

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford
Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74
www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Scheune
Mühlenbrink 19 c, 32107 Bad Salzuflen

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Wertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: Scheune, Mühlenbrink 19 c, 32107 Bad Salzuflen

Auftragsdatum: 10. Januar 2024
Aktenzeichen: 014 K 032/23

Ortsbesichtigung: 07. Februar 2024

Wertermittlungsstichtag: 07. Februar 2024
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 07. Februar 2024
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 11. März 2024

Anzahl der Ausfertigungen: 4

Gesamtseitenzahl: 29

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des mit einer Scheune bebauten Grundstücks in Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19 c wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 53.280,-
(in Worten: Euro dreiundfünfzigtausendzweihundertachtzig)

Inhaltsverzeichnis

I. Vorbemerkungen	4
1. <i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2. <i>Rechtsnormen</i>	4
3. <i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II. Grundstücksbeschreibung	5
1. <i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2. <i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	7
III. Baubeschreibung	9
1. <i>Vorbemerkung</i>	9
2. <i>Gebäude</i>	9
3. <i>Baujahr</i>	9
4. <i>Baubeschreibung</i>	9
5. <i>Außenanlagen</i>	10
6. <i>Baumängel bzw. -schäden</i>	10
IV. Wertermittlung des Grundstücks	10
1. <i>Wahl des Wertermittlungsverfahrens</i>	10
2. <i>Bodenwertermittlung nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV (früherer Liquidationswert)</i>	12
2.1. <i>Bodenwert</i>	13
2.2. <i>Freilegungskosten</i>	14
2.3. <i>Kosten der Altlastensanierung</i>	14
2.4. <i>Erlöse aus zu verwertenden Baumaterialien</i>	14
2.5. <i>besondere objektspezifische Merkmale</i>	15
V. Wertermittlung	16
1. <i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	16
2. <i>Ermittlung des Verkehrswertes</i>	16
VI. Zusammenfassung	16
VII. Abkürzungsverzeichnis	18
VIII. Literaturverzeichnis	19
IX. Anlagen	20

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

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

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmowertV2021)¹
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Die Verkehrswertermittlung wurde am 10.01.2024 schriftlich in Auftrag gegeben. Das Gutachten wird im Rahmen der Zwangsversteigerung benötigt.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist das mit einer Scheune bebaute Grundstück in Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19 c mitsamt der gem. § 94 BGB als wesentliche Grundstücksbestandteile geltenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen.

¹ die Modelle der Gutachterausschüsse basieren noch auf der alten ImmowertV2010, so daß diese zur Wahrung der Modellkonformität weiterhin zur Anwendung gelangt

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind in der nachfolgenden Wertermittlung nicht erfaßt.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Am 07.02.2024 fand gemeinsam mit der Eigentümerin des Nachbarhauses Mühlenbrink 19 a eine Besichtigung der baulichen Anlagen und deren Umgriffsfläche statt. Die Scheune war aufgrund der gelagerten Gegenstände nur bedingt zu begehen. Das Grundstück war von der Ostseite nicht zu begehen und somit die baulichen Anlagen nur bedingt ersichtlich.

3.4. Unterlagen

Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen, die dem Gutachten zugrundeliegen, sind nur stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Es wird unterstellt, daß die Unterlagen abschließend und zum Stichtag zutreffend sind:

- a. Lageplan
- b. Grundbuchauszug
- c. gem. mündlicher Auskunft des zuständigen Mitarbeiters der Stadt Bad Salzuflen sollen Zeichnungen bzw. eine Bauakte nicht mehr vorliegen
- d. Mündliche Auskunft der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Stadt Bad Salzuflen mit rund 57.000 Einwohner ist eines der größten Heilbäder in Nordrhein-Westfalen und verfügt über eine sehr moderne Infrastruktur².

Neben den Kurbetrieben ist das produzierende Gewerbe eine der tragenden Säulen der Wirtschaft. Zusätzlich hat sich Bad Salzuflen zu einem bekannten Tagungs- und Messestandort entwickelt.

1.2. Mikrolage (Lage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Bewertungsobjekt liegt in Werl, das gemeinsam mit Aspe den drittgrößten Ortsteil Werl-Aspe von Bad Salzuflen bildet.

Die Straße Mühlenbrink zweigt im Zentrum von Werl von der Dorfstraße ab und verläuft in südlicher Richtung, bis sie auf der Lockhauser Straße im Stadtteil Aspe mündet.

² vgl. Homepage der Stadt Bad Salzuflen www.bad-salzuflen.de

Das zu bewertende Grundstück gehört zum Hofensemble des ehemaligen Hofs Brockschmidt, dessen weitere 3 Gebäude zwischenzeitlich zu Wohnraum aus- und umgebaut wurden.

Südlich grenzen noch vereinzelte Wohnhäuser und Resthofstellen bzw. eine ehemalige Gärtnerei an. Der Großteil der angrenzenden Flächen ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Dinge des täglichen Bedarfs sind in Bad Salzuflen selbst, z.B. an der Hoffmannstraße in ca. 3,5 km bzw. in Aspe in ca. 2,4 km Entfernung gegeben und vorwiegend mit dem PKW zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist bedingt durch die Lage im Außenbereich trotz der Nähe zur B239 eher einfach.

Immissionen waren im Rahmen des Ortstermins nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist festzustellen, daß es sich um eine ländlich geprägte Lage im Außenbereich handelt.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist das Flurstück 636 der Flur 2 Gemarkung Werl-Aspe in Größe von 1.332 m². Das Grundstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, das Gelände ist weitgehend eben.

Ein Baugrundgutachten liegt der Wertermittlung nicht zugrunde, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einer nicht unterkellerten, massiv errichteten 1-geschossigen Scheune mit nicht ausgebautem Satteldach bebaut.

1.5. Nutzung

Die Scheune wird schon seit einigen Jahren nur noch zu Abstellzwecken genutzt.

1.6. Abgabenrechtlicher Zustand

Das Objekt ist über die Straße „Mühlenbrink“, die über eine Schwarzdecke verfügt, ausreichend erschlossen.

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 08.02.2024 werden für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge gem. Bau- gesetzbuch mehr erhoben werden.

Straßenbaubebiträge gem. KAG NW werden erhoben, wenn entsprechende Baumaßnahmen durchgeführt werden, die z.Zt. nicht geplant sind.

Nach aktueller Rechtsprechung werden diese zu 100% bei ausreichenden Landesmitteln vom Land NRW gefördert.

Kanalanschlußbeiträge fallen nicht mehr an.

Eine weitere Überprüfung der abgabenrechtlichen Situation ist nicht erfolgt. Für die Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 09.02.2024 ist das Grundstück nicht als Verdachtsfläche im Altlastenkataster aufgeführt.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuchstand

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen, Blatt 18782A Gemarkung Werl-Aspe, Flur 2, Flurstück 636 eingetragen.

Der zugehörige Grundbuchauszug datiert vom 12.09.2023.

2.2. Rechte und Belastungen

2.2.1. Grundbuch

In Abt. II des Grundbuchs liegen keine wertbeeinflussenden Rechte oder Belastungen vor.

2.2.2. Baulisten³

Gem. schriftlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 08.02.2024 sind zu Gunsten des Bewertungsobjektes Erschließungsbaulisten und eine Stellplatzbaulast eingetragen, die in Anlage 2 des Gutachtens dargestellt sind.

Eine Würdigung der Baulisten erfolgt im Rahmen der Betrachtung der objekt-spezifischen Merkmale auf S. 17 f. des Gutachtens.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht überprüft werden, da keine Bauakte für das Gebäude existiert.

Im Rahmen der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Gem. der Bauakte und Darstellung im Geoportal liegt das Bewertungsobjekt im Außenbereich, in dem nach § 35 BauGB baurechtlich nur sog. „privilegierte Vorhaben“ zulässig sind.

Dabei handelt es sich um Vorhaben, die im Zusammenhang mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben stehen, öffentlichen Belangen nicht entgegenstehen und für die die Erschließung gesichert ist.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Unter Berücksichtigung der Lage bzw. der planerischen Gegebenheiten ist bzgl. des zu bewertenden Grundstücks festzustellen, dass es sich gem. § 5 Abs. 1 ImmoWertV grundsätzlich um eine Fläche der Land- und Forstwirtschaft handelt.

Das Bewertungsobjekt ist als bebaute Fläche im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 BauGB) zu qualifizieren. Allerdings ist die Zuwegung und damit die Erschließung nur über Baulisten, d.h. öffentlich-rechtlich gesichert. Eine privatrechtliche Vereinbarung in Form einer Dienstbarkeit besteht nicht.

³ vgl. Anlage 2 des Gutachtens, S. 24 f.

Auch ist aufgrund der baulichen Ausnutzung der angrenzenden Gebäude der ehemaligen Hofstelle gem. mündlicher Auskunft der Stadt Bad Salzuflen keine Nutzung des Bewertungsobjektes zu Wohnzwecken genehmigungsfähig.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind.

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

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der verwendeten Bauteile
5. Brandschutz

2. Gebäude

nicht unterkellerte, massiv 1-geschoßig mit nicht ausgebautem Satteldach errichtete Scheune

3. Baujahr

Das Baujahr der Scheune ist nicht bekannt.

4. Baubeschreibung

Gründung: Streifenfundamente, Sohle geklinkert

Außenwände: Ziegel als Sichtmauerwerk

Dach: Satteldach als Holzkonstruktion, Eindeckung mit roten Ziegeln, Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Tore: Holzschiebetore

5. Außenanlagen

Der nach Westen vor der Scheune gelegene Bereich ist als Zufahrt gepflastert. Verbleibende unbebaute Flächen waren gärtnerisch angelegt.

6. Baumängel bzw. -schäden

Das Objekt ist in einem sehr einfachen Unterhaltungszustand. Renovierungen und Modernisierungen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt.

Baumängel bzw. -schäden waren im Rahmen der Besichtigung zum Beispiel wie folgt ersichtlich:

- abgängige Holztore
- schadhafte, z.T. abgängige Dacheindeckung und Dachüberstände
- Durchfeuchtung des Mauerwerks
- vernachlässigte Außenanlagen

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Wertermittlungsobjektes aus der Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke festgestellt.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, vor allem sind Kaufpreise direkt vergleichbarer Objekte nicht bekannt. Auf die Ermittlung eines Vergleichswertes wird daher verzichtet.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (gewöhnliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebseinrichtungen, Alterswertminderung bzw. Bodenwert, Marktanpassung, Berücksichtigung von Baumängeln und -schäden) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 7 Abs. 2 ImmowertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist⁴.

Von den Gutachterausschüssen werden keine Marktanpassungsfaktoren für landwirtschaftliche Gebäude veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann. Das Sachwertverfahren wird daher nachfolgend nicht angewendet.

Das Ertragswertverfahren findet auf Grund der Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dann Anwendung, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist.

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

In der Literatur⁵ wird die Anwendung des Ertragswertverfahrens für vergleichbare Objekte empfohlen, da für den Käufer eines solchen Objektes die Verzinsung des von ihm investierten Kapitals im Vordergrund steht.

⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

⁵ vgl. Simon/Reinhold, Wertermittlung v. Grundstücken, 4. Auflage, 2001

Für das zu bewertende Objekt ist, wie nachfolgend aufgezeigt wird, von einem Sonderfall der Wertermittlung, dem früheren „Liquidationswertverfahren“ auszugehen: Die Bodenwertermittlung von Grundstücken, bei denen ein alsbaldiger Abriss der baulichen Anlage zu unterstellen ist, erfolgt nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV bzw. der grundsätzlichen Bestimmung des § 16 Abs. 1 ImmoWertV.

Die Wertermittlung erfolgt zunächst unter Vernachlässigung der Erschließungssituation, die im Rahmen der Betrachtung der besonderen objekt-spezifischen Merkmalen gewürdigt wird.

2. Bodenwertermittlung nach § 16 Abs. 3 ImmoWertV (früherer Liquidationswert)

In § 16 Abs. 3 ImmoWertV ist die Wertermittlung im Falle eines Missverhältnisses zwischen den baulichen Anlagen und dem Wert des unbebaut gedachten Grundstücks geregelt.

Die Freilegung eines Grundstücks kann, wie im vorliegenden Fall, indiziert sein, wenn die bauliche Anlage zwar nutzbar ist und auch die zulässige bzw. lagetypische Nutzbarkeit realisiert wurde, jedoch eine wirtschaftliche Nutzung aufgrund eines erheblichen Instandhaltungsstaus nicht möglich ist. In diesem Fall ergibt sich weder ein entsprechender Gebäudeertrags- oder Gebäudesachwert.

Aufgrund des ersichtlichen Unterhaltungszustands und der unterstellten Baumängel und –schäden ist eine Weiternutzung der baulichen Anlagen nicht sinnvoll und die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer sehr kurz.

Eine Sanierung erscheint zudem im Hinblick auf die Anforderungen der EnEV 2014 nicht wirtschaftlich, so daß von einer alsbaldigen Freilegung auszugehen ist.

Das Gebäude ist ungenutzt, so daß im Rahmen der Wertermittlung unterstellt wird, daß eine alsbaldige Freilegung erfolgen kann und dieser weder rechtliche, noch sonstige Gründe entgegenstehen.

Der Bodenwert bestimmt sich in diesem Fall nach dem Wert eines unbebauten Grundstücks, jedoch ist dieser Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, zu vermindern.

Um allerdings den Bestandsschutz zu wahren, wird die Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz unterstellt, so daß entsprechende Freilegungskosten nicht angesetzt werden.

Im Hinblick auf die geschilderte Gebäudesubstanz ist zu unterstellen, dass die vorhandene Bausubstanz im Rahmen einer Neubebauung nicht mehr revitalisiert werden kann. Ein Restwert ist somit nicht zu berücksichtigen.

2.1. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagerwerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen⁶.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstellung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Grundsätzlich bestimmt sich der Bodenwert im Außenbereich für die bebaute Fläche und die notwendige Umgriffsfläche nach der Lage des Grundstücks zum nächsten Ort (Baugebiet), der äußeren und inneren Erschließung und der Verwendungsfähigkeit im Rahmen des § 35 BauGB bzw. der Marktängigkeit.

In der Literatur werden Bodenpreise angegeben, die sich zwischen dem 2- bis 3-fachen Ackerlandwert bewegen und bis zu 60 % des Bodenwertes für vergleichbare Grundstücke in Innerortslage betragen.

⁶ vgl. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Grundsätzlich ist von den Vergleichspreisen solcher Grundstücke auszugehen, die nach Art und Maß der künftigen Nutzung des Außenbereichsgrundstücks entsprechen⁷.

Für das Bewertungsobjekt wird für bebaute Flächen im Außenbereich bei gewerblicher Nutzung ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert von € 40,-/m² bei einer Fläche bis zu 10.000 m² ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert stellt sich zu den Stichtagen 01.01.2023 und 01.01.2024 unverändert dar.

Zwischen dem Richtwertgrundstück und dem vorgenannten Flurstück besteht in den wertbestimmenden Merkmalen wie Lage, Zuschnitt und Bebauung eine hinreichende Übereinstimmung, so daß der Richtwert angemessen ist.

Der Bodenwert stellt sich wie folgt dar:

Grundstück	1332 m ²	*	40,00 €	=	53.280,00 €
Bodenwert (gerundet)				=	53.280,00 €

2.2. Freilegungskosten

Für die weitere Wertermittlung wird die Annahme getroffen, daß die baulichen Anlagen zum Zeitpunkt der Freilegung vollkommen leergeräumt sind und alle Abbruchmaterialien frei von umweltbelastenden Stoffen sind.

Dennoch werden zur Wahrung des Bestandsschutzes keine Freilegungskosten wertmäßig berücksichtigt.

2.3. Kosten der Altlastensanierung

Der Wertermittlung sind ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt worden, so dass keine etwaigen Sanierungskosten berücksichtigt werden.

2.4. Erlöse aus zu verwertenden Baumaterialien

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass Erlöse aus dem Verkauf noch zu verwertender Baumaterialien nicht erzielt werden können.

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken , a.a.O., S. 729

2.5. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. -schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind, soweit sie im Verfahren selbst nicht bereits erfaßt sind, zusätzlich zu berücksichtigen:

Die Erschließung des Bewertungsobjekts ist durch begünstigende Bau- lasten auf dem westlich angrenzenden Flurstück 635 gegeben.

Gem. schriftlicher Auskunft des Grundbuchamtes des Amtsgerichts Lemgo ist die Baulast auf dem Flurstück 635 nicht dinglich gesichert.

Die Baulast ist ein rein öffentlich-rechtliches Instrument für die Bauaufsichtsbehörde, die Einhaltung des Baurechts durchzusetzen und zu gewährleisten. Im Falle eines baulastwidrigen Verhaltens kann der Begünstigte lediglich die Behörde informieren, er hat jedoch keinen Anspruch auf ein Einschreiten⁸.

Im vorliegenden Fall ist die Baulast nicht zusätzlich durch eine Grunddienstbarkeit gesichert, so daß dem begünstigten Grundstück eine sichere (privatrechtliche) Rechtsposition zur dauerhaften Benutzung des belasteten Grundstücks fehlt.

Gem. einer Entscheidung des OVG Bremen⁹ dient die Baulast ausschließlich dem öffentlichen Interesse. Eine privatrechtliche Berechtigung des einen gegen den anderen Grundstücksnachbarn schafft sie nicht.

Zwar ist der Begünstigte ohne zusätzliche dingliche Sicherung im Grundbuch auf die Baulast angewiesen, allerdings liegt seit der Eintragung im Jahr 1994 kein baulastwidriges Verhalten vor.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, daß der Verkehrswert aufgrund der fehlenden dinglichen Sicherung nicht negativ beeinflußt wird. Ein Wertabschlag wird nicht vorgenommen.

⁸ vgl. Albert Seitz, Baulisten unter der Lupe in GuG 6, 2014, S. 325 f.

⁹ vgl. OVG Bremen, NVwZ 1998, 1322 f.

V. Wertermittlung

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Die Entwicklung der Wirtschaft eines Landes und die des Gewerbeimmobilienmarktes sind eng miteinander verknüpft mit der Folge, dass der Gewerbeimmobilienmarkt sehr sensibel gegenüber Nachfrage- und Konjunkturschwankungen ist.

Der Markt ist z.Zt. noch durch verhältnismäßig hohe Leerstandsraten und einen Zuwachs von neugebauten Gewerbeimmobilien gekennzeichnet, so dass weiterhin ein relatives Überangebot einer geringeren Nachfrage mit gesunkenen Verkaufspreisen gegenübersteht¹⁰.

2. Ermittlung des Verkehrswertes

Nach den herrschenden Marktgepflogenheiten wird der Verkehrswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt, da die Ertragserzielung im Vordergrund steht¹¹.

Ein Marktanpassungsabschlag wird nicht vorgenommen, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits im Rahmen des Ertragswertverfahrens hinreichend berücksichtigt worden sind.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 53.280,-**.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist das mit einer Scheune bebauten, ca. 1.332 m² große Grundstück in Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19 c.

Das genaue Baujahr der Scheune ist nicht bekannt, da Bauunterlagen nicht vorliegen. Die Scheune ist seit einigen Jahren ungenutzt.

Zur Wahrung des Bestandsschutzes wird unterstellt, daß die baulichen Anlagen erhalten bleiben und keine Freilegung erfolgt. Ein Restwert ist dem verbleibenden Gebäude aufgrund des baulichen Zustands jedoch nicht beizumessen.

Eine Wohnnutzung der Scheune ist gem. mündlicher Auskunft des Bauamtes der Stadt Bad Salzuflen auszuschließen.

¹⁰ vgl. www.Gewerbeimmobilien.com/gewerbeimmobilienmarkt

¹¹ vgl. Hildebrandt, Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, S. 23

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert der Scheune in Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19 c begutachtet mit

€ 53.280,-
(in Worten: Euro dreiundfünfzigtausendzweihundertachtzig)

Herford, 11.03.2024

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttonrauminhalt
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsche Industrie Norm
DM	Deutsche Mark
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
GuG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert
i.d.R.	in der Regel
IfS	Institut für Sachverständigenwesen
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
monatl.	monatlich
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
s.	siehe
Tz.	Teilziffer
u.	und
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

**Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachter-
ausschüsse Grundstückswerte in NRW**
Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung
Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss des Kreises Herford
Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis und die Stadt Herford

Gutachterausschuss des Kreises Lippe
Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Lippe

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Luchterhandverlag, Neuwied, Ausgabe 4/98, S. 223 ff.

Hildebrandt, Hubertus
Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber, Wolfgang
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, Bundesanzeiger,
Köln 2017

Kleiber, Wolfgang
Skript zum Seminar Verkehrswertermittlung nach der ImmoWertV,
Hamburg, Juni 2010

Kleiber - Simon - Weyers
- WertV'88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der
WertR'91 und der Ergänzenden Hinweise für die neuen Länder
3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kröll, Ralf
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von
Grundstücken, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans
Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002
Bodenseeforum 2000

Simon - Reinhold
Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur
Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

Der Lageplan ist z.B. im geoportal des Kreises Lippe einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

Anlage 2: Baulasten (Lagepläne nicht maßstabsgerecht)

Baulastenverzeichnis der Stadt Bad Salzuflen

Baulastenblatt-Nr.: 373

Grundstück Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19

Gemarkung Werl-Aspe Flur 2 Flurstück Teil aus 481, Teil aus 482, 487

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
1	Es wird die Verpflichtung übernommen, daß die im beiliegenden Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, dargestellte grün gekennzeichnete Fläche in den dort angegebenen Maßen als Fläche für 2 Stellplätze auf dem oben bezeichneten, hierdurch belasteten Grundstück, dauernd zur Verfügung gestellt wird gem. § 47 Abs. 1 BauO NW.	Efd. Nr. 1 gelöscht am 17.03.04 Die erforderlichen Stellflächen werden auf dem Flurstück 489 angelegt. (G3.41.W1.10104)
2	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 2, Flurstück 482, (Trennstück 2) gestattet dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 2, Flurstück 482, (Trennstück 1), daß die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, grün schraffierte Fläche mit den dort angegebenen Maßen zum Begehen und Befahren zu einer öffentlichen Verkehrsfläche im verkehrsüblichen Sinn angelegt, unterhalten und dauernd genutzt wird, gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 Bau O NW.	
3	Es wird gestattet, daß das anfallende Regen- und Schmutzwasser über das oben bezeichnete hiermit belastete Grundstück der öffentlichen Kanalisation zugeführt, daß der Kanal gewartet und gepflegt wird, wie im beiliegenden Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, dargestellt, gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW.	
4	Es wird gestattet, daß die im beiliegenden Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, grün schraffierte Fläche(n) mit den dort angegebenen Maßen dem oben bezeichneten, hierdurch belasteten Grundstück, als notwendige Abstandsfläche(n) angerechnet, auf eigene Abstände und Abstandsflächen nicht angerechnet und nicht überbaut wird gem. § 7 Abs. 1 BauO NW.	

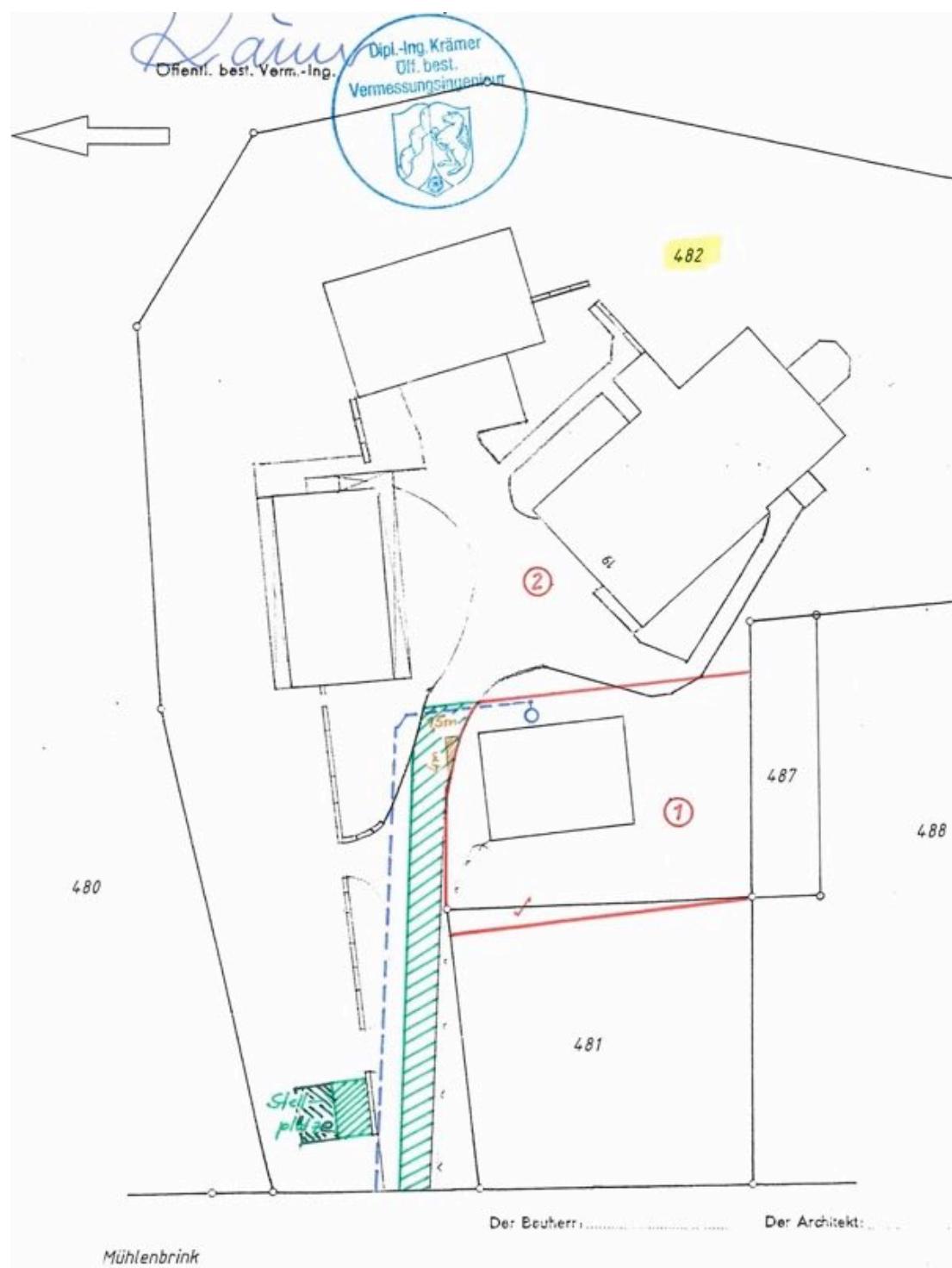
Eingetragen:

Bad Salzuflen, den 23.11.94



Siehe auch Efd. Nr. 5

+
sowie Efd. Nr. 6-8



Baulastenblatt Nr.: 373

Grundstück Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19

Gemarkung Werl-Aspe

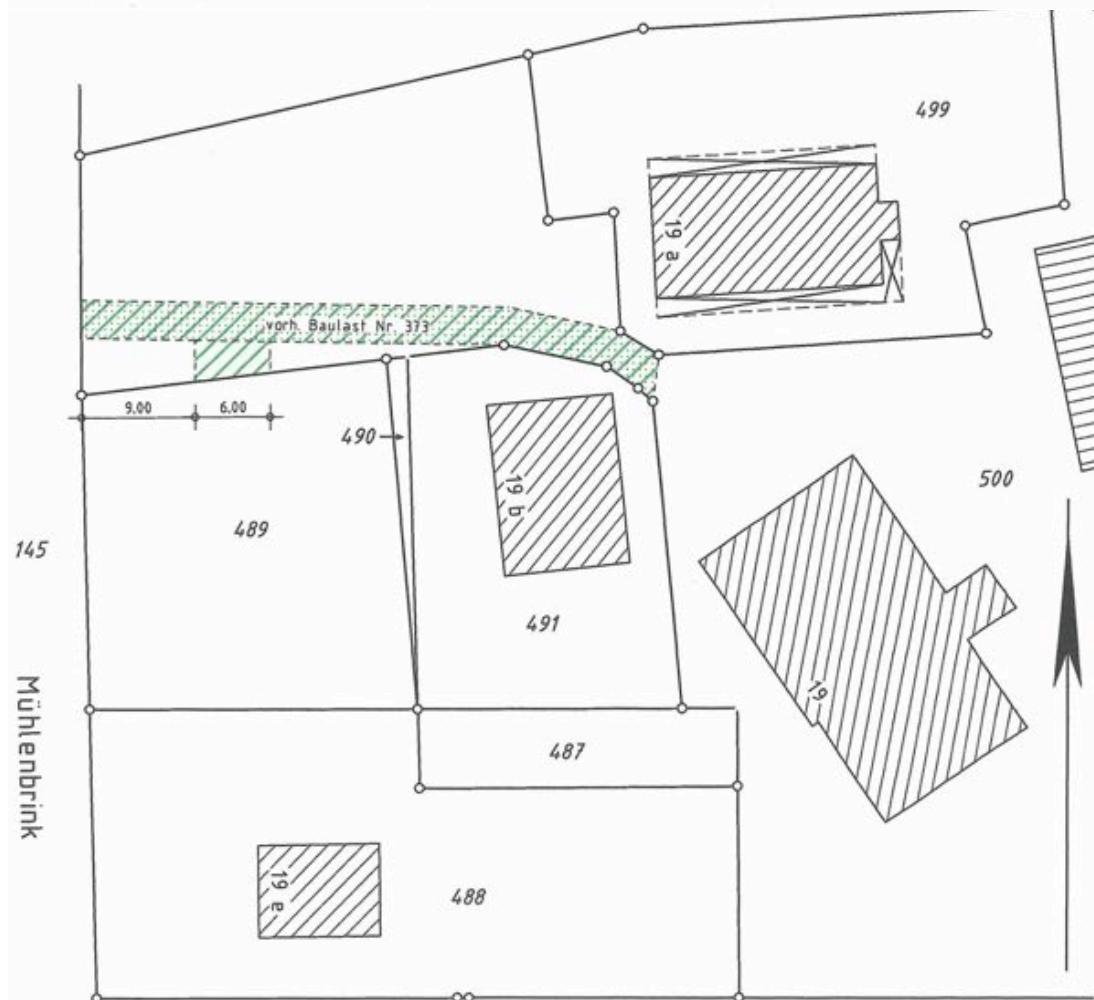
Flur 2

Flurstück 500

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
----------	-------------------------	-------------

Es wird die Verpflichtung übernommen:

5. die im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellte Teilfläche des v. g. Grundstücks den jeweiligen Eigentümern, Besuchern und Bewohnern des Grundstücks Gemarkung Werl-Aspe Flur 2 Flurstück 489 jederzeit als Zuwegung für den Verkehr zwischen der Straße „Mühlenbrink“ und diesem Grundstück frei- und offenzuhalten.



Baulastenblatt Nr.: 373

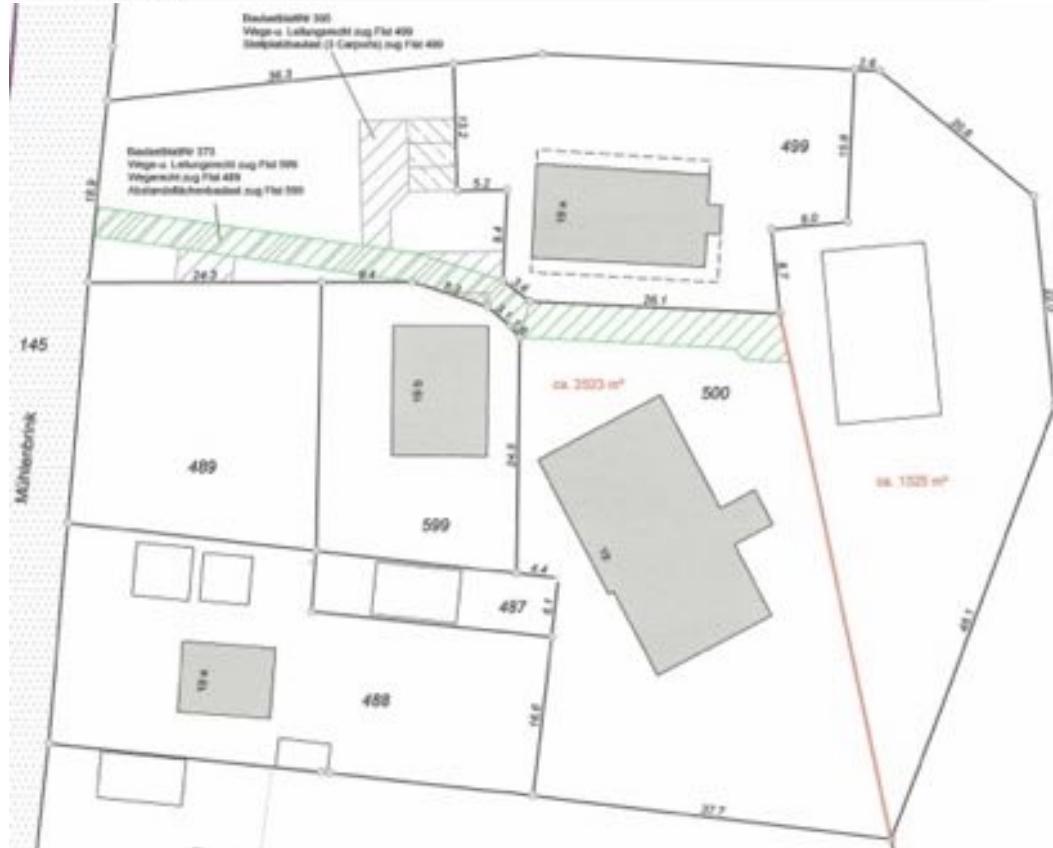
Grundstück Bad Salzuflen, Mühlenbrink 19

Gemarkung Werl- Aspe

Flur 2

Flurstück 500

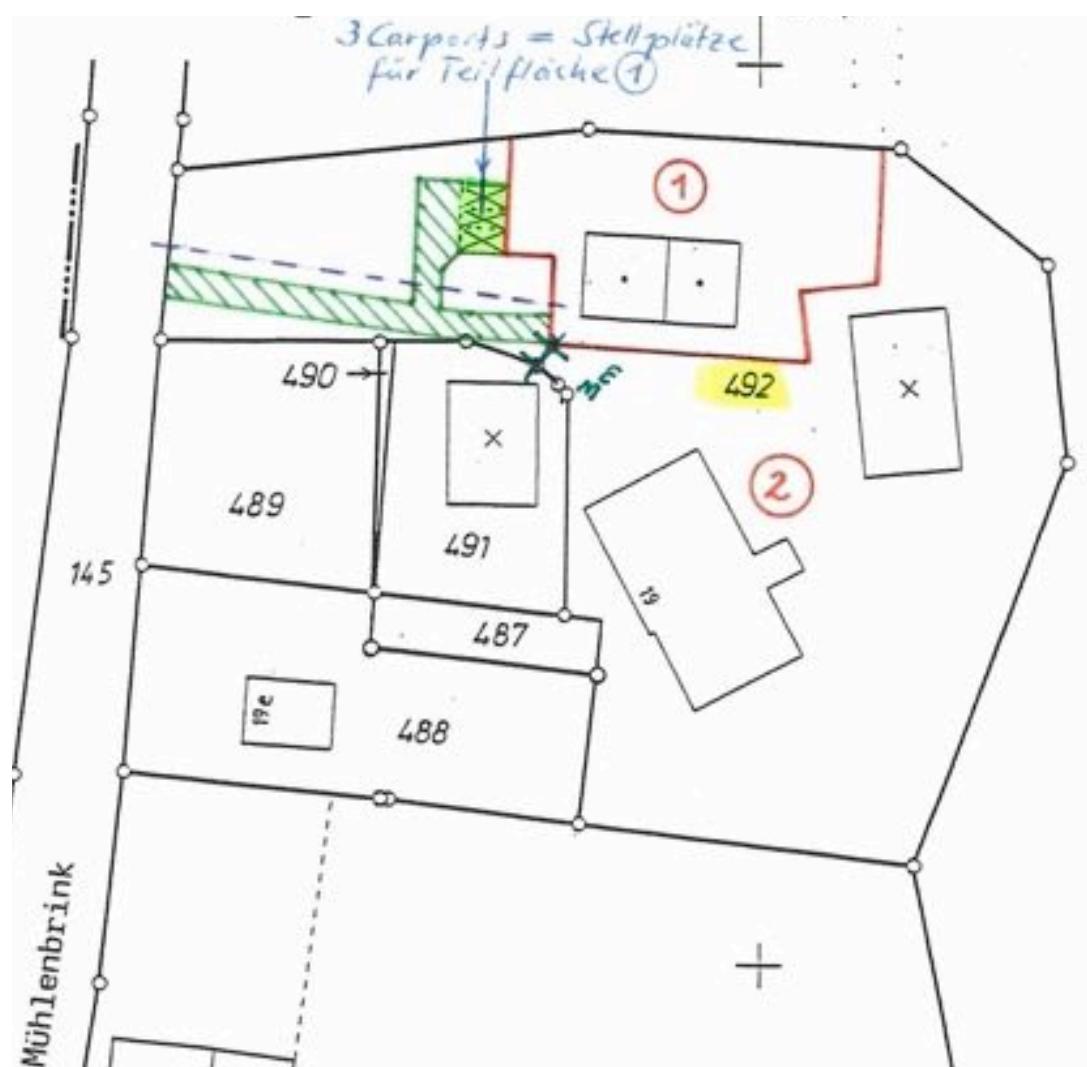
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragungen	Bemerkungen
	Es werden folgende Verpflichtungen übernommen:	
6.	die im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellte Fläche des o. g. Grundstücks den jeweiligen Eigentümern, Besuchern und Bewohnern des neu zu bildenden Teilstücks aus dem o. g. Grundstück jederzeit als Zuwegung für den Verkehr zwischen der Straße „Mühlenbrink“ und diesem Grundstück frei- und offenzuhalten.	
7.	dauernd zu dulden, dass das auf dem neu zu bildenden Teilstück aus dem o. g. Grundstück anfallende Schmutz- und Regenwasser mittels zweier Rohrleitungen durch das belastete Grundstück geleitet wird, um es im weiteren Verlauf dem öffentlichen Abwasserkanal in der Straße „Mühlenbrink“ zuführen zu können.	



Baulastenblatt Nr.: 395

Grundstück Bad Salzuflen, Mühlenbrink
Gemarkung Werl-Aspe Flur 2 Flurstück 492, Teil 2 | *500*

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragungen
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Flur 2, Flurstück 492, Teil 2, Trennstück --- gestattet dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Flur 2, Flurstück 492, Teil 1, Trennstück --, daß die im beigefügten Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, grün schraffierte Fläche mit den dort angegebenen Maßen zum Begehen und Befahren zu einer öffentlichen Verkehrsfläche im verkehrsüblichen Sinn angelegt, unterhalten und dauernd genutzt wird, gem. § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW.
2	Es wird gestattet, daß das anfallende Regen- und Schmutzwasser über das oben bezeichnete hiermit belastete Grundstück der öffentlichen Kanalisation zugeführt, daß der Kanal gewartet und gepflegt wird, wie im beiliegenden Lageplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, dargestellt, gem. § 4 Abs. 1 Nr. 2 BauO NW.
3	Es wird die Verpflichtung übernommen, daß die im beiliegenden Lagerplan, der einen wesentlichen Bestandteil dieser Verpflichtungserklärung bildet, dargestellt grün gekennzeichnete Fläche in den dort angegebenen Maßen als Fläche für notwendige Stellplätze auf dem oben bezeichneten, hierdurch belasteten Grundstück, dauernd zur Verfügung gestellt wird gem. § 47 Abs. 1 BauO NW.



Anlage 3: Fotos des Objektes



Westansicht



Südansicht



Nordansicht



Innenansicht



Innenansicht



Zufahrt