

Gutachten-Nr.: 25032
Geschäfts-Nr.: 10 K 10/24

Datum: 19.05.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des mit einem Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücks in 34431 Marsberg-Padberg, Diemelseestraße 42

Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch von: Padberg
Blatt: 56
Lfd. Nr.: 41

Kreis: Hochsauerlandkreis
Gemeinde: Marsberg
Gemarkung: Padberg
Flur: 8
Flurstück: 87

Eigentümer(in): N.N.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird zum
Stichtag 19.05.2025 ermittelt mit rd.

65.000,00 €

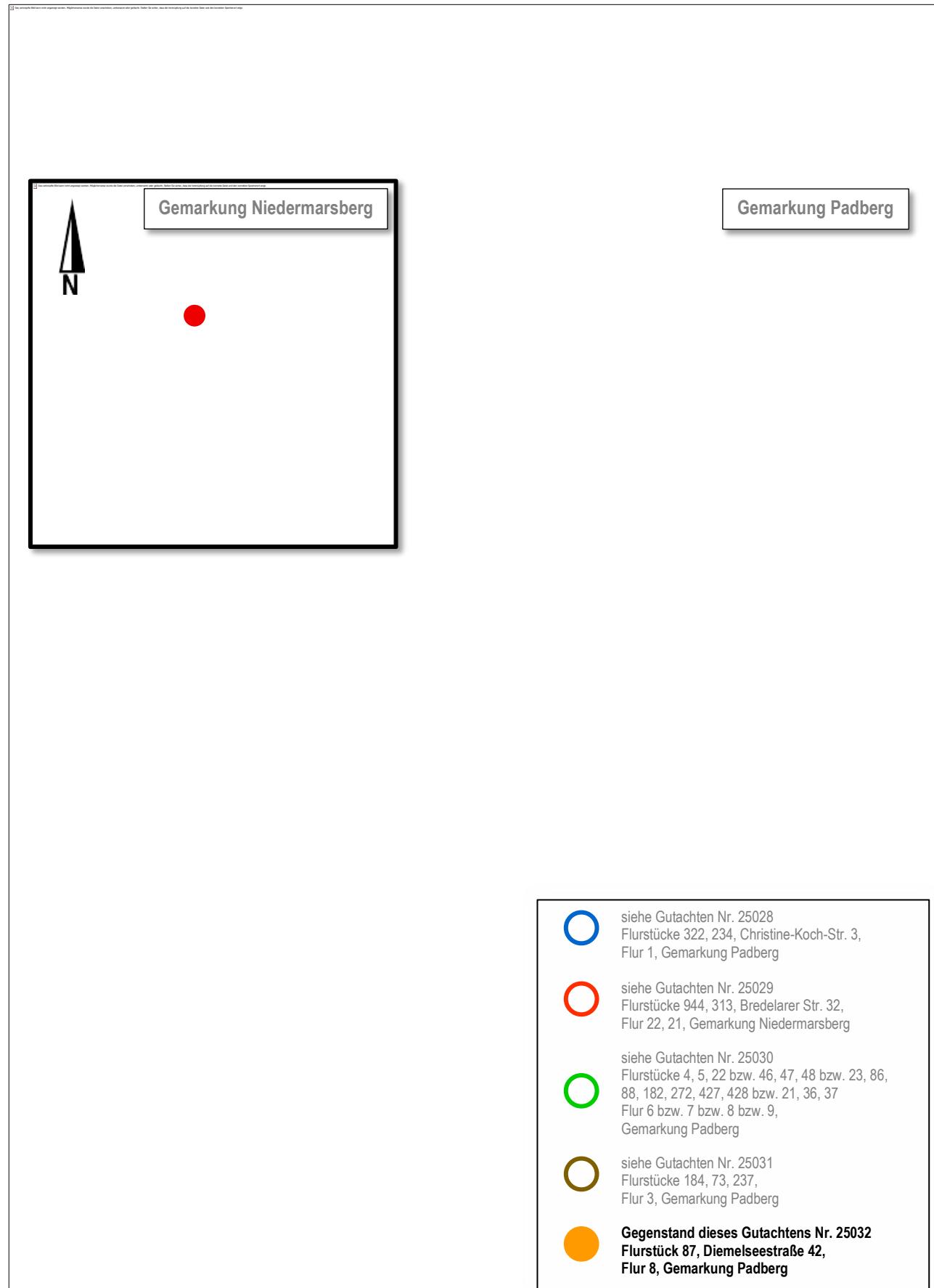
Ausfertigung Nr.: 1 2 3 4

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt,
davon eine für meine Unterlagen.

Die Gutachten bestehen aus jeweils insgesamt 37 Seiten.
Hierin sind 9 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten enthalten.

Es handelt sich hierbei um die Internet-Version des Gutachtens.

Die Internet-Version unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass die Anlagen evtl. nicht vollständig sind.
Kartenmaterial etc. kann über den Geodatenserver des Landes NRW eingesehen werden. Das Originalgutachten kann innerhalb der Sprechzeiten bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

Übersicht der Bewertungsobjekte des Zwangsversteigerungsverfahrens AZ: 10 K 10/24

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1 Allgemeine Angaben	5
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Gegenstand des Gutachtens	5
1.3 Zweck des Gutachtens	5
1.4 Grundlagen des Gutachtens	5
1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	6
1.6 Wertermittlungsstichtag	6
1.7 Ortsbesichtigung	6
2 Beschreibung des Bewertungsobjektes	7
2.1 Lage	7
2.2 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.2.1 Verzeichnisse	7
2.2.1.1 Liegenschaftskataster	7
2.2.1.2 Grundbuch	8
2.2.1.3 Baulistenverzeichnis	9
2.2.1.4 Altlastenkataster	9
2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	9
2.2.3 Abgabenrechtliche Situation	9
2.2.4 Obligatorische Rechte	9
2.2.5 Überbauproblematik	9
2.3 Tatsächliche Eigenschaften	10
2.3.1 Erschließung	10
2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale	10
3 Wertermittlung	11
3.1 Definition des Verkehrswertes	11
3.2 Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Bewertungs-szenario	12
3.3 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl	12
3.4 Ertragswertverfahren §§ 27-34 ImmoWertV	12
3.4.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren	12
3.4.2 Begriffe und Wertansätze	13
3.4.2.1 Miete, Rohertrag	13
3.4.2.2 Bewirtschaftungskosten, Reinertrag	14
3.4.2.3 Liegenschaftszinssatz	17
3.4.2.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Barwertfaktor, be-sondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
3.4.3 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV	20
3.4.4 Berechnung des Gebäudeertragswertes	23
3.4.5 Berücksichtigung besondere objektspezifischer Grundstücks-merkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Ertragswertverfahren	23
3.4.6 Ertragswert	25
4 Verkehrswert	25

5	Anlagen	27
5.1	Topographische Übersichtskarte	28
5.2	Auszug aus dem Stadtplan	29
5.3	Luftbild	30
5.4	Auszug aus der Flurkarte, Systemskizze	31
5.5	Zeichnungen aus der Bauakte	32
5.6	Fotoaufnahmen	33
5.7	Baubeschreibung	35
5.8	Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung	36
5.9	Kerninformationen	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Auftraggeber

Das Amtsgericht Brilon hat mich mit Schreiben vom 08.04.2025 (Eingang 15.04.2025), Geschäfts-Nummer 10 K 10/21, beauftragt, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert des nachfolgend beschriebenen Objekts zu erstatten.

1.2 Gegenstand des Gutachtens

Gegenstand des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung des mit einem Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstücks in 34431 Marsberg, Diemelseestraße 42 (Gemarkung Padberg, Flur 8, Flurstück 87).

Es werden nur die wesentlichen Bestandteile gemäß §§ 93, 94 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) des Grundstücks und nicht das Zubehör gemäß §§ 97, 98 BGB bewertet.

1.3 Zweck des Gutachtens

Nach § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) hat das Gericht den Verkehrswert des oben beschriebenen Versteigerungsobjektes von Amts wegen festzusetzen. Das Gutachten soll hierbei als Grundlage dienen.

1.4 Grundlagen des Gutachtens

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind u.a.:

- der mir durch das Schreiben vom 08.04.2025 (Eingang: 15.04.2025) erteilte Auftrag des Amtsgerichts Brilon
- die mir vom Amtsgericht Brilon ausgehändigte Unterlagen:
 - Abschrift aus dem Grundbuch von Padberg, Blatt 56 vom 08.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis von dem Hochsauerlandkreis erhalten
- Informationen zur Erschließung und Bebaubarkeit des Grundstücks von der Stadt Marsberg erhalten
- Bauakte von der Stadt Marsberg erhalten
- Auszug aus der Flurkarte und dem Liegenschaftsbuch vom Katasteramt des Hochsauerlandkreises erhalten
- Auskunft aus dem Altlastenkataster von der Kreisverwaltung des Hochsauerlandkreises erhalten
- weitere Unterlagen und Auskünfte von diversen Stellen im Gutachten näher erläutert

1.5 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen und der Ortsbesichtigung sowie den Angaben aus den Bauakten.

Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Baustoffprüfungen vorgenommen, keine zerstörenden Untersuchungen, keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen erfolgten nur durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bzgl. des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die mir gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Nachliegendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und ich können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

1.6 Wertermittlungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf den 19.05.2025.

1.7 Ortsbesichtigung

Am 19.05.2025 ab 10:00 Uhr habe ich das Objekt gemeinsam mit zwei Eigentümerinnen der Erbgemeinschaft sowie meinem Mitarbeiter besichtigt und dokumentiert. Der Ortstermin wurde um ca. 15:40 Uhr geschlossen. In der Zwischenzeit erfolgten auch die Besichtigungen verschiedener anderer Grundstücke, die zu dem Zwangsversteigerungsverfahren Geschäfts-Nummer 10 K 10/21 (s. meine Gutachten Nr. 25028, 25029, 25030, 25031) gehören.

2 Beschreibung des Bewertungsobjektes

2.1 Lage

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in dem ländlich strukturierten, idyllischen Ortsteil Padberg der Stadt Marsberg, ca. 8 km südwestlich des Ortsteils Niedermarsberg mit Sitz der Stadtverwaltung.

Landschaftlich liegt Padberg am östlichen Rand des Sauerlandes.

Der Ortsteil Padberg zählt etwa 1.400 Einwohner. Die Stadt Marsberg (17 Ortsteile) hat insgesamt rund 20.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung beträgt seit 2011 minus 2,6%, d.h. Rückgang (Hochsauerlandkreis: minus 1,3%, Nordrhein-Westfalen: plus 3,7%) und über die letzten 5 Jahre plus 0,3%, d.h. Zuwachs (Hochsauerlandkreis: plus 0,5%, Nordrhein-Westfalen: plus 1,4%).

Padberg liegt ca. 33 km östlich der Kreisstadt Meschede bzw. ca. 35 km südlich der Bischofs- und Universitätsstadt Paderborn. Die Bundesautobahn A44 (Dortmund - Kassel) befindet sich mit der Anschluss-Stelle „Marsberg“ ca. 16 km in nordöstlicher Richtung. Der Regionalflughafen Paderborn-Lippstadt ist ca. 25 km entfernt gelegen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Außenbereich, ca. 1,2 km vom Ortszentrum entfernt. Die Lage bzw. Ortsnähe beurteile ich als „noch günstig“.

In der direkten Umgebung der o.g. Grundstücke befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland, Ackerland).

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

2.2.1 Verzeichnisse

2.2.1.1 Liegenschaftskataster

Das Bewertungsobjekt ist im Liegenschaftskataster nachgewiesen unter:

Kreis:	Hochsauerlandkreis
Gemeinde:	Marsberg
Gemarkung:	Padberg
Flur:	8
Flurstück:	87
Größe:	16.837 qm
Nutzungsart:	Landwirtschaft, Grünland (13.918 qm), Fläche gemischter Nutzung, Gebäude- und Freifläche Land- und Forstwirtschaft (2.239 qm), Gehölz (680 qm)
Bodenschätzung:	5.292 qm Acker-Grünland (AGr), Bodenart Lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (6), Entstehungsart Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 25, Ackerzahl 21, Ertragsmesszahl 1111 2.525 qm Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 7,9° - 7,0° C (b), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 44, Grünlandzahl 41, Ertragsmesszahl 1035

2.303 qm Acker-Grünland (AGr), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 50, Ackerzahl 40, Ertragsmesszahl 921
 1.962 qm Acker-Grünland (AGr), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 39, Ackerzahl 26, Ertragsmesszahl 510
 1.835 qm Acker-Grünland (AGr), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Verwitterung (V), Bodenzahl 39, Ackerzahl 31, Ertragsmesszahl 569

Lagebezeichnung: Diemelseestraße 42

2.2.1.2 Grundbuch

Grundbuchstand vom 08.04.2025:

Grundbuch von: Padberg
 Blatt: 56
 lfd. Nr. des Best.-Verz.: 41
 Eigentümer(in): N.N. in Erbengemeinschaft

Nach dem amtlichen Ausdruck des Grundbuchs des Amtsgerichts Marsberg vom 08.04.2025 ist im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs zum Bewertungsstichtag kein wertbeeinflussendes Recht zugunsten der Bewertungsobjekte eingetragen.

In Abt. II des Grundbuchs ist unter „Lasten und Beschränkungen“ folgende Eintragung bzgl. der lfd. Nr. 27 und 28 des Bestandsverzeichnisses vorhanden:

- lfd. Nr. 5 lastend auf lfd. Nr. 41 des Best.-Verz.:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stationsrecht) für die E.ON Westfalen Weser AG. Bezug: Bewilligung vom 21. 05.2013 (UR-Nr. 275/2013 Notar N.N.). Eingetragen am 27.08.2013.“

- lfd. Nr. 7 lastend auf lfd. Nr. 41 des Best.-Verz.:

„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Brilon, 010 K 10/24). Aufgrund offensichtlicher Unrichtigkeit des Belastungsgegenstandes erneut berichtigend eingetragen am 21.06.2024.“

Fazit:

Die Belastung lfd. Nr. 5 ist grundsätzlich wertrelevant. Da das Gutachten für ein Zwangsversteigerungsverfahren benötigt wird, bleibt diese Belastung bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

Die Belastung lfd. Nr. 7 wie auch die Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs (Hypothesen, Grund- und Rentenschulden) haben keinen Einfluss auf die Ermittlung des Verkehrswertes und bleiben somit unberücksichtigt.

2.2.1.3 Baulistenverzeichnis

Im Baulistenverzeichnis (§ 85 BauO NRW) ist gemäß Schreiben vom 26.06.2025 des Hochsauerlandkreises keine Baulast bezüglich der o.g. Grundstücke eingetragen.

2.2.1.4 Altlastenkataster

Auf meine schriftliche Anfrage an die Kreisverwaltung des Hochsauerlandkreises nach möglichen Altlasten, teilt mir das Amt für Abfallwirtschaft und Bodenschutz mit Schreiben vom 06.06.2025 mit, dass die o.g. Grundstücke nach dem Kataster über Altablagerungen/Altstandorte des Hochsauerlandkreises nicht als Altlast-Verdachtsfläche bzw. Altlast registriert sind.

2.2.2 Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Marsberg liegen die zu bewertenden Grundstücke in einem Bereich, der als „Fläche für die Landwirtschaft“ charakterisiert ist. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor.

Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 und 2 Baugetzbuch (BauGB), in diesem Zusammenhang ist u.a. Folgendes zu beachten:

- „(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient. (Anmerkung: d.h. privilegierte Nutzung)
- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.“

2.2.3 Abgabenrechtliche Situation

Erschließungsbeiträge nach dem BauGB und Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG NW) waren nach Angaben der Stadt Marsberg zum Zeitpunkt des Bewertungstichtages ausgeglichen bzw. fallen in absehbarer Zeit nicht an.

2.2.4 Obligatorische Rechte

Siehe Anschreiben an das Amtsgericht Brilon.

2.2.5 Überbauproblematik

Für das Bewertungsgrundstück Gemarkung Padberg, Flur 8, Flurstück 87 (lfd. Nr. 41 des Best.-Verz.) ergibt sich aus der Flurkarte (s. Punkt 5.4 der Anlage) folgende Überbauproblematik:

Das Nachbargrundstück (Flurstück 88) ist grenzübergreifend mit dem Wirtschaftsgebäude des Bewertungsgrundstücks überbaut. Die überbaute Fläche beträgt ca. 18 qm (s. Systemskizze).

Die sich hieraus ergebende Überbauproblematik wird anhand der entsprechenden gesetzlichen Regelungen und der einschlägigen Rechtsprechung analysiert. Unter Punkt 3.4 wird dieser Sachverhalt behandelt und bewertet.

2.3 Tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück wird an der Nordseite durch die „Diemlseestraße“ (Wirtschaftsweg, bituminöse Fahrbahn) erschlossen. Das Grundstück ist an das öffentliche Versorgungsnetz mit elektrischem Strom und Frischwasser angeschlossen.

2.3.2 Bauliche und nutzungsspezifische Grundstücksmerkmale

a) bebaute Teilfläche

Der Zuschnitt des Grundstücks, die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück und die Lage zu der anliegenden Straße können der beiliegenden Flurkarte entnommen werden.

Die „bebaute Teilfläche“ (s. Punkt 3.3.3) ist mit einem „hallenartigen“ und ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude (gemäß Bauakte: „Feldscheune mit Remise“) bebaut. Das Baujahr ist gemäß Bauakte wahrscheinlich das Jahr 1974.

Das Gebäude ist in zwei Bauabschnitten in konventioneller Massivbauweise errichtet worden. Bei dem Dach handelt es sich um ein Satteldach mit Schleppdach aus einer Holzkonstruktion (Fachwerk- bzw. Nagelplattenbinder) mit Faserzementplatten-Eindeckung (wahrscheinlich asbesthaltig).

An dem Wirtschaftsgebäude befinden sich verschiedene Anbauten (südlich und nordwestlich) in einfacher Holzbauweise mit Schlepp- bzw. Pultdach. Zu den Anbauten findet sich kein Hinweis in der Bauakte, die Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt.

Die äußere Gestaltung des Objektes mit der steinsichtigen Fassade entspricht dem (Architektur-)Stil des Errichtungszeitraumes bzw. der 1970er Jahre.

Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig. Die Ausstattung des (unbeheizten) Gebäudes ist „sehr einfach“ bis „einfach“ und weist überwiegend starke Gebrauchsspuren auf. Das Gebäude verfügt über ein Sektionaltor ($b \times h = 4,50 \text{ m} \times 4,50 \text{ m}$) an der Nordseite und ein mehrteiliges Flügeltor o.ä. an der Ostseite. Die lichten Raumhöhen betragen ca. 2,80 m bzw. ca. 3,30 m bzw. ca. 5,00 m. In dem Gebäude befinden sich verschiedene Einbauten (ehemalige Stallungen und Heuböden bzw. Emporen).

Insgesamt weist das Gebäude einen hohen Instandhaltungsstau auf und ist in einem schlechten baulichen Zustand.

Die Nutzfläche des genehmigten Gebäudes beträgt gemäß örtlichem Aufmaß rd. 385 qm.

In dem südöstlichen Grundstücksbereich der bebauten Teilfläche befindet sich eine Gartenhütte in einfacher Bauweise aus einem alten Stahlblech-Silo-Ring als Gebäudehülle mit Satteldach. Zu der Gartenhütte findet sich kein Hinweis in der Bauakte.

Die Außenanlagen sind als nicht gepflegte Grünflächen mit Wiese und Büschen angelegt und dem natürlichen Wuchs überlassen. Die befestigten Freiflächen sind als Hoffläche (ca. 600 qm) angelegt und mit Betonsteinpflaster befestigt.

Die Größe der bebauten Teilfläche beträgt 2.339 qm. Der Zuschnitt ist regelmäßig bzw. nahezu rechteckig (ca. 35 m x 66 m, Tiefe x Breite). Die Topographie der nach Süden hin steigenden Teilfläche ist günstig.

Insgesamt macht das Objekt einen „unbefriedigenden“ Eindruck.

b) unbebaute Teilfläche

Bei der unbebauten Teilfläche handelt es sich um Grünland. Der Zuschnitt ist, ohne die o.g. „bebaute Teilfläche“ nahezu regelmäßig (ca. 110 m x 150 m, Länge x Breite). Die Topographie der nach Süden hin steigenden Teilfläche ist noch günstig. Die Größe der unbebauten Grünland-Teilfläche beträgt 13.918 qm.

Inmitten der Grünland-Teilfläche befindet sich eine steile Böschung (ca. 74 m breit, ca. 10 m tief), die als forstwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist (s. Punkt 2.2.1.1). Die Böschung ist mit Büschen und Sträuchern angelegt und dem natürlichen Wuchs überlassen. Die Größe der Böschung bzw. der forstwirtschaftlichen Fläche beträgt 680 qm.

Das Grundstück bzw. Flurstück 87 ist teilweise mit einer elektrischen Freileitung überspannt.

Weitere bau- und grundstücksbeschreibende Angaben sind den beiliegenden Anlagen (Fotoaufnahmen, Baubeschreibung, Wohnflächenberechnung etc.) zu entnehmen.

3 Wertermittlung

3.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist entsprechend der Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) zu ermitteln.

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

3.2 Aktuelle Nutzung, Drittverwendungsmöglichkeit, Bewertungsszenario

Das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude in dem nordwestlichen Grundstücksbereich wurde im Jahr 1974 als Feldscheune mit Remise und Stallungen errichtet und wird bereits seit einigen Jahren nicht mehr genutzt.

Insgesamt weist das Gebäude einen hohen Instandhaltungsstau auf und ist in einem schlechten baulichen Zustand. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäudes ist (fast) abgelaufen.

Für das Gebäude ergibt sich meines Erachtens lediglich eine eingeschränkte Verwendungsmöglichkeit, z.B. zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten.

Als Bewertungsszenario unterstelle ich, dass das Gebäude nur noch über eine relativ kurze Restnutzungsdauer von 10 Jahren genutzt wird. Bauliche Instandhaltungsmaßnahmen werden auf ein „Minimum“ beschränkt.

3.3 Wertermittlungsverfahren, Verfahrenswahl

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung (§ 8 ImmoWertV) drei Verfahren vor: das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu wählen, die Wahl ist zu begründen.

Wegen der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes als landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude steht bei der Kaufpreisbildung die renditeorientierte Fremdnutzung im Vordergrund. Eine Verkehrswertermittlung mit Hilfe des Ertragswertverfahrens wird daher dem Marktgeschehen am ehesten gerecht. Das Vergleichswertverfahren scheidet aufgrund mangelnder Datenmengen (Verkaufsfälle) aus.

3.4 Ertragswertverfahren §§ 27 - 34 ImmoWertV

3.4.1 Allgemeines zum Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist die wirtschaftliche Wertkomponente bei der Verkehrsermittlung. Hierbei sind die Lage, die nachhaltig erzielbaren Erträge und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien. Der Ertragswert setzt sich aus den Komponenten „Bodenwert“ und „Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Ertragswert zusammengefasst werden.

3.4.2 Begriffe und Wertansätze

3.4.2.1 Miete, Rohertrag

1.) Definition

a) Miete

Bezeichnung für den gegenseitigen Vertrag über die Überlassung des zeitweiligen Gebrauchs der vermieteten Sache gegen die Zahlung eines Mietzinses. Im Gegensatz zur Pacht beinhaltet die Miete keine Nutzung sondern nur den Gebrauch der vermieteten Sache.

Nachhaltig erzielbare Miete:

Zu unterscheiden sind:

- ortsübliche Vergleichsmiete – in der Vergangenheit bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Marktmiete – Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden
- Grundmiete = Nettokaltmiete = Miete abzgl. umlagefähige Bewirtschaftungskosten abzgl. Betriebskosten = Reinertrag + Verwaltungskosten + Instandhaltungskosten + Mietausfallwagnis + Betriebskosten, die nicht durch Umlagen gedeckt sind
- Nachhaltig erzielbare Miete – auf die Zukunft orientierter Reinertrag

Es wird unterstellt, dass sich die nachfolgend genannten Mieten auf dieselbe Flächenermittlungsart beziehen.

b) Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen, nachhaltig erzielbaren Mieten (Marktmiete) zugrunde zu legen. Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Kreis Soest wird zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes (Ertragswertmodell) die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietspiegel herangezogen.

2.) Recherche

Wie bereits unter Punkt 3.2 beschrieben, gehe ich davon aus, dass das ehemalige Wirtschaftsgebäude nur noch über eine relativ geringe Restnutzungsdauer von 10 Jahren genutzt wird und lediglich zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten dient.

Bei meiner Recherche nach der Höhe der in Marsberg üblichen monatlichen Miete für Einstellmöglichkeiten bzw. „Garagen“ habe ich folgende Informationen erhalten:

In dem Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstücks-werte in dem Hochsauerlandkreis werden Mieten für PKW-Stellplätze in Garagen von durchschnittlich 33,00 € genannt (Spanne: 21 bis 45 €).

3.) Wertansatz

Ich treffe die Annahme, dass das ehemalige Wirtschaftsgebäude zur Unterbringung von landwirtschaftlichen Geräten genutzt wird. Aufgrund der bestehenden Einschränkungen (alte Stalleinbauten etc.) halte ich eine monatliche Miete von 300,00 € für angemessen. In der Miete ist die Nutzung der befestigen Freifläche als Lagerplatz o.ä. enthalten.

3.4.2.2 Bewirtschaftungskosten, Reinertrag

1.) Definition

a) Bewirtschaftungskosten

Aus dem Rohertrag (Jahresrohertrag) sind die laufenden Bewirtschaftungskosten (regelmäßig anfallende Ausgaben) zu bestreiten. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die Verwaltungskosten, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis; durch Umlage gedeckte Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten) bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Anlage der ImmoWertV) berücksichtigt.

Als nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten sind zu unterscheiden (s. auch Betriebskostenverordnung BetrKV):

- Verwaltungskosten:

Die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung.

- Instandhaltungskosten:

Die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen.

- Mietausfallwagnis:

Bezeichnung für das Wagnis einer Ertragsminderung durch nicht gezahlte Mieten bzw. Leerstand der Mietsache. Das Mietausfallwagnis dient auch zur Deckung der durch eine Rechtsverfolgung auf Mietzahlung entstehenden Kosten.

b) Reinertrag

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzgl. der Bewirtschaftungskosten.

2.) Recherche und Wertansätze

- zu **Verwaltungskosten:**

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der Immobilienwertermittlungsverordnung sind die Verwaltungskosten mit 3 % des marktüblichen Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung angegeben.

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV):

Nach den Bandbreiten der Bewirtschaftungskosten der BelWertV sind die jährlichen Verwaltungskosten für gewerbliche Objekte mit 1 bis 3 % des Jahresrohertrages angegeben.

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW (AGVGA-NRW):

Gemäß AGVGA-NRW (Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen) sind die Verwaltungskosten mit 3 % des marktüblichen Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung angegeben.

Es wird empfohlen, in Abhängig von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis die Beträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden.

	<i>ab 3%</i>	<i>bis 8%</i>
<i>Nutzfläche</i>	<i>groß</i>	<i>klein</i>
<i>Mietniveau</i>	<i>hoch</i>	<i>niedrig</i>
<i>Zahl der Mietparteien</i>	<i>gering</i>	<i>hoch</i>
<i>Lagequalität</i>	<i>sehr gut</i>	<i>schlecht</i>
<i>Mieterqualität</i>	<i>geringe Fluktuationsgefahr</i>	<i>hohe Fluktuationsgefahr</i>

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich die Verwaltungskosten zu 3,0 %.

- zu **Instandhaltungskosten:**

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

Den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung wird jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt.

<i>100 vom Hundert ($\approx 14,00 \text{ €/qm}$)</i>	<i>für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt</i>
<i>50 vom Hundert ($\approx 7,00 \text{ €/qm}$)</i>	<i>für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt</i>
<i>30 vom Hundert ($\approx 4,20 \text{ €/qm}$)</i>	<i>für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt</i>

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV):

Nach den Bandbreiten der Bewirtschaftungskosten der BelWertV sind die jährlichen Instandhaltungskosten wie folgt angegeben:

- a) z.B. Lager- und Produktionshallen mit Herstellungskosten von 250,00 bis 500,00 Euro/qm: 0,8% bis 1,2%, absolute Untergrenze: 2,50 Euro/qm
- b) z.B. gewerbliche Objekte einfachen Standards und SB-Verbrauchermärkte mit Herstellungskosten von mehr als 500,00 Euro/qm: 0,8% bis 1,2%, absolute Untergrenze: 5,00 Euro/qm
- c) z.B. Wohngebäude und gewerbliche Gebäude mit mittlerem Standard und Herstellungskosten von mehr als 1.000,00 Euro/qm: 0,5% bis 1%, absolute Untergrenze: 7,50 Euro/qm
- d) z.B. hochwertige Büro- und Handels- und andere gewerbliche Objekte mit Herstellungskosten von mehr als 2.000,00 Euro/qm: 0,4% bis 1%, absolute Untergrenze: 9,00 Euro/qm
- e) Garagen und Tiefgaragenstellplätze: 30,00 bis 80,00 Euro je Stellplatz

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW (AGVGA-NRW):

Gemäß AGVGA-NRW (Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen) wird den Instandhaltungskosten für gewerbliche Nutzung jeweils der Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung zugrunde gelegt:

100 % (\triangleq 14,00 €/qm) für gewerbliche Nutzung wie z. B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

50 % (\triangleq 7,00 €/qm) für gewerbliche Nutzung wie z. B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten,

30 % (\triangleq 4,20 €/qm) für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Wertansatz:

Wie bereits zuvor beschrieben, unterstelle ich für das ehemalige Wirtschaftsgebäude eine relativ kurze Restnutzungsdauer von 10 Jahren. Bauliche Instandhaltungsmaßnahmen werden auf ein „Minimum“ beschränkt. Ich wähle die jährlichen Instandhaltungskosten zu 350,00 €.

• zu Mietausfallwagnis:

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der Immobilienwertermittlungsverordnung ist das Mietausfallwagnis mit 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung angegeben.

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV):

Nach den Bandbreiten der Bewirtschaftungskosten der Beleihungswertverordnung (BelWertV) ist das Mietausfallwagnis für gewerbliche Objekte mit 4 % oder mehr angegeben.

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse NRW (AGVGA-NRW):

Gemäß AGVGA-NRW (Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen) ist das Mietausfallwagnis mit 4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung angegeben.

Wertansatz:

Unter Berücksichtigung der o.g. Ausführungen wähle ich das Mietausfallwagnis zu 4,0 %.

3.4.2.3 Liegenschaftzinssatz

1.) Definition

Der Liegenschaftszins ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird von den Gutachterausschüssen regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftzinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Liegenschaftszins ist gleichzeitig eine Kenngröße für Chancen und Risiken, die ein Objekt in sich birgt.

2.) Recherche und Wertansätze

Gutachterausschuss für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis:

In dem Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtszeitraum 01.01.24 - 31.12.24) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in dem Hochsauerlandkreis wird für gewerblich genutzte Objekte (Gewerbehallen für Produktion und Lager) ein Liegenschaftzinssatz von 2,5 % veröffentlicht.

Veröffentlichungen in der Fachliteratur:

In der Fachliteratur (GuG-Kalender 2025) werden folgende Liegenschaftzinssätze veröffentlicht:

- landwirtschaftlich genutzte Objekte: in ländlichen Gemeinden: 6,0 bis 8,5 %

Ableitung der Liegenschaftzinssätze nach Empfehlungen der Literatur:

Nach den Empfehlungen aus der Fachliteratur können Liegenschaftzinssätze wie folgt abgeleitet werden. Bei der Festsetzung des Liegenschaftzinssatzes werden Zu- und Abschläge empfohlen, die sich auf die Lage, das jeweilige Objekt und den Mieterkreis beziehen.

Abschlag vom Liegenschaftzinssatz -0,5 % bis -1,0 %	Zuschlag vom Liegenschaftzinssatz +0,5 % bis +1,0 %
LAGEBEZOGENE KRITERIEN	
<ul style="list-style-type: none"> - bessere Lage (hoher Bodenwert) - geringes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Orts- bis Zentrumsnähe - städtisches Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> - größere Nachfrage - wachsende Bevölkerung - zunehmendes Wirtschaftswachstum 	<ul style="list-style-type: none"> - schlechte Lage (niedriger Bodenwert) - erhöhtes wirtschaftliches Risiko des Objekts - Randlage bis Umlandlage - ländliches Gebiet: <ul style="list-style-type: none"> - geringere Nachfrage - abnehmende Bevölkerung - abnehmendes Wirtschaftswachstum
Wohnnutzung (Häuser und Eigentumswohnungen):	

Haus/Grundstück sehr groß Haus sehr aufwendig ausgestattet Eigennutzung steht eindeutig im Vordergrund je weniger Wohneinheiten im Haus	Modernisierungsbedarf besteht Haus sehr individuell Kapitalanlage steht eindeutig im Vordergrund je mehr Wohneinheiten im Haus
Eigentumswohnungen:	
besonders kleine Wohnungen ($WF \leq 40 \text{ qm}$)	besonders große Wohnungen ($WF \geq 100 \text{ qm}$)
Gemischt genutzte Grundstücke:	
- geringer gewerblicher Anteil - bessere Drittverwendungsfähigkeit - größerer Anteil der Wohnnutzung	- höherer gewerblicher Anteil - geringere Drittverwendungsfähigkeit - kleinerer Anteil der Wohnnutzung
Gewerbe- und Industriegrundstücke:	
- je wahrscheinlicher eine Eigennutzung ist - je funktionaler die Baulichkeiten sind - je kleiner die Immobilie ist	- je wahrscheinlicher die Kapitalanlage ist - je individueller die Baulichkeiten sind - je größer die Immobilie ist
OBJEKTBEZOGENE KRITERIEN	
Wohn- und Nutzfläche	
- kleiner	- größer
Restnutzungsdauer	
- kürzer	- länger
Nettokaltniete	
- niedriger - regelmäßige Mietzahlungen - geringere Instandhaltungskosten - bessere Vermietbarkeit	- höher - unregelmäßige Mietzahlungen - höhere Instandhaltungskosten - schlechtere Vermietbarkeit
MIETERBEZOGENE KRITERIEN	
- geringeres Leerstandsrisiko - solventer Mieter - gesicherte Einnahmen	- höheres Leerstandsrisiko - risikobehafteter Mieter - weniger gesicherte Einnahmen

Kalkulation, Wertansatz

Als Ausgangswert nehme ich nach o.g. Ausführungen einen Liegenschaftszinssatz von 6,0 % an. Eine weitere Anpassung halte ich für nicht erforderlich.

3.4.2.4 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Barwertfaktor, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

1.) Definition

- **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer ist die theoretisch maximal mögliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes. Maßgeblich für die Nutzungsdauer ist die Art der Nutzung.

- **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und 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 unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung

in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

- Barwertfaktor

Der Barwertfaktor, der dem Barwertfaktor einer nachschüssigen Rente entspricht, ist in der Anlage der ImmoWertV als Funktion von Zinssatz und Restnutzungsdauer tabelliert.

- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen, nachhaltigen Miete, Gebäude-Leerstand). Grundstücksspezifische Eigenschaften (z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung) können, weil sie jeweils in individueller Höhe den Kaufpreis beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze (z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringe Miete bei überhohen Räumen) oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses (d.h. vorläufigen Ertragswerts) durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

2.) Recherche, Wertansatz

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV):

In der Immobilienwertermittlungsverordnung sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung veröffentlicht:

- für landwirtschaftliche Betriebsgebäude: 40 Jahre

Fachliteratur (GuG-Kalender 2025):

Nach Empfehlungen der Fachliteratur beträgt die Gesamtnutzungsdauer:

- für Gewerbe- u. Industriegebäude (Werkstätten): 40 bis 60 Jahre
- für Betriebs-, Werkstätten, Industrie- u. Produktionsgebäude: 30 bis 60 Jahre

Sachwertrichtlinie (SW-RL):

In der Sachwertrichtlinie sind folgende Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung veröffentlicht:

- für landwirtschaftliche Betriebsgebäude: 30 ± 10 Jahre

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV):

Nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ist die Gesamtnutzungsdauer wie folgt angegeben:

- für Betriebs-, Werkstätten, Industrie- u. Produktionsgebäude: 15 bis 40 Jahre

Die Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) vom 10.06.2006 führt unter Punkt 3.5.6.1 Gesamtnutzungsdauer Folgendes aus:

„Als Anhaltspunkt für die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer können die in der Anlage 4 für die einzelnen Gebäudetypen angegebenen Werte gelten, wobei der Anwender dieser Tabelle gehalten ist, eigenverantwortlich die Gesamtnutzungsdauer des zu wertenden Objekts, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage des Objekts, seiner Eigenschaften und der wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit zu ermitteln.“

In der Anlage 4 (WertR 2006) „Durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei **ordnungsgemäßer Instandhaltung** (ohne Modernisierung)“ wird folgende Gesamtnutzungsdauer genannt:

- für landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude:
 - Reithallen, Pferde-, Rinder-, Scheine-, Geflügelställe 30 Jahre
 - Scheune ohne Stallteil: 40 - 60 Jahre
 - landwirtschaftliche Mehrzweckhalle: 40 Jahre

Wertansatz

Die Gesamtnutzungsdauer ermittle ich zu 40 Jahren. Das Bewertungsobjekt ist im Jahr 1974 errichtet bzw. fertiggestellt worden. Demnach ist das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag (19.05.2025) 51 Jahre alt.

Das Gebäude weist einen hohen Instandhaltungsstau auf bzw. ist insgesamt in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäudes ist ausgeschöpft.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zu Punkt 3.2 ermittle ich eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

3.4.3 Ermittlung des Bodenwertes § 40 ImmoWertV

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§ 25 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke).

In der Kaufpreissammlung von Padberg ist im Jahre 2024 keine ausreichende Anzahl direkt vergleichbarer Kauffälle registriert worden. Zur Ermittlung des Bodenwertes können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (§ 40 ImmoWertV).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Hochsauerlandkreis hat für den Bereich Marsberg-Padberg zum Stichtag 01.01.2025 folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

4,10 €/qm (Bodenrichtwertnummer 20162, Acker, Fläche 15.000 qm, Ackerzahl 30)

2,30 €/qm (Bodenrichtwertnummer 20163, Grünland, Grünlandzahl 30)

0,80 €/qm (Bodenrichtwertnummer 20164, forstwirtschaftliche Fläche ohne Aufwuchs)

Nach dem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 des Hochsauerlandkreises sind Wertunterschiede gleichartiger Grundstücke (Agrarland), die in ihrem Zustand hinsichtlich eines bestimmten Zustandsmerkmals voneinander abweichen, durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

In Tabellen sind Anpassungsfaktoren für unterschiedliche Wertezahlen und Grundstücksgrößen enthalten. Dem Acker-Richtwertgrundstück mit einer durchschnittlichen Größe von 15.000 qm und einer Ackerzahl von 30 wird jeweils der Faktor 1,00 zugewiesen. Dem Grünland-Richtwertgrundstück mit einer Wertezahl von 30 wird unabhängig von der Grundstücksgröße der Faktor 1,00 zugewiesen.

Umrechnung Wertezahlen Acker und Grünland		
Wertezahl	Faktor Ackerzahl	Faktor Grünlandzahl
10	0,76	0,83
15	0,82	0,88
20	0,88	0,92
25	0,94	0,96
30	1,00	1,00
35	1,06	1,04
40	1,12	1,08
45	1,18	1,12
50	1,24	1,17
60	1,36	1,25
70	1,48	1,33
80	1,60	1,42

Umrechnung Grundstücksfläche Acker	
Fläche [qm]	Faktor
5.000	0,96
7.500	0,97
10.000	0,98
12.500	0,99
15.000	1,00
17.500	1,01
20.000	1,02
25.000	1,04
30.000	1,06
35.000	1,09
40.000	1,11
50.000	1,15
75.000	1,26
100.000	1,36

Nach Rücksprache mit der Geschäftsstelle ist ggfls. eine weitere Anpassung hinsichtlich der Bewirtschaftung des Grundstücks, d.h. Ortsnähe, Erschließung, Grundstückszuschnitt und Topographie etc., sachverständlich vorzunehmen. Auf die Ausführungen in dem Gutachten Nr. 25030, Punkt 3.3 wird verwiesen.

Das Grundstück ist größer als es einer der baulichen Anlage angemessenen Nutzung entspricht. Es kann daher in eine bebaute Fläche und eine unbebaute Teilfläche unterteilt werden.

Im Hinblick auf den § 41 ImmoWertV betrachte ich bei der weiteren Wertermittlung zwei Teilflächen:

1.) bebaute Teilfläche, ca. 2.339 qm (s. Punkt 2.2.1)

Es ist häufig festzustellen, dass sich die Bodenwerte für bebaute Wohnbauflächen im Außenbereich an den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Nutzflächen orientieren, wobei häufig etwa das 2- bis 4-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland gezahlt wird.

Ich halte für die mit einem Wirtschaftsgebäude bebaute Teilfläche das 2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes für Ackerland angemessen.

Damit ergibt sich der Bodenwert für die bebaute Teilfläche zu:

$$2.239 \text{ qm} \times 4,10 \text{ €/qm} \times 2 = 18.360,00 \text{ €}$$

2.) unbebaute Teilfläche, $(16.837 \text{ qm} - 2.239 \text{ qm}) = 14.598 \text{ qm}$

Die unbebaute Teilfläche wird wiederum in 2 Teilflächen unterteilt:

a) Teilfläche-Grünland, $14.598 \text{ qm} - 680 \text{ qm}$ (s. Punkt 2.2.1) $= 13.918 \text{ qm}$

Gemäß Bodenschätzung (s. Punkt 2.2.1.1) ergibt sich nach der o.g. Tabelle folgende gewichtete Wertezahl bzw. folgender Anpassungsfaktor für das Grünland (13.918 qm):

$$(5.292 \text{ qm} \times 21 \text{ Ackerzahl} + 2.525 \text{ qm} \times 41 \text{ Grünlandzahl} + 2.303 \text{ qm} \times 40 \text{ Ackerzahl} + 1.962 \text{ qm} \times 26 \text{ Ackerzahl} + 1.835 \text{ qm} \times 31 \text{ Ackerzahl}) / 13.918 \text{ qm} = \text{rd. } 30$$

Aus der Wertezahl 30 ergibt sich gemäß o.g. Tabelle der Faktor „1,0“.

Damit ergibt sich der angepasste Bodenwert für die Teilfläche-Grünland zu:

$$13.918 \text{ qm} \times 2,30 \text{ €/qm} \times 1,00 = 32.011,00 \text{ €}$$

b) Teilfläche-Gehölz, 680 qm (s. Punkt 2.2.1)

Damit ergibt sich der Bodenwert für die Teilfläche-Gehölz zu:

$$680 \text{ qm} \times 0,80 \text{ €/qm} = 544,00 \text{ €}$$

c) unbebaute Teilfläche, insgesamt:

$$32.011,00 \text{ €} + 544,00 \text{ €} = 32.555,00 \text{ €}$$

3.4.4 Berechnung des Gebäudeertragswertes

$$\text{Rohertrag: } 300,00 \text{ €} \times 12 \text{ Monate} = 3.600,00 \text{ €}$$

Die Bewirtschaftungskosten habe ich zu 17 v. H. des Rohertrages ermittelt:

- Verwaltungskosten:	3,0 %
- Betriebskosten:	0,0 %
- Instandhaltungskosten: 350 €/Jahr	≈ 10,0 %
- Mietausfallwagnis:	<u>4,0 %</u>
insgesamt:	rd. 17,0 %
	= <u>- 612,00 €</u>

$$\text{Reinertrag} \quad 2.988,00 \text{ €}$$

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag

Liegenschaftszinssatz: 6,0 %

$$\frac{\text{Bodenwert} \times \text{Liegenschaftszinssatz}}{100} = \frac{18.360 \times 6,0}{100} = - 1.102,00 \text{ €}$$

Anteil des Gebäudes am Reinertrag

$$2.988,00 \text{ €} - 1.102,00 \text{ €} = 1.886,00 \text{ €}$$

Restnutzungsdauer des Gebäudes 10 Jahre

Barwertfaktor = 7,36 (6,0 v. H. = Liegenschaftszinssatz)

Gebäudeertragswert

(Barwertfaktor x Anteil des Gebäudes am Reinertrag)

$$7,36 \times 1.886,00 \text{ €} = 13.881,00 \text{ €}$$

3.4.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§§ 6, 8 ImmoWertV) im Ertragswertverfahren

Überbau:

Wie unter Punkt 2.2.5 bereits erläutert, ist das Nachbargrundstück bzw. Flurstück 88 teilweise mit dem Wirtschaftsgebäude des Bewertungsgrundstücks überbaut. Daraus ergeben sich folgende Sachverhalte:

a) Situation

Ausgehend von dem Bewertungsgrundstück bzw. Flurstück 87 ist das Nachbargrundstück (Flurstück 88) mit einem landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude grenzübergreifend bebaut. Die überbaute Fläche beträgt ca. 18 qm und befindet sich im nordöstlichen Bereich des Flurstücks 88 (s. Systemskizze).

b) Allgemeines

Das Errichten von Gebäudeteilen über die Grundstücksbegrenzung hinaus nennt man „Überbau“. Der Überbau ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) unter den §§ 912 bis 916 (Überbau, Duldungspflicht, Zahlung der Überbaurente etc.) geregelt.

Die Bestandteilzuordnung eines Grenzgebäudes im Regelzusammenhang der §§ 93 ff. BGB (wesentlicher Bestandteil, Scheinbestandteil eines Grundstücks) an nur eines der bebauten Nachbargrundstücke setzt voraus, dass eines derselben als Stammgrundstück angesehen werden kann, von dem aus der Überbau vorgenommen worden ist. Ausschlaggebend und maßgeblich sind allein die Umstände zum Zeitpunkt der Errichtung.

Die Flurstücke 87 und 88 befanden sich zum Zeitpunkt des Überbaus, ca. im Jahr 1974 im Besitz verschiedener Eigentümer.

c) Bestimmung des Stammgrundstücks

Zitat aus der Entscheidung des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen (BGHZ 110, 301):

„Die Bestandteilszuordnung eines Grenzgebäudes im Regelzusammenhang der §§ 93, 94, 95 Abs. 1 S. 2, § 912 BGB an nur eines der bebauten Nachbargrundstücke setzt voraus, dass eines derselben als Stammgrundstück angesehen werden kann.“

Für die Frage, woraus sich die Bestimmung des Stammgrundstücks ableiten lässt, hat die Rechtsprechung bislang im Wesentlichen drei Fallgruppen unterschieden:

1. Fall: beteiligte Grundstücke haben verschiedene Eigentümer
2. Fall: Überbau durch nachträgliche Grundstücksteilung
3. Fall: Eigengrenzüberbau“

Da man im Jahr 1974 ein fremdes Grundstück bzw. Flurstück überbaut hat, ist demnach bei der Bestimmung des Stammgrundstücks auf den 1. Fall abzustellen.

Bei dem Fall „beteiligte Grundstücke haben verschiedene Eigentümer“ bestimmt sich das Stammgrundstück nach dem Bauherren des Gebäudes, von dem die Überbauung ausgeht.

Als Stammgrundstück sehe ich das Bewertungsgrundstück Flurstück 87 an, weil sich hier der überwiegende Teil des Wirtschaftsgebäudes befindet.

d) Gewinn der überbauten Fläche

Der vorgenommene Überbau ist, wenn Vorsätze und grobe Fahrlässigkeit ausgeschlossen werden können, zu dulden (s. BGB § 912).

Die Teilfläche des Flurstücks 88, die überbaut ist, beträgt ca. 18 qm.

Der Bodenwert dieser Fläche beträgt unter Berücksichtigung des 2-fachen Bodenwertes für Ackerland (s. Punkt 3.3.3) demnach:

$$18 \text{ qm} \times 4,10 \text{ €/qm} \times 2 = 148,00 \text{ €}$$

e) Barwert der Überbaurente

Die Überbaurente ist eine erstrangige „unsichtbare“ dingliche Belastung auf dem Grundstück des Überbauenden. Die Überbaurente erlischt mit der Beseitigung des Überbaus. Maßgeblich sind hierbei die Vertrags- und Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Überbaus (s. § 912 Abs. 2 BGB).

Aus dem Jahr 1974 liegen mir keine Informationen zu Bodenwerten bzw. lagetypischen Richtwerten und Liegenschaftszinssätzen vor. Für die Ermittlung der zu erhaltenen Überbau-Rente halte ich einen relativen Bodenwert von 1,00 €/qm für ange messen.

Die Teilfläche des Flurstücks 88, die überbaut ist, beträgt ca. 18 qm. Als Kapitalisierungszinssatz setze ich 2 % bei der Ermittlung der Überbaurente an.

Demnach ermittelt sich der Barwert der (unendlichen) Überbau-Rente wie folgt:

$$18 \text{ qm} \times 1,00 \text{ €/qm} \times 2 \% \times \frac{100}{2} = 18,00 \text{ €}$$

f) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, insgesamt

$$- 148,00 \text{ €} + 18,00 \text{ €} = - 130,00 \text{ €}$$

3.4.6 Ertragswert

Bodenwert:

- bebaute Teilfläche	18.360,00 €
- unbebaute Teilfläche	32.555,00 €
Ertragswert der baulichen Anlage	13.881,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 130,00 €</u>
	64.666,00 €
	rd. 65.000,00 €

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Der Ertragswert ist unter Ziffer 3.3.6 zu 65.000,00 € ermittelt worden.

Ich ermittle den Verkehrswert des zu bewertenden Objekts nach Abwägung der Verfahrensergebnisse zu:

65.000,00 €

(i. W. fünfundsechzigtausend Euro).

Schlusserklarung

Ich erkläre, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis erstellt habe.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nicht zulässig.

Büren, 19.05.2025

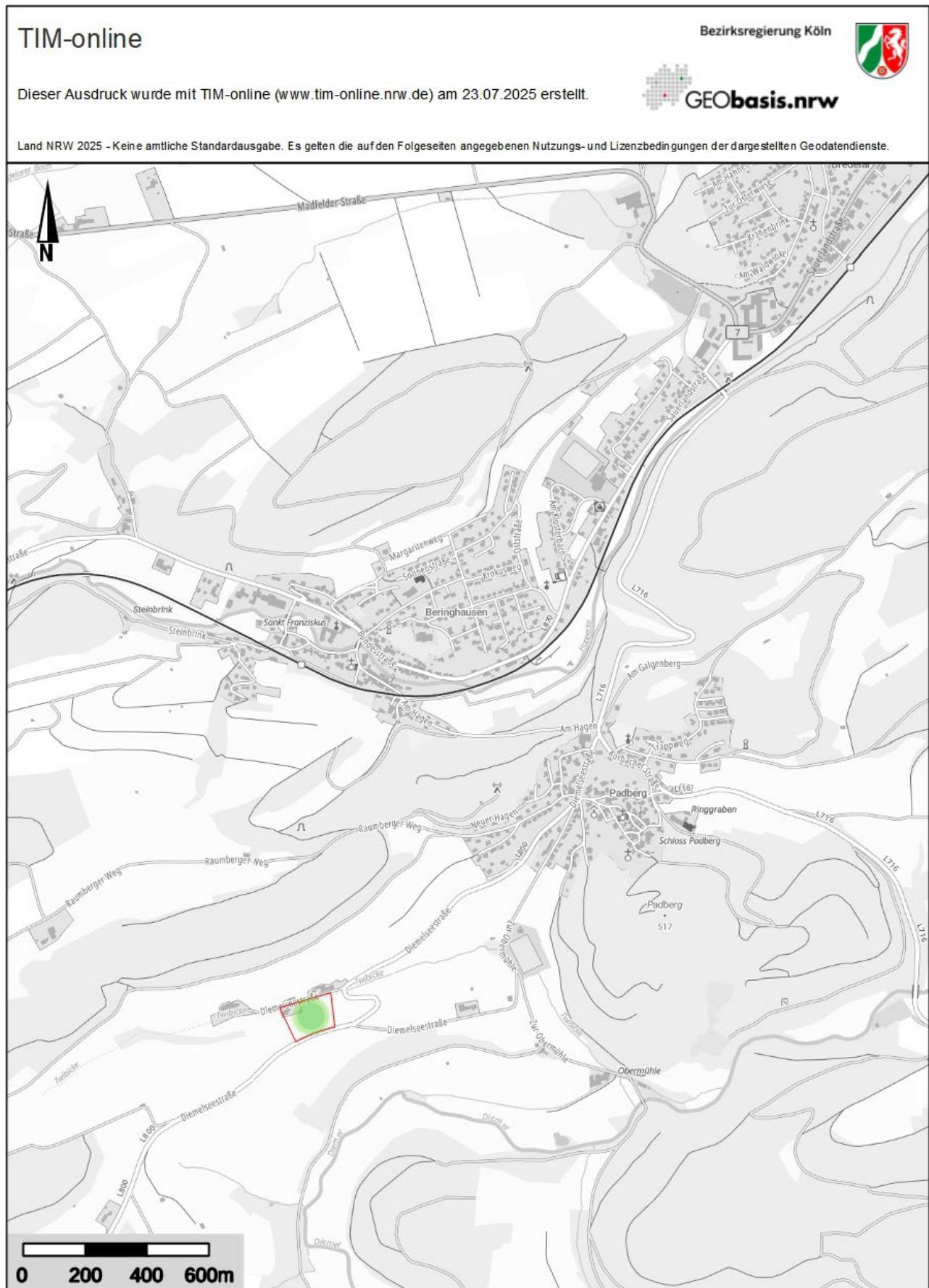
(Dipl.-Ing. Jürgen Cramer, Weinberg 2a, 33142 Büren)

5 Anlagen

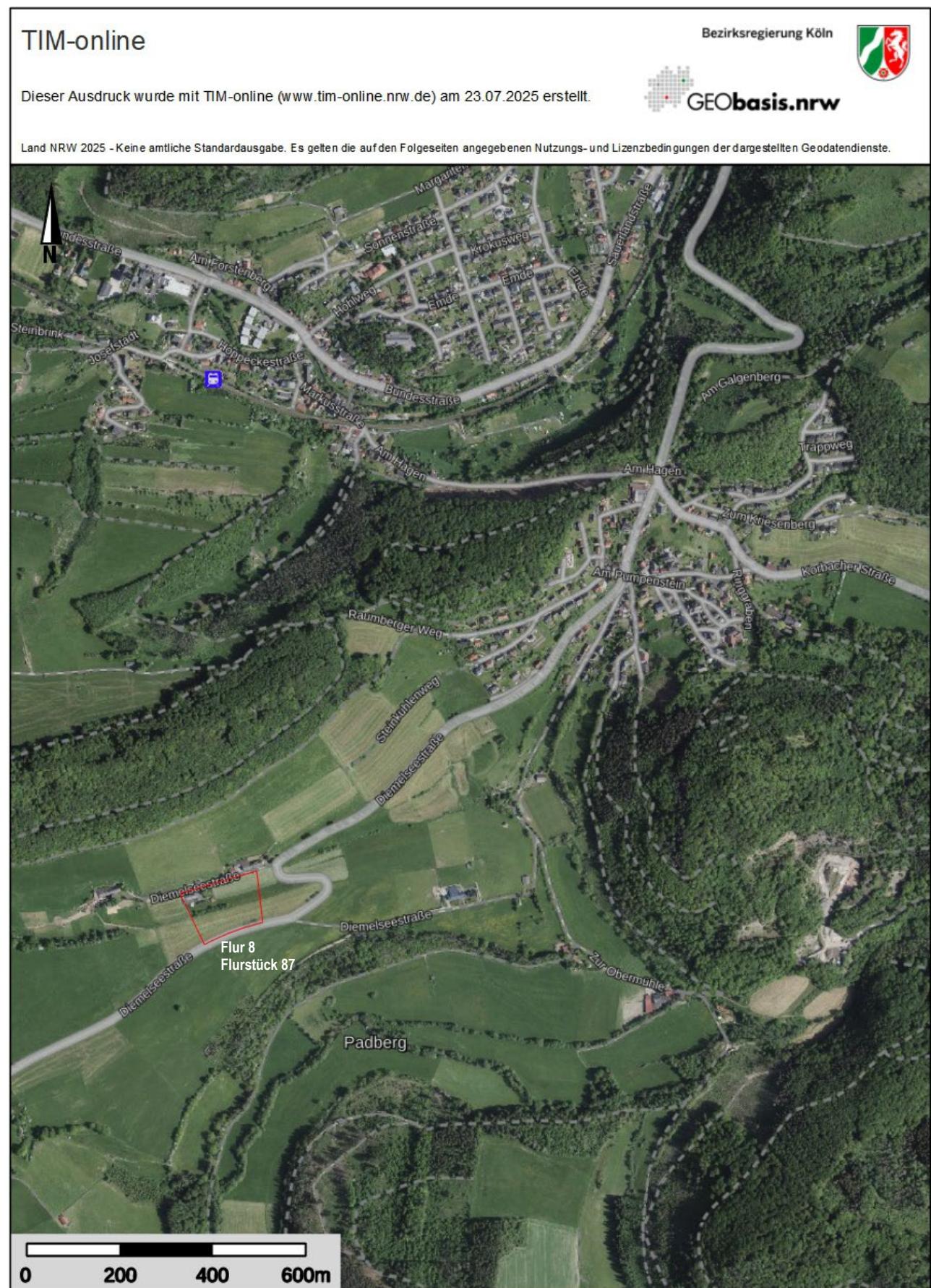
5.1 Topographische Übersichtskarte



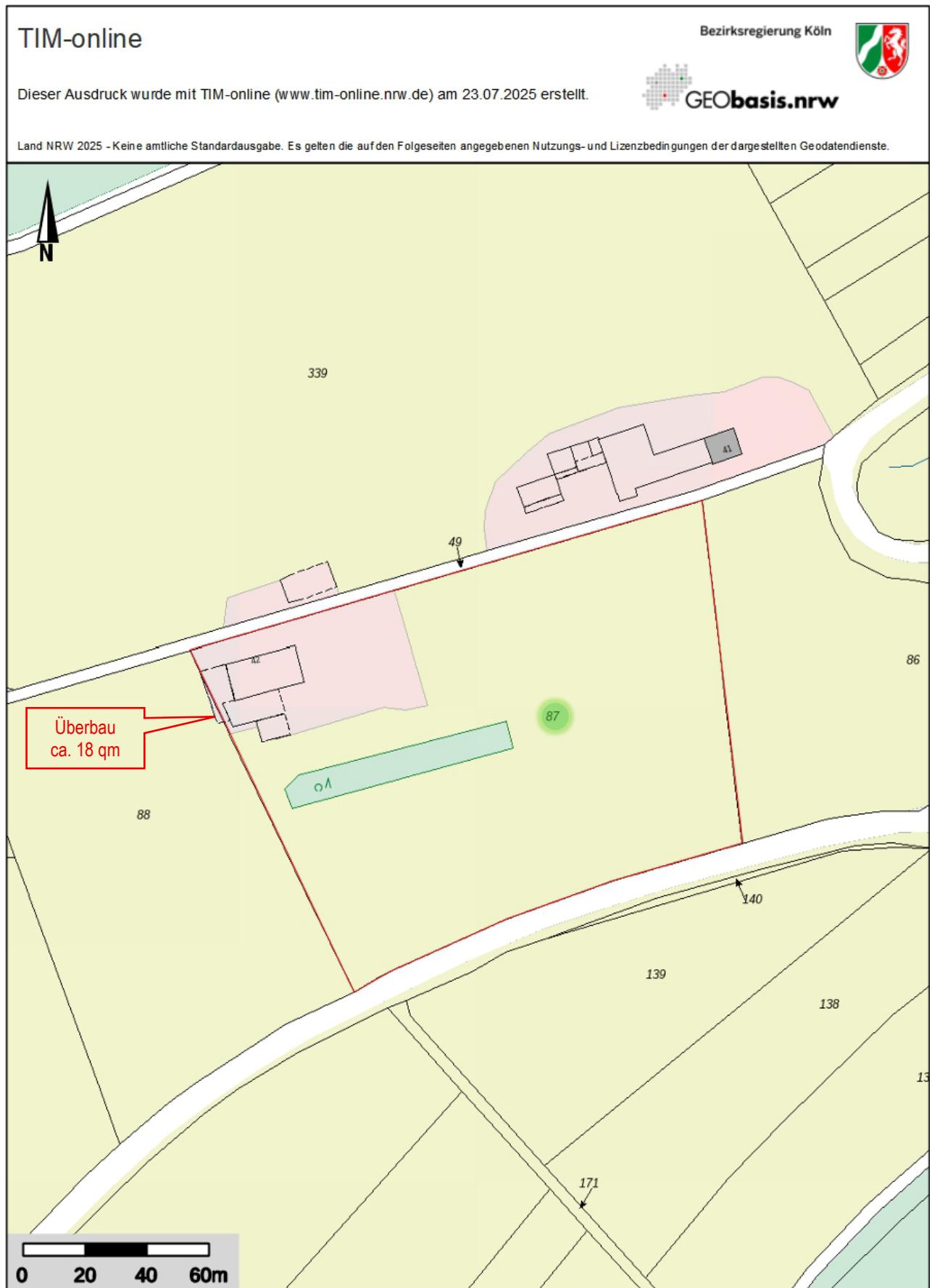
5.2 Auszug aus dem Stadtplan



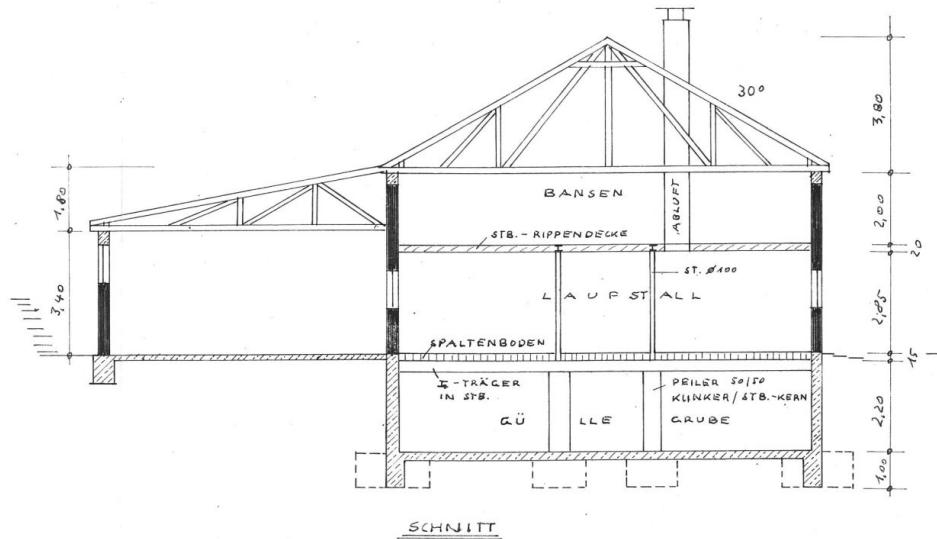
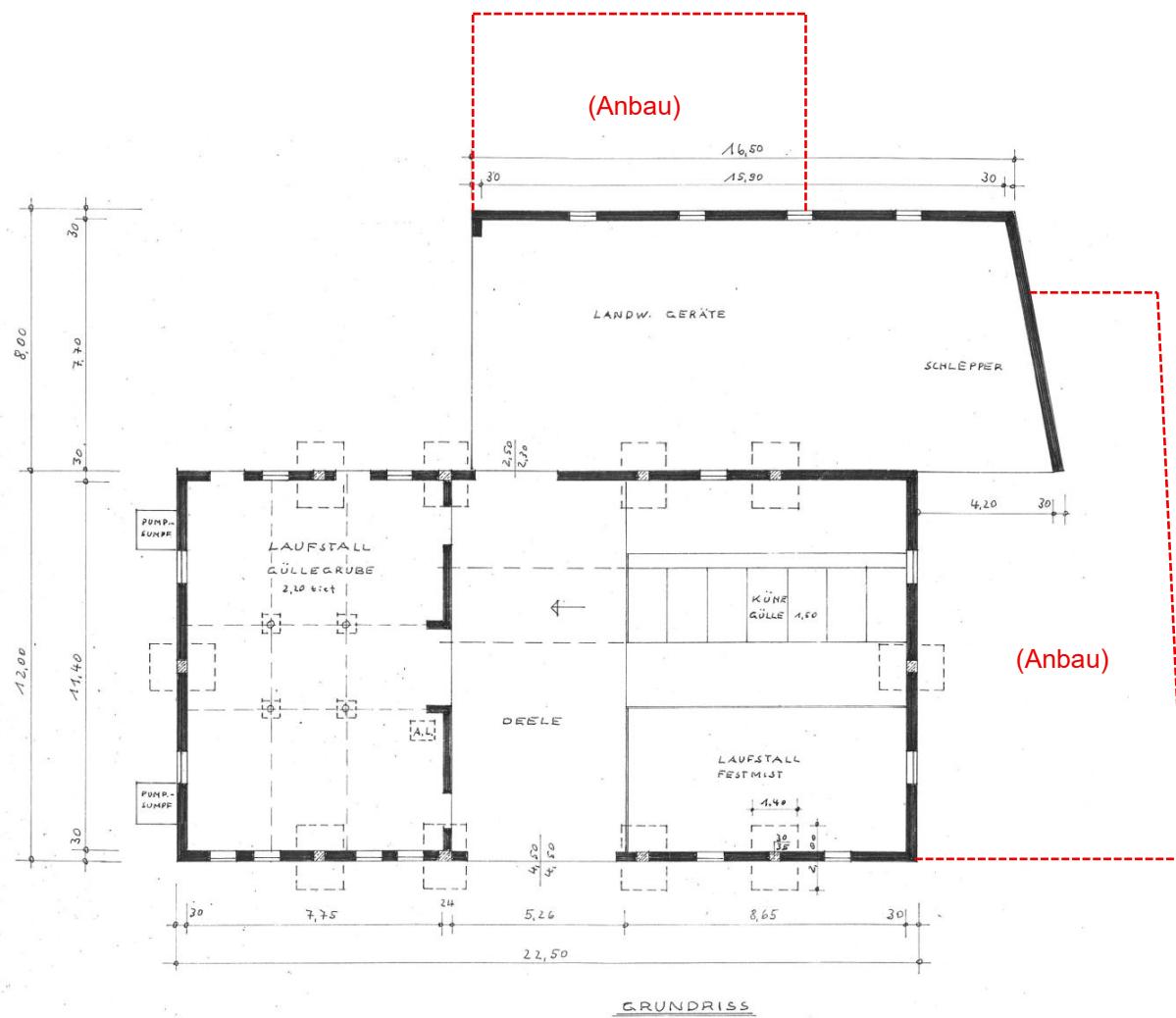
5.3 Luftbild (Gemarkung Padberg)



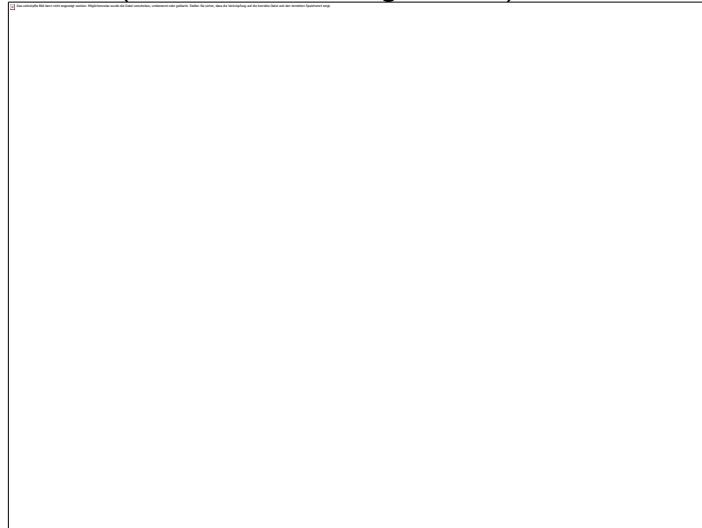
5.4 Auszug aus der Flurkarte, Systemskizze



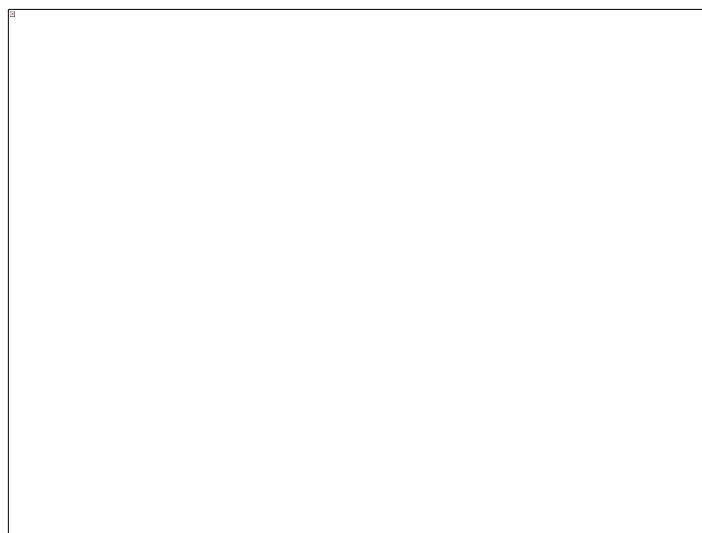
5.5 Zeichnungen aus der Bauakte (Darstellung weicht von der Örtlichkeit ab, Änderungen in „Rot“ eingetragen)



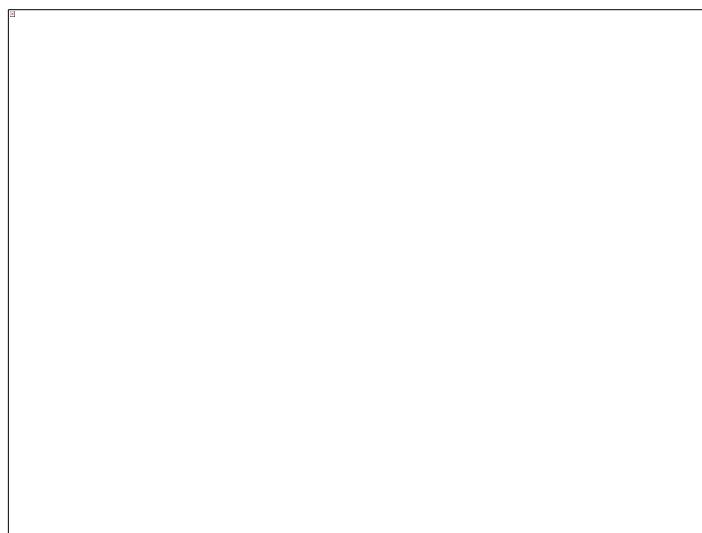
5.6 Fotoaufnahmen (landw. Wirtschaftsgebäude)



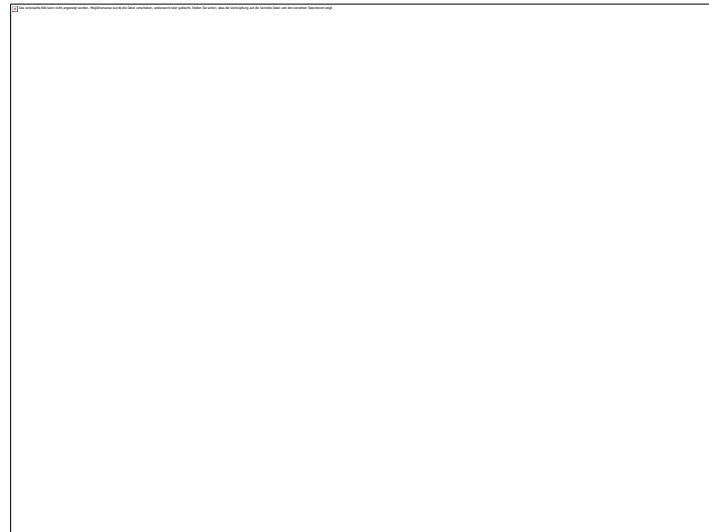
Nordostseite



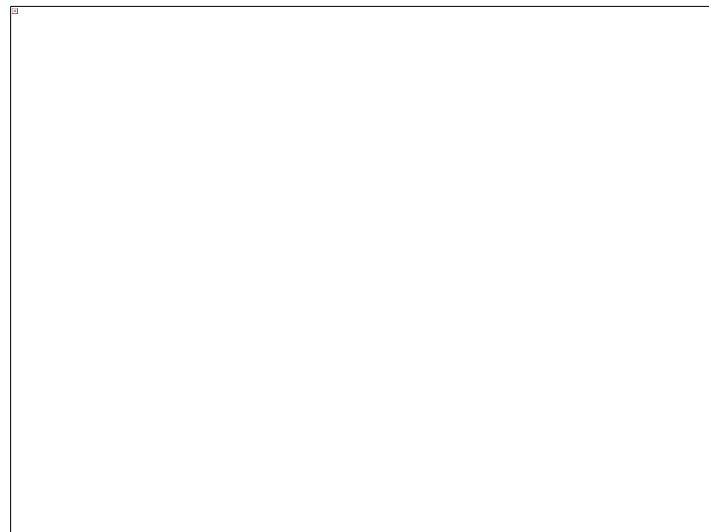
Nordwestseite



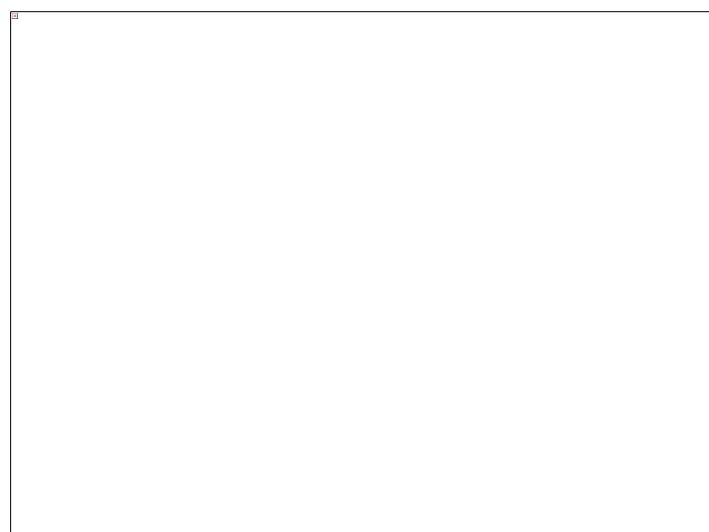
Südwestseite



Ostseite (1)



Ostseite (2)



Gartenhütte

5.7 Baubeschreibung (Informationen z.T. aus der Bauakte)

ehem. Wirtschaftsgebäude

Fundamente und Sohle	(wahrscheinlich) Beton
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Dach	Satteldach mit Schleppdach, Holzkonstruktion (Fachwerk- bzw. Nagelplattenbinder, Faserzementplatten-Eindeckung (wahrscheinlich asbesthaltig), z.T. Lichtplatten, vorgehängte Rinne und Fallrohre aus Zinkblech
Fenster	Betonrahmen-Fenster mit Einfachverglasung, Glasbausteinfenster
Tor	Leichtmetall-Rolltor, Lichtausschnitte, mehrlg. große Schiebetüranlage aus Stahlkonstruktion
Nebeneingangstüren	alte Holzbrettertüren
Deckenflächen	Blick gegen die Dachkonstruktion
Innenwandflächen	Mauerwerk
Fußböden	Beton
Elektrische Installation	einfache Ausstattung
Raumbe-/entlüftung	natürlich, über Außenfenster
Außenwandflächen	Mauerwerk, Giebeldreieck mit Faserzementplatten-Verkleidung
Sonstiges	verschiedene Anbauten in Holzbauweise, Pult- bzw. Schleppdach mit Faserzementplatten-Eindeckung, ehemalige Stallungen, Empore (Beton- bzw. Holzkonstruktion)

Außenanlagen

befestigte Fläche	Hoffläche: Betonsteinpflaster
unbefestigte Fläche	Wiese, dem natürlichen Wuchs überlassen, Büsche, Böschung, Grünland
Sonstiges	Gartenhütte in einfacher Bauweise (alter Stahlblech-Silo-Ring als Gebäudehülle), Satteldach

5.8 Rechtsvorschriften und Literatur zur Wertermittlung

Bei der Anfertigung des Gutachtens habe ich folgende Rechtsvorschriften beachtet und Literatur genutzt:

Rechtsvorschriften

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)

BauNVO

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132 zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I 1993 S. 466)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I. S. 42 bzw. S. 2909), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2009 (BGBl. I. S. 3161)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I. S. 2805)

SW-RL

Sachwertrichtlinie (SW-RL) in der Fassung vom 18. Oktober 2012 (Bundesanzeiger BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) in der Fassung vom 11. April 2014 (Bundesanzeiger BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswertrichtlinie (EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (Bundesanzeiger BAnz. AT 04.12.2015 B4)

WertR 2006

Wertermittlungsrichtlinie (WertR) in der Fassung vom 10. Juni 2006 (Bundesanzeiger BAnz. Nr. 108a) einschl. der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz. Nr. 121 S. 4798)

ImmoWertA

Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) vom 20.09.2023

Literatur

- Kleiber/Simon WertV '98, Wert R '96, Erläuterte Ausgabe, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007
- Kleiber/Simon Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 5. Auflage, 2007
- Kröll Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Luchterhand-Verlag, 2. Auflage, 2004
- Fröhlich Hochbaukosten - Flächen - Rauminhalte, Vieweg-Verlag, 13. Auflage, 2006

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte in dem
Hochsauerlandkreis

Grundstücksmarktbericht 2025

5.9 Kerninformationen

Objektadresse:	Diemelseestraße 42 34431 Marsberg-Padberg
derzeitige Nutzung:	siehe Anschreiben an das Amtsgericht Brilon
Objektart:	ehemals landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude (gemäß Bauakte: „Feldscheune mit Remise“), als Volleigentum, Grünland
Nutzfläche:	ca. 385 qm
Bauweise:	konventionell massiv
baulicher Zustand:	insgesamt „unbefriedigend“
Baujahr:	1974
Grundstücksgröße:	16.837 qm
Lagequalität:	insgesamt „zufriedenstellend“
maßgebendes Wertermittlungsverfahren:	Ertragswertverfahren gemäß §§ 27-34 ImmoWertV
Wertermittlungsstichtag:	19.05.2025
Verkehrswert:	65.000,00 €