 |
| Summe | | | 1.440,28 (ca. 16 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Gewerbe EG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | 3,00 | ---- | 106,32 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,50 | 664,47 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 141,75 |
| Summe | | | 912,54 (ca. 26 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung EG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 344,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,50 | 659,61 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 75,05 |
| Summe | | | 1.078,66 (ca. 29 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Wohnung OG:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 344,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,50 | 1.097,42 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 120,96 |
| Summe | | | 1.562,38 (ca. 26 % des Rohertrags) |

- für die Mieteinheit Hofffläche / Stellfläche Hof:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m² NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------------------|
| Verwaltungskosten | 3,00 | ---- | 72,00 |
| Instandhaltungskosten | 25,00 | ---- | 600,00 |
| Mietausfallwagnis | 4,00 | ---- | 96,00 |
| Summe | | | 768,00 (ca. 32 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Nach der aktuellen Kaufpreisauswertung des Gutachterausschusses des Kreises Coesfeld liegt der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) in allen Lagen bei einem Mittelwert von 3,5 %, die Standardabweichung beträgt 1,3. Eine münsterlandweite Auswertung (ohne die Stadt Münster) ergibt ebenfalls einen Mittelwert von 3,5 %, die Standardabweichung beträgt 1,7.

Eine Auswertung zu Büroobjekten liegt für den Kreis Coesfeld nicht vor. Eine münsterlandweite Auswertung (ohne die Stadt Münster) ergibt einen Mittelwert von 4,1 %, die Standardabweichung beträgt 1,2.

Eine Auswertung zu Gewerbeobjekten liegt weder für den Kreis Coesfeld noch münsterlandweit vor.

Es ergeben sich folgende Einflussgrößen:

- Je besser die Lage, desto niedriger ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Miete, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Mietfläche bzw. Anzahl der Mieteinheiten, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der gewerbliche Anteil, desto höher ist der Liegenschaftszinssatz

Unter Beachtung der örtlichen Marktsituation wird im vorliegenden Fall ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 4,0 % angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten Faktoren beziehen sich überwiegend auf Marktdaten aus dem Jahr 2022. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklung (starker Anstieg der Kapitalmarktzinsen, starker Anstieg der Baukosten, Inflation und Heizungsumrüstung) ist das Preisniveau im Jahr 2023 gesunken. Der Gutachterausschuss des Kreis Coesfeld hat diesbezüglich in seinem aktuellen Halbjahresbericht 2023 Umsatzrückgänge und Preissenkungen ermittelt und ausgewiesen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern (über alle Gebäudeklassen) und bei Wohnungseigentum ist das Preisniveau um rd. -9 % gesunken. Auch der Teilmarkt von Wohn- und Geschäftshäusern sowie Gewerbeimmobilien ist von der Preisentwicklung betroffen. Der Sachverständige hält daher einen objektspezifischen prozentualen Abschlag in Höhe von 5 % für marktgerecht.

| marktübliche Zu- oder Abschläge | Zu- oder Abschlag |
|---|-------------------|
| prozentuale Schätzung: -5,00 % von (347.798,67 €) | -17.389,93 € |
| Summe | -17.389,93 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Die bauliche Anlage besteht aus einem Hallenanteil (übliche GND von 40 Jahren), einem Wohnanteil (übliche GND von 80 Jahren) und einem Geschäftsanteil (übliche GND von 60 Jahren). Der Sachverständige legt für das gesamte Gebäude eine einheitliche objektspezifische GND von 60 Jahren zugrunde.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Betriebsgebäude

Das ca. 1992 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|---|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 1,0 | 0,0 | B01 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 1,0 | 0,0 | B02 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 1,0 | 0,0 | B03 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 1,0 | 0,0 | B06 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 1,0 | 0,0 | B07 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 1,0 | 0,0 | B08 |
| Summe | | 6,0 | 0,0 | |

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

- Erneuerung der Dacheindeckung, ca. 2008

B02

- tlw. Erneuerung von Fenster, ca. 2002, 2009, 2015 und 2016

B03

- Ausbau EG und OG als Wohnraum, ca. 2009

B06

- Einbau von Bädern im EG und OG im Rahmen des Ausbaus zu Wohnraum, ca. 2009

B07

- Ausbau EG und OG als Wohnraum, ca. 2009

B08

- Ausbau EG und OG als Wohnraum, ca. 2009

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1992 = 32$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 32 \text{ Jahre} =$) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($60 \text{ Jahre} - 31 \text{ Jahre} =$) 29 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 29 \text{ Jahre} =$) 1995.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Betriebsgebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1995

zugrunde gelegt.

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 | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Bauschäden | -1.000,00 € |
| • Feuchtigkeitsschäden Wohnung OG, pauschal | -1.000,00 € |
| Unterhaltungsbesonderheiten | -3.000,00 € |
| • Unterhaltungsstau Gewerbe und Wohnungen, pauschal | -3.000,00 € |
| Sonstige Rechte und Belastungen | -2.345,00 € |
| • Baulast | -2.345,00 € |
| Summe | -6.345,00 € |

sonstige Rechte und Belastungen

Die Belastung eines Grundstückes mit einer Zufahrtsbaulast kann wie ein Wegerecht ermittelt werden. Selbst wenn eine zusätzliche privatrechtliche Regelung fehlt, so mindert die öffentlich-rechtliche Baulast in der Regel die tatsächliche Nutzbarkeit des Grundstücks, zumindest in Bezug auf die belastete Teilfläche. Diese öffentlich-rechtliche Einschränkung könnte die Bauaufsichtsbehörde nach Abwägung des Vorgangs mittels einer Ordnungsverfügung durchsetzen.

Eine von der Baulast definierte Fläche gibt es nicht. Eine Zuwegung muss jedoch über die Breite des Grundstückes (ca. 22 m) erfolgen und sollte für einen LKW/Bus (ca. 2,55 m zzgl. Seitenabstand) ausreichend sein. Es wird daher eine Gesamtfläche von rd. 75 m² zu Grunde gelegt.

Das Ausmaß der Nutzungseinschränkung und Beeinträchtigung stellt sich wie folgt dar:

- keine definierte Grundstücksfläche, lediglich "grobe" Verpflichtung
- das Recht nimmt nur einen geringen Teil des Gesamtgrundstückes ($\leq 10\%$) ein
- die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt
- es sind keine "ungewöhnlichen" Immissionen zu erwarten

Es handelt sich um geringe Nachteile, weshalb ein Abschlag von 5 % des unbelasteten Bodenwertes als angemessen erscheint.

➔ unbelasteter Bodenwert 46.900,00 € x 0,05 = 2.345,00 €

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 1102

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **324.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 1102 wird zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024 mit rd.

324.000,00 €

geschätzt.

4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 979

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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 Quadratmeter 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.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 i.V. mit § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 9 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie: Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der zuletzt vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte **beitrags-/abgabefreie Bodenrichtwert** wurde aus der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage) und dem Grundstücksmarktbericht entnommen.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **36,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | GE (Gewerbegebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundflächenzahl (GRZ) | = | 0,80 |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Teilgrundstücks

| | | |
|-----------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 16.01.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = | GE (Gewerbegebiet) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | 15 m ² |
| Arrondierungsfläche | = | Baulandteilfläche |

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|--------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 36,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2023 | 16.01.2024 | × 1,00 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|--------------------|--------------------|--------------------------|----|
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × 1,00 | E2 |
| Art der baulichen Nutzung | GE (Gewerbegebiet) | GE (Gewerbegebiet) | × 1,00 | E3 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 36,00 €/m ² | |
| GRZ | 0,80 | 0,00 | × 1,00 | E4 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 15 | × 1,00 | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | E5 |
| Arrondierungsfläche | | Baulandteilfläche | × 1,00 | E6 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 36,00 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|-----------------------------------|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 36,00 €/m ² | |
| Fläche | × 15 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 540,00 € rd. 540,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag insgesamt **540,00 €**.

4.4.2.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der Aktualität des Bodenrichtwertes keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E2

Die Lage des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E3

Die Nutzungsart des Bewertungsgrundstückes entspricht der des typischen, durchschnittlichen Grundstückes in dieser Bodenrichtwertzone. Eine zusätzliche Anpassung ist somit nicht erforderlich.

E4

Die GRZ-Ausnutzung spielt bei der Bewertung der unbebauten Teilfläche keine Rolle.

E5

Beim Bewertungsgrundstück handelt es sich wie beim Richtwertgrundstück um baureifes Land. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht erforderlich.

E6

Bei dem Flurstück handelt es sich um eine nicht selbstständig bebaubare Teilfläche, welche als Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstückes dient. Derartige Baulandteilflächen, welche Bau-recht schaffen oder einen Überbau bereinigen, werden nach Auswertung des zuständigen Gut-achterausschusses in einer Bandbreite von 42 % bis 112 % des Bodenrichtwertes des Hauptgrund-stückes gehandelt. Der Sachverständige hält aufgrund der Lage, des Zuschnitts und der Größe ein Verhältnis von 100 % zum eigentlichen Baulandwert für marktgerecht.

4.4.3 Vergleichswertermittlung

4.4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.3.3 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 979“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

| | | |
|---|------------|-------------------|
| Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | | 540,00 € |
| Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung) | + | 500,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 1.040,00 € |
| marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = | 1.040,00 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale | – | 0,00 € |
| Vergleichswert | = | 1.040,00 € |
| | rd. | 1.040,00 € |

4.4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------------------|
| anteilige Grenzmauer und Bodenbefestigung, pauschal | 500,00 € |
| Summe | 500,00 € |

4.4.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 979

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 979 wird zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024 mit rd.

1.000,00 €

geschätzt.

Der vorstehende Wert gilt nur im Rahmen einer Gesamtversteigerung.

Im Rahmen einer Einzelversteigerung wird ein potentieller Erwerber berücksichtigen, dass es sich bei dem Bewertungsgrundstück lediglich um einen schmalen Grundstücks-/Grenzstreifen handelt, welcher eigenständig wirtschaftlich nicht sinnvoll nutzbar ist. Aufgrund dieser Nutzungseinschränkung ist die Grundstücksfläche im Rahmen einer Einzelversteigerung wertlos, weshalb wenig bis kein Gebot(e) zu erwarten sind.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 979 wird daher bei einer **Einzelversteigerung** zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024 mit rd.

1,00 €

geschätzt.

5 Verkehrswert

Die im Textteil dieses Gutachtens erwähnte juristische Definition des Paragraphen § 194 BauGB besagt in aller Klarheit, dass es sich bei dem **Verkehrswert** um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; **einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde**. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der zu bewertenden Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren (Petersen).

Die Verkehrswertsachverständigen sind nicht dazu da, dem Markt vorzurechnen, was eine Immobilie kosten dürfe, sondern dazu, den Markt zu beobachten und zu ermitteln, was für eine Immobilie üblicherweise gezahlt wird (so zutreffend Vogels).

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Unterlagen und unter Einbeziehung der Finanzierbarkeit derartiger Immobilienobjekte bei der augenblicklichen Lage auf dem Hypothekenmarkt (**derzeitige Einschränkungen gemäß „Basel III“**) ergibt sich der nachstehend geschätzte Verkehrswert. Dieser ist daher am Immobilienmarkt nur bei einer angemessenen langen Vermarktungsdauer mit professioneller Vorgehensweise zu erzielen.

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe **im Rahmen einer Gesamtversteigerung** betragen zum Wertermittlungstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Flurstück 1102 | Betriebsgebäude | 1.304,00 m ² | 324.000,00 € |
| Flurstück 979 | unbebaut (Weg und Grenzmauer) | 15,00 m ² | 1.000,00 € |
| Summe | | 1.319,00 m² | 325.000,00 € |

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe **im Rahmen einer Einzelversteigerung** betragen zum Wertermittlungstichtag:

| Teilgrundstücksbezeichnung | Nutzung/Bebauung | Fläche | Teilgrundstückswert |
|----------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------|
| Flurstück 1102 | Betriebsgebäude | 1.304,00 m ² | 324.000,00 € |
| Flurstück 979 | unbebaut (Weg und Grenzmauer) | 15,00 m ² | 1,00 € |
| Summe | | 1.319,00 m² | 324.001,00 € |

Aufgrund der Verwertbarkeit als wirtschaftliche Einheit und den damit verbundenen zu erwartenden Angeboten wird eine Gesamtversteigerung beider Flurstücke angeregt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Betriebsgebäude** bebaute Grundstück in
48329 Havixbeck
Hohenholter Straße 2

| | | |
|------------------|--------------|-------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Havixbeck | 5281 | 1 und 2 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| Havixbeck | 24 | 1102 und 979 |

wird zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024 **in Anlehnung an eine Gesamtversteigerung** mit rd.

325.000 €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

Recklinghausen, den 24. Januar 2024



Dennis von Schamann

DIN EN ISO / IEC 17024:2012 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. **Das Gutachten ist auf den Wertermittlungstichtag bezogen und nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.** Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadenersatz (LG Hamburg, Az. 308 O 580/08 vom 15.05.2009).

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 Beschaffungsgarantie, 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.

5.1 Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Betriebsgebäudegrundstück**

in **48329 Havixbeck, Hohenholter Straße 2**

Flur **24**

Flurstücksnummer **1102**

Wertermittlungsstichtag: **16.01.2024**

| Bodenwert | | | | | |
|------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-------------|--------------------|
| Grundstücksteil | Entwicklungsstufe | beitragsrechtlicher Zustand | BW/Fläche [€/m²] | Fläche [m²] | Bodenwert (BW) [€] |
| Flurstück 1102 | baureifes Land | frei | 35,97 | 1.304,00 | 46.900,00 |
| Summe: | | | 35,97 | 1.304,00 | 46.900,00 |

| Objektdaten | | | | | | | |
|--------------------|------------------------------|----------|----------|------------|---------|-------------|-------------|
| Grundstücksteil | Gebäudebezeichnung / Nutzung | BRI [m³] | BGF [m²] | WF/NF [m²] | Baujahr | GND [Jahre] | RND [Jahre] |
| Flurstück 1102 | Betriebsgebäude | ./. | 475,85 | 379,41 | 1992 | 60 | 31 |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|--|
| Grundstücksteil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwertfaktor | |
| Flurstück 1102 | 24.746,04 | 5.761,86 € (23,28 %) | 4,00 | ---- | |

Relative Werte

| | |
|---|--------------------------|
| relativer Bodenwert: | 123,61 €/m² WF/NF |
| relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: | -16,72 €/m² WF/NF |
| relativer Verkehrswert: | 853,96 €/m² WF/NF |
| Verkehrswert/Rohertrag: | 13,09 |
| Verkehrswert/Reinertrag: | 17,07 |

Ergebnisse

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Ertragswert: | 324.000,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 324.000,00 € |
| Wertermittlungsstichtag | 16.01.2024 |

Für das **Weg und Grenzmauergrundstück**
Flur 24 Flurstücksnummer 979

in **48329 Havixbeck, Hohenholter Straße 2**
Wertermittlungstichtag: **16.01.2024**

| Bodenwert | | | | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------|------------------------|-------------------------------|
| | Grundstücks- teil | Entwicklungs- stufe | beitragsrecht- licher Zustand | BW/Fläche [€/m²] | Fläche [m²] | Bodenwert (BW) [€] |
| | Flurstück 979 | baureifes Land | frei | 36,00 | 15,00 | 540,00 |
| | | | Summen: | 36,00 | 15,00 | 540,00 |

| Wesentliche Daten | | | | | |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|
| | Grundstücks- teil | Jahresrohertrag RoE [€] | BWK [% des RoE] | Liegenschaftszinssatz [%] | Sachwert- faktor |
| | Flurstück 979 | ---- | ---- | ---- | ---- |

| Ergebnisse | |
|----------------------------------|-------------------|
| Vergleichswert: | 1.040,00 € |
| Verkehrswert (Marktwert): | 1.000,00 € |
| Wertermittlungstichtag | 16.01.2024 |

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

ImmoWertA:

Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertA

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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 weiter Anwendung)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, Stand 2010
- [6] Oswald / Abel: Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden – Typische Erscheinungsbilder, Beurteilungskriterien, Grenzwerte; Vieweg Verlag, 3. Auflage, Stand 2005
- [7] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/2021 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage, Stand 2020

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand Januar 2024) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Wohnlagenkarte
- Anlage 5: Liegenschaftskarte
- Anlage 6: Luftbild
- Anlage 7: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 8: behördliche Auskünfte
- Anlage 9: Auszug aus der Bauakte
- Anlage 10: Grundrisse, Ansichten und Schnitte
- Anlage 11: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Die Anlagen 2 – 11 sind aufgrund des Datenschutzes nur im Hauptgutachten vorhanden.

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 8



Bild 1: Umgebung (Schützenstraße)



Bild 2: Umgebung (Hohenholter Straße)

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 8



Bild 3: Zufahrt



Bild 4: Gesamtansicht Hohenholter Straße 2 / 2a

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 8



Bild 5: Südansicht Gewerbeeinheit



Bild 6: Ostansicht Gewerbeeinheit

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 8



Bild 7: Südansicht Halle



Bild 8: Brandwand zwischen Haus Nr. 2 und Haus Nr. 2 a

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 8



Bild 9: Stellplatzfläche



Bild 10: Hinterhof Wohneinheiten

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 8



Bild 11: Hinterhof



Bild 12: Rückansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 8



Bild 13: Elektrounterverteilung Halle



Bild 14: Heizgebläse Halle



Bild 15: Elektrounterverteilung Gewerbe



Bild 16: Hauseingang Wohneinheiten

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 8



Bild 17: Gascentralheizung



Bild 18: Treppenhaus



Bild 19: Wohnungseingangstür EG



Bild 20: Wohnungseingangstür OG