

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass es keine Wertermittlung und keine bzw. wesentliche Anlagen (Bauzeichnungen, Lagepläne u.a.) nicht enthält. Das Originalgutachten kann vormittags bis 12:00 Uhr und ansonsten nach telefonischer Rücksprache (Tel. (02941) 986-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lippstadt eingesehen werden.



ARCHITEKTUR- U. SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
DIPL.-ING. DIETMAR KRAWINKEL

- Staatl. anerk. Sachverständiger für Wärme- und Schallschutz
- Freier Sachverständiger für Grundstücks - Wertermittlung

Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungen
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Datum: 01.09.2025
Az.: 12 K 005/25

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Betriebsgebäude mit Doppelcarport bebaute Grundstück
in 59590 Geseke, Tiefer Hellweg 14**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
13.08.2025 ermittelt mit rd.

210.000,- €.

Ausfertigung Nr. ____

Diese Onlineversion des Gutachtens besteht aus 22 Seiten zuzügl. zweier Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Unterlagen und Erkundigungen.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen).....	7
2.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
2.4.2.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.4.2.2	Bauplanungsrecht	8
2.4.2.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.4.2.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.5	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.6	Derzeitige Nutzung.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en).....	10
3.2	Betriebsgebäude	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.2.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	11
3.2.2.2	Fenster und Außentüren	11
3.2.2.3	Haustechnik	11
3.2.2.4	Keller und Dach	12
3.2.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.2.2.6	Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung.....	12
3.2.2.7	Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen	13
3.2.2.8	Werkhalle	13
3.3	Nebengebäude	14
3.3.1	Doppelcarport.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2.1	Zu den herangezogenen Verfahren.....	15
4.2.1.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	15
4.2.1.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	16
4.2.2	Verkehrswert.....	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software	20
6	Wertermittlungsergebnisse.....	21
7	Verzeichnis der Anlagen.....	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich hierbei um ein freistehendes, nicht unterkellertes Betriebsgebäude (Produktionshalle mit Sozial- u. Bürotrakt), Baujahr ca. 2001, erweitert 2007 und einer Doppelcarport, Baujahr 2007

Objektadresse: Tiefer Hellweg 14, 59590 Geseke

Grundbuchangaben: Grundbuch von Geseke Blatt 4898

Katasterangaben: Gemarkung Geseke, Flur 16, Flurst. 329

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lippstadt
Zwangsversteigerungen
Lipperoder Str. 8
59555 Lippstadt

Auftrag vom 03.07.2025

Eigentümer: -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Beschluss: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lippstadt vom 03.07.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert festgesetzt werden.

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungstichtag: 13.08.2025 (Tag der 1. Ortsbesichtigung)

Qualitätstichtag: 13.08.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 13.08.2025, 01.09.2025

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige

Anmerkung: Der Mieter und Stellvertreter der Eigentümerin war entgegen einer schriftlichen Terminvereinbarung bei der 1. Ortsbesichtigung nicht anwesend. Bei der 2. Ortsbesichtigung verwehrte dieser dem Sachverständigen den Zugang, so dass der Sachverständige das Bewertungsobjekt nur von außen besichtigen konnte.

1.4 Unterlagen und Erkundigungen

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informatio-
nen:

Grundbuchauszug
Flurkartenauszug v. TIM-Online
Bauakte Kreis Soest (1 Akte)
Erkundigungen beim Planungsamt Stadt Geseke
Erkundigungen beim Bauaufsichtsamt Kreis Soest u.
Stadt Geseke
Erkundigungen bei der Gelsenwasser Energienetze
GmbH, Gelsenkirchen
Erkundigungen beim Bauverwaltungsamt Stadt Gese-
ke
Erkundigungen bei der Unteren Bodenschutzbehörde,
Abfallwirtschaft Kreis Soest
Erkundigungen beim Gutachterausschuss Kreis Soest
digitale Bodenrichtwertkarte BORIS.NRW
Grundstücksmarktbericht 2025 für Kreis Soest
Gewerbemieten bei örtlichen Maklern anfragt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Soest
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Geseke, ca. 21.000 Einwohner
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 01)	
Nächstgelegene größere Orte:	Lippstadt, ca. 17 km; Paderborn, ca. 17 km; Gütersloh, ca. 40 km
Landeshauptstadt:	Düsseldorf
Bundesstraßen:	B 1, ca. 250 m; B 55, ca. 16 km
Autobahnzufahrt:	A 44. ca. 8 km; A 33, ca. 13 km
Bahnhof:	Bf Geseke, ca. 4 km
Flughafen:	Regionalflughafen Paderborn/Lippstadt, ca. 10 km
Innerörtliche Lage:	östlicher Ortsrand; im Gewerbegebiet Salzkottener Straße gelegen
(vgl. Anlage 02/03)	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 700 m entfernt
Wohnlage:	als Wohnlage nicht geeignet
Geschäftslage:	einfache bis mittlere Geschäftslage
Art der Bebauung in der Umgebung:	ausschließlich gewerbliche Nutzung; aufgelockerte, offene Bauweise; 2-geschossige Bauweise
Immissionen:	überdurchschnittlich (Gewerbe, Industrie)
topografische Grundstückslage:	eben

2.2 Gestalt und Form

Grundbuchangaben: (vgl.a. Anlage 04)

Geseke Blatt 4898, lfd. Nr. 1: Gemarkung Geseke, Flur 16, Flurstück 329;
Wirtschaftsart: Gebäude- u. Freifläche;
Lage: Tiefer Hellweg 14; Größe: 1.137 m²;
tatsächliche Nutzung: Bauland, bebaut;
Breite x Tiefe: ca. 24,9 x 45,7 m

Bemerkungen: trapezförmige Grundstücksform

2.3 Erschließung

Straßenart: überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut; Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege und Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Elektrizität, Trinkwasser, kein Gas-Hausanschluss; Kanalanschluss (Trennsystem; das Regenwasser versickert im Straßengraben); Telefon- und DSL-Internetanschluss;

Anmerkung: Eine städtische Gasleitung ist (noch) nicht vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes; grenzständiges Nebengebäude; komplett eingefriedet

Anmerkung: Ein evtl. Überbau wurde nicht überprüft, da hierzu keine Veranlassung bestand.

Baugrund, Grundwasser: (soweit augenscheinlich ersichtlich) gewachsener, normaltragfähiger Baugrund;
Das Internetportal Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW weist das Gebiet als Karstgebiet aus.

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Weitergehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertrelevante Rechte u. Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.04.2025 vor.
Grundstücksbelastungen:	In Abt. II des Grundbuchs von Geseke Blatt 4898 Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für Stadt Geseke (Errichtung, Nutzung u. Unterhaltung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken nur mit Zustimmung der Stadt Geseke gestattet) Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserleitungsrecht) f. Stadt Geseke Nr. 8: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Die Auswirkungen des Leitungsrechts auf den Verkehrswert ist der Anlage 10 zu entnehmen. <u>Der Wert wurde bisher nicht in der Wertermittlung berücksichtigt.</u> 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.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. Auskunft eingeholt am 07.08.2025 beim Planungsamt Stadt Geseke.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Das Altlastenregister der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Soest enthält keine Eintragung. Auskunft schriftlich eingeholt am 07.08.2025. Sonstige nicht eingetragene Lasten oder Rechte sind nicht bekannt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

2.4.2.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Auskunft eingeholt am 18.08.2025 beim Bauordnungsamt Kreis Soest.
Denkmalschutz:	Denkmal- u. Naturdenkmalschutz bestehen nicht.

2.4.2.2 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 Nr. GE IV "Salzkottener Straße", 2. Änderung v. 02/2004 folgende Festsetzungen:

GE1 = Gewerbegebiet

Baumassenzahl: 5

Traufhöhe: max. 20 m

Auskunft eingeholt am 07.08.2025 beim Planungsamt Stadt Geseke.

Anmerkung:

Darüber hinaus gibt es Gestaltungsvorschriften für Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Stellplätze, nicht überbaubare Grundstücksflächen u. Bepflanzungen.

2.4.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde i. W. auf der Grundlage der vorliegenden Planunterlagen durchgeführt, da der Sachverständige keinen Zutritt ins Gebäude hatte.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Somit konnte keine Überprüfung der Zeichnungen der Bauakte mit der tatsächlichen Grundriss-Situation vorgenommen werden.

Augenscheinlich entspricht das Gebäude von außen weitestgehend den Zeichnungen der Genehmigungsakte.

Doppelcarport: Der Doppelcarport wurde zwischenzeitlich versetzt. Da diese aufgrund ihrer Höhe Abstandsflächen auslöst, dürfte das Versetzen genehmigungspflichtig sein. Eine nachträgliche Genehmigung bzw. Änderung der benötigten Abstandsflächenbaulasten auf das nördliche Flurst. 338 liegt nicht vor.

2.4.2.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land
Angaben zum Bodenrichtwert:	Bodenrichtwert: 35 €/m ² ; Stichtag: 01.01.2025; zonal; erschließungsbeitragsfrei; Nutzungsart: G (Gewerbefläche)
Liegenschaftszinssatz:	Industrie- u. Gewerbehallen: 4,1 % (Std-Abw. ± 2,0 %) (gem. aktuellem Grundstücksmarktbericht)
Sachwertfaktor:	Der Marktanpassungsfaktor wurde sachgerecht geschätzt, da hierzu im Marktbericht keine Angaben vorliegen.
Immobilienrichtwerte:	Immobilienrichtwerte wurden für diese Objektart nicht erhoben.
Beitragssituation:	Das Bewertungsgrundstück ist beitrags- und abgabenfrei. Auskunft schriftlich eingeholt am 08.08.2025 beim Bauverwaltungsamt Stadt Geseke.

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden überwiegend schriftlich eingeholt, sofern nichts anderes angegeben wurde. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.6 Derzeitige Nutzung

(vgl. Anlage 06/07)

Das Grundstück ist mit einem Betriebsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Dieser besteht aus einer Werkhalle mit Sozialtrakt, einem Hallenanbau u. einem 2-geschossigem Büroanbau. Auf dem Grundstück befinden sich 2 Carportplätze. Das Gebäude ist vermietet. Weitere Informationen zum Mietverhältnis liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Anmerkung: Das Gebäude konnte weder von innen noch von der rückwärtigen Gebäudeseite besichtigt werden. Die nachfolgende Gebäudebeschreibung beruht auf Inaugenscheinnahme von der Straße und auf Ausführungen der Bauakte.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung(en) zu der / den Gebäudebeschreibung(en)

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen der o.g. Räumlichkeiten beschrieben. 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 / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. vom Eigentümer mündlich überliefert wurden. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es liegt im Ermessen des Auftraggebers, eine vertiefende Untersuchung der aufgeführten Bauschäden/Baumängel anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Betriebsgebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	gewerbliches Betriebsgebäude , überwiegend eingeschossig, mit 2-geschossigem Anbau, freistehend, ausschließlich gewerblich genutzt; Das Gebäude ist nicht unterkellert. Ein Dachgeschoss existiert nicht.
Baujahr:	ursprünglich ca. 2001 (gem. Bauakte); fiktives Baujahr: 2002
Historie:	2007 wurde die Werkhalle um die beiden Anbauten erweitert.
Modernisierungen:	k. A.
Energieausweis:	Ein gültiger Energieausweis liegt nicht vor.
Energetischer Zustand:	k. A.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind im geringen Umfang möglich; Eine Baugenehmigung liegt hierfür nicht vor.
Außenansicht:	Sandwichplatten aus Stahlblech, Sockel aus Beton

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

3.2.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Stahl-Skelettbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Sohle:	Stahlbeton
Außenwände:	wärmegeämmte Sandwichplatten; tlw. Massivmauerwerk mit Sandwichplatten
Geschoßdecken:	Stahlbeton
Eingangsbereich(e):	Rolltor (Werkhalle), 2 Außentüren (Hallenanbau, Büroanbau)
Treppe/Treppenhaus:	k. A.

3.2.2.2 Fenster und Außentüren

Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierglas, übliche Beschläge, ohne Rollläden; 2 Lichtkuppeln mit RWA
Haustür/Außentür(en):	k. A.
Außentor(e):	Rolltor mit Verglasung und elektr. Antrieb

3.2.2.3 Haustechnik

Elektroinstallation:	k. A. (Es wird eine baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung unterstellt.)
Heizungsanlage:	Öl-Zentralheizung (Brennwerttechnik v. Vaillant), 32 kW; Baujahr 2001
Warmwasserversorgung:	k. A.
Lüftung-/Klimaanlage:	k. A.
Anmerkung:	(gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegers)

3.2.2.4 Keller und Dach

Keller:

nicht vorhanden

Dach:

Dachkonstruktion: vermutlich Trapezbleche auf Stahlkonstruktion

Hauptdach: Flachdach

Dacheindeckung: Kunststofffolie

Wärmedämmung: vermutlich Warmdachkonstruktion mit Polystyrolplatten

Dachentwässerung: Gullys mit innenliegende Dachentwässerung (Werkhalle); ansonsten Dachrinnen und Fallrohre aus Zink (Anbauten)

Schornstein: kein Schornstein, Abgasrohr über Dach

3.2.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: nicht vorhanden

Besondere Einrichtungen: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Bauschäden: k. A.

Allgemeinbeurteilung: Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden unterstellt.

3.2.2.6 Nutzungseinheiten, (Raum)Aufteilung

Erdgeschoss: Werkhalle mit Anbau, Windfang, Büro, Aufenthaltsraum, Flur, Umkleide, Dusche, WC-D., WC-H.; Büroanbau mit Windfang, Büro mit Treppe (ca. 367 m² Nf.)

Obergeschoss: Werkhalle: Heizungsraum, Lagerfläche; Büro mit Treppe (Anbau) (ca. 99 m² Nf.)

Nutzfläche, ins.: ca. 466 m² Nf.

3.2.2.7 Allgemeine Fußbodenaufbauten in den Geschossen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.8 Werkhalle

3.2.2.8.1 Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getätigt werden.

3.2.2.8.2 Türen

Eingangstür: k. A.

Innentüren: k. A.

3.2.2.8.3 Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Heizkörper: k. A.

Sanitärinstallation: k. A.

3.2.2.8.4 Besondere Einrichtungen, Inventar, Zubehör

Besondere Einrichtung: k. A.

Inventar / Zubehör: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann zum Inventar bzw. zu deren Eigentumsverhältnis keine Aussage gemacht werden.

3.2.2.8.5 Baumängel/Bauschäden, Grundrissgestaltung, wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden/Baumängel: k. A.

Unterhaltsstau: k. A.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung: überwiegend gut

Beeinträchtigungen: k. A.

Sonstige Besonderheiten: Es wird für die Wertermittlung eine Wertminderung für etwaigen Unterhaltsstau und Bauschäden innerhalb des Gebäudes unterstellt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Doppelcarport

Funktion:	2 Pkw-Stellplätze
Bauart:	Stahlkonstruktion mit Trapezblechen
Baujahr:	ca. 2007
Geschosse/Dach:	1-geschossig, Satteldach mit Trapezblechen
Größe:	ca. 8,00 x 4,50 m x 3,50/4,00 m
Fenster/Türen/Tore:	offen
Ausbau:	Boden gepflastert
Haustechnik:	k. A.
Baulicher Zustand:	geringfügiger Unterhaltsstau
Anmerkung:	Der Doppelcarport wurde zwischenzeitlich versetzt. Eine Nutzung als Lager ist baurechtlich unzulässig.

3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgung:	Anschluss an öffentliche Ver- u. Entsorgungsanlagen, Regenwasseranschluss an Vorfluter
Befestigte Flächen:	Hofbefestigung (Betonpflaster),
Garten:	einfache Gartenanlagen mit Pflanzungen
Einfriedung:	Zäune, gr. Rolltor
techn. Installationen:	k. A.
Zustand:	überdurchschnittlicher Unterhaltsstau

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Betriebsgebäude mit Doppelcarport bebaute Grundstück in 59590 Geseke, Tiefer Hellweg 14 zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Geseke	4898	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geseke	16	329	1.137 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 14 ImmoWertV).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 14 ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 16 ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 25 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs.

1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 25 – 26 ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. §§ 6 – 11 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt. Dennoch wird das **Sachwertverfahren** stützend **angewendet**. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis“ erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanz**wert** oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist – wie die Geschichte gezeigt hat – krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanz**wert**vergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Betriebsgebäude mit Doppelcarport bebaute Grundstück in 59590 Geseke, Tiefer Hellweg 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Geseke	4898	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Geseke	16	329

wird zum Wertermittlungstichtag 13.08.2025 mit rd.

210.000,- €

in Worten: zweihundertzehntausend 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.

Lippstadt, den 01. September 2025

Sachverständiger Dipl. Ing. Dietmar Krawinkel

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. Jahrgang 2021 Teil I Nr. 44)

ImmoWertA

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4)

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)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 25.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 30.0“ (Dezember 2013) erstellt. Angepasst an die ImmoWertV 2021 am 30.12.2021.

6 Wertermittlungsergebnisse

Für das bebaute Grundstück **Betriebsgebäude mit Doppelcarport** in **Geseke, Tiefer Hellweg 14**

Flur 16

Flurstücksnummer 329

Wertermittlungstichtag: **13.08.2025**

Bodenwert						
Bewertungs- teibereich	Entwick- lungsstufe	b/a- Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	Anteil	Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	35,00	1.137,00	100 %	39.795,00
Summe:				1.137,00		39.795,00

Objektdaten						
Bewertungs- teibereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Betriebsgebäude	502,00	466,00	2002	40	17
Gesamtfläche	Doppelcarport	36,00	-	2007	50	32

Wesentliche Daten				
Bewertungs- teibereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschafts- zinssatz [%]	Sachwert- faktor
Gesamtfläche	20.712,00	16,35	4,50	0,75

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	85,40 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-38,63 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	450,64 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	10,14
Verkehrswert/Reinertrag:	12,12

Ergebnisse	
Ertragswert:	204.000,00 € (91 % vom Sachwert)
Sachwert:	224.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	210.000,00 €
Wertermittlungstichtag	13.08.2025

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Straßenkarte im Maßstab 1 : 200.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 02: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 15.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 03: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte im Maßstab 1 : 5.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 04: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 500 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 05: Informationen zum Bodenrichtwert (gem. Gutachterausschuss)
- Anlage 06: Fotos
- Anlage 07: Grundrisse und Schnitte (gem. Bauakte)
- Anlage 08: BGF- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 09: Bau- u. Betriebsbeschreibungen (gem. Bauakte)
- Anlage 10: Ermittlung der Wertminderung durch ein Leitungsrecht



Ansicht von Nordosten



Ansicht von Osten

...



Ansicht von Norden



Ansicht von Südosten

...



Ansicht von Nordosten



Umgebung in Richtung Norden

Nutzflächenberechnung nach DIN 277

Grundlage: genehmigte Bauantragsplanung

1 Werkhalle mit Anbauten im EG

1 .01	Werkhalle	234,19+35,06	269,25 m ²
1 .02	Windfang	10,08	10,08 m ²
1 .03	Büro (Anbau)	34,53	34,53 m ²
1 .04	Büro	15,37	15,37 m ²
1 .05	Aufenthaltsraum	15,11	15,11 m ²
1 .06	Flur	5,96	5,96 m ²
1 .07	Umkleide	6,37	6,37 m ²
1 .08	Dusche	5,66	5,66 m ²
1 .09	WC D+H	2,36+2,36	4,72 m ²

1 Nutzfläche Werkhalle mit Anbauten im EG**367,05 m²****2 Werkhalle mit Anbauten im OG**

2 .01	Büro	35,35	35,35 m ²
2 .02	Heizungsraum	13,9	13,90 m ²
2 .03	Lagerfläche	49,33	49,33 m ²

2 Nutzfläche Werkhalle mit Anbauten im OG**98,58 m²****Zusammenfassung**

1	Nutzfläche Werkhalle mit Anbauten im EG	367,05 m ²
2	Nutzfläche Werkhalle mit Anbauten im OG	98,58 m ²

Nutzfläche, gesamt:**465,63 m²**

☐	3 % Putzabzug
☒	kein Putzabzug, da Fertigmaße
☐	Putzabzug nach tatsächlicher Putzstärke

Anmerkung:

Die Nutzflächenberechnung entspricht nur bedingt der tatsächlichen Grundrissituation, diese ist nur für die Wertermittlung gültig. Es erfolgte kein Aufmass. Fehlende Maße wurden aus den Plänen gemessen.

Lippstadt, 18.08.2025