



GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert, i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des
bebauten Grundstücks

Alersfelde, 33039 Nieheim
Betriebsgrundstück, bebaut mit einer Kaltlagerhalle



Ansicht von Süden; rückwärtige Grundstück-Grenzen rot einskizziert

Gemarkung: Nieheim

Grundbuch von Nieheim

Flur: 11

Blatt: 2204 lfd. Nr. 1

Flurstück(e): 764

Größe: 2.210 m²

Geschäftsnr. 17 K 21/24

Eigentümer: n.n. (dem Gericht bekannt)

Amtsgericht Brakel

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde ermittelt zum Stichtag 05.02.2025
unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung

mit **rd. € 90.000,-**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass sie keine Lagekarten enthält. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 05272-3747-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Brakel eingesehen werden.

Ausfertigung Internet-Version

Das Original-Gutachten besteht aus 34 Seiten und weiteren Anlagen mit 3 Seiten.

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	Allgemeines	3
2.	Grundstücksbeschreibung	
2.1	Lage, Form und Nutzung	6
2.2	Rechtliche Situation	9
3.	Gebäudebeschreibung	
3.1	Art der Gebäude	11
3.2	Grundrisse, Gebäudekonstruktion, Ausbau	11
3.3	Objektspezifische Grundstücksmerkmale (Baumängel- und Schäden)	13
3.4	Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
3.5	Außenanlagen	15
3.6	Gesamteindruck	15
3.7	Alter, Restnutzung und Wertminderung	15
4.	Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1	Allgemeines	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Sachwertermittlung	21
4.5	Ertragswertermittlung	26
4.6	Verkehrswert	32
5.	Literaturverzeichnis	34
6.	Anlagen	
6.1	Fotodokumentation	35 - 37

Das vorliegende Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und explizit für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag werden ausschließlich Rechte der Vertragschließenden begründet; lediglich die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor; eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

1. Allgemeines

Auftraggeber	Amtsgericht Brakel Nieheimer Straße 17 33034 Brakel gem. Beschluss 17 K 21/24			
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung			
Wertermittlungsobjekt	Betriebshof mit Kaltlagerhalle Alersfelde 33039 Nieheim			
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Blatt lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch		Nieheim 2204 1 Gebäude- und Freifläche Alersfelde	
Katasterbezeichnung	Gemarkung Nieheim			
	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe
	1	11	764	2.210 m ²
Wichtiger Hinweis	<p>Die Eigentümerin der Immobilie war zu dem festgesetzten Termin am 05.02.2025 für eine Objektbesichtigung nicht anwesend, auch von den Nutzern der Immobilie war niemand vor Ort.</p> <p>Der Eigentümerin war im Vorfeld schriftlich die Verfahrensweise in einem solchen Fall (Bewertung der Immobilie nach äußerem Augenschein mit entsprechendem Risikoabschlag) mitgeteilt und erläutert worden.</p> <p>Im Nachgang zum festgesetzten Ortstermin wurde die Eigentümerin sowohl durch den Sachverständigen als auch das Gericht erneut angeschrieben, um ihr Gelegenheit zur Abstimmung eines erneuten Termins zur Besichtigung sowie zur Mitteilung ggf. wertrelevanter Objekteigenschaften zu geben. Auch hierbei wurde auf die Verfahrensweise bei nicht ermöglichter Innenbesichtigung hingewiesen.</p> <p>Da sich die Eigentümerin weder bei Gericht noch beim Sachverständigen gemeldet hat, wird die nachfolgende Verkehrswertermittlung somit auftragsgemäß nach allen zusammengetragenen Informationen und Recherchen zunächst nach dem äußeren Eindruck erstellt wird.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Gutachten getroffene Aussagen zu Eigenschaften, die nicht offensichtlich erkennbar sein können, auf Annahmen beruhen. Diese Annahmen beruhen Erfahrungswerten zu baualterstypischen Ausführungsweisen und dem Nutzungsprofil einer jüngeren einfachen Kaltlagerhalle – vermutlich in Stahlbauweise.</p> <p>Das Risiko ggf. vorhandener Mängel und Schäden wird im Rahmen dieser Wertermittlung abschließend durch einen Risikoabschlag bewertet.</p>			

Kurzbeschreibung

Das zu bewertende Grundstück liegt im Gewerbegebiet Alersfelde, am östlichen Rand der Kleinstadt Nieheim. Es ist erschlossen über eine ausgebaute Gemeindestraße als Sackgasse.

Gemäß Bauleitplanung ist eine gewerbliche Nutzung nach § 8 BauNVO mit einer max. zweigeschossigen Bebauung zulässig.

Zum Bewertungsstichtag wird das Grundstück augenscheinlich durch ein Bauunternehmen (vermutlich des Ehemanns der Eigentümerin dieses und des angrenzenden Grundstücks) zu einfachen Lagerzwecken genutzt. Es ist bebaut mit einer kleineren Kaltlagerhalle in Stahlbeton-/Holz-Rahmenbauweise.

An der Halle besteht augenscheinlich noch einiger Restfertigstellungsbedarf.

Nach aktuellen Recherchen existiert für das Hallengebäude eine Baugenehmigung; die Schlussabnahme sowie die katasteramtliche Einmessung stehen jedoch noch aus.

Das Grundstück ist tlw. abgeschoben und provisorisch mit Schotter befestigt, die nördliche und westliche Grenze ist mittels eines hohen Stahlgitterzaunes eingefriedet.

Umfang der Sachverhaltsfeststellungen

Grundlage für die Objektbeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie ggf. vorliegende 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 beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen, die dann jedoch nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Aussagen in 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; falls nicht anders beschrieben wird im Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf evtl. festgestellte Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind. Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und frei zugänglich, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf tierische und pflanzliche Schädlinge sowie über gesundheitsgefährdende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis:

Eine Besichtigung der Immobilie war lediglich von der nördlichen und der westlichen Grundstücksgrenze aus möglich, die Halle konnte nicht von Innen besichtigt werden!

Zubehör	<p>Es wurden auf dem Bewertungsgrundstück tlw. Materialien des angrenzenden Baubetriebes vorgefunden, die ggf. als Zubehör im Sinne §§ 55, 20ff ZVG bewertet werden könnten (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.).</p> <p>Es handelt sich dabei z. B. um kleinere Mengen an Mauerziegeln, Monier- / Bewehrungsstahl, einen Baucontainer, mehrere Beton-Schütten sowie weitere Kleinteile.</p> <p>Die Gegenstände sind frei beweglich und wären jederzeit (z. B. auf ein benachbartes Grundstück) umzulagern.</p> <p>Sie wurden nicht erfasst und sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung des Grundstücks.</p>
Besonderheiten	keine bekannt
Grundlagen des Gutachten	<p>Ortsbesichtigung, Protokoll und Fotodokumentation</p> <p>keine Bauakten zum Grundstück beim Kreis Höxter vorhanden</p> <p>Auszüge aus dem Grundbuch, Ausdruck vom 21.08.2024</p> <p>Liegenschaftskarte Geodatenserver des Kreises Höxter</p> <p>Baulastenauskunft Kreis Höxter</p> <p>Angaben von:</p> <p>Bauamt des Kreis Höxter zur Erteilung der Baugenehmigung sowie zum Vorliegen einer gültigen statischen Berechnung</p> <p>Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation</p> <p>Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Nieheim zur Erschließungs- und Beitragssituation</p> <p>Bodenrichtwertauskunft 2025 durch den Gutachterausschuss des Kreises Höxter via Internet („Boris NRW“)</p> <p>Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter</p> <p>Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.</p>
Gesetze, Verordnungen	<p>Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)</p> <p>Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023)</p> <p>Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010)</p> <p>Wertermittlungsrichtlinien (WertR)</p> <p>Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)</p> <p>Baunutzungsverordnung (BauNVO)</p> <p>Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)</p> <p>Wohnflächenverordnung (WoFlV)</p> <p>Gebäudeenergiegesetz (GEG)</p> <p>Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)</p> <p>jeweils in der gültigen Fassung</p>
Wertermittlungsstichtag	05.02.2025
Qualitätsstichtag	05.02.2025
Tag der Ortsbesichtigung	05.02.2025
Teilnehmer	<p>Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)</p> <p>Herr n. n. (Praktikant des Sachverständigen)</p>

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	<p>Aufgrund der Empfehlung der Projektgruppe „IT-ZVG“ (Informationstechnische Unterstützung der Zwangsversteigerungsgerichte) zur Lagebeschreibung werden in der Internetversion dieses Gutachtens keine Übersichts- und Stadtpläne veröffentlicht.</p> <p>Im Internet stehen den Lesern über das Geodatenportal des Landkreises Höxter (www.kreis-hoexter.de/standort-umwelt/geodatenportal) weitere Luftbilder und Karten zur Verfügung.</p>																											
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)																											
Kreis	<p>Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold</p> <p>Im Osten Nordrhein-Westfalens liegt der Kreis HX angrenzend an die benachbarten Bundesländer Niedersachsen und Hessen. Mit einer Fläche von 1.200 km² zählt er zu den flächenmäßig größeren Kreisen in NRW; mit einer Bevölkerungszahl von rd. 142.000 ist der Kreis Höxter im Landesdurchschnitt dünn besiedelt, mit leicht abnehmender Tendenz (Entwicklung 2016 - 2023 rd. – 0,3 %).</p> <p>Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als strukturschwache Region.</p>																											
Verkehrsanbindung/ Makrolage	<p>an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 252</p> <table border="0"> <tr> <td>Kreisstadt:</td> <td>Höxter, ca. 13.000 EW</td> <td>32 km</td> </tr> <tr> <td>nächste Stadt:</td> <td>Nieheim, ca. 2.900 Einwohner</td> <td>2 km</td> </tr> <tr> <td>Zentren:</td> <td>Paderborn</td> <td>38 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bielefeld</td> <td>66 km</td> </tr> <tr> <td>Autobahnen:</td> <td>A 2 Hannover - Dortmund</td> <td>55 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A 44 Kassel - Dortmund</td> <td>43 km</td> </tr> <tr> <td>Bahnhöfe:</td> <td>Brakel, Steinheim</td> <td>12/12 km</td> </tr> <tr> <td>Flughafen:</td> <td>Paderborn-Lippstadt</td> <td>54 km</td> </tr> <tr> <td></td> <td>öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)</td> <td>< 1 km</td> </tr> </table> <p>Die Makrolage Nieheim stellt zwar ein Kleinzentrum im Umkreis von ca. 15 km dar, zählt im kreisweiten Bereich jedoch zu den vergleichsweise unterdurchschnittlich nachgefragten Wohnlagen in einer überwiegend auch eher strukturschwachen Region.</p>	Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.000 EW	32 km	nächste Stadt:	Nieheim, ca. 2.900 Einwohner	2 km	Zentren:	Paderborn	38 km		Bielefeld	66 km	Autobahnen:	A 2 Hannover - Dortmund	55 km		A 44 Kassel - Dortmund	43 km	Bahnhöfe:	Brakel, Steinheim	12/12 km	Flughafen:	Paderborn-Lippstadt	54 km		öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 1 km
Kreisstadt:	Höxter, ca. 13.000 EW	32 km																										
nächste Stadt:	Nieheim, ca. 2.900 Einwohner	2 km																										
Zentren:	Paderborn	38 km																										
	Bielefeld	66 km																										
Autobahnen:	A 2 Hannover - Dortmund	55 km																										
	A 44 Kassel - Dortmund	43 km																										
Bahnhöfe:	Brakel, Steinheim	12/12 km																										
Flughafen:	Paderborn-Lippstadt	54 km																										
	öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle)	< 1 km																										
Ort / Infrastruktur:	<p>Gemeinde Nieheim, mit rd. 6.200 Einwohnern in 10 Stadtteilen, davon knapp 3.000 in Nieheim. Die Gemeinde ist stark landwirtschaftlich geprägt, an Industriebetrieben gibt es wenige mittelständische Unternehmen.</p> <p>Die Ortschaft bietet die wichtigsten Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs an Einzelhandel und Gastronomie. Es existieren mehrere Kindergärten sowie jeweils eine Grund-, Haupt- und Realschule.</p> <p>Nieheim verfügt über Arzt- und Facharztpraxen sowie Apotheken. Die nächstgelegenen Schwerpunkt-Krankenhäuser sind in Steinheim und Brakel.</p> <p>Das aktive kulturelle Angebot in der Gemeinde ist durchaus gut für die ländliche Region.</p>																											

	<p>Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze vorhanden. Kaufkraftkennziffer Nieheim: 88,7 (D = 100; IHK OWL, Stand 2023) Grundsteuer-Hebesatz B) 639 % Gewerbsteuer-Hebesatz 425 %</p>
Innerörtliche Lage Wohn- / Geschäftslage	<p>als Gewerbelage für produzierendes Gewerbe ausreichend geeignet mit regionaltypisch mäßigem Anschluss an das Fernstraßennetz / Autobahnen. Eine Geschäftslage (Handel) ist theoretisch gegeben, allerdings ist die Randlage im Baugebiet nachteilig und es ist kein „innenstadtrelevanten“ Handel zulässig. Eine Wohnlage ist kaum gegeben, eine Betriebsleiterwohnung jedoch lt. Auskunft der Gemeinde ggf. zulässig (Bauvoranfrage stellen!)</p>
Liegenschaftskarte	siehe o. g. Hinweise

„Alersfelde“	Gemeindestraße für Anliegerverkehr und Durchgangsverkehr; hier Sackgassenlage
Immissionen	Entsprechend dem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der südwestlich verlaufenden Bundesstraße B 252 sowie der gewerblichen Nutzung der Nachbargrundstücke tlw. leicht erhöhte Lärm- (und Abgas-) Immissionen. Anderweitige Immissionen wurden beim Ortstermin nicht wahrgenommen.
Parkplätze	nach Bedarf auf dem Grundstück anzulegen
Bebauung und Nutzung	derzeit überwiegend einfache Nutzung als Außenlager, bebaut mit einer kleineren Kalllagerhalle
Nachbarschaft	gewerbliche Hallengebäude, tlw. unbebaute Grundstücke
Grundstückszuschnitt	annähernd rechteckig
Grundstücksbreite	rd. 61 m (Straßenfront rd. 61 m)
Grundstückstiefe	rd. 36 m
Grundstücksgröße	2.210 m ²
Geländeverlauf	von Süd nach Nord mäßig abfallendes Gelände, im Norden tlw. abgebösch, ansonsten überwiegend abgeschoben und nivelliert.
Baugrund / Altlasten	Im Altlastenkataster des Kreises Höxter bestehen lt. schriftlicher Auskunft vom 15.10.2024 für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor. Als Baugrund werden ortsübliche Verhältnisse unterstellt. Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher Schädigungen angestellt.
Wasserschutzgebiet / Kanalüberprüfung	Lt. Auskunft des geodaten-portals des Kreises Höxter liegt das Bewertungsgrundstück nicht in einem als Wasserschutzgebiet ausgewiesenen Bereich. D. h., für eine Überprüfung privater Abwasserleitungen gem. Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw), § 8, wird keine landesweit geltende Frist zur Erstprüfung von Bestandsanlagen vorgegeben (Bei Neu- oder Umbau an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen). Unabhängig hiervon kann die Gemeinde von ihrer Satzungsermächtigung (§ 53 Absatz 1e Satz 1 Nummer 1 Landeswassergesetz) Gebrauch machen und abweichende Fristen zur Dichtigkeitsüberprüfung vorgeben. Auswirkungen der SüwVO Abw auf den Grundstücksmarkt lassen sich derzeit nicht belegen.
Erschließung	Gemeindestraße mit Abwasserkanalisation, Wasser-, Strom-, und Telefonleitungen.
Straßenausbau	Straße asphaltiert, grundstücksseitig gepflasterter Gehweg; Straßenbeleuchtung vorhanden

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Das Grundstück ist (vermutlich) privatrechtlich noch nicht (vollständig) erschlossen

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Das Grundstück wird augenscheinlich als (leicht provisorisches) Außenlager, vermutlich durch den östlich angrenzenden Baubetrieb des Ehemanns der Eigentümerin genutzt.
Mietverträge	Es liegen keine Hinweise / Aussagen zu bestehenden Mietverträgen vor. Es wird hier angenommen, dass für die Lagernutzung ein „üblicher“ Gewerbemietvertrag gemäß BGB §§ 535 / 580 a ff. bestehen. <u>Allgemeine Hinweise:</u> Der Ersterer eines Grundstücks tritt in alle Miet- und Pachtverträge ein („Kauf bricht Miete nicht“ § 566 BGB). In der Vollstreckungsversteigerung steht ihm jedoch ein Sonderkündigungsrecht gemäß §§ 57a, 57b ZVG zu. Dies gilt jedoch <u>nicht</u> im Verfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft / „Teilungsversteigerung“ (vgl. § 183 ZVG).
Öffentliche Förderung	Es liegen keine Hinweise auf eine Förderung mit öffentlichen Mitteln vor; d. h. es bestehen keine mietrechtlichen Bindungen.
„Leerstandsförderung“	entfällt
Im Grundbuch, Abt. II, gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Nieheim, Blatt 2204 bestehen zum Stichtag für das Bewertungsobjekt folgende Eintragungen:
2204-II-1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Brakel 17 K 21/24) [...]
Anmerkung	Die Eintragung wird mit dem Zuschlag gelöscht und ist nicht wertbeeinflussend.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Grundschulden) werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i. A. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.
nicht eingetragene Rechte und Belastungen	Es sind keine weiteren Rechte und Belastungen bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezügliche Nachforschungen nicht angestellt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Lt. schriftlicher Auskunft des Kreises Höxter vom 29.10.2025 sind keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Es besteht kein Denkmalschutz für Grundstück oder Gebäude.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Bewertungsobjekt in einem als „Gewerbegebiet“ (G) ausgewiesenen Bereich.

verbindliche
Bauleitplanung

Lt. Auskunft des Kreises Höxter (Geodatenportal) besteht im Bereich des Bewertungsobjekts der Bebauungsplan Nr. 8 „2. Änderung“

Datum der Gültigkeit 10/2000

GEn = Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung

II = max. zweigeschossig

GRZ = Grundflächenzahl $\leq 0,8$
(bebaubare Fläche / Grundstücksfläche)

GFZ = Geschossflächenzahl $\leq 1,6$
(zulässige Geschoss-Fläche / Grundstücksfläche)

H < 6,5 m (max. Gebäudehöhe)

nicht zulässig: Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken

Hinweis

Es empfiehlt sich ggf. vor dem Erwerb die geplante Nutzung mit dem zuständigen Bauamt abzuklären.

Entwicklungszustand

baureifes / bebautes Land

Erschließung

Nach telefonischer Auskunft der Stadt Nieheim vom 06.03.2025 ist für das zu bewertende Grundstück ein Erschließungsbeitrag gem. §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu entrichten. Laut gleicher Auskunft sind ein Straßenbaubeitrag oder ein Kanalbeitrag gem. § 8 KAG abgegolten. Erneuerungsmaßnahmen, die ggf. zu Beitragspflichten führen könnten stehen zum Stichtag nicht an.

Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben ausstünden. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

Baugenehmigung

Für das vorhandene Hallengebäude liegt beim Kreisbauamt Höxter eine Baugenehmigung mit Datum vom 22.04.2022 vor.

Im Zuge des Bauantrages wurden insgesamt drei (nahezu baugleiche) Kaltlagerhallen beantragt und genehmigt, von denen zum Stichtag lediglich eine (Lagerhalle 3) als „Rohbau“ existiert:



Äußerlich liegen für die Halle 3 keine Hinweise zu wesentlichen Abweichungen von den Vorgaben der Bauleitplanung, der Landesbauordnung oder des Baugesetzbuches vor; bei dieser

Wertermittlung wird ein genehmigungskonformer Gebäudezustand unterstellt.

Hinweise zum Energieausweis

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre Gebäude vorlegen.

Durch das Bundesministerium für Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) wurde hierzu ausgeführt, dass im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens die Vorlage oder Anfertigung eines Energieausweises nicht vorgeschrieben ist.

Für das hier zu bewertende Gebäude (ungeheiztes Kaltlager) ist ein Energieausweis ohnehin nicht vorgeschrieben.

3. Gebäudebeschreibung

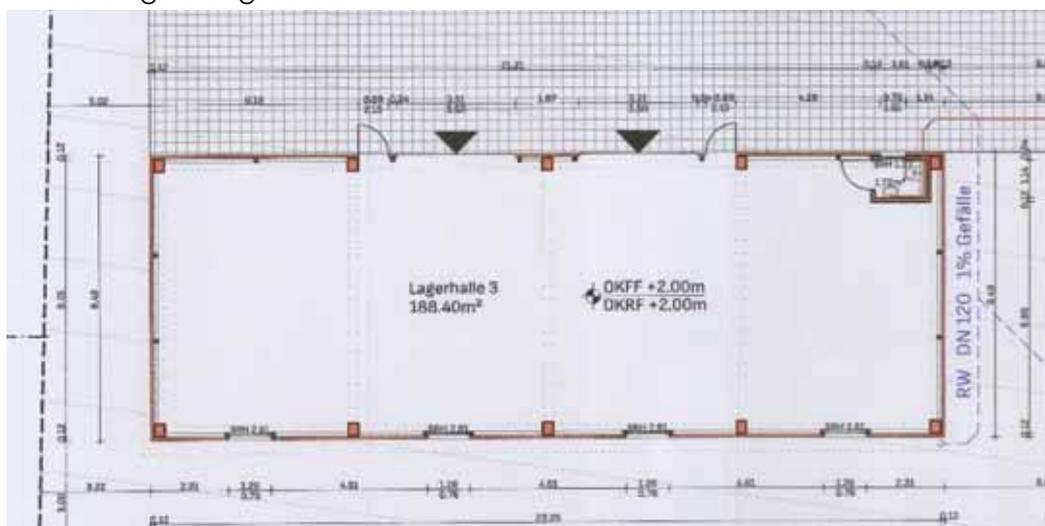
s. Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3 - keine Besichtigung aus der Nähe und insbesondere nicht von Innen ermöglicht!

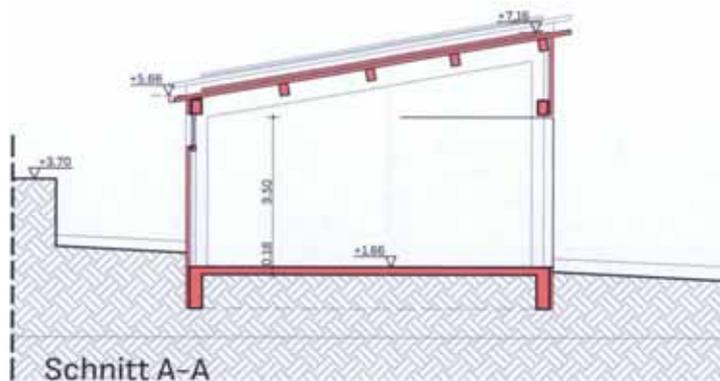
3.1 Art der Gebäude (s. Anlage Fotos)

Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand der Immobilie ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und der Fotodokumentation.

Kaltlagerhalle

- 1-geschossiges Gebäude, Kaltlager, gedämmt
- freistehend
- nicht unterkellert,
- Holztragkonstruktion auf Stahlbeton-Rahmenkonstruktion
- Flaches Pultdach, vermutl. Leimbinder mit Holzkoppelpfetten
- Baujahr vermutlich um 2024
- Restfertigstellungsbedarf





3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau

Erkennbarer baulicher Zustand, Unterhaltungszustand:

Das noch junge Hallengebäude wirkt von Ferne in Teilbereichen nicht fachgerecht erstellt (rückwärtige Anschlüsse gegen das Erdreich), weiterhin besteht noch deutlicher Restfertigstellungsbedarf an Toren, Fenster-Anschlüssen, Dachentwässerung u. a.

Im Inneren wird ein bislang Rohbau-gleicher Zustand unterstellt.

Aufteilung

Grundriss und
nutzbare Fläche

offener Hallenrundriss mit Einbau eines WC-Raums
Außen-Maße ca. 8,5 x 23,5 m = rd. 200 m² BGF
Nutzfläche nach Bauantrag = rd. 188 m² NF

Die Belichtung und Belüftung wird zukünftig noch abhängen von der Auswahl der Tore, wird insgesamt aber als nutzungsentsprechend ausreichend eingeschätzt.

Bauweise

(tlw. Annahmen, insbesondere im Innenbereich!)

Gründung

Fundamente aus Stahlbeton B 25, Sohle aus B 25/B 35

Tragkonstruktion

Stahlbeton-Rahmenkonstruktion mit Dachträgern aus Leimholzbindern, darauf Holz-Koppelpfetten

Dach und

Satteldach, Stahltrapezbleche, unterseitig gedämmt, ggf. auch Sandwichbleche
Rinnen aus Zinkblech, Fallrohre fehlen noch

Außenwände/
Fassade

Stahl-Sandwichbleche auf Holz-Unterkonstruktion
Stahlblech, beschichtet

Fenster

Kunststofffenster, überwiegend feststehend; mit Isoverglasung

Tore

noch keine; drei große Öffnungen z. B. für Rolltore o. glw.

Innenwände

vermutlich keine

Wandoberflächen
innen

Stahl-Sandwichbleche

Decken / Deckenflächen	vermutl. keine; Dachuntersicht aus Sandwichblechen auf Holz-Koppelpfetten
Treppen	keine
Fußböden	vermutl. Ortbeton
Elektroinstallation	vermutl. noch keine, bzw. einfache Stromanlage mit Licht, einigen Steckdosen und Drehstrom-Anschluss
Sanitärinstallation	vermutlich noch keine, WC-Raum vorgesehen
Heizung	vermutlich noch keine; elektrischer Frostwächter für WC vorgesehen
Besondere Bauteile	vermutlich keine
Besondere Ausstattungen	vermutlich keine

3.3 objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8, ImmoWertV)

3.3.1 besondere Bauteile und Einrichtungen, Bauschäden und -mängel,

Hinweis: siehe Umfang der Sachverhaltsfeststellungen S. 3

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch Inaugenscheinnahme ohne bauteilerstörende Detailuntersuchungen festgestellt und nur soweit beschrieben, wie er aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant ist. Die Behebung von Baumängeln und Schäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. des Instandsetzungsbedarfs werden im Berechnungsgang der Wertermittlung stets in der Höhe angesetzt, die zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustandes ohne darüber hinaus gehende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich wären. Dabei ist zu beachten, dass dieser Ansatz unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen ist, und nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Wertansatz kann i. A. nicht höher sein als der Wertanteil des betroffenen Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.) Lediglich die Kosten von Maßnahmen, die zur Abwendung größerer Schäden oder zur Einhaltung baurechtlicher Vorschriften sofort getätigt werden müssen, sind ggf. in der vollen Höhe der Maßnahmekosten einkalkuliert.

Sofern eine Schadensbeseitigung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich ist, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz für Baumängeln und Schäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf ist also nicht im Sinne einer Investitionsrechnung zu interpretieren; hierzu wäre eine noch weitaus differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig.

Die Bewertung besonderer Bauteile und Einrichtungen erfolgt nur bei nachhaltiger Wertrelevanz auf der Grundlage ihres Neuwertes.

Bauschäden und Baumängel

- mangelhafter Geländeanschluss im rückwärtigen Bereich
- Dachrinne verbogen, Fallrohre fehlen noch
- Restfertigstellungsbedarf an:
 - Dachrandabschluss
 - Leibungsbekleidungen Fenster
 - Einbau von Toren

weiterhin sind zu vermuten:

- Innenausbau, Elektro- und Sanitärinstallationen weitgehend unfertig

Wertminderung aufgrund von Bauschäden, Mängeln und Renovierungsstau

Nach ImmoWertV soll die Wertminderung aufgrund von Bauschäden und Baumängeln durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3); dazu kommen z. B. folgende Möglichkeiten in Betracht:

- a) sie werden bereits bei der Ermittlung des Herstellungswertes in Abzug gebracht
- b) sie werden durch eine entsprechend geminderte Restnutzungsdauer berücksichtigt
- c) sie werden durch eine Anpassung der marktüblich erzielbaren Erträge berücksichtigt (kapitalisierter Minderertrag)
- d) sie werden durch marktgerechte Abschläge (nach Erfahrungssätzen) in Abzug gebracht
- e) sie werden auf der Grundlage (das bedeutet i. A. nicht in der Höhe) der für die Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten (Instandsetzungskosten) berücksichtigt

Welches Verfahren herangezogen wird, stellt die Verordnung in das sachverständige Ermessen. Eine Ermittlung genauer Restfertigstellungskosten ist ohne Innenbesichtigung nicht möglich.

Äußerlich wirkt das einfache Hallengebäude nicht völlig fachgerecht errichtet; über die Statik kann ebenfalls lediglich spekuliert werden.

Für das Innere des Gebäudes wird zunächst ein vergleichbarer unfertiger Zustand in mäßiger Ausführungsqualität unterstellt.

Der Restfertigstellungsbedarf an der Halle wird auf der Grundlage überschläglich geschätzter Anteile am Gesamt-Bauwerk pauschal angesetzt mit

Werteinfluss von Bauschäden, Mängeln sowie Restfertigstellungsbedarf **rd. - 25 %**

Es besteht hier ein Risiko bezüglich ggf. nicht entdeckter Mängel aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sowie der noch ausstehenden Schlussabnahme. Diese Unsicherheiten werden am Ende der Verkehrswertermittlung durch einen Risikoabschlag gesondert bewertet.

3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Zu den sonstigen wertbeeinflussenden Umständen, die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV):

- besondere Ertragsverhältnisse (die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke u. ä.)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Baurechtliche Besonderheiten

Für die aufstehende Lagerhalle existiert beim Bauamt des Kreis Höxter eine Baugenehmigung, gemäß mündlicher Auskunft des zuständigen Sachbearbeiters vom 26.03.2025 auch inkl. der notwendigen statischen Berechnung.

Das Gebäude ist noch nicht vollständig fertiggestellt, entsprechend stehen die Schlussabnahme durch die Bauaufsicht sowie anschließend die katasteramtliche Einmessung aus.

Der Werteinfluss für diese Maßnahmen wird hier pauschal angesetzt mit

rd. - € 2.000,-

3.5 Außenanlagen (tlw. Annahmen!)

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Vermutlich Anschluss an Stromnetz und Abwasserkanalisation
Wege u. Zufahrten Plätze	keine Das Grundstück ist in schätzungsweise ca. 70 % der Fläche plan-geschoben und grob geschottert
Einfriedungen	Im Westen und Norden stabiler Stahlgitterzaun, H > 2,0 m, mit Stahl-Schiebtor zur Einfahrt (Im Osten Stahlblech-Sichtschutzzaun; Nachbar)
Bepflanzungen	keine (geringfügige Spontanvegetation / „Unkraut“)
Nebengebäude	keine
Besondere Bauteile	keine
Schäden und Mängel	insgesamt provisorische Befestigung

Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschal berücksichtigt (§ 21, Abs. 3 ImmoWertV) mit
rd. € 25.000,-

3.6 Gesamteindruck

Lage:

Die Makrolage (Nieheim) im ländlichen Raum abseits größerer Ballungszentren und bei nur mäßiger Fernstraßenanbindung ist für einen Gewerbebetrieb nur bedingt attraktiv.

Die Mikrolage der Gewerbeflächen inmitten eines kleineren Gewerbegebietes ist für Präsentations- und Werbezwecke mäßig.

Für eine fußläufige Innenstadtanbindung ist die Entfernung zu groß, dafür besteht gute Erreichbarkeit mit dem Kfz.

Insgesamt wird die Lagequalität als knapp ausreichend eingestuft.

Grundstück:

Die „richtige“ Größe eines Grundstücks für gewerbliche Nutzungen richtet sich stark nach der Nutzung. Das zu bewertende Grundstück ist mit rd. 2.200 m² bei gutem Zuschnitt für kleinere Gewerbebetriebe i. A. gut geeignet.

Die Topographie mit Gefälle von Süd nach Nord ist bereits überwiegend begradigt und insofern für Lagerhaltung oder gewerbliche Bebauungen gut geeignet.

Gebäude:

Die relativ kleine Kaltlager-Halle wurde in 04/2022 genehmigt und vermutlich erst in den letzten ein bis zwei Jahren errichtet; es zeigt noch einigen Fertigstellungsbedarf.

Die Bauweise ist nutzungsentsprechend einfach und kostengünstig, die Ausführung wirkt von Ferne betrachtet nicht immer fachgerecht.

Nach einer Fertigstellung dürfte das Objekt aber für die einfache Nutzung ausreichend geeignet sein – die erforderliche Größe hängt dabei natürlich vom jeweiligen Bedarf potentieller Käufer ab.

Angebot und Nachfrage, Nutzungs-/Drittverwendungsmöglichkeiten:

Die Nachfrage nach dem Grundstück sollte eher verhalten sein, auch weil ausreichend weitere Gewerbeflächen in dem Gebiet zur Verfügung stehen. Die Fläche ist sicherlich für den östlichen Nachbarn (derzeitiger Eigentümer) interessant; und für diesen ggf. mehr wert als der hier ermittelte Verkehrswert für „jedermann“.

Insgesamt sollte eine Veräußerung zu regionaltypisch geringen Preisen möglich sein.

3.7 Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung

Definition:

Bei der Lebenserwartung eines Gebäudes muss unterschieden werden zwischen der technischen und der wirtschaftlichen Lebensdauer.

Die technische Lebensdauer hängt ab von der Qualität der Baumaterialien und der Bauausführung, und zwar maßgeblich von den tragenden Gebäudeteilen. Eine qualitativ hochwertige Bauausführung allein ist jedoch kein Maßstab für die zu erwartende wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Unter dieser versteht man den Zeitraum, in dem ein Gebäude unter den jeweils herrschenden Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Dabei wird die Tatsache berücksichtigt, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung ergibt sich im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Diese wurde anhand von bundesweiten Erfahrungswerten für verschiedene Gebäudenutzungen in einer durchschnittlichen Bandbreite ermittelt und in dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau niedergelegt.

Durch die „Alterswertminderung“ soll der Wertverlust berücksichtigt werden, den ein Gebäude infolge des normalen Verschleißes und Alterns der Bauteile und insbesondere dem Verlust an „Modernität“ seit seiner Erstellung „erfahren“ hat. Die wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit eines Gebäudes vermindert sich mit fortschreitender Zeit aufgrund sich wandelnder Anforderungen. Sie ergibt sich auf der Grundlage der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Vergleich zur üblichen Gesamtnutzungsdauer. Zur Ermittlung dieser Alterswertminderung kommen verschiedene theoretisch-mathematische Abschreibungsverfahren zur Anwendung, die in Abhängigkeit der Gebäudeart, -nutzung und Ausstattungsstandard zu wählen sind.

Lagerhalle

Nach der Gebäudeklassifizierung entspr. ImmoWertV, Anlage 1 beträgt die durchschnittliche Gesamtnutzungsdauer üblicher Lagerhalle rd. 40 Jahre.

Das Gebäude wirkt noch recht jung und muss erst noch fertiggestellt werden.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird hier dann (unter Berücksichtigung verhältnismäßiger Instandhaltung) auf einen Zeitraum von weiteren rd. 40 Jahren geschätzt.

Eine Alterswertminderung wird entsprechend nicht angesetzt.

4. Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Allgemeines

Definition des Verkehrswertes (§194 BauGB)

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

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich somit auf dem Markt für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

Die TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) als Zusammenschluss Europäischer Verbände der Immobilienbewerter definiert Marktwert folgendermaßen (Bewertungsstandards 2012, EVS1):

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand in einem funktionierenden Markt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Ziel einer Verkehrswertermittlung ist also, den im (stichtagsnahen) Verkaufsfall wahrscheinlichsten Kaufpreis zu ermitteln.

Hierzu kommen hauptsächlich folgende Verfahren zur Anwendung:

1. Vergleichswertverfahren

Heranziehung von Verkaufspreisen von Immobilien, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Alternativ können geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden.

2. Sachwertverfahren

Ermittlung des Sachwertes der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer Alterswertminderung, zuzüglich des Bodenwertes.

3. Ertragswertverfahren

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage auf der Grundlage marktüblich zu erzielender Erträge (z. B. Kapitalisierung der Mieteinnahmen) unter Abzug einer angemessenen Verzinsung des Bodenwertes, zuzüglich des Bodenwertes des Grundstücks.

Nach § 8 Abs. 1 der ImmoWertV ist das für die Objektart am geeignetsten erscheinende Verfahren zu wählen, insbesondere unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Datenqualität; die Wahl ist zu begründen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so ist der Verkehrswert unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Alle Verfahren führen erst bei Berücksichtigung der allgemeinen Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Verkehrswert (§ 8 Abs. 2).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen Grundstücke nach dem Vergleichswertverfahren (§ 15), dem Ertragswertverfahren (§§ 71 – 20) oder dem Sachwertverfahren (§§ 21 -23) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren scheidet in der Praxis meist daran, dass Kaufpreise von Vergleichsobjekten fehlen, die nach Art, Maß, Lage und Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen sowie im vergleichbaren Zeitraum bekannt wurden.

Parallel zum direkten Vergleich haben sich für die marktkonforme Wertermittlung mittelbare Vergleichswertverfahren wie das Ertragswert- und das Sachwertverfahren durchgesetzt. Hierbei werden bestimmte, den unterschiedlichen Gebäudearten entsprechende Vergleichsparameter verwendet, deren Ergebnisse anschließend mittels geeigneter Faktoren an die örtlichen Marktverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens für das bebaute Grundstück ist im vorliegenden Fall eindeutig.

Was die Rechtsprechung anbetrifft, wird zunächst hauptsächlich auf die Ertragsfähigkeit des Grundstücks abgestellt. Das Sachwertverfahren kommt nur bei den Objekten zur Anwendung, bei denen die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind. Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z. B. die Annehmlichkeit des „individuellen“ Wohnens im Vordergrund steht.

Angesichts der Konzeption eines Gewerbebetriebs mit Lagerhalle steht die Ertragswertdenkweise klar im Vordergrund. Auch wenn das Objekt aufgrund des Zustands kaum einen Investor ansprechen dürfte, der das Objekt als Mietimmobilie erwirbt, so kauft ein Selbstnutzer zumindest überwiegend unter dem Aspekt der eingesparten Miete. Insgesamt müssen hier also vorrangig wirtschaftliche Gesichtspunkte beachtet werden; es handelt sich unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs um ein „typisches“ Renditeobjekt.

Der Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks wird daher überwiegend nach dem Ertragswertverfahren ermittelt.

Da für einen potentiellen Erwerber letztlich aber auch die Frage der Werthaltigkeit eines Investments eine Rolle spielt (zumal hier eine überwiegende Eigennutzung als relativ wahrscheinlich unterstellt werden kann), soll zunächst der Sachwert des bebauten Grundstücks ermittelt werden. Dieses Verfahren spiegelt grundsätzlich weniger die kaufpreisbestimmenden Überlegungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wider und dient zunächst hauptsächlich Informationszwecken.

Dabei hilft das Sachwertverfahren potentiellen Erwerber auch bei der Beantwortung der Fragen:

- „kaufen oder neu bauen?“
- „lohnen ggf. die fraglos notwendigen Kompromisse im Vergleich zu einem „maßgeschneiderten“ Neubau?“
- „sichert die Substanz den zu erwartenden Wert einer eingesparten Miete?“

Schließlich gilt das Sachwertverfahren auch zur Einschätzung des Werteeinflusses vorhandener Schäden und Mängel als besonders geeignet (Bauteilverfahren, vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2071, S. 1020)

Eine Wertermittlung über das Vergleichswertverfahren ist nicht seriös möglich, da die vergleichsweise wenigen registrierten Verkaufsfälle aufgrund der hohen Individualität der Objekte (Alter, Ausstattungs- und Instandhaltungsstandard) mit den vorliegenden Daten kaum vergleichbar sind.

Die Verkehrswertermittlung des Grund- und Bodens erfolgt nach dem (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (§ 13 ff.).

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 mit § 16 ImmoWertV). Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Es leuchtet ein, dass der Wert eines Baugrundstückes durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst wird. In ihrer

Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 15 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Diese müssen geeignet sein, d. h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert (§ 10 ImmoWertV) bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Der vom Gutachterausschuss (GAA) des Kreises Höxter veröffentlichte **Bodenrichtwert** für Bauland in der Richtwertzone im Bereich des Bewertungsgrundstücks beträgt **14,00 €/m²**.

Hinweis: Die Gemeinde verkauft im Umfeld Gewerbeflächen für ca. 8,- €/m², private Weiterverkäufe liegen allerdings höher im Bereich des BRW.

Definition des **Richtwertgrundstücks** lt. Gutachterausschuss:

Entwicklungsstufe:	baureifes Land
Baufläche:	G (Gewerbegebiet, produzierendes Gewerbe)
Ø Grundstücksgröße:	5.000 m ²
Erschließungsbeitragskosten:	frei
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die **Richtwertzone** lt. Bebauungsplan:

Entwicklungsstufe:	Bauland
Baufläche:	„GEn“ Gewerbegebiet (mit Nutzungsbeschränkung)
II	= max. zweigeschossig
GRZ	= Grundflächenzahl ≤ 0,8
GFZ	= Geschossflächenzahl ≤ 1,6
H	< 6,5 m (max. Gebäudehöhe)
nicht zulässig:	Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken

Beschreibung des **Bewertungsgrundstückes**:

Entwicklungsstufe:	bebautes Land
Baufläche:	entspricht GEn
Erschließungsbeitragskosten:	frei (s. Kap. 3.2)
Grundstücksflächen:	2.210 m ²
GRZ	0,1 gemäß B-Plan weiter ausnutzbar
GFZ	0,1 gemäß B-Plan weiter ausnutzbar
Wertermittlungsstichtag:	05.02.2025

Abweichungen des zu bewertenden Grundstückes von den Annahmen für die Richtwertzone (insbesondere Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Wertermittlungszeitpunkt) bedingen i. d. R. Abweichungen seines Bodenwertes von denen der Bodenrichtwerte (Vergleichskaufpreise).

4.3.1 Bodenwertermittlung:

Bodenrichtwert			14,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:			
1. Lage	-3%	-	0,45 € /m ²
2. Größe und Zuschnitt	0%	-	€ /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	0%	-	€ /m ²
4. Erschließungszustand	0%	-	€ /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%	-	€ /m ²
6. Sonstige Faktoren	20%		2,80 € /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	17%		2,35 € /m ²
Bodenwert des Grundstückes			16,35 € /m²

Erläuterungen

1. Lage:

Die Lage des Grundstückes innerhalb der Richtwertzone wird durch die Randlage an einer kleineren Sackgasse hinsichtlich einer Präsenzwirkung als unterdurchschnittlich eingestuft, eine vom Richtwert abweichende Würdigung wird mit wenigstens - 3 % als marktgerecht angenommen.

2. Größe und Zuschnitt:

Die Größen der Grundstücke innerhalb der Richtwertzone differieren stark, die sinnvolle Größe eines Grundstückes richtet sich nach der geplanten Nutzung. Der Zuschnitt des hier zu bewertenden Grundstückes ist gut für eine bauliche Ausnutzung. Eine vom Richtwert abweichende Würdigung ist nicht angebracht.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Mit einer Geschossflächenzahl durch die vorhandene Bebauung von lediglich rd. 0,1 ist das Grundstück aktuell im Vergleich zur zulässigen Nutzung lt. Bebauungsplan sehr gering ausgenutzt.

Allerdings sind bauliche Erweiterungen jederzeit möglich; auch die Stellung des vorhandenen Gebäudes auf dem Grundstück lässt eine bauliche Erweiterung gut zu.

Eine vom Richtwert abweichende Würdigung erscheint nicht angemessen.

4. Erschließungszustand:

Der Straßenausbau und die öffentliche Erschließung sind fertiggestellt. Die Erschließungskosten wurden erhoben, sodass keine weiteren Kosten in Ansatz zu bringen sind.

Eine vom Richtwert abweichende Würdigung entfällt.

5. Wertermittlungszeitpunkt:

Die Wertentwicklung des Bodens in der Richtwertzone wird seit dem letzten Richtwertstichtag (01.01.2025) konjunkturell bedingt weiterhin als stagnierend (0 %) angenommen.

6. Sonstige Faktoren:

Gelände Modellierung

Das Baugrundstück liegt in leichter Hanglage und wurde zur Nutzung als Freilager durch die Eigentümer durch tlw. Abgrabungen überwiegend „in Waage“ gebracht.

Hierdurch wurde die Bebaubarkeit gegenüber einem „ortsüblichen Richtwertgrundstück“ bereits verbessert; der Zeitwert dieser Baumaßnahmen wird überschläglich geschätzt auf rd. 2,50 - 3,00 €/m² Grundstücksfläche bzw. + 20 % des Bodenrichtwertes.

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m² wird der Bodenwert des Grundstücks wie folgt ermittelt:

Nieheim Flur 11, Flurstück 764 2.210 m² x € 16,35 = € 36.133,50

Der Bodenwert des Grundstücks beträgt zum Stichtag 05.02.2025 **rd. € 36.000,00**

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Sachwert einer Immobilie basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung konstruktiver / technischer Merkmale und ergibt sich aus der Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen sowie der Außenanlagen. Hinzu kommen ggf. besondere Betriebseinrichtungen.

Der aus durchschnittlichen Baukosten und der Gebäudegröße ermittelte Wert der baulichen Anlage ist um die Alterswertminderung zu reduzieren. Die Alterswertminderung orientiert sich an einem theoretisch abgeleiteten Wertminderungsverlauf unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenarten (s. Kap. 3.7, Alter, Restnutzungsdauer und Wertminderung).

Zu dem so ermittelten Wert der baulichen Anlage wird der Zeitwert der Außenanlagen und der Bodenwert des Grundstücks addiert, es ergibt sich ein „reparaturfreier“ Sachwert des Grundstücks, d. h. ein altersgemäßer, jedoch schadensfreier Zustand wird angenommen.

Dieser Wert wird entsprechend den am Markt gängigen Verhaltensweisen angepasst, d. h., mittels eines Marktanpassungsfaktors sollen Einflüsse auf das Käuferverhalten und die Preisbildung aufgrund konjunktureller, struktureller und sonstiger Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einem Vergleich von Immobilien durch einen verständigen Erwerber immer der reparaturfreie Wert berücksichtigt wird.

Anschließend wird ein Wertansatz aufgrund festgestellter Bauschäden, Mängel und Renovierungsbedarf, sowie ggf. für sonstige objektspezifische Grundstücksmerkmale angebracht, soweit diese nicht bereits z. B. im Ansatz der Normalherstellungskosten oder der Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden. Dazu zählen z. B. wirtschaftliche Wertminderungen aufgrund nicht mehr zeitgemäßer Grundrissgestaltung, gefangener Räume, unzeitgemäßer Baukonstruktion usw., aber ggf. auch Werterhöhungen wie z. B. durch Reklameflächen o. ä..

4.4.2 Flächen-/Massenberechnungen

Berechnung der Brutto-Grundflächen

Kaltlagerhalle (Typ 16.1)

Erdgeschoss ca. 8,5 m x 23,5m = **rd. 200 m²**

4.4.3 Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Die nachfolgend angesetzten Kostenkennwerte (Normalherstellungskosten, NHK 2010) sind bundesweit angenommene Ersatzbeschaffungskosten für die vorhandenen Gebäude entsprechend ihres Ausstattungsstandards (incl. Baunebenkosten, incl. MwSt.), unter Berücksichtigung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen. Es handelt sich um die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung entsprechender baulicher Anlagen aufzuwenden wären, und ausdrücklich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes. Auf der Grundlage eigener Baukostenerhebungen werden die Daten tlw. revidiert.

Die Preise werden je nach Gebäudetyp bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) angegeben; ihre Höhe ist innerhalb einer Gebäudeart insbesondere abhängig von der Baualtersklasse und dem Ausstattungsstandard.

Diese Werte werden mittels Korrekturfaktoren z. B. abhängig von den Wohnungsgrößen, den aktuellen Baupreisindizes und ggf. weiterer Faktoren individuell angepasst.

Kaltlagerhalle

Eigenschaften des Standardgebäudes:

Nutzungsgruppe:	Lagergebäude ohne Mischnutzung		
Gebäudeart:	Kaltlager		
Gebäudetyp:	Typ 16.1 Rahmenbauweise		
Ausstattungsstandard:	Standardstufe 3 (von 3 – 5; Klassifizierung nach SW-RL)		
Normalherstellungskosten 2010 lt. Erlass BMVBW		rd.	€ 350,-/ m ² BGF

Anpassung an tatsächliche Gegebenheiten:

Baupreisindex 2010 (Gewerbegebäude IV/2024 = 186,1 zum Stichtag angesetzt 187)	x 1,87		
Regionalfaktor	x 1,00		
korrigierte NHK am Stichtag		rd.	655,- €/m² BGF
incl. Baunebenkosten in Höhe von 16 %			

4.4.4 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

Freilager mit Kalllagerhalle

Objekt	Flächen	Geschosse	BGF	Kosten	Gesamtkosten
Kalllagerhalle	<u>200,0 m²</u>	<u>1</u>	200,0 m ²	<u>655,00 EUR/m²</u>	131.000,00 €

Herstellungskosten von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und Einrichtungen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
keine	<u>- €</u>	- €
Normalherstellungskosten der Gebäude zum Wertermittlungsstichtag		131.000,00 €

Alterswertminderung Halle

übl. Nutzungsdauer	<u>40 Jahre</u>	vom Herstellungswert	0,00%	- €
		wirt. Restnutzungsdauer	<u>40 Jahre</u>	

Wert der baulichen Anlage

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

131.000,00 €

Wertanteil der Aussenanlagen

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. 19% vom Wert der baulichen Anlage	<u>25.000,00 €</u>	rd. 25.000,00 €

Bodenwert des bebauten Grundstücks

36.000,00 €

vorläufiger Grundstückssachwert

ohne Marktanpassung und Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

192.000,00 €

Sachwertfaktor 0,80

marktangepasster vorläufiger Sachwert

ohne Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale

153.600,00 €

Wertminderung wegen Baumängel/-schäden, Restfertigstellungsbedarf

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
rd. -25% vom Wert der baulichen Anlage	<u>- 32.750,00 €</u>	rd. - 32.800,00 €

Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Bezeichnung	Anzusetzender Wert	
Schlußabnahme, Einmessung	<u>- 2.000,00 €</u>	rd. - 2.000,00 €

Sachwert des bebauten Grundstücks

unter Berücksichtigung der Marktanpassung und objektspezifischer Grundstücksmerkmale

118.800,00 €

Der marktangepasste Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt rd. € 119.000,-

Kontrollwert zum Sachwert (fiktiv reparaturfrei, ohne boG):

bei rd. 180 m² bebauter Nutzfläche ergeben sich rd. 850,- €/m² incl. Bodenwert

Erläuterungen zur Tabelle 'Wert der Gebäude und Außenanlagen':

Bauteil, Geschossfläche/Geschosse:

in der Sachwertermittlung wird der Wert nach einzelnen Gebäuden getrennt ermittelt.

Berechnungsgrundlage für die Gebäudegröße ist die Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277-1, 2005.

Normalherstellungskosten:

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, gem. Bekanntmachung im Bundesanzeiger 10/2012) stellen eine Modellgröße innerhalb des Sachwertverfahrens dar. Die NHK sollen aktuell und plausibel sein, sie sind jedoch nicht als genaue Kalkulation der tatsächlichen Herstellungskosten des Bewertungsobjektes zu interpretieren. Unwirtschaftliche und unzeitgemäße Bauweisen (z. B. Geschosshöhen) bleiben dabei unberücksichtigt (es handelt sich nicht um eine Rekonstruktion eines Gebäudes).

Baunebenkosten:

Kosten, die bei Planung und Durchführung der Bauten durch Honorare, Gebühren, Finanzierung entstehen sind in den Gebäudeherstellungskosten (pauschaliert, entspr. NHK 2010 in den Kostenkennwerten) enthalten.

Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung wird bestimmt durch eine fiktiv angenommene „Lebenserwartung“ der Gebäude (entspr. Festlegungen zur SW-RL und sachverständiger Schätzung) und die damit zu erwartende (wirtschaftlich sinnvolle) Restnutzungsdauer. Die Minderung erfolgt i. d. R. linear, ggf. auch nach einem von Tiemann bzw. Ross entwickelten Abschreibungsmodell und wird in Prozent des Gesamtwertes dargestellt. Im vorliegenden Fall wird gemäß den Vorgaben der ImmoWertV die lineare Wertminderung für das Gebäude angewandt, die auch der normalen wirtschaftlichen Entwicklung eines solchen Gebäudes geeignet Rechnung trägt (s. a. Kap. 3.7).

Wert von besonderen Bauteilen:

besondere Bauteile sind z. B. Balkone, Lichtschächte, u. ä. die in den Gebäudeflächen nicht miterfasst und somit vom Wert nicht mitberücksichtigt wurden (s. Kap. 3.3).

Wert von besonderen Betriebseinrichtungen:

Hier ist ggf. der Wert z. B. von Aufzugsanlagen, Klimaanlage, Einbauküchen o. ä. besonderen Einrichtungen einzurechnen (s. Kap. 3.3).

Wertanteil der Außenanlagen und Bodenwert:

Hier sind der Zeitwert der Außenanlagen nach sachverständiger Schätzung und der zuvor ermittelte Bodenwert des Grundstücks einzurechnen.

Vorläufiger Grundstückssachwert:

Der ermittelte Wert der Gebäude und Außenanlagen zusammen mit dem Bodenwert stellt den reparaturfreien (vorläufigen) Sachwert dar, d. h. ohne Berücksichtigung einer Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie Baumängel und Schäden sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Sachwertfaktor:

In den meisten Fällen weicht der Verkehrswert von dem im Sachwertverfahren ermittelten Ergebnis ab. (So werden z. B. teure, vielfach sehr individuelle Objekte im Allgemeinen deutlich unter dem Sachwert gehandelt, während preiswerte, aber intakte Objekte in sehr guter Lage tlw. mit Aufschlägen gehandelt werden.) Generell hängt die vom Markt vorgenommene Anpassung insbesondere ab von der Lage, dem relativen Preisniveau, und natürlich der allgemeinen Marktgängigkeit der Objektart, dazu kommen weitere individuelle Faktoren wie Ausstattung, Pflegezustand etc.

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises beobachtet diese Tendenzen bei der Auswertung der Kaufpreissammlung und ermittelt für den örtlichen Grundstücksmarkt einen entsprechenden Sachwertfaktor, der durch Multiplikation mit dem Sachwert zum Verkehrswert führt. Aufgrund der Anzahl an Vergleichskauffällen werden diese Sachwertfaktoren allerdings nur für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet - diese geben hier jedoch einen guten Anhalt.

Für weniger marktgängige Grundstücksarten, wie diese reine Gewerbeimmobilie können die Sachwerte nur durch sachverständige Schätzung an die Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden, da keine ausreichende Anzahl von Verkaufsfällen zur Verfügung steht.

Die Marktanpassung kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob die Marktanpassung besonders hoch oder besonders niedrig ist. Im vorliegenden Fall gehe ich davon aus, dass sich das Objekt schwer vermarkten lässt.

Die Abschätzung der Marktanpassung erfolgt anhand folgender Tendenzen:

- je besser die Lage der Immobilie desto geringer ist die Marktanpassung (d. h. der Abschlag) - und umgekehrt
- je länger die Restnutzungsdauer der Immobilie desto geringer ist die Marktanpassung
- je besser der Grundrisszuschnitt (und je vielfältiger das Ausmaß der Nutzungsmöglichkeiten) und die äußere Gestaltung desto geringer die Marktanpassung
- je besser der bauliche Zustand desto geringer die Marktanpassung
- ein großes Angebot an alternativen vergleichbaren Immobilien erhöht die Marktanpassung und umgekehrt
- eine große Nachfrage nach dem Immobilientyp wirkt sich positiv auf die Marktanpassung aus und umgekehrt (konjunkturelle und strukturelle Nachfrage)

Diese Tendenzen können nun mittels folgenden Schemas bewertet werden:

Merkmal	Gewicht	Bewertung	Punkte
	In Σ 100	0,1 (gut) – 1,0 (schlecht)	Bewertung x Gewicht
Lage	20	0,7	14
Restnutzungsdauer	20	0,2	4
Grundrisszuschnitt, Gestaltung	20	0,4	8
Baulicher Zustand	20	0,7	14
Alternatives Immobilienangebot	10	0,5 (durchschnittliches Angebot)	5
Marktgängigkeit	10	0,6	6
Summen	100		51

In dem obigen Schema wird eine Gewichtung eingeführt und eine Bewertung vergeben. Wenn z. B. das Merkmal Lage ein Gewicht von 50 (aus 100) hätte, so bedeutete dies, dass hier ein Hauptaugenmerk der Marktteilnehmer gesehen würde. Eine Bewertung von z. B. 0,8 sagte hier aus, dass die Lage relativ schlecht eingeschätzt würde.

Um aus der oben ermittelten Punktzahl eine Marktanpassung abzuleiten muss zuvor noch eine maximal anzunehmende Marktanpassung geschätzt werden. Im vorliegenden Fall gehe ich aufgrund vergleichbarer Fälle davon aus, dass ein Abschlag von bis zu 30 bis 50 % (Ansatz hier 40 %; $f = 0,40$) auf den vorläufigen Sachwert durch einige Marktteilnehmer durchaus anzunehmen ist.

Die Marktanpassung in Prozent des unbelasteten Verkehrswertes ergibt sich auf der Grundlage des obigen Schemas wie folgt:

$$\text{Marktanpassung} = \text{Punkte} \times \text{Faktor} = 51 \times 0,40 = 20,4\% = \text{rd. - 20\%}$$

Im vorliegenden Fall wird aufgrund obiger Erläuterung ein Abschlag von rd. - 20 % (Faktor 0,80) als marktgerecht eingeschätzt.

Die Anpassung an die Marktlage ist vor dem Abzug von Baumängeln und Schäden sowie sonstigen wertbeeinflussenden Umständen vorzunehmen, da bei einer Gegenüberstellung von Immobilien immer nur der reparationfreie Wert als aussagefähige Vergleichsbasis berücksichtigt werden darf.

Wertminderung wg. Bauschäden, Baumängeln und Restfertigstellungsbedarf:

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen (z. B. Wasserschäden). Baumängel entstehen während der Bauzeit (z. B. mangelhaft ausgeführte Isolierung). Restfertigstellungsbedarf sind notwendige Arbeiten zur Vollendung der

entsprechenden Gewerke. Renovierungen dienen der Wiederherstellung eines intakten, altersentsprechenden Normalzustandes.

Im gegebenen Fall wird der Werteinfluss auf Grundlage von Bauteiltabellen überschlägig geschätzt.

Der Werteinfluss auf den Marktwert ist keinesfalls mit den tatsächlichen Schadensbeseitigungs- bzw. Renovierungskosten gleichzusetzen (s. Vorbemerkungen zu Kap. 3.3).

Zu den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht:

- besondere Ertragsverhältnisse (die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke u. ä.)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle Aufwendungen für die Legalisierung der baulichen Anlage berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

4.5 Ertragswertermittlung

Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2 der ImmoWertV beschrieben und gesetzlich geregelt. Der Ertragswert basiert im Wesentlichen auf einer Renditebetrachtung der jeweiligen Immobilie und stellt den Barwert aller künftigen Reinerträge dar. Er ergibt sich aus dem Ansatz marktüblicher Mieten, unter Berücksichtigung angemessener Bewirtschaftungskosten sowie objektspezifischer Eigenheiten, und dem Bodenwert des Grundstücks.

Der Ertragswert setzt sich also aus dem sog. Bodenwertanteil und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen.

Letzterer wird auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Ertrages ermittelt, ggf. bestehende Mietvereinbarungen sind insofern auf Plausibilität zu prüfen und gehen bei Abweichungen nur im Rahmen des gesetzlich und vertraglich Zulässigen in die Wertermittlung ein. Die Summe der jährlichen Erträge bzw. Einnahmen wird als Jahresrohertrag bezeichnet. Der Jahresreinertrag errechnet sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Aufwendungen des Eigentümers, die ihm im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung und Unterhaltung des Gebäudes entstehen (Bewirtschaftungskosten: i. A. Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis).

Der verbleibende Reinertrag beinhaltet einen Anteil für den Grund und Boden und einen Anteil für die baulichen Anlagen. Da der Grund- und Boden als unvergänglich bzw. unzerstörbar angesehen wird, im Gegensatz dazu der Ertrag aus den baulichen Anlagen durch deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer begrenzt ist, erfolgt im Verfahren eine getrennte Behandlung von Boden- und Gebäudewertanteil. Während der Ertragsanteil des Grund und Bodens als ewige Rente kapitalisiert werden kann, muss der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen als Zeitrente kapitalisiert werden.

Der Bodenwert wird getrennt vom Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen im Vergleichswertverfahren gem. ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1 grundsätzlich so ermittelt, als ob das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Ertragsanteil wird mittels eines aus dem Markt abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodens aufgefasst. Der auf die baulichen Anlagen entfallende Ertragsanteil ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Jahresreinertrag und dem Ertragsanteil des Grund und Bodens.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung von deren Reinertrag unter Verwendung des marktgerechten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ermittelt (Barwert einer Zeitrente).

Dieser „vorläufige“ Ertragswert setzt sich somit aus dem Ertragswert der baulichen Anlage und dem anteiligen Wert des Grund und Bodens zusammen. Oftmals handelt es sich hierbei gleichzeitig auch um den Ertragswert des bebauten Grundstücks, da die Anpassung an die Marktlage z. B. durch den Ansatz eines sachgerechten Liegenschaftszinssatzes bereits (größtenteils) im Rechenmodell erfolgt. Allerdings sind ggf. noch Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Umstände zu berücksichtigen (z. B. Bauschäden und Mängel, von der marktüblichen Miete abweichende Mietverträge u. ä.). Auch können ggf. weitere Marktanpassungsfaktoren in die Wertermittlung eingehen, die nicht über den Liegenschaftszinssatz zu berücksichtigen sind. Insgesamt stellt das Ertragswertverfahren durch die Verwendung des aus Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein indirektes Vergleichswertverfahren für Renditeimmobilien dar.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Ermittlung Rohertrag

Mieteinheit

Bezeichnung	Flächenansatz	Miete	Monatsmiete	Jahresmiete
<u>Kaltlagerhalle</u>	<u>180,00 m²</u>	<u>2,50 €/m²</u>	450,00 €	5.400,00 €
sonstige Erträge	Außenlager, rd. 1.500 m ²		<u>600,00 €</u>	7.200,00 €
jährlicher Rohertrag				12.600,00 €

Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten (in % des Rohertrages)	<u>-5,56%</u>	-	700,00 €
Betriebskosten (nicht umlagefähig)	<u>0,00 %</u>	-	- €
Instandhaltungskosten (in % des Rohertrages)	<u>-9,92 %</u>	-	1.250,00 €
Mietausfallwagnis (in % des Rohertrages)	<u>-5,00 %</u>	-	630,00 €
jährliche Bewirtschaftungskosten			- 2.580,00 €
jährlicher Reinertrag			10.020,00 €

Bodenwertverzinsung

Liegenschaftszinssatz	<u>6,50 %</u>		
anteiliger Bodenwert (dem Reinertrag zuzuordnen)	<u>36.000,00 €</u>		
jährliche Bodenwertverzinsung			2.340,00 €
jährlicher Ertrag			7.680,00 €

Ertragswert der baulichen Anlage

Liegenschaftszinssatz	<u>6,50 %</u>		
Restnutzungsdauer	<u>40,0 Jahre</u>		
Vervielfältiger	<u>14,15</u>		
Ertragswert der baulichen Anlage			108.637,65 €
voller unbelasteter Bodenwert		+	36.000,00 €
Werteinfluss von Baumängeln und Renovierungsbedarf		+ -	29.500,00 €
Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Merkmale		+ -	2.000,00 €
Ertragswert			113.137,65 €

Der Ertragswert des Grundstücks beträgt zum Stichtag **rd. € 113.000,-**
 Kontrollwerte zum Ertragswert (inkl. Bodenwertanteil, fiktiv reparaturfrei,
 excl. sonstiger objektspezifischer Merkmale boG)

Rohertragsfaktor = rd. 11,5

Erläuterungen zu Kapitel 5.4 Ertragswertverfahren:**Nettokaltmiete**

Die o. g. Mietansätze orientieren sich an vorliegenden Vergleichsmieten aus dem Datenmaterial des Gutachterausschuss im Kreisgebiet (GAA), der Mietdatenbank der „on-geo GmbH“ (geoport) sowie von „Immobilienscout24“. Dabei wird berücksichtigt, dass letztgenannte Informationen auf Nachfragepreisen und nicht auf tatsächlich geschlossenen Mietverträgen beruhen.

Als ebenfalls gut verwertbar werden die ausführlichen Erhebungen der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen eingeschätzt.

Die angesetzten Mieten berücksichtigen Lagequalität, Funktionalität, Zuschnitte und Ausstattungsmerkmale; sie werden nachfolgend erläutert:

Mieffläche	marktüblicher Mietwertansatz	marktübliche Jahresmiete
Halle rd. 170 m ²	Bei Lager- und Produktionsräumen ist die Nähe geeigneter Verkehrsträger, insbesondere zur Autobahn, das wichtigste Merkmal zur Bestimmung des Mietpreises. Energieeffizienz, d. h. hohe Dämmwerte und ggf. Solartechnik, sowie gehobene Ausstattung wie besondere Bodenbeläge führen zu hohen Mietwerten, veraltete Hallen mit hoher Abnutzung und geringwertiger Ausstattung zu entsprechenden Abschlägen. Die Erhebungen aus o. g. Quellen ergeben eine Mietpreisspanne für Lager- und Produktionsflächen in vergleichbaren Lagen zwischen 1,50 – 3,00 €/m ² . Im gegebenen Fall wird für die augenscheinlich sehr einfache Kalllagerhalle (nach Fertigstellung) unter Berücksichtigung inflationärer Entwicklungen ein gut mittlerer Wert innerhalb der Spannweite mit rd. 2,50 €/m ² als marktüblich erzielbar angesetzt	rd. € 5.400,-
Außenflächen rd. 1.500m ²	Für die verbleibenden Freiflächen (als Außenlager) stehen kaum Vergleichsmieten zur Verfügung, da entsprechende Flächen oftmals in den Hallenmieten mit einkalkuliert sind. Die IHK Ostwestfalen hat vor längerer Zeit noch Vergleichszahlen publiziert; diese lagen für den Raum Nieheim zwischen 0,30 – 0,50 €/m ² . Für die rd. 1.500 m ² große Flächen, die hier nicht dem Gebäude zuzuordnen sind, wäre ein höherer Mietansatz selbst unter Annahme inflationsbedingter Preissteigerungen aufgrund von Lage, Ausstattung und Pflegebedarf wohl nicht gerechtfertigt. Dennoch scheint ein Mietansatz von 0,40 €/m ² bzw. 600,- €/Monat aufgrund der Einfriedung des Grundstücks marktüblich angemessen.	rd. € 7.200,-

Rohertrag:

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück.

Weicht die tatsächliche Nutzung oder die Vergütung von den ortsüblichen, gesicherten Nutzungsmöglichkeiten bzw. nachhaltig erzielbaren Mieten ab, so ist die übliche Nutzung und Vergütung anzusetzen.

Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und der Gebäude laufend erforderlich sind. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulde, oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen, sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertrags-Vervielfältigter erfasst ist.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

In Anlehnung an die Vorgaben der ImmoWertV und des Ertragswertmodells des GAA HX werden rd. € 700,- bzw. rd. 6 % der Miete jährlich angesetzt.

Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

Im gegebenen Fall wird wie üblich unterstellt, dass für den Vermieter keine nicht umlagefähigen Betriebskosten anfallen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Schönheitsreparaturen in Gewerbeobjekten werden üblicherweise von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden. Gem. ImmoWertV sowie in Anlehnung an die Ermittlungen des GAA werden hier rd. 4,75 € je m² Gebäudefläche und rd. 400,- €/a für die Grundstücksfläche / Außenanlagen angenommen.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- und Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht...“

Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten, die Bandbreite im Kreisgebiet liegt zwischen 2 % bis 4 % für Wohngebäude.

Im gegebenen Fall wird ohne Innenbesichtigung ein durchschnittliches Mietausfallrisiko für Gewerbeobjekte mit rd. – 5 % angenommen.

Reinertrag:

Zur Bestimmung des Reinertrages werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Bodenwertverzinsung:

Der Ertragswert eines Grundstücks setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlage zusammen. Der Wert des Bodens besteht ´unendlich´, der Wert der baulichen Anlage unterliegt der Abnutzung und ist ´endlich´. Da sich die anzusetzende Miete/Pacht üblicherweise auf die gesamte Immobilie bezieht, muss der ermittelte Reinertrag in einen Boden- und einen Gebäudeanteil aufgespalten werden. Um also den Reinertragsanteil der baulichen Anlage zu

ermitteln, muss der Reinertrag des Grundstücks um die Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz) gemindert werden.

Dabei ist nur die der Bebauung zurechenbare Grundstücksfläche zu Grunde zu legen, d. h. die bebaute Fläche einschließlich der sog. Umgriffsfläche, vorausgesetzt die restlichen Flächen sind (wirtschaftlich) selbstständig nutzbar.

Weiterhin ist zu beachten, dass vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert selbst dann auszugehen ist, wenn der Erschließungsbeitrag noch nicht entstanden oder noch nicht fällig gestellt worden ist.

Liegenschaftszinssatz:

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Definition des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben: Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z. B. Konditionen für Hypotheken und sonstigen Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- Marktbezogene Einflussfaktoren: (z. B. Angebot bzw. -Nachfrage)
- Objektbezogene Einflussfaktoren: (z. B. Grundstücksart)

Sichtet man die einschlägige Fachliteratur, so ergeben sich folgende Ergebnisse:

(Hier wurden bundesweit Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten zum Ausdruck gebracht. Dabei sind die Werte des GAA Höxter aus dem letzten Berichtsjahr am aktuellsten, regional ermittelt und somit am aussagekräftigsten)

lfd. Nr.	Autor	Wohnungseigentum	Ein- bzw. Zweifamilienhäuser Reihen- und Doppelhaus	Drei- und Mehrfamilienhäuser / Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Gebäude, Geschäfts- und Bürogrundstücke	Reine Gewerbebauten, Lager, Produktion
1	Gutachterausschuss HX 2025	1,6 – 4,0 Neubau 1,4 - 2,6	1,0 - 3,7	1,6 – 4,5	3,45 – 6,65	2,1 – 6,9
2	Gutachterausschuss HOL / Nds 2025	(nur Teile von NDS 1 – 2,4)	(nur Teile von NDS 1 – 3,3)	2,15 - 4,2	4,8 +/- k. A.	k. A.
3	Immobilienverband IVD 01/2025	1,5 - 4,5	1,0 - 4,5	2,5 - 5,5	4,0 – 8,0	4,5 - 9,5

Ich orientiere mich hier stark an Erhebungen des IVD 2025. Dort werden für Gewerbeobjekte wie z. B. Lager-Grundstücke ermittelte Liegenschaftszinssätze zwischen rd. 4,5 % bis rd. 8,5 % angegeben.

Innerhalb der gegebenen Bandbreiten erfolgt die Bewertung des Liegenschaftszinssatzes anhand folgender Kriterien:

- Je größer die Nachfrage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je besser die Lage, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je größer die Nutzfläche, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je individueller die Baulichkeit, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je funktioneller die Baulichkeit, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je höher der Modernisierungsbedarf, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Restnutzungsdauer, desto höher der Liegenschaftszinssatz
- Je höher die Bewirtschaftungskosten, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz
- Je wahrscheinlicher eine Eigennutzung, desto niedriger der Liegenschaftszinssatz

Der o. g. Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,5 % orientiert sich im mittleren Bereich der o. g. Spanne. Dies wird insbesondere mit der Annahme einer Eigennutzung durch einen Eigentümer begründet, da das Objekt zur Vermietung eher eingeschränkt geeignet eingeschätzt wird.

Ertragswert:

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Einmalbetrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Baumängel und Schäden:

Werteinfluss von Bauschäden, Baumängeln und Renovierungsbedarf:

Bauschäden entstehen nach Fertigstellung der Bauten infolge äußerer Einwirkungen (z. B. Wasserschäden)

Baumängel entstehen während der Bauzeit (z.B. mangelhaft ausgeführte Isolierung)

Restfertigstellungsbedarf sind notwendige Arbeiten zur Vollendung der entsprechenden Gewerke. Renovierungen dienen der Wiederherstellung eines intakten, altersentsprechenden Normalzustandes.

Die Ermittlung des Werteeinflusses erfolgt nach Erfahrungssätzen. Unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ist der Werteeinfluss auf den Verkehrswert nicht einfach mit den Instandsetzungskosten gleichzusetzen, die tatsächlichen Schadensbeseitigungs- / bzw. Sanierungskosten liegen i. A. höher.

sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Zu den sonstigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG), die bisher nicht erfasst worden sind, kommen als Umstände z. B. in Betracht:

- besondere Ertragsverhältnisse (die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke u. ä.)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle Aufwendungen für die Schlussabnahme und die Einmessung der baulichen Anlage berücksichtigt (s. Kap. 3.4).

4.6 Verkehrswertermittlung

der Sachwert für das Grundstück lfd. Nr. 1 unter Berücksichtigung der Marktanpassung
wurde ermittelt mit rd. € 119.000,-
der Ertragswert für das Grundstück lfd. Nr. 1 wurde ermittelt mit rd. € 113.000,-

Markteinflüsse

Die Einflüsse des Marktgeschehens sind im Sachwertverfahren insbesondere über den Sachwertfaktor diskutiert und berücksichtigt worden. Im Ertragswertverfahren sind die Markteinflüsse durch marktübliche Mieten, wirtschaftliche Restnutzungsdauer und insbesondere im Liegenschaftszinssatz hinreichend erfasst.

Zur Eingrenzung des Ermessensspielraums

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung der Grundstückspreise: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen und auf verschiedene Zustandsmerkmale überprüft; diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart der Gebäude orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert; durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Wie in Abschnitt 4.2 erläutert werden Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes sowohl unter dem Gesichtspunkt der Ersatzbeschaffungskosten (Sachwert) als auch unter Ertragsgesichtspunkten erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb etwa gleichrangig an den dort einfließenden Faktoren.

Ausdrücklich widersprochen wird der tlw. vertretenen Ansicht, die verschiedenen Wertermittlungsverfahren müssten aufgrund des Grundsatzes der integrierten Marktanpassung (§ 8, Abs. 2, ImmoWertV) zwangsläufig zu gleichen Ergebnissen führen. Die Motivation zum Kauf einer Immobilie (zur Ertragserzielung oder zum schönen Wohnen) ist grundsätzlich anders (teils gegensätzlich) geartet und wird am Markt regelmäßig zu verschiedenen Kaufpreisangeboten führen. Entscheidend für den Verkehrswert der Immobilie ist hingegen, unter welcher Prämisse das jeweilige Objekt im allgemeinen Marktgeschehen ortsüblich gehandelt wird (vgl. Kap. 4.2, Wahl des Wertermittlungsverfahrens).

Die zur Wertermittlung erforderlichen Daten standen sowohl für die Sachwertermittlung (Normalherstellungskosten, Marktanpassungsfaktor) als auch für die Ertragswertermittlung (Vergleichsmieten, Liegenschaftszins) in ausreichender Qualität zur Verfügung.

Der vorläufige Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks (ohne Berücksichtigung eines Risikoabschlags wg. nicht ermöglichter Innenbesichtigung) beträgt zum Stichtag

rd. € 113.000,-

Risikoabschlag wegen nicht erfolgter Innenbesichtigung:

Wie bereits mehrfach erwähnt, wurde durch den Eigentümer kein Zutritt zu dem zu bewertenden Gebäude ermöglicht. Die Verkehrswertermittlung erfolgt daher auftragsgemäß nach dem äußeren Augenschein.

Nun wird jeder potentielle Käufer das Risiko nicht bekannter Ausstattungsqualität sowie möglicherweise nicht entdeckter Mängel und Schäden in sein Kaufpreisangebot wertmindernd einbeziehen.

Die Höhe des Risikoabschlages ist abhängig vom persönlichen Risikoprofil des jeweiligen Kaufinteressenten und kann niemals genau geschätzt werden. Es ist lediglich möglich, anhand der wertrelevanten Faktoren abzuschätzen, ob die Marktanpassung besonders hoch oder besonders niedrig ist.

Da das Risiko mit einem Ansatz von rd. – 25 % des Herstellungswertes der Halle bereits teilweise erfasst wird, ist der Risikoabschlag nicht zu hoch anzusetzen.

In freier Würdigung der Tatsachen halte ich im gegebenen Fall einen eher überdurchschnittlichen Risikoabschlag von rd. - 20 % auf den vorläufigen Verkehrswert für marktgerecht.

€ 113.000,- x 0,20 = € 22.600,- → Risikoabschlag rd. - € 23.000,-

Verkehrswert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags → rd. € 90.000,-

Verkehrswert

Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Ergebnissen und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgenden Wert als **Verkehrswert** (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des unbelasteten Grundstücks - unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags wg. nicht ermöglichter Innenbesichtigung - für korrekt angemessen:

Ort	Alersfelde	33039 Nieheim
Gemeinde	Nieheim	Gemarkung Nieheim
Flur	11	Flurstück 764
Grundbuch	Nieheim	Blatt 2204 Nr. 1

zum **Stichtag 05.02.2025**

Gewerbegrundstück / Freilager, bebaut mit einer Kallagerhalle

mit rd.

€ 90.000,-

(in Worten: neunzigtausend Euro)

Höxter, 07.04.2025

Dipl.-Ing. Architekt Andreas Böhl

Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger erkläre ich hiermit, dass ich dieses Gutachten in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Bei der Ausarbeitung wurden nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet, bzw. es liegen die entsprechenden Lizenzen vor; Persönlichkeitsrechte wurden nicht verletzt.

5. Literaturverzeichnis

Verwendete Literatur zur Wertermittlung:

Kleiber/Fischer/Werling:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger-Verlag 2011, 8. Auflage

Kleiber/Tillmann:

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts, Bundesanzeiger-Verlag 2008

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Ralf Kröll:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Luchterhand, 4. Auflage 2017

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2020

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2020

Schmitz/Gerlach/Meisel:

Baukosten 2020/7, Ein- und Mehrfamilienhäuser

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Baukosten 2020/7, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Fischer / Biederbeck:

Bewertung im ländlichen Raum, Reguvis 07/2019

Gärtner:

Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Industrial Port

Benchmark-Report Hallenimmobilien, Sanierungskosten für Gebäude und Grundstücke
Arcadis Deutschland 2013

Anlage

Fotos

Bei der Objektbesichtigung (nur von außerhalb der Grundstücksgrenzen) wurden 24 Fotos erstellt und beim Sachverständigen archiviert. Es werden lediglich einige beispielhafte Aufnahmen gezeigt.

Hinweis: Die gezeigten Aufnahmen wurden überwiegend mit einem Weitwinkelobjektiv aufgenommen, Proportionen können tlw. anders (ggf. größer) wirken als in Natura.

Ansicht von Südosten



Halle; Ansicht von Süden



Ansicht von Westen (Grundstück beginnt hinter dem Zaun)



Halle: Ansicht von Nordwesten, Ausführung wirkt tlw. nicht fachgerecht

