

Amtsgericht Coesfeld
008 K 002/23
Friedrich-Ebert-Straße 6

48653 Coesfeld

verantwortlich:
Dennis von Schamann,
Immobilien-Sachverständiger

Datum: 19.01.2024
Az.: GA 408/23

Einsichtnahme für Bietinteressenten

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



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

360.000 €.

Ausfertigung für das Amtsgericht und Verfahrensbeteiligte

Dieses ist nur ein unvollständiger Teil des Gutachtens.

Dennis von Schamann

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

Geprüfter ImmoSchaden-Bewerter
(Sprengnetter Akademie)

Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte
in der Stadt Recklinghausen

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

Verbandsfachverständiger BDGS



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.**

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.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
2.9	Drittverwendungsmöglichkeit	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Betriebsgebäude	13
3.3	Nebengebäude	18
3.4	Außenanlagen.....	18
3.5	Allgemeinbeurteilung und weitere Hinweise	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten	20
4.2	Vorbemerkungen	20
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.4	Bodenwertermittlung.....	22
4.5	Ertragswertermittlung.....	25

5	Verkehrswert	36
5.1	Wertermittlungsergebnisse	39
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	40
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	40
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	41
7	Verzeichnis der Anlagen	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Betriebsgebäude
Objektadresse:	Hohenholter Straße 2a 48329 Havixbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Havixbeck, Blatt 3694, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Havixbeck, Flur 24, Flurstück 1103, zu bewertende Fläche 1.536 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 Betriebsgebäude konnte vollumfänglich von außen besichtigt werden. Die Gewerbehallen und die Büroeinheit konnten darüber hinaus von innen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Betriebswohnung und der Garage war nicht möglich. Die Auswertung der vorliegenden (städtischen) Bauunterlagen ergab, dass die im Ortstermin vorgefundene Raumaufteilung infolge von Umbauten teilweise 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 gesonderter 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 lediglich von den Gewerbehallen 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

- Gewerbemietpiegel IHK NordWestfalen 2021/2022
- IS 24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien 2022/2023
- Inbesitznahmebericht 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 Mitarbeiter 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 Baumberge, deren höchster Gipfel, der 187 m hohe Westerberg, sich bereits auf Nottulner Gebiet erhebt. Westlich des Ortes entspringt die Müntersche 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)	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 93,4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Nienberge (ca. 7,6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Havixbeck (ca. 2,2 km entfernt) <u>ICE-Bahnhof:</u> Hamm (ca. 42,4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> 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>Straßenfront:</u> ca. 36,5 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 40,0 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.536 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> trapezförmige Grundstücksform
------------------------------------	--

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. Darüberhinausgehende 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: lfd. Nr. 1: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) lfd. Nr. 2: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung, Unterhaltung und Betrieb einer Solaranlage) lfd. Nr. 3: beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht) lfd. Nr. 4: befristet beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmeerzeugung) lfd. Nr. 5: Zwangsversteigerung
---------------------------------------	--

lfd. Nr. 6: Zwangsverwaltung

Auftragsgemäß ist der **unbelastete Verkehrswert** ohne Berücksichtigung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches 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.

Herschvermerke:

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:

Gemäß schriftlicher Auskunft enthält das Baulastenverzeichnis zu Lasten des Bewertungsgrundstückes keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes existiert folgende Eintragung:

- Baulastenblatt 359: Geh- und Fahrrecht

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: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hohenholter Straße II" folgende Festsetzungen:

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

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 den östlichen Anbau – Wintergarten – existieren in der städtischen Bauakte keinerlei Unterlagen. Der Anbau ist jedoch in der Liegenschaftskarte verzeichnet. Auch über die bestehende Fertiggarage liegen dem Sachverständigen keinerlei Unterlagen vor, dieses Gebäude ist in der Liegenschaftskarte jedoch nicht verzeichnet. **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: Das Grundstück ist nicht eigenständig an die Kanalisation angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt über das Flurstück 1102.
Insofern ist das Bewertungsgrundstück laut Auskunft der zuständigen Behörde 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 zwei Hallenteile, eine Büroeinheit und eine Wohneinheit.

Zudem befinden sich auf dem Grundstück eine Garage und diverse Außenstellplätze.

Die Büroeinheit und der Großteil der rechten Halle sind vermietet. Die Wohneinheit sowie die linke Halle werden von den Eltern des Schuldners bewohnt bzw. genutzt.

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

- Büroeinheit und rechte Halle: 850,00 €
- Linke Halle: 0,00 €
- Wohneinheit: 450,00 €
- Garage: 0,00 €

2.9 Drittverwendungsmöglichkeit

Die derzeitige Nutzung des Grundstückes und des Gebäudes ist nachhaltig gewährleistet. Eine andere Nutzung ist aufgrund des Grundrisszuschnittes, 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, überwiegend zu gewerblichen 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:

2 Hallen(teile), Büroeinheit, Betriebswohnung

Obergeschoss:

Betriebswohnung

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): Gewerbehallen:
Rolltore, teilweise mitahltür

Büroeinheit:
Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Wohneinheit:
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 Hallen 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; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; normale Beleuchtungskörper, normale Fernmelde- und informationstechnische Anlagen und Antennen, Alarmanlage, Fi-Schutzschalter, Starkstromanschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit festen Brennstoffen (Gas); Flachheizkörper, Deckenstrahler
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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(n)

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Fliesen
Wandbekleidungen:	Kalkfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Holz
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Eisengitter vor den Fenstern
Tore:	elektrische Sektionaltore, tlw. mit Türausschnitt
Türen:	Metalltür
sanitäre Installation:	keine vorhanden
besondere Einrichtungen:	Tankanlage (Öltank)
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.5.3 Büro

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, Kalkfarbenanstrich
Deckenbekleidungen:	Holzvertäfelungen, tlw. untergehängte Decken
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen aus Holz; Holzzargen

sanitäre Installation:	normale Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken; <u>Gäste-WC:</u> 1 WC, 1 Handwaschbecken; weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage inkl. Videoüberwachung (mieterseits eingebracht)
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	• leichte Feuchtigkeitsbildung im Innenbereich der Außenwand im Eingangsbereich
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.5.4 Wohneinheit

Mangels Innenbesichtigung wird nur der Zustand beschrieben, welcher von außen ersichtlich war.

Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> kunststoffbeschichtete Alutür mit Lichtausschnitt, feststehendes Seitenteil mit Lichtausschnitten
besondere Einrichtungen:	mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich
Bauschäden und Baumängel:	mangels Innenbesichtigung keine Angaben möglich

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wintergarten (als Anbau an der Betriebswohnung), Holzverschlag als Anbau an der Halle
besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage als Fertiggarage, Flachdach, Sektionaltor aus Stahl)

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 benachbarten 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. 9).

Die Betriebswohnung wird von den ehemaligen Eigentümern – Eltern des Schuldners – bewohnt, hier besteht ein Wohnungsrecht (eingetragen in Abt. II des Grundbuches). Darüber hinaus nutzen diese einen hinteren Teil der rechten Halle (in den Plänen mit Textil-Lager bezeichnet). Dieser Teil, mit einer Fläche von ca. 20 m², ist mit einer Leichtbauwand abgetrennt. Ebenfalls nutzen diese die linke Halle (in den Plänen mit Waschhalle bezeichnet) als Stellplatzfläche. Die Büroeinheit und der Großteil der rechten Halle sind aktuell vermietet.

Das gesamte Gebäude befindet sich in einem normalen baulichen Zustand. Der Pflegezustand der Hallen ist als normal und der Pflegezustand der vermieteten Büroeinheit als gut zu bezeichnen. Der Zustand der Betriebswohnung ist mangels Innenbesichtigung nicht bekannt.

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 waren augenscheinlich jedoch nicht ersichtlich und laut Auskunft der Beteiligten auch nicht vorhanden.

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.

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück (über das vorgelagerte Flurstück 1102, Hohenholter Straße 2) wurde seinerzeit mittels einer (Zufahrts-)Baulast zugesichert. 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. Da aus der Baulast kein Anspruch bzw. Rechtsgrund für die Nutzung und somit die Überfahrt abgeleitet werden kann, ist die Zuwegung nicht zu 100 % gesichert. Auch die Entwässerung erfolgt über das Flurstück 1102. Ggf. ist hier zukünftig mit einem finanziellen Ausgleich zu rechnen.

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

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

Hohenholter Straße 2a

zum Wertermittlungsstichtag 16.01.2024 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Havixbeck	3694	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Havixbeck	24	1103	1.536 m ²

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 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 Sachwertverfahren hier nicht herangezogen werden.

4.4 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.

4.4.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

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

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und der wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 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 Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	16.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundflächenzahl (GRZ)	=	0,25
Grundstücksfläche (f)	=	1.536 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks 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 Wertermittlungstichtag			= 36,00 €/m ²	
GFZ	0,80	0,25	× 1,00	E4
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.536	× 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	×	1.536 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	55.296,00 € <u>rd. 55.300,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag insgesamt **55.300,00 €**.

4.4.2 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 Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,80 orientiert sich am gültigen Planungsrecht. Das Bewertungsgrundstück hat eine GRZ von 0,25.

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.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 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. Funktionssprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude	Ifd. Nr.	Mieteinheit	Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
		Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Betriebsgebäude	1	Halle, EG links	95,59		3,50	334,57	4.014,84
		Halle, EG rechts	95,67		3,50	334,85	4.018,20
		Gewerbe, EG	89,45		5,50	491,98	5.903,76
		Betriebswohnung, EG / OG	124,43		6,60	821,24	9.854,88
		Hoffläche / Stellfläche, Hof	300,00		1,00	300,00	3.600,00
Garage	1	Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			705,14	1,00		2.322,64	27.871,68

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um **-12.271,68 € 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)	27.871,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 6.705,96 €
jährlicher Reinertrag	= 21.165,72 €
Reinertragsanteil des Bodens	
4,00 % von 55.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 2.212,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 18.953,72 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,292
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 327.747,73 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 55.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 383.047,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ -19.152,39 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 363.895,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert	= 358.895,34 €
	rd. 359.000,00 €

4.5.4 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 An- und Umbauten 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. Gewerbetmarktberichte 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 €/m² (Spanne 5,19 €/m² - 10,55 €/m²)

Büro / Praxis $\leq 200 \text{ m}^2$, Kreis Coesfeld: 9,98 €/m² (Spanne 4,76 €/m² – 20,00 €/m²)

Hallen / Produktion, PLZ-Bezirk 45663: 4,13 €/m² (Spanne 3,42 €/m² – 5,45 €/m²)

Hallen / Produktion, Kreis Coesfeld: 4,67 €/m² (Spanne 2,66 €/m² – 7,99 €/m²)

** 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 Hallenflächen (Baualter, Raumhöhe, Größe, Anlieferung, Heizung, Tageslicht) und die Büroflächen (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:

Hallen: 3,50 €/m²

Büro: 5,50 €/m²

Außenfläche: 1,00 €/m²

Die marktüblich erzielbare Miete für die Betriebswohnung 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 101,00 m² – 140,00 m² und einer Bezugsfertigkeit zwischen 1980 – 1999 liegt bei 7,10 €/m².

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 6,60 €/m² 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 links:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	120,45
Instandhaltungskosten	----	4,05	399,13
Mietausfallwagnis	4,00	----	160,59
Summe			680,17 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Halle EG rechts:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	120,55
Instandhaltungskosten	----	4,05	387,46
Mietausfallwagnis	4,00	----	160,73
Summe			668,74 (ca. 17 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Gewerbe EG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	177,11
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.207,58
Mietausfallwagnis	4,00	----	236,15
Summe			1.620,84 (ca. 27 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Betriebswohnung EG / OG:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	344,00
Instandhaltungskosten	----	13,50	1.679,81
Mietausfallwagnis	4,00	----	394,20
Summe			2.418,01 (ca. 25 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Hofffläche / Stellfläche:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	108,00
Instandhaltungskosten	25,00	----	900,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	144,00
Summe			1.152,00 (ca. 32 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	45,00
Instandhaltungskosten	----	----	102,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	19,20
Summe			166,20 (ca. 35 % 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 (383.047,73 €)	-19.152,39 €
Summe	-19.152,39 €

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 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 Unterhaltungszustaus 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 5 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	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	B02
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	B03
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	B04
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	B06
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	B07
Summe		5,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

- vereinzelte Erneuerung der Fenster und Türen in der Büroeinheit, ca. 2016

B03

- tlw. Erneuerung der Leitungssysteme, sukzessive und insbesondere 2022

B04

- Erneuerung der Heizungsanlage, ca. 2016

B06

- Erneuerung der Sanitäranlagen in der Büroeinheit, ca. 2022

B07

- Erneuerung des Innenausbaus in der Büroeinheit, ca. 2022

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ 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 „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($60 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} =$) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 30 \text{ Jahre} =$) 1994.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994

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.
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• keine gesicherte Erschließung / Zuwegung und eigenständige Entwässerung	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

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.

Grundstücke in dieser Lage, Größe, Ausstattung und mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **359.000,00 €** ermittelt.

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

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Havixbeck	3694	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Havixbeck	24	1103

wird zum Wertermittlungstichtag 16.01.2024 mit rd.

360.000 €

in Worten: dreihundertsechzigtausend 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 19. 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 2a**

Flur **24**

Flurstücksnummer **1103**

Wertermittlungsstichtag: **16.01.2024**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]	
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	36,00	1.536,00	55.300,00	
Summe:			36,00	1.536,00	55.300,00	

Objektdaten								
Grundstücks- teil	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Gesamtfläche	Betriebsge- bäude	./.	486,59	705,14	1992	60	30	
Gesamtfläche	Garage	./.	18,00		./.	60	30	

Wesentliche Daten						
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwert- faktor		
Gesamtfläche	27.871,68	6.705,96 € (24,06 %)	4,00	----		

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	78,42 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-7,09 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	510,54 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	12,92
Verkehrswert/Reinertrag:	17,01

Ergebnisse	
Ertragswert:	359.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	360.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	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

WoFIV:

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: Flächenberechnungen

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: Umgebung (Schützenstraße)



Bild 2: Umgebung (Hohenholter Straße)

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 3: Gesamtansicht Hohenholter Straße 2 / 2a



Bild 4: Zufahrt

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 5: Zuwegung über Nachbargrundstück



Bild 6: Hof-/Stellplatzfläche

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 7: Hof-/Stellplatzfläche



Bild 8: Ansicht Hallenteil

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 9: Brandwand zwischen Haus Nr. 2 und Haus Nr. 2 a



Bild 10: Ansicht Büroteil

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 11: Seitenansicht Büroteil



Bild 12: Seitenansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 13: Wintergarten zur Betriebswohnung



Bild 14: Rückansicht Gebäude

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 15: Fertiggarage



Bild 16: Halle "Waschhalle"

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 17: Halle "Waschhalle"



Bild 18: Öltank

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 19: Anschlüsse Photovoltaikanlage(n)