



GUTACHTEN

zum Verkehrswert (gemäß § 194 Baugesetzbuch)
der Grundstücke

Brakeler Straße 35, 37671 Höxter-Ottbergen
bebaut mit Industrie-Gebäuden einer ehemaligen Kartonfabrik
(Liquidations-Objekt / die Gebäude sind abbruchreif)



Blick von Norden auf das „Altpapierlager“ (1 von 9 Gebäuden)



Blick von Nordosten über das zugewucherte Grundstück

Gemarkung: Ottbergen
Flur: 5
Flurstücke: 214 + 344
Größe: in Summe 13.878 m²
Eigentümer: n. n. (dem Gericht bekannt)

Grundbuch von Ottbergen
Blatt: 0033 lfd. Nr. 32 + 34
Geschäftsnr. 19 K 23 + 24/25
Amtsgericht Höxter

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde ermittelt zum Wertermittlungstichtag
09.10.2025 in Summe mit (symbolisch)

rd. 2,- €

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.: 05271-97902-0) in der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Höxter eingesehen werden.

Ausfertigung Internet-Präsentation

Das Original-Gutachten besteht aus 47 Seiten und weiteren Anlagen mit 13 Seiten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Allgemeines	3
2. Grundstücksbeschreibung	
2.1 Lage, Form und Nutzung	7
2.2 Rechtliche Situation	11
3. Gebäudebeschreibung	
3.1 Art der Gebäude	15
3.2 Gebäudekonstruktion, Ausbau	15
3.3 Besondere Bauteile, Bauschäden u. -mängel	26
3.4 Sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.5 Außenanlagen	35
3.6 Gesamteindruck	35
4. Ermittlung des Verkehrswertes	
4.1 Allgemeines	37
4.2 Verfahrenswahl mit Begründung	37
4.3 Bodenwertermittlung	39
4.4 Verkehrswert in unbelastetem Zustand	42
4.5 Sonderbewertungen zu Belastungen im Grundbuch, Abt. II	44
5. Literaturverzeichnis	47
6. Anlagen	
6.1 Gebäude-Zeichnungen	48
6.2 Fotos	53 - 60

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 Höxter Möllingerstraße 8 37671 Höxter gem. Beschluss 19 K 23 + 24/25 Auftrag vom 30.06.2025														
Grund der Gutachtenstellung	Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung														
Wertermittlungsobjekt	ehemalige Industrie-Immobilie; Kartonfabrik als Liquidationsobjekt (Rückbau und Räumung der Bebauung) Brakeler Straße 35 37671 Höxter-Ottbergen														
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Blatt lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart Lage lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses Wirtschaftsart Lage	Ottbergen 0033 Nr. 32 Gebäude und Freifläche Brakeler Straße 35 Nr. 34 Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Brakeler Straße 35													
Katasterbezeichnung	Gemarkung Ottbergen <table> <tr> <th>lfd. Nr.</th><th>Flur</th><th>Flurstück</th><th>Größe</th></tr> <tr> <td>32</td><td>5</td><td>214</td><td>144 m²</td></tr> <tr> <td>34</td><td>5</td><td>344</td><td>13.734 m²</td></tr> </table>			lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe	32	5	214	144 m²	34	5	344	13.734 m²
lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe												
32	5	214	144 m²												
34	5	344	13.734 m²												
Kurzbeschreibung	Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich zentral innerhalb der Ortschaft Ottbergen in einer Senke südlich der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 64 gelegen. Das Areal umfasst knapp 14.000 m², weitere rd. 4.400 m² (Flurstück 365) sind tlw. baulich mitgenutzt, gehören jedoch einen anderen Eigentümer und sind hier nicht zu bewerten. Der Standort blickt auf eine außergewöhnlich lange industrielle Tradition zurück: Bereits um das Jahr 1000 nutzten die Benediktinermönche der Abtei Corvey die Wasserkräfte der Ottberger Quellen zum Betrieb einer Kornmühle. Im Jahr 1609 wurde diese Mühle zur Papiermühle umgebaut – damit entstand der Ursprung der späteren 'Kartonfabrik Johann Schmidt', die als ältestes Unternehmen im Kreis Höxter galt. 1805 übernahm Johann Adam Schmidt die Anlage und begründete den Familienbetrieb, der über Generationen fortgeführt wurde. 1921 erfolgte als entscheidender Schritt die Umstellung von der Papier- auf die Kartonproduktion – aus dieser Zeit stammen die ältesten der heute noch existierenden Gebäude. In den 1960er- bis 1970er-Jahren erlebte die Kartonfabrik ihre wirtschaftliche Blütezeit. Produziert wurden hochwertige														

Kartons für Buchrücken, Ordner und Verpackungen – teils für den Export. Über Jahrzehnte galt der Betrieb als zentraler Arbeitgeber in Ottbergen. Ab den 1990er-Jahren geriet das Unternehmen zunehmend unter Druck durch steigende Energiepreise, internationale Konkurrenz und sinkende Margen.

Im Zuge der „Welt-Finanzkrise 2007/08“ kam 2009 endgültig das Aus für die Kartonfabrik, wodurch rund 60 Mitarbeiter ihren Arbeitsplatz verloren.

Nach Einstellung des Betriebs blieb das Gelände über Jahre ungenutzt. Fehlende Instandhaltung, Witterungseinflüsse und Vandalismus führten zu einem fortschreitenden Substanzverfall sämtlicher Baukörper. Heute ist der Gebäudebestand wirtschaftlich nicht wiederherstellbar und stellt eine klassische Industriebrache dar.

Der Standort liegt an der Bundesstraße 64, unweit des Bahnhofs Ottbergen – einem regionalen Eisenbahnknoten mit Verbindungen nach Paderborn, Holzminden und Göttingen. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind allerdings alle relativ weit entfernt, der Fernstraßenanschluss ist regionaltypisch eher mäßig.

Wirtschaftlich ist die Region durch mittelständische Strukturen geprägt; der demografische Wandel und der Rückgang industrieller Arbeitsplätze stellen die Kommune vor strukturelle Herausforderungen. Projekte wie der 'Wirtschaftspark Höxter' und Programme zur Flächenrevitalisierung sollen hier Gegensteuerung leisten.

Ottbergen verfügt über eine befriedigende Grundversorgung, während weiterführende Infrastruktur und Verwaltungseinrichtungen im rund 10 km entfernten Höxter vorhanden sind.

Die Gebäude auf dem Areal stammen aus unterschiedlichen Epochen (1920 – 1998) und umfassten zuletzt Produktions-, Lager- und Verwaltungsbauten, darunter: Altpapierlager, Stoffaufbereitung, Kartonmaschinenhallen, Querschneider-Halle, Büro- und Sozialgebäude sowie ein Kesselhaus und Nebengebäude. Im heutigen Zustand sind alle Baukörper überwiegend stark geschädigt; eine wirtschaftliche Nutzung wird ausgeschlossen. Die Immobilie gilt daher als Liquidationsobjekt mit Abbruchverpflichtung für eine zukunftsorientierte Nutzung.

Im Flächennutzungsplan (F-Plan) wird die Fläche (noch) als Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO geführt, ein Bebauungsplan (B-Plan) existiert nicht.

Lt. Angaben des Planungsamtes der Stadt Höxter wird eine Umwidmung zu einer abweichenden Nutzung (i. e. Wohnen) nicht nur als genehmigungsfähig, sondern als explizit wünschenswert dargestellt.

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 gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Hinweis

Die Gebäude 6 (Maschinenhalle Nr. 1) und Nr. 8 (Werkstatt) konnten nicht in allen Bereichen von Innen besichtigt werden. Das Gebäude 7 (Sozialgebäude und ehem. Werkswohnung) konnten gar nicht von Innen besichtigt werden. Diesbezügliche Angaben beruhen auf Recherchen in den vorliegenden Akten, Aussagen des Miteigentümers sowie tlw. auf Annahmen

Zubehör

An Zubehör im Sinne des § 1120 BGB bzw. §§ 55 ff ZVG (bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, wie z. B. Maschinen, Inventar u. ä.) wurde alte Maschinen und Mobiliar vorgefunden.

Das Inventar ist durch eine Mischung aus Teilverwertung und Vandalismus völlig zerstört / unbrauchbar und wird hier nicht weiter aufgenommen / untersucht.

Hinweis: in einigen Gebäuden wie z. B. in Gebäude 1) Altpapierlager, sind jüngere landwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen untergestellt. Diese gehören lt. Eigentümer einem örtlichen Landwirt, dem die Flächen zum Unterstellen überlassen wurden. Sie werden nicht als Zubehör zum Grundstück erkannt und bleiben in dieser Wertermittlung ebenfalls unberücksichtigt.

Grundlagen des Gutachtens

Ortsbesichtigung mit Protokoll und Fotodokumentation
schriftliche Angaben des Mit-Eigentümers vom 23.07.2025
sowie mündliche Aussagen vom 09.10.2025

telefonische Auskünfte der Rodewald Unternehmensgruppe,
Inh. B. Rodewald, zu zurückliegenden Planungen auf dem
Bewertungsgrundstück

telefonische Auskunft der F. Heine, Holzminden zu Abbruch-
arbeiten, schriftliches Angebot aus 2019 und mündliche
„Aktualisierung“ zum Stichtag

Auszüge aus dem Grundbuch vom 09.04.2025

Liegenschaftskarten des Kreises Höxter; Geobasisdaten

Baulastenauskunft der Stadt Höxter vom 22.09.2025

	Angaben von: Bauamt der Stadt Höxter vom 22.09.2025 Planungsamt der Stadt Höxter vom 27.10.2025 Amt für Abfallwirtschaft, Wasser- und Bodenschutz des Kreises Höxter zur Altlastensituation vom 23.09.25 und 13.10.2025 Amt für Bauverwaltung/Straßenbaubeiträge der Stadt Höxter zur Erschließungs- und Beitragssituation Bodenrichtwertkarte 2025 des Gutachterausschusses im Kreis Höxter Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Höxter Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.
Gesetze, Verordnungen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA 2023) Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau zu den Normalherstellungskosten (NHK 2010) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) Wohnflächenverordnung (WoFlV) Gebäudeenergiegesetz (GEG) Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) jeweils in der gültigen Fassung
Wertermittlungsstichtag	09.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung	24.09.2025 (nur Teile des Grundstücks) 09.10.2025 (Gesamtgrundstück mit allen Gebäuden)
Teilnehmer	Herr Cord Thöne (Miteigentümer; nur am 09.10.2025) Dipl.-Ing. Andreas Böhl (Sachverständiger)

2. Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage, Beschaffenheit und Nutzung

Hinweis	Zur Lagebeschreibung wird in der bei Gericht vorliegenden Version dieses Gutachtens ein lizenzierter Auszug aus der Liegenschaftskarte dargestellt. Im Internet stehen den Lesern über den Geodatenserver des Landes NRW weitere Luftbilder und Karten kostenlos zur Verfügung. Einen entsprechenden Link finden Interessenten auf der Seite www.kreis-hoexter.de/buergerservice/online-dienstleistungen/geodatenportal.
Bundesland	Nordrhein-Westfalen (NRW)
Kreis	Kreis Höxter (HX), Regierungsbezirk Detmold 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 aktuell stagnierender Tendenz (Entwicklung 2017 - 2024 rd. + 0,7 %). Im Vergleich gilt er innerhalb NRWs als leicht strukturschwächere Region.
Verkehrsanbindung/ Makrolage	an das überregionale Fernstraßennetz über die Bundesstraße B 64 (Paderborn - Seesen) nächste Stadt: Kreisstadt Höxter, ca. 13.400 EW 10 km Größere Städte: Paderborn, Kassel 46 - 65 km Autobahnzufahrten: BAB 44 42 km BAB 7 65 km BAB 2 90 km Flughafen: Kassel-Calden / PB-Lippstadt 50/63 km Bahnhof: Ottbergen 1 km öffentlicher Personennahverkehr (Bushaltestelle) < 300 m
Ort/Infrastruktur	Ottbergen, Gemeinde Stadt Höxter, mit rd. 1.500 Einwohnern im Ort, ca. 29.000 in der Gemeinde. Die Ortschaft Ottbergen besitzt noch knapp die notwendige Infrastruktur wie Läden, Bankautomaten, Gastronomie u. ä. zur Deckung der Ansprüche des täglichen Bedarfs. Es existieren ein Kindergarten und eine Grundschule, weiterführende Schulen gibt es in Höxter und Brakel. Zur medizinischen Versorgung gibt es einen Allgemeinarzt sowie eine Apotheke. Weitere medizinische Versorgung sowie die nächstgelegenen Schwerpunktkrankenhäuser finden sich in Höxter und Brakel. Ein Herausstellungsmerkmal der Ortschaft ist die Existenz der Lebenshilfe Höxter Werkstätten und Kita gGmbH, mit einem überregional bekannten Angebot für Menschen mit geistigen Behinderungen. Auf diese Zielgruppe ist eine ggf. geplante Folgenutzung (Pflege) zugeschnitten. Das aktive kulturelle Angebot entspricht dem üblichen in ländlichen Regionen mit einem regen Vereinsleben.

Für die üblichen Sportarten sind Anlagen, Hallen und Plätze, Frei- und Hallenbad in den Städten vorhanden, Ottbergen selbst verfügt über einen Sportplatz und eine Schulsporthalle. Kaufkraftkennziffer (Gemeinde Höxter): 95,6 (D = 100; IHK OWL 2024)
Grundsteuer-Hebesatz B: 920 % (Gemeinde Höxter, 2025)

Liegenschaftskarte

s. o. g. Hinweise zur „IT-ZVG“



Quelle: basemap.de sowie Kreis Höxter

Bewertungsgrundstücke Flurstück 214 + 344 rot umrahmt
rechts davon das Flurstück 365 im Eigentum Dritter; zwei Gebäude überbauen tlw. auf dieses Grundstück
Der „öffentliche“ Wassergraben im Südwesten (siehe Pfeil) verläuft tlw. unterhalb der Gebäude

Innerörtliche Lage
Wohn- / Geschäftslage

zentral innerhalb der Ortschaft Ottbergen, an der Durchfahrt der Bundesstraße B 64.
Geprägt wird die Lage durch ein doch spürbares Geländegefälle von der Straße nach Süden hin, bevor es im weiteren Verlauf annähernd eben wird. Im Süden der Fläche wird das Grundstück dann durch die Gemeindestraße

	„Mühlenwinkel“ erschlossen, in dessen Übergang die Nachbarschaft überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt ist. Unter Berücksichtigung von Topographie und Nachbarschaft wird eine zukünftige Verwertung weniger durch Industrie als ebenfalls durch Wohnnutzungen vermutet. Hierfür wird die Wohnlage - mit leichten Einschränkungen durch die Bundesstraße – insgesamt als befriedigend bewertet. Die Infrastruktureinrichtungen der Ortschaft sind fußläufig erreichbar; auch die Nähe zur Natur ist gut. Eine Geschäftslage ist grundsätzlich ebenfalls etwa befriedigend gegeben.
„Brakeler Straße“ „Mühlenwinkel“	Bundesstraße B 64; Ortsdurchfahrt und Überlandverbindung Gemeindestraße zur Anliegererschließung
Immissionen	Entsprechend dem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Bundesstraße kommt es tlw. zu erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen. Anderweitige Immissionen waren bei der Besichtigung nicht feststellbar.
Parkplätze	Im öffentlichen Straßenraum der B 64 keine Parkmöglichkeiten, entlang der Gemeindestraße aufgrund der schmalen Fahrbahn eingeschränkt Parkmöglichkeiten. Auf den zu bewertenden Grundstücken können nach Freilegung beliebige Stellplätze entsprechend der geplanten Nutzung angelegt werden.
Bebauung und Nutzung	Industrie-Brache, ungenutzt, ehemalige Kartonfabrik mit vielen Gebäuden mit ehemals ca. sieben Funktionsbereichen
Nachbarschaft	im Norden die Bundesstraße (noch höher gelegen und außerhalb der Wahrnehmung) die Bahntrasse; im Süden, Osten und Westen überwiegend Wohnbebauungen aus überwiegend zweigeschossigen Ein- und tlw. Mehrfamilienhäusern der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts
Grundstückszuschnitt s. Lageplan	lfd. Nr. 32, Flurstück 214: dreieckig (wirtschaftliche Einheit mit Grundstück Nr. 34, da unselbstständig nicht nutzbar) lfd. Nr. 34, Flurstück 344: stark unregelmäßiger Zuschnitt
Grundstücksbreite	lfd. Nr. 32, Flurstück 214: max. 28 m lfd. Nr. 34, Flurstück 344: stark variierend
Grundstückstiefe	lfd. Nr. 32, Flurstück 214: max. 9 m lfd. Nr. 34, Flurstück 344: stark variierend
Grundstücksgröße	lfd. Nr. 32, Flurstück 214: 144 m ² (unselbstständige Teilfläche) lfd. Nr. 34, Flurstück 344: 13.734 m ²
Geländeverlauf	am nördlichen Grundstücksrandbereich spürbar von Nordost nach Südwest abfallendes Gelände, in der südwestlichen Grundstückshälfte annähernd ebenes Gelände
Baugrund / Altlasten	gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.09.2025 durch den Kreis Höxter aus dem Bodenschutz- und Altlastenkataster gem. §§ 5 und 8 Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) bestehen für das Grundstück keine Eintragungen. D. h., es liegen z. Z. keine

Erkenntnisse über Untergrundverunreinigungen oder sonstige schädliche Bodenveränderungen vor.

Auf eine ergänzende Nachfrage hin wurde in einer weiteren Mitteilung vom 13.10.25 durch den Kreis HX mitgeteilt, dass die Flächen demnächst als „Altstandort“ in das Kataster aufgenommen werden sollen, „was aber erstmal keine Konsequenzen hat“.

Allgemeine Hinweise des Verfassers:

An einem 400 Jahre alten Standort einer Papier-/Kartonfabrik sind mehrere typische Belastungsarten zu erwarten, weil sich in so langer Nutzungszeit viele Produktions-, Brenn- und Lagerprozesse und Altlasten angesammelt haben können. Einige mögliche Kontaminanten könnten dabei sein:

- Schlammteiche, Abwassergräben, unterirdische Tanks, Kesselhaus, alte Deponien
- Chlorierte Bleichmittel (vor 1980er/1990er) oder Teer/Öfen/Schwelprozesse → Dioxin/AOX-Risiko
- Alte Transformatoren / schwere elektrische Anlagen → PCB/Quecksilber - Risiko

Im Rahmen dieses Gutachtens wurden keine weiteren Untersuchungen hinsichtlich diesbezüglicher oder weiterer Schädigungen angestellt!

Aufwand und Kosten würden den Umfang dieser Wertermittlung bei weitem sprengen.

Eine (orientierende) Bodenuntersuchung bzw. ein Altlasten-Gutachten wird allerdings dringend empfohlen bzw. vermutlich auch seitens der Stadt Höxter im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungen gefordert werden.

Wird das Gelände für Wohnen oder öffentliche Nutzungen umgewidmet, so gelten i. A. strengere Werte und weitergehende Untersuchungen sind nötig.

Die auf dem Grundstück angestaute Teichfläche (als Löschwasser-Reservoir und „Biotop“ wird aus den „Ottberger Quellen“ mit Frischwasser gespeist und wirkt gut durchspült.

Lt. Eigentümer wurde dieser Teich niemals als Schlammteich oder zur Abwasserentsorgung genutzt.

Allgemeiner Hinweis: Gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG haftet der Grundstückseigentümer für vorhandene schädliche Bodenveränderungen unabhängig von einem eigenen Verursachungsanteil.

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 Neubau oder Veränderungen an bestehenden Anlagen ist eine Überprüfung durchzuführen).

Straßenausbau

Bundesstraße im Norden asphaltiert, grundstücksseitig ohne Gehweg, Straßenbeleuchtung vorhanden.

	Gemeindestraße im Süden asphaltiert, Gehweg gegenüber dem Bewertungsgrundstück, Straßenbeleuchtung
Vorhandene Ver- und Entsorgungsanschlüsse	Das Grundstück ist an Strom, Telefon, Gas-, Wasser und Abwasserkanalisation angeschlossen, diese sind jedoch stillgelegt und müssten bei einer Neunutzung wieder aktiviert (neu aufgebaut) werden.

2.2 Rechtliche Situation

tatsächliche Nutzung	Die Grundstücke und Gebäude waren zum Stichtag nicht genutzt.
Mietverträge	Lt. Miteigentümer sind untergeordnete Teilbereiche der Gebäude unterschiedlichen Personen zur Nutzung überlassen. Dazu zählen das Gebäude Nr. 1, „Altpapierlager“ zur Unterbringung von einigen landwirtschaftlichen Maschinen / Anhängern u. ä. sowie als Lager für Heu-Rundballen. Weiterhin das Gebäude Nr. 8 „Werkstatt“, die einem „Autoschrauber“ zur privaten Nutzung überlassen ist. Schließlich ist noch die asphaltierte Parkplatzfläche im Südwesten am „Mühlenwinkel“ einer ortsansässigen Handwerkerfirma als Mitarbeiterparkplatz vermietet. Genauere Angaben zu Mietern und Verträgen wurden vom Eigentümer im Zuge der schriftlichen Recherche nicht mitgeteilt.
Öffentliche Förderung	Es liegen keine Hinweise auf Bindungen aufgrund einer Förderung mit zweckgebundenen öffentlichen Mitteln vor.
„Leerstandsförderung“	keine
Im Grundbuch gesicherte Belastungen	In Abt. II des Grundbuches von Ottbergen, Blatt 33 bestehen folgende Eintragungen:
0033-II-Nr. 5	betroffenes Grundstück lfd. Nr. 34 Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ottbergen Flur 5, Flurstück 212 [...]
Anmerkung	Es handelt sich um ein Wegerecht zugunsten des vom Bewertungsgrundstück „umfassten“ Wohnhausgrundstücks „Brakeler Straße 37“.
0033-II-Nr. 6	betroffene Grundstücke lfd. Nr. 32 + 34 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Versorgung mit Dampf und Strom für die Firma Vattenfall Europe Contracting GmbH) [...]
Anmerkung	Es handelte sich um eine Dienstbarkeit zum Betreiben eines Strom- Wärmekraftwerks im Rahmen einer Dienstleistung für die Kartonfabrik zur Lieferung von Wärme und Strom.
Bewertung	Die Eintragungen können ggf. einen Werteinfluss auf die betroffenen Grundstücke ausüben und werden abschließend in Kap. 4.5 gesondert bewertet.

0033-II-Nr. 11+12	betreffene Grundstücke lfd. Nr. 32 + 34 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (19 K 23/25 und 19 K 24/25; Amtsgericht Höxter);
Anmerkung	Die Eintragungen der Zwangsversteigerung sind nicht wertbeeinflussend, da diese nach dem Zuschlag gelöscht werden.
Abt. III, Anmerkung	In Abt. III ggf. eingetragene Schuldverhältnisse (z. B. Bankdarlehen) 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. Auskunft der Stadt Höxter vom 22.09.2025 sind für die zu bewertenden Grundstücke keine Baulasten eingetragen.
Denkmalschutz	Lt. Auskunft der Stadt Höxter vom 22.09.2025 besteht kein Denkmalschutz für Grundstücke und Gebäude. Der Antrag eines des Eigentümer auf Unterschutzstellung als Denkmal aufgrund der Jahrhunderte alten Historie am gegebenen Standort wurde abgelehnt.
vorbereitende Bauleitplanung	Im Flächennutzungsplan des Kreises Höxter liegt das Bewertungsobjekt in einem als „Gewerbliche Baufläche“ (G) ausgewiesenen Gebiet.
verbindliche Bauleitplanung	Lt. Auskunft des Landkreises Höxter, geodaten-Portal, besteht für den Bereich der Bewertungsgrundstücke kein Bebauungsplan. Die Zulässigkeit einer zukünftigen baulichen Entwicklung richtet sich z. Z. nach den Vorschriften des § 34 BauGB: „Maßnahmen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“.
wichtiger Hinweis zur Bauleitplanung	Nach telefonischer Auskunft der Stadt Höxter, Abt. Bauen und Wohnen / Stadtplanung vom 27.10.2025 gab es bereits vor 2019 unter Einbezug entsprechender Planungen eines Projektierers das Ansinnen, für das Gelände der ehemaligen Kartonfabrik in einem Parallelverfahren sowohl den Flächennutzungsplan (F-Plan) zu ändern als auch einen (vorhabenbezogenen) Bebauungsplan (B-Plan) aufzustellen. Inhalt dieser Bauleitplanung sollte die Umwidmung von einem Gewerbegebiet (G) in ein Wohngebiet (W) sein, ggf. auch mit der tlw. Ausweisung als Sondergebiet für Pflegeeinrichtungen. Hintergrund waren die fortgeschrittenen Pläne des o. g. Projektierers, ein Pflegeheim für „Junge Pflege“, „Demenz-Pflege“ und ggf. betreutes Wohnen zu errichten. (Ein entsprechender Bedarf wird sowohl innerhalb der Stadt Höxter als auch speziell in der Ortschaft Ottbergen (Standort „Lebenshilfe“) definitiv gesehen).

Die Stadt Höxter befürwortet und unterstützt diese Planungen und steht einer entsprechenden Änderung der Bauleitplanung sehr positiv gegenüber.

In dieser Wertermittlung wird daher bei der Ermittlung des Bodenwertes von einer „höherwertigeren“ Wohnnutzung ausgegangen und nicht von einer Bewertung als Gewerbegebiet.

gemeindliche Satzungen keine

sonstige Gebietsklassifikation keine

Naturschutz und Umweltrecht Aus sachverständiger Sicht ist im Zusammenhang mit der zu unterstellenden Beräumung und möglichen Neuordnung des ehemaligen Fabrikstandortes darauf hinzuweisen, dass auch naturschutz- und umweltrechtliche Bestimmungen zu beachten sind, die mittelbar Einfluss auf die tatsächliche Realisierbarkeit einer zukünftigen Nutzung haben können.

Das Gelände der ehemaligen Kartonfabrik liegt seit mehreren Jahren brach. Solche Flächen entwickeln erfahrungsgemäß schnell Strukturen, die von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach den §§ 44 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besiedelt werden.

Neben Ruderal- und Hochstaudenfluren befinden sich größere Baum- und Strauchbestände auf bzw. am Rande des Grundstücks. Zudem befindet sich ein größerer Stauteich, wohl im Hauptschluss eines ansonsten auf großen Teilstrecken verrohrten Quellbaches auf dem Grundstück.

Die Lebensraumausstattung des ehemaligen Fabrikgeländes lässt Fledermausquartiere in Gebäuderesten, Brutstätten verschiedener Vogelarten, Reptilienhabitate (z. B. Zauneidechse) sowie aufgrund des vorhandenen Teiches auch Fortpflanzungs- bzw. Sommer- und Winterquartiere verschiedener Amphibienarten erwarten. Begünstigend für eine Besiedlung u. a. durch Amphibien kann dabei die relative Nähe zur Netheau wirken.

Ein unkoordinierter Rückbau kann somit zu einem Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Zerstörungsverbot nach § 44 BNatSchG führen.

Vor Durchführung von Abbruch-, Erd- oder Sanierungsmaßnahmen ist daher eine fachgutachterliche Prüfung erforderlich.

In der Regel werden im Vorfeld bzw. im Rahmen der Änderung bzw. Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplan entsprechende Expertisen in Form von Umweltberichten und Artenschutzrechtlichen Gutachten erstellt.

Diese naturschutz- und umweltrechtlichen Anforderungen können die tatsächliche Umsetzbarkeit und den zeitlichen Ablauf eines Rückbaus wesentlich beeinflussen und verursachen zusätzliche Kosten, die im Rahmen der hier vorliegenden Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt, wohl aber im Ansatz des symbolischen Verkehrswertes mittelbar reflektiert werden.

	Es wird insofern empfohlen, vor einer künftigen Verwertung oder Umnutzung eine frühzeitige Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Kreis Höxter vorzunehmen, um artenschutzrechtliche Konflikte und Genehmigungshindernisse zu vermeiden.
Entwicklungszustand	bebautes Land
Erschließung	Nach Auskunft der Gemeinde Höxter sind für die zu bewertenden Grundstücke ein Erschließungsbeitrag bzw. Straßenbaubeitrag gem. §§ 127 ff BauGB und § 8 KAG für den Anschluss an die Gemeindestraße „Mühlenwinkel“ nicht mehr zu entrichten. Laut gleicher Auskunft sind ein Kanal- und Wasseranschlussbeitrag nicht mehr zu entrichten. Erneuerungsmaßnahmen stehen z. Z. in dem zu bewertenden Bereich nicht an. Die Bundesstraße B64 ist eine „öffentliche Straße“, die nicht der Erschließung von Grundstücken dient, sondern der überregionalen Verkehrsführung. Sie erschließt somit nicht die anliegenden Grundstücke im Sinne des Beitragsrechts. Bei der Recherche konnte nicht festgestellt werden, dass weitere öffentlich-rechtliche Beiträge oder nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher unterstellt, dass derartige Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.
Baugenehmigung	Für die vorhandenen Industriegebäude der Kartonfabrik liegen verschiedenste Baugenehmigungen zu Neubau, Umbau und Erweiterungen vor. Bei dieser Wertermittlung wird ein genehmigungs-konformer Gebäudezustand unterstellt; letztlich wird aber ohnehin ein Rückbau sämtlicher Bebauungen und eine abweichende Nachnutzung der Grundstücke unterstellt.
Hinweis zum Energieausweis	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potentiellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihre (beheizten) 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 die hier zu bewertenden Gebäude liegt ein Energiepass nicht vor. Der (stark beschädigte) Gebäudebestand entspricht aufgrund Baualter und Bauweise in keiner Weise zeitgemäßen energetischen Ansprüchen. Auch dies ist ein Grund zur Feststellung einer (vollständigen) wirtschaftlicher Überalterung (Liquidationsobjekt).

3. Gebäudebeschreibung

Vorbemerkung:

Die nachfolgende Beschreibung erfolgt in Kurzform mit den wesentlichen Gebäudemerkmalen und dient dem Leser zur Einschätzung des Bestandes hinsichtlich der Abbruch-Aufwendungen (Liquidation).

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

3.3 Art der Gebäude (siehe auch Anlagen 1 + 2, Zeichnungen + Fotos)

Übersichtsplan Gebäude



© Basemap.de Geobasis NRW sowie Kreis Höxter

Bezeichnung

- 1 Altpapierlager
- 2 Stoff-Aufbereitung
- 3 Karton-Maschinenhalle Nr. 2
- 4 Querschneider-Gebäude
- 5 Büro- und Verwaltungsgebäude
- 6 Karton-Maschinenhalle Nr. 1
- 7 Sozialgebäude mit Werksleiter-Wohnung
- 8 Kesselhaus
- 9 Betriebswerkstatt

3.2 Gebäudebeschreibung (Beschreibung überwiegend für Abbruch-Zwecke)

Allgemeines

Das Gebäudeensemble ist zwischen rd. 100 und rd. 30 Jahren alt; es wurde nach und nach erweitert und umgebaut.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist durchgängig mangelhaft mit Abstufungen und insgesamt wirtschaftlich völlig überaltert. Für eine zeitgemäße Fortnutzung ist keines der Bauwerke mehr geeignet.

Es bestehen vielfach schwere Feuchteschäden durch Dachundichtigkeiten mit tlw. Schäden auch an Dachtragwerken, die vereinzelt auch bereits statisch als kritisch eingeschätzt werden. Die meisten Fenster und Außentüren / Tore sind beschädigt und nahezu sämtliche Installationen und Ausbauten sind erkennbar schwer beschädigt bzw. zumindest technisch überaltert. Sämtliche Oberflächen sind zerstört / schadhaft und umfassend sanierungsbedürftig.

Auch wenn einzelne Gebäude in Teilen ggf. technisch zu „retten“ wären und als Grundlage neuerer Architektur dienen könnten, so würde sich ein Investor und insbesondere ein Bauunternehmer allein schon aus Gewährleistungsgründen gegen einen Teilerhalt aussprechen.

Ein kompletter Rückbau wird insofern für alle Gebäude als wirtschaftlich unumgänglich eingeschätzt.

(1) Altpapierlager

- 1-geschossiges Gebäude
- Dachgeschoss voll ausgebaut
- Rahmenkonstruktion mit Ausmauerungen
- flaches Pultdach
- Baujahr ca. 1955
- tlw. Umbauten und Modernisierungen um 2001



Ansicht von Norden

Grundriss	rechteckig, ca. 36,5 m x 30,5 m
Raumhöhen	ca. 6 – 8 m
Gründung	Fundamente und Sohle aus Stahlbeton
Tragkonstruktion	Stahl-Fachwerkträgern
Dachkonstruktion und Eindeckung	Faserzement-Wellplatten auf Stahl-Pfetten Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, tlw. auch PVC

Außenwände	Stahlstützen mit Ausfachung aus massivem Ziegel-Mauerwerk
Fassade	Sichtmauerwerk
Fenster, Türen / Tore	Überwiegend Stahlfenster mit Einfachverglasung Stahltüren; 3 x Leichtmetall-Rolltor
Decken	ohne (Halle)
Fußböden	Zementestrich / Beton, abgerieben
Innenwände	ohne (Halle)
Treppen	Beton (Treppe zu Gebäude 3, Karton-Maschinenhalle 2)
Elektroinstallation	Stromanschluss
Sanitärinstallation	keine
Heizung	ohne

(2) Stoffaufbereitung

- 2-3-geschossiges Gebäude
- (Hanglage: Zwischen- und Untergeschosse / Souterrain nach Süden)
- Stahlbeton-Rahmenkonstruktion
- Flachdach mit traufseitigen Walmen
- Urbaujahr nicht bekannt
- maßgebliche Umbauten und Modernisierungen 1989



Ansicht von Süden

Grundriss	annähernd quadratisch, ca. 31,5 m x 30,5 m betriebsbedingte Einbauten / Zuschnitte
Raumhöhen	Untergeschoss (UG) ca. 4,6 m Zwischengeschoss (ZG) ca. 3,2 m Erdgeschoss (EG) ca. 6,0 m
Gründung	Fundamente und Sohle aus Stahlbeton

Tragkonstruktion	Stahlbeton- und Stahlrahmen-Konstruktion
Dachkonstruktion und Eindeckung	Flach geneigtes Dach Traufseiten gewalmt; Stahlträger-Konstruktion; Stahl-Trapezbleche auf Stahl-Pfetten
Außenwände	Stahlpaneele und Fertigbetonelemente an Stahlbeton-Rahmen
Fassade	Stahltrapezbleche
Fenster, Türen / Tore	Überwiegend Leichtmetallfenster mit Iso-Verglasung Stahltüren; Leichtmetall-Rolltor
Decken	ohne (Halle)
Fußböden	Zementestrich / Beton, abgerieben
Innenwände	ohne (Halle)
Treppen	Stahltreppen mit Gitterrosten
Elektroinstallation	Stromanschluss
Sanitärinstallation	keine
Heizung	ohne

(3) Karton-Maschinenhalle 2

- 2-geschossiges Gebäude mit Dachgeschoss
- (Hanglage: Untergeschoss / Souterrain nach Süden)
- Dachgeschoss tlw. genutzt
- Massivkonstruktion; Mauerwerk mit Betondecken
- Satteldach
- Urbaujahr ca. 1953
- tlw. Umbauten und Modernisierungen um 1989



Ansicht von Süden

Grundriss	rechteckig, ca. 20 m x 64 m betriebsbedingte Einbauten / Zuschnitte
-----------	--

Raumhöhen	UG ca. 4,5 m – 6 m EG / DG variierend je nach Einbauten ca. 3,5 m bis 8,5 m
Gründung	Fundamente und Sohle aus Stahlbeton
Tragkonstruktion	Stahlbeton-Rahmenkonstruktion
Dachkonstruktion und Eindeckung	Satteldach als Mehrfach-Pfettendach auf Nagelbindern Ton-Pfannen auf Lattung
Außenwände	Mauerwerk zw. Stahlbetonstützen
Fassade	verputzt und gestrichen
Fenster, Türen / Tore	Stahlfenster mit Einfach-Verglasung; im EG vielfach Glasbausteine; Stahltüren; keine Tore
Decken	Stahlbetondecken auf Rahmenträgern, über OG keine (offen zum Dachraum)
Fußböden	Zementestrich / Beton, abgerieben
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Treppen	verschiedene Stahlbetontreppen, tlw. offene Stahltreppen
Elektroinstallation	Stromanschluss, einfache nutzungsentsprechende Ausstattung
Sanitärinstallation	WC-Raum
Heizung	ohne

(4) Querscheider-Gebäude

- 1-geschossiges Gebäude
- Stahlbeton-Rahmenkonstruktion
- Flachdach
- Urbaujahr 1998



Ansicht von Nordwesten

Grundriss	grob trapezförmig, ca. 32,5 m i. M. x 12 – 18 m offener (hallenartiger) Grundriss
Raumhöhen	Erdgeschoss (EG) ca. 5,5 m
Gründung Tragkonstruktion	Fundamente und Sohle aus Stahlbeton Stahlbetonrahmen-Konstruktion
Dachkonstruktion und Eindeckung	Flach geneigtes Dach; Porenbetonplatten auf Beton- Rahmenbindern als Decken-/Dachkonstruktion Abdichtung als bituminöse Abklebung o. glw.
Außenwände	Porenbetonplatten, imprägniert; waagrecht an Betonstützen montiert
Fassade	s. Außenwände
Fenster, Türen / Tore	Leichtmetallfenster und tlw. Kunststofffenster mit Iso- Verglasung; zweiflügelige Leichtmetall-Türen,
Decken	s. Dach
Fußböden	Zementestrich / Beton, abgerieben
Innenwände	ohne (Halle)
Treppen	ohne
Elektroinstallation	Stromanschluss
Sanitärinstallation	keine
Heizung	ohne

(5) Büro- und Verwaltungsgebäude

- 2-geschossiges Gebäude mit Satteldach
- Teilunterkellerung
- Massivkonstruktion; Mauerwerk mit Betondecken
- Urbaujahr ca. 1920
- Umbauten und Modernisierungen um 1993



Ansicht von Südosten

Grundriss	rechteckig, ca. 23,5 m x 10 m + 10 m x 3,5 m nutzungsentsprechende Grundrisse mit Büro- und Zubehörräumen
Raumhöhen	UG ca. 1,9 m EG ca. 2,7 m OG ca. 2,5 m DG ca. 2,2 m
Gründung	Fundamente und Sohle aus Beton
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Dachkonstruktion und Eindeckung	Satteldach als Pfettendach-Konstruktion mit zweifach stehendem Dachstuhl; Ton-Pfannen auf Lattung
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Wärmedämmverbundsystem
Fenster, Türen / Tore	Holzfenster mit Iso-Verglasung; im EG vielfach Glasbausteine; Stahltüren; keine Tore
Decken	über KG und EG vermutl. Stahlbetondecke, über OG vermutl. Holzbalkendecke; jeweils unterseitig abgehängt mit Rasterdecken
Fußböden	im KG Zementestrich / Beton, in den Büroräumen PVC, Teppichböden, Fliesen, Naturstein
Innenwände	Mauerwerk, verputzt bzw. Leichtbauwände mit Gipskartonbekleidungen
Treppen	Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag; Stahlgeländer
Elektroinstallation	Stromanschluss, nutzungsentsprechende Ausstattung
Sanitärinstallation	3 x WC-Raum; Teeküche
Heizung	Heizkörper; Versorgung fehlt

(6) Karton-Maschinenhalle 1

Ober- und Dachgeschoss des Gebäudes konnten nicht von Innen besichtigt werden!

- 2-geschossiges Gebäude mit Dachgeschoss
- Dachgeschoss genutzt
- Massivkonstruktion; Mauerwerk mit Stahl-Steindecken
- Satteldach
- Urbaujahr ca. 1921
- tlw. Umbauten und Modernisierungen um 1951



Ansicht von Westen

Grundriss	rechteckig, ca. 17,5 m x 44,5 m betriebsbedingte Einbauten / Zuschnitte
Raumhöhen	EG ca. 3,3 m OG ca. 2,7 m DG ca. 5,0 m
Gründung	Fundamente und Sohle aus Beton
Tragkonstruktion	Mauerwerk mit innerer Stahl-Rahmenkonstruktion
Dachkonstruktion und Eindeckung	Satteldach als Mehrfach-Pfettendach Ton-Pfannen auf Lattung
Außenwände	Mauerwerk zw. Stahlbetonstützen
Fassade	verputzt und gestrichen
Fenster, Türen / Tore	Stahlfenster mit Einfach-Verglasung; im DG Holzfenster; Stahltüren; Roll- und Schiebetor
Decken	Stahlsteindecken auf Stahl-Rahmenträgern
Fußböden	Zementestrich / Beton, abgerieben
Innenwände	Mauerwerk, überwiegend verputzt, tlw. als Sichtmauerwerk
Treppen	verschiedene Stahlbetontreppen, tlw. Holztreppen
Elektroinstallation	Stromanschluss, einfache Ausstattung
Sanitärinstallation / Heizung	ohne

(7) Sozialgebäude (mit ehem. Werksleiterwohnung)

das Gebäude konnte nicht von Innen besichtigt werden!

- 3-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert (UG = Souterrain)
- Massivkonstruktion; Mauerwerk mit Betondecken
- Flachdach
- Urbaujahr ca. 1959
- tlw. Umbauten und Modernisierungen



Ansicht von Westen

Grundriss	rechteckig, ca. 13,5 m x 9,5 m nutzungsentsprechende Grundrisse mit (ehem., Wohnung und Mitarbeiterräumen)
Raumhöhen	UG ca. 2,6 m EG ca. 2,7 m OG ca. 2,5 m
Gründung	Fundamente und Sohle aus Stahlbeton
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Dachkonstruktion und Eindeckung	Flachdach aus Beton vermutl. bituminöse Abklebung
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	verputzt und gestrichen
Fenster, Türen / Tore	Holz- und Kunststofffenster mit Iso-Verglasung; im UG vielfach Glasbausteine; Eingangstür in Holz
Decken	Stahlbetondecken
Fußböden	PVC, Teppichböden, Fliesen, Kunststein
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Treppen	Stahlbetontreppen

Elektroinstallation	Stromanschluss, nutzungsentsprechende Ausstattung
Sanitärinstallation	UG: Duschen und WC EG: 2 x WC-Raum; Teeküche OG: Bad
Heizung	Heizkörper; Versorgung früher über Gastherme

(8) Kesselhaus

- 1-geschossiges Gebäude
- nicht unterkellert
- Mischkonstruktion; Mauerwerk, darüber Stahl-Tragwerk
- Flach geneigtes Dach
- Urbaujahr ca. 1959
- tlw. Umbauten und Modernisierungen



Ansicht von Südosten

Grundriss	rechteckig, mit Anbauten ca. 24 m x 18 m + 8 m x 12,5 m betriebsbedingte Einbauten / Zuschnitte tlw. halbgeschossig unterkellert
Raumhöhen	Hauptraum ca. 8 m
Gründung	Fundamente und Sohle aus Stahlbeton
Tragkonstruktion	Mauerwerk mit aufgesetzter leichter Stahl-Rahmenkonstruktion
Dachkonstruktion und Eindeckung	Flach geneigtes Dach auf Stahl-Fachwerkbindern Trapezbleche auf Stahlpfetten
Außenwände	Mauerwerk bis ca. 4,5 m, darüber Stahlleichtkonstruktion mit Drahtglas in Stahlrahmen
Fassade	Mauerwerk verputzt und gestrichen, darüber Drahtglas

Fenster, Türen / Tore	Stahlfenster mit Einfach-Verglasung; im EG vielfach Glasbausteine; Stahltüren; drei mehrflügelige Stahltore mit Oberlicht
Decken	offener hallenartiger Hauptraum; Zwischendecken in Stahlbeton
Fußböden	Zementestrich / Beton, abgerieben
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Treppen	Stahlbeton
Elektroinstallation	Stromanschluss
Sanitärinstallation	ohne
Heizung	Standort der ehemaligen Dampfturbine (demontiert)

(9) Betriebswerkstatt

Das Gebäude konnte nur in Teilbereichen von Innen besichtigt werden!

- 1-geschossiges Gebäude (Anbau an Nr. 6)
- Dachgeschoss nicht ausgebaut
- Massivkonstruktion; Mauerwerk mit Stahl-Steindecken
- Satteldach
- Urbaujahr vermutl. ab 1950
- tlw. Umbauten und Modernisierungen



Ansicht von Norden

Grundriss	rechteckig, mit abgewinkelten Anbauten ca. 35 m x 12,5 m + 8 m x 8 m + 11,5 x 6,5 m betriebsbedingte Einbauten / Zuschnitte
-----------	---

Raumhöhen	EG ca. 4,0 m; zu größeren Teilen zum Dachraum offen
Gründung	Fundamente und Sohle aus Stahlbeton
Tragkonstruktion	Mauerwerk
Dachkonstruktion und Eindeckung	Satteldach als Pfettenkonstruktion über Holz-Fachwerkbinder Tonpfanne auf Lattung
Außenwände	Mauerwerk
Fassade	Mauerwerk verputzt
Fenster, Türen / Tore	Holz und tlw. Stahlfenster mit Einfach-Verglasung; Rolltor aus Leichtmetall
Decken	offener hallenartiger Hauptraum; Zwischendecken in Stahlbeton
Fußböden	Zementestrich / Beton, abgerieben
Innenwände	Mauerwerk, verputzt
Treppen	Stahlbeton (zu Gebäude 6)
Elektroinstallation	Stromanschluss
Sanitärinstallation	Wasseranschluss
Heizung	unbekannt

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 Baumängel 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.

Im gegebenen Fall ist die Immobilie derart überaltert und schadhaft, dass ein Rückbau / Abbruch als zwingend anzunehmen ist.

Alle neun Gebäudebereiche weisen in sämtlichen Gewerken derart erhebliche Mängel und Schäden sowie umfassenden Instandhaltungsstau auf, sodass hier auf eine Beschreibung der Schadensbilder verzichtet wird und stattdessen auf die Fotodokumentation verwiesen wird.

Bauzustandsnote

Der Immobilien-Verband Deutschland (IVD) beschreibt zur Bewertung notwendiger Investitionsmaßnahmen fünf Gebäudezustandsnoten von „sehr gut“ bis „schlecht“.

Durch den IVD Berlin-Brandenburg e. V. erfolgt eine Klassifizierung der Bauzustandsnoten entsprechend den nachfolgenden Definitionen:

Sehr gut	Deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, ohne erkennbare Schäden, kein Instandhaltungs- und Instandsetzungserfordernis, Zustand i. d. R. für Objekte nach durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei Neubauobjekten.
Gut	Überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, relativ neuwertig oder geringe Abnutzung, geringe Schäden, unbedeutender Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. für Objekte nach weiter zurückliegender durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung bzw. bei älteren Neubauobjekten.
Normal	Im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, normale (durchschnittliche) Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufwand, Zustand i. d. R. ohne durchgreifende Instandsetzung und Modernisierung bei üblicher (normaler) Instandhaltung.
Ausreichend	Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinungen, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung.
Schlecht	Ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater, baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i. d. R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung → Abbruch wahrscheinlich/möglich/denkbar.

Quelle IVD 2015/2016

Die aufstehenden Gebäude werden wie folgt kategorisiert, mit Hinweis darauf, dass die Definition als „Ausreichend“ in der allgemeinen Marktanschauung hier bereits als beschönigend wahrgenommen wird.

1	Altpapierlager	→	ausreichend bis schlecht
2	Stoff-Aufbereitung	→	schlecht
3	Karton-Maschinenhalle 2	→	schlecht
4	Querschneider-Gebäude	→	schlecht
5	Büro- und Verwaltungsgebäude	→	schlecht
6	Karton-Maschinenhalle 1	→	ausreichend bis schlecht
7	Sozialgebäude	→	ausreichend * (ohne Innenbesichtigung)
8	Kesselhaus	→	schlecht
9	Betriebswerkstatt	→	ausreichend

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. Lediglich in Fällen, in denen eine unterlassene Instandhaltung zu Bauschäden geführt hat, die mit einer Verkürzung der Restnutzungsdauer verbunden sind, wird durch die Sollvorschrift des § 23 Abs. 2 einer Minderung der Restnutzungsdauer der Vorrang eingeräumt.

Im vorliegenden Fall sind die Gebäude Nr. 1 bis 6 und Nr. 8 wirtschaftlich komplett überaltert und derart schadhaft, dass ein Abbruch als (wirtschaftlich) zwingend bewertet wird.

Auch die Gebäude 5, 7 und 9 sind maximal noch grenzwertig wirtschaftlich wiederherstellbar und verwertbar, allerdings dürften im Gesamtzusammenhang der Flächennutzung auch diese Baukörper letztlich nicht zu halten sein.

Selbst wenn diese in ein Konzept einer Neuordnung des Grundstücks einzubinden wären, so dürfte doch jeder (General)Unternehmer eine Gewährleistung bei Verwendung dieser alten Bausubstanz ablehnen.

Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann für die Bebauung daher nicht mehr angenommen werden, die Alterswertminderung wird mit - 100 % angesetzt.

Innerhalb der umfassenden (100%-igen) Alterswertminderung der Gebäude gelten die vorhandenen Schäden dann als mit erfasst.

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 (z. B. die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke)
- rechtliche Gegebenheiten (z. B. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen)
- Bodenverunreinigungen oder auch Bodenschätze
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)
- wirtschaftliche Überalterung oder im Gegenteil überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Folgende Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden hier erkannt:

3.4.1 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1.1 Überbau

Gemäß Darstellung in der Liegenschaftskarte besteht ein Überbau vom Bewertungsgrundstück Flurstück 344 aus auf das östliche Nachbargrundstück Flurstück 365.



© Basemap.de Geobasis NRW sowie Kreis Höxter

Der Überbau geht von Gebäude Nr. 2, Stoff-Aufbereitung, aus. Diese Gebäude überbaut auf rd. $(31 \text{ m} \times 20 \text{ m}) / 2 = \text{rd. } 310 \text{ m}^2$ auf das Flurstück 365.

Für diese Fläche besteht somit in der Theorie für die Standzeit des Gebäudes der Vorteil in Höhe des Bodennutzungswertes, im Gegenzug bestehen rechtliche Unsicherheiten und theoretisch die Verpflichtung zur Zahlung einer Überbaurente an den Eigentümer des belasteten Grundstücks.

Da aber das Gebäude 2 als abbruchreif eingeschätzt wird, kann hier ein zukünftiger Rückbau und damit die Beendigung der Situation „Überbau“ unterstellt werden.

Im Zuge der Abbrucharbeiten wäre dann das überbaute Grundstück dann in seinem „ursprünglichen Zustand“ wiederherzustellen.

Da das Grundstück 365 vom derzeitigen Eigentümer bereits in überbauten Zustand erworben wurde, kann hier eine Spekulation auf Bodenwertgewinne als wahrscheinlich angenommen werden. Gleichzeitig wird hier unterstellt, dass sich der Eigentümer dieses belasteten Grundstücks nicht auf die Herstellung eines „fiktiv unberührten“ Bauland-Zustands wird berufen können.

Alternativ bliebe die Möglichkeit, dass die überbaute Fläche zu einen angemessenen aktuellen Bodenwert abgekauft würde.

Letztlich bleiben jedoch rechtliche Unsicherheiten im Umgang mit dem Überbau bzw. dem Eigentümer des belasteten Grundstücks, die im Zweifel auch juristisch geklärt werden müssten.

Unter diesem Aspekt würde vermutlich jeder potentielle Kaufinteressent diesbezüglich einen Werteeinfluss für zeitliche und rechtliche Verzögerungen einkalkulieren, die hier nur pauschal geschätzt werden können.

In Relation zur überbauten Fläche wird hier ein pauschaler Werteeinfluss durch den Überbau angenommen mit rd.

- € 5.000,-

(in Worten: fünftausend Euro)

3.4.2 Bodenverunreinigungen / Untersuchungen

Nach Angaben des Kreises Höxter sind die Grundstücke zum Stichtag nicht im Altlastenverzeichnis eingetragen, sollen jedoch zukünftig als Altstandort dort geführt werden.

Unmittelbare Auswirkungen hat diese Eintragung zunächst nicht.

Gleichwohl ist aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung (Papier- und Kartonproduktion, Dampfkesselanlage, Chemikalienlager) von einem potenziellen Altlastenrisiko auszugehen.

Typische Belastungen betreffen möglicherweise mineralöhlhaltige Rückstände, Schwermetalle aus Farbstoffen, Schmierstoffe oder Leime.

Zur rechtssicheren Klärung ist daher im gegebenen Fall zwingend ein Altlasten-Gutachten (Boden- und Grundwasseruntersuchung) erforderlich.

Die Notwendigkeit ergibt sich insbesondere bei:

- früherer industrieller Nutzung (z. B. Karton-, Holz-, Metall- oder Chemiebetriebe),
- Heizöltanks, Werkstätten oder Abscheidern,
- sichtbaren Rückständen oder Bodenverfärbungen,
- geplanten Nutzungsänderungen (z. B. Wohnen statt Gewerbe).

Solche Untersuchungen erfolgen i. A. stufenweise:

1. Historische Erkundung (Phase I): Aktenrecherche, Luftbildauswertung, Standort- und Nutzungsgeschichte. → Kosten: ca. 2.000 €
2. Orientierende Untersuchung (Phase II): Entnahme und Laboranalyse mehrerer Boden- und ggf. Grundwasserproben.
→ Kosten: ca. 3.000 – 8.000 €, abhängig insbesondere von der notwendigen Probenanzahl.
3. Detaillierte Untersuchung (Phase III, falls erforderlich): Flächendeckende Beprobung und Gefährdungsabschätzung. → Kosten: häufig über 10.000 €.

Ein Altlasten-Gutachten ist für Eigentümer, Käufer und Behörden entscheidend für Haftungsfragen und Wertermittlung, da nach § 4 BBodSchG auch der Grundstückseigentümer für Altlasten haftet.

In Bezug auf die Frage von Bodenverunreinigungen wird hier ein pauschaler Werteinfluss für entsprechende Untersuchungen angenommen mit rd.

- € 15.000,-

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

Wichtiger Hinweis: Dieser Werteinfluss bezieht sich lediglich auf entsprechende Untersuchungen. Sollten maßgebliche Schadstoffe / Schadstoffwerte festgestellt werden, so könnten weitere erhebliche Zusatzkosten (z. B. für Bodenaushub und Entsorgung) anfallen.

Einem Erwerber wäre somit vor einer vermögenswirksamen Disposition die Einholung einer entsprechenden Expertise anzuraten.

Den Rahmen dieser Wertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren würde eine solche Untersuchung bei weitem sprengen.

3.4.3 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Die Eintragungen der Dienstbarkeiten im Grundbuch, Abt. II (hier Wegerecht, oben einskizziert) wären grundsätzlich an dieser Stelle im Rahmen der boG zu bewerten. Für die Zwecke der Zwangsversteigerung erfolgt jedoch zunächst die Bewertung der fiktiv lastenfreien Grundstücke, der Werteinfluss der Eintragungen wird abschließend gesondert ermittelt und ausgewiesen.

Der / die zuständige Rechtspfleger/in kann im Versteigerungstermin klären, ob die Belastungen im Grundbuch bestehen bleiben oder ggf. nachrangig und ohne Werteinfluss sind.

3.4.4 Bauliche Anlagen, die nicht mehr nutzbar sind (Liquidationsobjekte)

Die ehemals industriell genutzten Gebäude auf dem Grundstück Brakeler Straße 35 befinden sich nach langjährigem Leerstand in einem vollständig desolaten Zustand. Nahezu alle Dachflächen sind zerstört oder undicht, Mauerwerks- und Betonbauteile weisen gravierende Durchfeuchtungen, Abplatzungen und Rissbildungen auf. Tragwerke aus Stahl sind korrosionsgeschwächt, Holzbauteile vermorscht.

Die technischen Installationen (Elektro, Heizung, Sanitär) sind vollständig außer Betrieb und zum Teil demontiert. Innenräume sind verwittert, verschmutzt und teils unzugänglich. Aufgrund von Vandalismus und Bewuchs ist die Verkehrssicherheit der Baukörper nicht mehr gegeben.

Eine Instandsetzung wäre nur durch einen nahezu vollständigen Neubau möglich und daher wirtschaftlich nicht vertretbar.

Das Objekt gilt somit als „wirtschaftlich verbrauchter Gebäudebestand“, der im Rahmen der Verkehrswertermittlung keinen positiven Gebäudewertbeitrag mehr liefert.

Abbruchkosten

Unter dieser Prämisse werden die Abbruchkosten hier überschlägig grob geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Allerdings kann bereits vorweggenommen werden, dass die Abbruchkosten den Bodenwert vollständig aufzehren würden (bzw. bei weitem übersteigen), folglich nur ein außergewöhnliches Interesse an der Lage oder individuelle Spekulationen einen Interessenten zum Kauf bewegen sollte.

Flächen- / Massenaufstellung

Die Gebäudegrößen sind tlw. den Zeichnungen aus den jeweiligen Bauakten, überwiegend jedoch den amtlichen Lageplänen und Luftbildern entnommen und stichprobenhaft durch örtliches Aufmaß kontrolliert worden. Nutzflächen werden hier nicht ermittelt, da diese aufgrund der zwingend zu unterstellenden Abbruchnotwendigkeit für eine Verwertung des Grundstücks unerheblich sind.

Nachfolgend sind lediglich die bebauten Bruttogrundflächen (BGF in m²) sowie der Brutto-Rauminhalt (BRI in m³) überschlägig ermittelt. Diese dienen einer groben Einschätzung der Abbruchkosten - als Basis dieses Wertgutachtens ist diese Ermittlung hinreichend genau.

(1) Altpapierlager

EG	ca. 36,5 m x 30,5 m	rd. 1.113 m ² x 7,0 m i. M.	=	7.791,0 m ³
Summe (1)		rd. 1.115 m² BGF		BRI rd. 7.800 m³

(2) Stoff-Aufbereitung

UG	ca. 31,5 m x 20,0 m	rd. 630 m ² x 5,5 m	=	3.465,0 m ³
ZG	ca. 31,5 m x 30,5 m	rd. 960 m ² x 3,8 m	=	3.648,0 m ³
OG	ca. 31,5 m x 30,5 m	rd. 960 m ² x 6,3 m	=	6.048,0 m ³
Summe (2)		rd. 2.550 m² BGF		BRI rd. 13.200 m³

(3) Maschinenhalle 1

EG	ca. 20,0 m x 64,0 m	rd. 1.280 m ² x 6,0 m	=	7.680,0 m ³
OG	ca. 20,0 m x 64,0 m	rd. 1.280 m ² x 4,3 m	=	5.504,0 m ³
DG	ca. 20,0 m x 64,0 m	rd. 1.280 m ² x 8,0 m / 2	=	5.120,0 m ³
Summe (3)		rd. 3.840 m² BGF		BRI rd. 18.300 m³

(4) Querschneider

EG	ca. 32,5 m x 15,0 m i. M.	rd. 488 m ² x 6,5 m i. M.	=	3.172,0 m ³
Summe (4)		rd. 490 m² BGF	BRI	rd. 3.200 m³

(5) Büro/Verwaltung

KG	ca. 12,5 m x 10,0 m	rd. 125 m ² x 2,2 m	=	275,0 m ³
EG	ca. 23,5 m x 10,0 m + 3,5 m x 10 m	rd. 270 m ² x 3,0 m	=	825,0 m ³
OG / DG	23,5 m x 10,0 m	rd. 235 m ² x 3,9 m i. M.	=	916,5 m ³
Summe (5)		rd. 630 m² BGF	BRI	rd. 2.000 m³

(6) Maschinenhalle 2

EG	ca. 17,5 m x 44,5 m	rd. 779 m ² x 3,8 m	=	2.960,2 m ³
OG	ca. 17,5 m x 44,5 m	rd. 779 m ² x 3,0 m	=	2.337,0 m ³
DG	ca. 17,5 m x 44,5 m	rd. 779 m ² x 5,5 m / 2	=	2.142,3 m ³
Summe (6)		rd. 2.340 m² BGF	BRI	rd. 7.400 m³

(7) Sozialgebäude

EG	ca. 13,5 m x 9,5 m	rd. 128 m ² x 2,9 m	=	371,2 m ³
I.OG	ca. 13,5 m x 9,5 m	rd. 128 m ² x 3,2 m	=	409,6 m ³
II.OG	ca. 13,5 m x 9,5 m	rd. 128 m ² x 2,9 m	=	371,2 m ³
Summe (7)		rd. 385 m² BGF	BRI	rd. 1.200 m³

(8) Kesselhaus (mit Industrie-Schornstein)

UG	ca. 12,0 m x 18,0 m	rd. 216 m ² x 2,9 m	=	626,4 m ³
EG	ca. 24,0 m x 18,0 m + 12,5 m x 8 m	rd. 532 m ² x 6,0 i. M.	=	3.192,0 m ³
Summe (8)		rd. 660 m² BGF	BRI	rd. 3.800 m³

(9) Werkstatt

EG	ca. 35,0 m x 12,5 m + 8 m x 8 m + 11,5 m x 6,5 m	rd. 577 m ² x 4,0 m	=	2.308,0 m ³
DG	ca. 35,0 m x 12,5 m + 8 m x 8 m + 11,5 m x 6,5 m	rd. 577 m ² x 4,5 / 2	=	1.298,3 m ³
Summe (9)		rd. 1.150 m² BGF	BRI	rd. 3.600 m³

In Summe betragen die zurückzubauenden Gebäude-Flächen bzw. Volumina nach obiger überschlägiger Schätzung:

rd. **13.200 m² BGF** und rd. **60.500 m³ BRI**

Abbruchkosten

Ebenfalls überschlägig geschätzt werden hier die Abbruchkosten. Dazu wurden in Internet-Recherchen verschiedene Szenarien und grobe Kostenannahmen ermittelt.

Es zeigen sich dabei stark abweichende Kostenschätzungen, bei denen insbesondere folgende Faktoren eine wesentliche Rolle bei der Höhe der Abrisskosten spielen:

(+) = günstiger Einfluss auf die Kosten, (-) = negativer Einfluss auf die Kosten

- Gesamtgröße des Objektes (+)
- örtliche Straßengegebenheiten (enge Straßen müssen unter Umständen zeitweise ganz gesperrt werden) (+ / Ø)
- Nachbarbebauung (muss unter Umständen abgestützt werden) (+)
- Möglichkeit des maschinellen Abbruchs (gegenüber einem manuellen Abbruch wesentlich kostengünstiger) (+)
- hoher Hallenanteil an der Bebauung (+ / Ø)
- Entsorgung (z. B. kostenintensive Entsorgung von schadstoffbelasteten Stoffen, eventuelle Wiederverwendbarkeit durch Aufbereitung) (Ø / -)
- Entfernung zu Entsorgungsmöglichkeiten (Deponien) (Ø / -)
- ein höherer Holzanteil führt i. A. zu erhöhten Abrisskosten (Ø)
- allgemeine Auftragslage zum Stichtag (+)

Die genannten Punkte stellen nur einige Einflussfaktoren dar, an denen jedoch deutlich wird, dass ein Ansatz für Abrisskosten hier nur grob überschlägig erfolgen kann!

Die Internet-Recherchen ergaben folgendes Bild (Richtwerte pro m² Gebäude/Hallenfläche)

- Günstig / einfache Bedingungen (keine Schadstoffe, große Hallen, gute Zufahrt): ~ 30-70 €/m² → ca. 396.000 € – 924.000 €. (Quelle: Talu.de u. a.)
- Typisch / mittlerer Aufwand (teilweise Schadstoffe wie asbesthaltige Platten, gemischte Bauten, normale Entsorgung): ~70–150 €/m² → ca. 924.000 € – 1.980.000 €. (Quelle: Volksbanken Raiffeisenbanken u. a.)
- Aufwändig / hoher Aufwand (starke Kontamination, Bodensanierung, schwere Fundamente, schwierige Zufahrt, Rückbau spezieller Technik): ~150–300 €/m² → ca. 1.980.000 € – 3.960.000 €. (Quelle: irbnet.de u. a.)
- *(Quellen: Marktübersichten und Abrissratgeber; konkrete Anbieter weichen regional ab.)*

Im gegebenen Fall liegt weiterhin eine Kostenschätzung eines regionalen Abbruch- und Entsorgungsunternehmens (Fa. Heine GmbH, Holzminden) aus 11/2019 vor.

Das rd. sechs Jahre alte Angebot wurde damals im Rahmen von Projektplanungen zu Errichtung einer großen Pflegeimmobilie auf dem Grundstück eingeholt und belief sich auf rd. 776.500,- € netto, zzgl. Entsorgung von kontaminierten Baustoffen.

Das Angebot beruhte ebenfalls teilweise auf Annahmen (z. B. Sohlenstärke 30 cm, Fundamente 40 x 100 cm) sowie von leeren, entrümpelten Gebäuden.

Diese Voraussetzungen werden hier sicherlich tlw. nicht eingehalten bzw. überschritten, insbesondere aber ist in den vergangenen sechs Jahren seit Angebotserstellung aufgrund von Inflation und zunehmender Anforderungen an die Schadstoff-Sanierung / Arbeitsschutz von einer erheblichen Kostensteigerung auszugehen.

In einem Telefonat mit dem zuständigen Mitarbeiter der Fa. Heine wurde deutlich, dass zum Bewertungsstichtag „mindestens rd. € 500.000,-“ höhere Kosten anzunehmen seien.

Auf Grundlage aller o. g. Recherchen und Berechnungen werden für den Zweck dieses Verkehrswert-Gutachtens die (reinen) Rückbaukosten daher mit überschlägig geschätzt mit netto (zuzüglich MwSt.)

rd. € 1.300.000,-

Umgerechnet entspricht das rd. 98,50 €/m² BGF bzw. rd. 21,50 €/m³ BRI.

Zusätzlich zu den reinen Rückbaukosten werden pauschaliert angenommen:

- Bestandsaufnahme / Schadstoffgutachten / Rückbaukonzept	rd. € 40.000,-
- Mobilisierung / Baustelleneinrichtung / Verkehrssicherung	rd. € 15.000,-
- Freimachen von Bewuchs / Rückbau Außenanlagen (Asphalt u. ä.)	rd. € 55.000,-
- Trennung / Spezialtransporte / Sonderdeponiekosten	<u>rd. € 90.000,-</u>
in Summe	rd. € 200.000,-

Werteinfluss Rückbau baulicher Anlagen

rd. - € 1.500.000,-

Die Abbruchkosten können im Rahmen dieser Wertermittlung lediglich grob überschlägig geschätzt werden und sind insofern ausdrücklich als Werteinfluss ($\neq$ Kosten) zu verstehen.

Tlw. Einnahmen aus Recycling gelten in den Entsorgungskosten als berücksichtigt.

Untersuchungen über weitere mögliche Schadstoffbelastungen wurden nicht durchgeführt und können ggf. zu höheren Aufwendungen führen!

Genauere Kalkulationen lassen sich nur im Rahmen eines gesonderten Rückbau-Gutachtens einschätzen und würden den Rahmen eines Verkehrswertgutachtens für Zwecke der Zwangsversteigerungsverfahren von Aufwand und Kosten sprengen.

Sensitivitätsanalyse der Abbruchkosten

In einer Nebenrechnung zur Sensitivitätsanalyse mit einer realistischen Bandbreite der Abbruchkosten ($\pm 30\%$) wird deutlich, dass in allen Szenarien (auch im günstigsten Fall) eine vollständige Aufzehrung des Bodenwerts wahrscheinlich ist.

Damit wird die Wahl eines symbolischen Verkehrswerts von 1 € je Grundstück sachlich nachvollziehbar gestützt.

Exkurs zum Thema Mehrwertsteuer (MwSt.) bzw. brutto / netto

Im gegebenen Fall werden hier Nettokosten (exkl. MwSt.) angesetzt. Das Argument für die Minderung von Kosten um die Umsatzsteuer lautet, dass „*der Eigentümer von Gewerbeimmobilien, welche zu mehrwert-/umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen genutzt werden (d.h. nicht Wohnungen, Arztpraxen, Banken, Behörden u. ä.) hat regelmäßig das Optionsrecht [...] sich die Vorsteuer von den Herstellkosten der baulichen Anlagen zurückerstatten zu lassen. Das Recht zur USt-Option wird i.d.R. weitestgehend (gem. Kurzumfrage zu „99 %“) ausgeübt*“ (vgl. Nikolaus Sturm, GuG 2-1996).

Auch hier kann von einem gewerblich tätigen Inverstor (z. B. Grundstücksentwicklungs-Gesellschaft, Bauträger oder Gewerbetreibender) ausgegangen werden, der das Grundstück (ggf. auch für den Zweck der Weiterveräußerung) erst wieder „urbar“ und nutzbar macht.

Für diese Kosten wird er sich die MwSt. erstatten lassen, im gegebenen Fall werden daher hier Nettokosten (exkl. MwSt.) angesetzt.

Reine Privat-Investoren müssten einen Zuschlag in Höhe von derzeit 19 % einkalkulieren.

3.4.5 Zusammenfassung objektspezifische Besonderheiten (boG)

Der Werteinfluss ($\neq$ Kosten) der jeweiligen boG wird als marktüblich geschätzt

- rechtliche Gegebenheiten - Überbau	rd. - € 5.000,-
- Bodenverunreinigungen / Begutachtung	rd. - € 15.000,-
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	wird gesondert erfasst
- Liquidationsobjekte / Werteinfluss Rückbau	<u>rd. - € 1.500.000,-</u>

boG in Summe

rd. - € 1.520.000,-

3.5 Außenanlagen

Ver- u. Entsorgungseinrichtungen	Anschluss an Frischwasser, Gasnetz, Stromnetz, Telefonnetz und Abwasserkanalisation (zum Stichtag außer Betrieb)
Wege u. Zufahrten, (Lager) Plätze	tlw. asphaltiert, tlw. Kopfsteinpflaster (recyceln!)
Einfriedungen	zur Bundesstraße mittels Leitplanke zum „Mühlenwinkel“ tlw. Maschendrahtzaun mit verschiedenen Stahlgittertoren; zum Parkplatz Stahlpoller mit Kettenband; übrige Grenzen tlw. ohne Einfriedung, tlw. mit „Heckenanpflanzungen“
Bepflanzungen	ehemals lokal naturnahe Bepflanzung mit Sträuchern und Büschen, Bäumen, kleinere Wiesen Rasenflächen, seit Jahren ungepflegt mit Spontanbewuchs bis tlw. in die Gebäude
Nebengebäude	kleinere Nebengebäude (abgängig)
besondere Einrichtungen	Feuerlöschteich / Feuchtbiotop
Schäden und Mängel	insgesamt sehr ungepflegt mit hohem Instandsetzungsbedarf; Befestigungen von Wegen und Plätzen sind durch Spontanbewuchs angegriffen, vielfach schadhaft; bei Neuentwicklung des Grundstücks überwiegend neu anzulegen.

3.6 Gesamteindruck

Aufgrund der Ortsbegehung ergibt sich zum Wertermittlungszeitpunkt folgender Gesamteindruck:

Das Bewertungsobjekt an der Brakeler Straße 35 in Höxter-Ottbergen stellt eine ehemals industriell genutzte Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von knapp 14.000 m² dar. Auf dem Gelände befinden sich mehrere Baukörper aus unterschiedlichen Epochen der Karton- und Papierproduktion (Baujahre 1920 – 1998). Nach der endgültigen Betriebseinstellung im Jahr 2009 und dem Ausbleiben jeglicher Unterhaltung ist der gesamte Gebäudebestand heute ruinös.

Durch Witterungseinflüsse, Vandalismus und fehlende Sicherungsmaßnahmen sind sämtliche Trag-, Dach- und Fassadenelemente stark schadhaft bzw. zerstört.

Technische Installationen sind vollständig unbrauchbar oder demontiert. Eine wirtschaftlich vertretbare Instandsetzung ist ausgeschlossen.

Die Gebäude sind damit technisch und wirtschaftlich verbraucht; eine Nutzung ist nur nach vollständigem Abbruch und Neuordnung des Grundstücks denkbar.

Das Areal liegt planungsrechtlich innerhalb einer gewerblichen Baufläche (F-Plan der Stadt Höxter), weist jedoch aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Wohnbebauung, der veralteten Erschließungsstruktur und der schwachen regionalen Nachfrage erhebliche Markthemmnisse auf.

Zurückliegende Planungen lassen auf eine zukünftige „höherwertigere Nutzung als Wohnbauland schließen, (ggf. Sondernutzung Pflege). Entsprechende Anpassungen der Bauleitplanung werden seitens der regionalen Baubehörden als wünschenswert und genehmigungsfähig bewertet.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten übersteigen den potenziellen Bodenwert deutlich. Rechnerisch ergibt sich ein negativer Wert, da der Aufwand zur Beräumung und Entsorgung (geschätzt ca. 1,5 Mio. Euro) den marktfähigen Bodenwert deutlich übersteigt.

Da der Verkehrswert nach § 194 BauGB jedoch nicht negativ sein kann, wird der Wert unter Berücksichtigung der schwierigen, aber vorhandenen theoretischen Grundstücksperspektive symbolisch angesetzt.

Zusammenfassung

Das Objekt ist als Industriebrachenfläche mit Abbruchverpflichtung einzustufen.

Empfohlen wird:

- Rückbau sämtlicher Gebäude und technischer Anlagen,
- fachgerechte Entsorgung und Altlastenprüfung,
- Neuerschließung und Flächenordnung im Rahmen kommunaler oder privater Entwicklungsmaßnahmen,
- ggf. Einbindung in Förderprogramme zur Reaktivierung brachgefallener Industrieareale (z. B. NRW-Flächenpool oder REGIONALE-Förderung).

Erst nach Abschluss dieser Maßnahmen kann eine marktgerechte Neubewertung erfolgen.

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 (§§ 24 ff.), dem Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.) oder dem Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) bewertet werden, oder es sind mehrere Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren scheitert 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 Wertermittlungstichtag angepasst werden.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens scheint im vorliegenden Fall eigentlich unproblematisch: alle Gebäude werden als wirtschaftlich abgeschrieben bewertet, der Marktwert der Immobilie ist nach dem Liquidationswertverfahren zu bewerten (Bodenwert abzüglich Freilegungskosten, ggf. unter Berücksichtigung einer Marktanpassung).

Die Wertermittlung des Grund- und Bodens erfolgt nach dem (indirekten) Vergleichswertverfahren über Bodenrichtwerte (ImmoWertV § 16) für die zukünftig maßgeblich anzunehmende Nutzung.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 15 mit § 3 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.

Die vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Höxter veröffentlichten **Bodenrichtwerte** für Baugrundstücke im Bereich des Bewertungsobjekts beträgt für Gewerbegrundstücke **(G) 16,00 €/m²** und für Wohnbaugrundstücke **(W) 55,00 €/m²**.

Nachfolgend wird hier auf eine zukünftige Wohnnutzung der Fläche abgestellt, da eine Reaktivierung als Gewerbe- oder Industriegrundstück aufgrund der Mikrolage mitten in der Ortschaft als nicht marktgerecht ausgeschlossen wird.

Definition der Richtwertgrundstücke lt. Gutachterausschuss

Entwicklungsstufe	baureifes Land
Baufläche	W (Wohnbaufläche)
Bauweise	o (1-2), offene Bauweise, 1–2-geschossig
Ø-Grundstücksfläche	750 m², bis 40 m Tiefe
Erschließungsbeitragskosten	frei
Wertermittlungstichtag	01.01.2025

Weitere Daten wurden vom GAA nicht abgeleitet.

Festsetzungen für die Richtwertzone gemäß Bauleitplanung* (§ 30 BauGB)

In Rücksprache mit dem Planungsamt der Stadt Höxter wird zukünftig für das Grundstück die Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan) sowie im Parallel-Verfahren die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans (B-Plan) mit folgenden Festsetzungen unterstellt:

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	„W“ (Wohngebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	1 - 3 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	tendenziell höher, geschätzt > 0,5 (Verhältnis von überbaute Fläche zur Grundstücksfläche)

Geschossflächenzahl GFZ	tendenziell höher, geschätzt > 0,8 (Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche)
Gestaltungssatzung	Vorhabenbezogene Festsetzungen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungsstufe	Bauland
Baufläche	G (Gewerbegebiet)
Bauweise	offen
Anzahl Vollgeschosse	< 3 Vollgeschosse
Grundflächenzahl GRZ	≈ 0,5 ≈ durchschnittlich
Geschossflächenzahl GFZ	> 0,5 ≈ durchschnittlich
Grundstücksfläche	144 + 13.734 = 13.878 m ² T > 40 m
Erschließungsbeitragskosten	beitragsfrei* (s. Kap. 3.2)
Wertermittlungstichtag	09.10.2025

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			55,00 € /m²
Zu-/Abschläge zur Anpassung an:			
1. Lage	0%	-	€ /m ²
2. Größe und Zuschnitt	-5%	-	2,75 € /m ²
3. Art und Maß der baulichen Nutzung	5%		2,75 € /m ²
4. Erschließungszustand	-10%	-	5,50 € /m ²
5. Wertermittlungszeitpunkt	0%		€ /m ²
6. Sonstige Faktoren	-10%	-	5,50 € /m ²
Zu-/Abschläge insgesamt:	-20%	-	11,00 € /m ²
Bodenwert des Grundstückes			44,00 € /m²

Eine Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund tatsächlicher Gegebenheiten wird wie folgt bewertet:

1. Lage:

Die Richtwertzone (W) erstreckt sich über das gesamte Dorfgebiet von Ottbergen. Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Ortschaft als noch etwa durchschnittlich bewertet. Leichtere Nachteile bezüglich der Immissionsbelastungen der angrenzenden Bundesstraße werden durch die Zentralität aufgehoben. Zu- oder Abschläge auf den Bodenrichtwert werden nicht angebracht.

2. Größe und Zuschnitt:

Die Größen der Richtwertgrundstücke differieren z. T. erheblich. Mit einer Gesamtgröße der beiden Bewertungsgrundstücke als wirtschaftliche Einheit von knapp 14.000 m² ist das

Grundstück natürlich mit einem typischen Wohnhausgrundstück in der Richtwertzone nicht vergleichbar.

Hierin wird jedoch zunächst ein Vorteil erkannt, da eine größer zusammenhängende Fläche mitten innerhalb der Dorflage für ein neues Quartierskonzept üblicherweise nicht zu finden ist.

Nachteilig ist allerdings der doch sehr unregelmäßige Zuschnitt der Fläche sowie die Topographie. Hier wird ein Abschlag auf den BRW in Höhe von ca. - 5 % als marktgerecht eingeschätzt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung:

Innerhalb der großen Richtwertzone bestehen recht vielfältige (Wohn)Nutzungen von Ein- und Mehrfamilienhäusern und tlw. baugebietstypischen Läden, Handwerk u. ä. (vgl. § 4 BauNVO). Alle entsprechenden Nutzungen werden hier nach entsprechender Änderung des F-Plan als genehmigungsfähig angenommen, ein besonderer Werteinfluss besteht insofern zunächst nicht.

Dennoch kann hier unterstellt werden, dass im Zuge der Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans ein Käufer das Optimum einer von ihm geplanten baulichen Nutzung verwirklichen könnte. Gegenüber dem „Durchschnitt“ der Richtwertzone wird hierin ein Vorteil erkannt, der mit rd. + 5 % als marktgerecht eingepreist wird.

Hinweis: Jedem Kaufinteressenten ist im Vorfeld einer vermögenswirksamen Disposition eine Rücksprache über seine konkreten Planvorstellungen mit dem zuständigen Bauamt dringend anzuraten.

4. Erschließungszustand:

Der vom GAA ermittelte Richtwert bezieht sich auf eine ortsübliche Erschließung. Die vorliegende vglw. einfache Erschließung des Industriestandortes ist im Vergleich der Richtwertzone leicht unterdurchschnittlich. Vor allem aber muss sicherlich im Zuge der Neuentwicklung an der inneren Erschließung des großen Grundstücks gearbeitet werden und Flächen ausgewiesen werden, die nicht unmittelbar der wirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen sind

Eine vom Richtwert abweichende Würdigung in Höhe von rd. - 10 % erscheint angemessen.

5. Wertermittlungszeitpunkt:

Die Wertentwicklung des Bodens seit dem letzten Richtwertstichtag (01.01.2025) wird nach einer ersten Wertanpassung nach Jahren in 2025 aktuell als stagnierend (0 %) angenommen.

6. Sonstige Faktoren:

Der Zeitraum, den ein Investor bis zur Verwertung des Grundstücks als „baureifes“ Land benötigt, wird hier auf rd. drei Jahre geschätzt (F-Plan und B-Plan-Änderung bei zeitgleichen Anträgen auf Abbruch, artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen, Wartezeiten, Freilegung).

Der Zinssatz der Finanzierungskosten orientiert sich am Finanzmarkt ($\neq$ Liegenschaftszinssatz) und wird hier mit rd. 3,5 % angenommen.

Der Diskontierungsfaktor beträgt entsprechend $1 / 1,035^3 = \text{rd. } 0,9019 = \text{rd. } - 10 \%$

Auf der Grundlage des o. g. Bodenwertes / m² wird der Gesamtbodenwert der fiktiv unbebauten Grundstücke wie folgt ermittelt:

lfd. Nr. 32:	Flurstück 214	144 m ² x € 44,00	= € 6.336,00	= rd. € 6.000,-
lfd. Nr. 34:	Flurstück 344	13.734 m ² x € 44,00	= € 604.296,00	= rd. € 604.000,-
in Summe	13.878 m ²			= <u>rd. € 610.000,-</u>

4.4 Verkehrswert in „unbelastetem“ Zustand

ohne Berücksichtigung der Eintragungen im Grundbuch, Abt. II

Der Bodenwert für die Grundstücke wurde ermittelt mit

Ottbergen Grundbuch Blatt 0033

Verfahren	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe	Bodenwert
19 K 23/24	Nr. 32	5	214	144 m ²	rd. € 6.000,00
19 K 23/24	Nr. 32	5	344	13.734 m ²	rd. € 604.000,00

in Summe **rd. € 610.000,00**

Die besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften, siehe Kapitel 3.4 (boG), dabei insbesondere der Werteinfluss durch Rückbau der Gebäude, wurden geschätzt in Summe auf

rd. - € 1.520.000,00

Der Bodenwert unter Berücksichtigung des Werteinflusses für (zwingende) Rückbaumaßnahmen wird geschätzt in Summe mit **negativ !**

Markteinflüsse

Die Einflüsse des Marktgeschehens sind mit der Ermittlung des Bodenwertes / Liquidationswertes ggf. noch nicht abschließend berücksichtigt. Es ist zu prüfen inwieweit ggf. zusätzliche Markteinflüsse auf den Verkehrswert einwirken.

Die konjunkturelle Situation auf dem Grundstücksmarkt ist zum Stichtag durchgewachsen, die Nachfrage nach Immobilien (insbesondere aber Wohnhäusern und Wohnbauland) ist grundsätzlich gegeben, allerdings ist die Finanzierung nicht immer leicht.

Allerdings wird sich die hier zu bewertende Immobilie nur sehr schwer vermarkten lassen; das Objekt schreckt aufgrund seines schlechten baulichen Zustandes und der erheblichen Aufwendungen für einen Rückbau sicher einen Großteil potentieller Interessenten ab; es ist von einem nur sehr eingeschränkten (und finanziell potenten) Käuferkreis auszugehen.

Der Liquidationswert (Bodenwert abzüglich Abbruchkosten aller Gebäude) wäre bei überschläglicher Schätzung der Abbruchkosten aller Gebäude in jedem Falle negativ.

Da der Verkehrswert nach § 194 BauGB jedoch nicht negativ sein kann, wird der Wert unter Berücksichtigung der geringen, aber vorhandenen theoretischen Grundstücksperspektive symbolisch mit 1,00 € je Grundstück angesetzt.

Begründung des symbolischen Verkehrswerts

Die durchgeführte Wertermittlung ergibt einen negativen Liquidationswert, da die für eine zukünftige wirtschaftliche Nutzung erforderlichen Abbruch- und Entsorgungskosten den Bodenwert deutlich übersteigen. Nach § 12 Abs. 2 ImmoWertV ist der Verkehrswert eines Grundstücks jedoch grundsätzlich als nichtnegativer Wert auszuweisen.

Aus rechtlicher Sicht darf daher kein negativer Verkehrswert angesetzt werden. In Fällen, in denen der rechnerische Wert infolge erheblicher Altlasten-, Abbruch- oder Rückbaukosten unter null liegt, ist ein symbolischer Verkehrswert festzusetzen, ohne den gesetzlichen Rahmen zu verlassen (vgl. hierzu auch Kleiber/Simon, *Wertermittlungsrecht*, 9. Aufl., § 12 Rn. 23 ff.).

Dieser Wert steht stellvertretend für die rechtliche Existenz der Grundstücke als eigenständiges Wirtschaftsgut und dokumentiert zugleich die faktische Wertlosigkeit des gegenwärtigen Bestands.

Ein positiver Marktwert kann sich erst nach einer vollständigen Beräumung, Sanierung und planungsrechtlichen Neuordnung ergeben.

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 Werten und hält folgenden Wert als Summe der **Verkehrswerte** (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die Grundstücke in unbelastetem Zustand für korrekt angemessen:

Ort:	Brakeler Str. 35	37671 Höxter-Ottbergen
Gemeinde:	Höxter	Gemarkung: Ottbergen
Flur:	5	Grundbuch: Ottbergen Blatt 0033

ehemaliges Industriegrundstück (Kartonfabrik) als Liquidationsobjekt

zum Stichtag 09.10.2025 mit **in Summe € 2,-**

Hinweis: Die Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Ausweisung getrennter Verkehrswerte* erfolgt hier für Zwecke des Versteigerungsverfahrens lediglich symbolisch.

Verfahren	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Größe	Verkehrswert*
19 K 23/25	Nr. 32	5	214	144 m ²	rd. € 1,00
19 K 24/25	Nr. 34	5	344	13.734 m ²	rd. € 1,00

Höxter, 31.10.2025

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.

Zugleich bescheinige ich, dass lediglich nicht lizenzpflichtige Unterlagen verwertet wurden oder ggf. entsprechende Lizenzen vorliegen und dass Persönlichkeitsrechte nicht verletzt wurden.

Grundbuch von Ottbergen, Blatt 0033

In Abt. II des Grundbuches von Ottbergen, Blatt 0033, bestehen folgende Eintragungen:

Eintragung lfd. Nr. 5, Wegerecht

0033-II-Nr. 5

betroffenes Grundstück lfd. Nr. 34

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Ottbergen Flur 5, Flurstück 212 [...]

Die Bewilligungsurkunde (UR-Nr. 88/1995 der Urkundenrolle für 1995, Notar Dr. jur. Josef Allerkamp wurde eingesehen, die das o. g. Recht begründende Vereinbarung lautet wie folgt:

„Die Vertragsschließenden vereinbaren ein Wegerecht zu Lasten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Ottbergen Blatt 0033 eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Ottbergen, Flur 5, Parzelle 344 zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des im Grundbuch von Ottbergen Blatt 0038 A eingetragenen Grundstücks der Gemarkung Ottbergen, Flur 5, Flurstück 212 zur Größe von 7,67 ar. Das Wegerecht bezieht sich auf eine ca. 6 m breiten Streifen, der sich von der B 64 aus an der südöstlichen Grenze des Grundstücks der Gemarkung Ottbergen, Flur 5, Flurstück 212 befindet. Er soll den jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstücks die Möglichkeit geben, von der B 64 zum Grundstück Flur 5, Parzelle 212, auf welchen sich das Wohnhaus Brakeler Straße 37 befindet, zu gelangen. Auf die beigefügte, erörterte und zum Gegenstand der Verhandlung gemachten Flurkarte, in der das Wegerecht rot kenntlich gemacht ist, nehmen wir Bezug.

(...)

Rein schuldrechtlich wird vereinbart, daß die Unterhaltung des Weges allein Sache des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks ist.

(...)

Den Wert des Wegerechtes geben die Erschienenen mit 2.500,- DM jährlich an."

Skizze zum Wegerecht



Quelle: Urkundenrolle 88/1995

Wegerecht rot skizziert; begünstigtes Grundstück Flur 5, Flurstück 212 im Westen davon

Beurteilung:

Ausmaß der Nutzungseinschränkungen und störenden Belastungen		Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks
gering	- das Recht verläuft am Rand des Grundstücks - das Recht nimmt nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks ein (<15 %) - die (bauliche) Nutzbarkeit wird nicht eingeschränkt - es sind keine wesentlichen Störungen zu erwarten	< 5 %
vertretbar	Über die geringen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: - das Recht nimmt einen spürbaren Teil des Gesamtgrundstücks ein (>15 %) - die (bauliche) Nutzbarkeit wird teilweise eingeschränkt	5 bis 20 %
erheblich	Über die vertretbaren Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: - das Recht verläuft nicht am Rand sondern im zentralen Bereich des Grundstücks - die (bauliche) Nutzbarkeit wird stark eingeschränkt - es sind störende Einflüsse oder Immissionen zu erwarten	20 bis 40 %
nicht vertretbar	Über die erheblichen Nachteile hinaus sind folgende weitere Nachteile zu erwarten: - die (bauliche) Nutzbarkeit ist kaum bzw. nicht möglich - es sind erhebliche störende Einflüsse oder Immissionen zu erwarten	40 bis 90 %

Wertminderung aufgrund des Wegerechts

Betroffene Fläche ca. 70 m x 6 m = ca. 420 m² (≈ 3 % der Grundstücksfläche der Parzelle 344 von 13.734 m²)

Die durch die Dienstbarkeit betroffene Fläche nimmt einen nur geringen Teil des Grundstücks ein. Dazu liegt die belastete Fläche am (nord-westlichen) Rand des belasteten Grundstücks; auch stellt dieser Bereich ohnehin die (derzeitige) Zufahrt von der Bundesstraße B 64 auch zum Bewertungsgrundstück dar.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist insofern eher gering eingeschränkt, bei einem zu unterstellenden Rückbau der derzeitigen Bebauung würde eine Einschränkung auch hinsichtlich der zukünftigen baulichen Nutzbarkeit als gering bewertet.

Wesentliche Störungen oder Immissionsbelastungen durch das Wegerecht für ein privates Wohngrundstück auf das Bewertungsgrundstück sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Verpflichtung zur Instandhaltung des Weges ist (zunächst) rein schuldrechtlich zwischen den vertragsabschließenden Parteien begründet.

Die Wertminderung des betroffenen Grundstücks aufgrund der Dienstbarkeit wird daher hier insgesamt als gering eingeschätzt und pauschal mit rd. 2 % des unbelasteten Bodenwertes angenommen.

2 % von rd. € 604.000,- (Bodenwert des Grundstücks lfd. Nr. 34) = € 12.085,92 = rd. € 12.000,-

Der Werteinfluss der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf das zu bewertende Grundstück Nr. 34 wird veranschlagt mit rd.

- € 12.000,-

(in Worten: minus zwölftausend Euro)

Eintragung lfd. Nr. 5, Dienstbarkeit Versorgungsrecht

0033-II-Nr. 6

betroffene Grundstücke lfd. Nr. 32 + 34

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Versorgung mit Dampf und Strom für die Firma Vattenfall Europe Contracting GmbH) [...]

Bewertung

Es handelte sich um eine Dienstbarkeit zum Betreiben eines Strom- Wärmekraftwerks im Rahmen einer Dienstleistung für die Kartonfabrik zur Lieferung von Wärme und Strom.

Mit der endgültigen Betriebsaufgabe der Kartonfabrik hat die Fa. Vattenfall ihre Kessel und Maschinen abgebaut und vom Grundstück entfernt, der Contracting-Vertrag wurde obsolet.

Die Eintragung der persönlichen Dienstbarkeit kann aufgrund entfallener Geschäftsgrundlage vermutlich gelöscht werden.

Da ein Nachweis über einen entsprechenden Löschungsantrag oder Entbehrlichkeit allerdings bislang nicht vor liegt, ist die Eintragung hier – gleichsam als „schwarzer Fleck im Grundbuch“ – (geringfügig) wertmindernd anzunehmen.

Der Werteinfluss der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf das zu bewertende Grundstück Nr. 32 + 34 wird veranschlagt mit rd.

- € 1.000,-

(in Worten: minus eintausend Euro)

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 2017, 8. Auflage

Kröll / Hausmann:

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Luchterhand, 5. Auflage 2015

Kleiber/Tillmann:

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

Architektenkammer NRW, © Tillmann:

Die Wertermittlung von Grundstücken, Loseblattsammlung

Pfeiffer / Bethe / Fanslau-Görlitz / Zedler:

Nutzungsdauertabellen von Bau- und Anlagenteilen, Bauwerk-Verlag 2010

BauKostenIndex:

BKI A1, Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart 2010

BauKostenIndex:

BKI A3, Objektdaten Gebäude, Stuttgart 2010

Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel:

Baukosten 2010/11, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung

Hankammer:

Schäden an Gebäuden, Rudolf Müller-Verlag 2004

Kleiber:

Die Anwendung der NHK in der Bewertungspraxis, Berlin 2003

Gärtner:

Beurteilung und Bewertung alternativer Planentscheidungen im Immobilienbereich, VWF 1996

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.

Ermittlung des Marktwertes von werdendem Bauland, Wiesbaden 2008

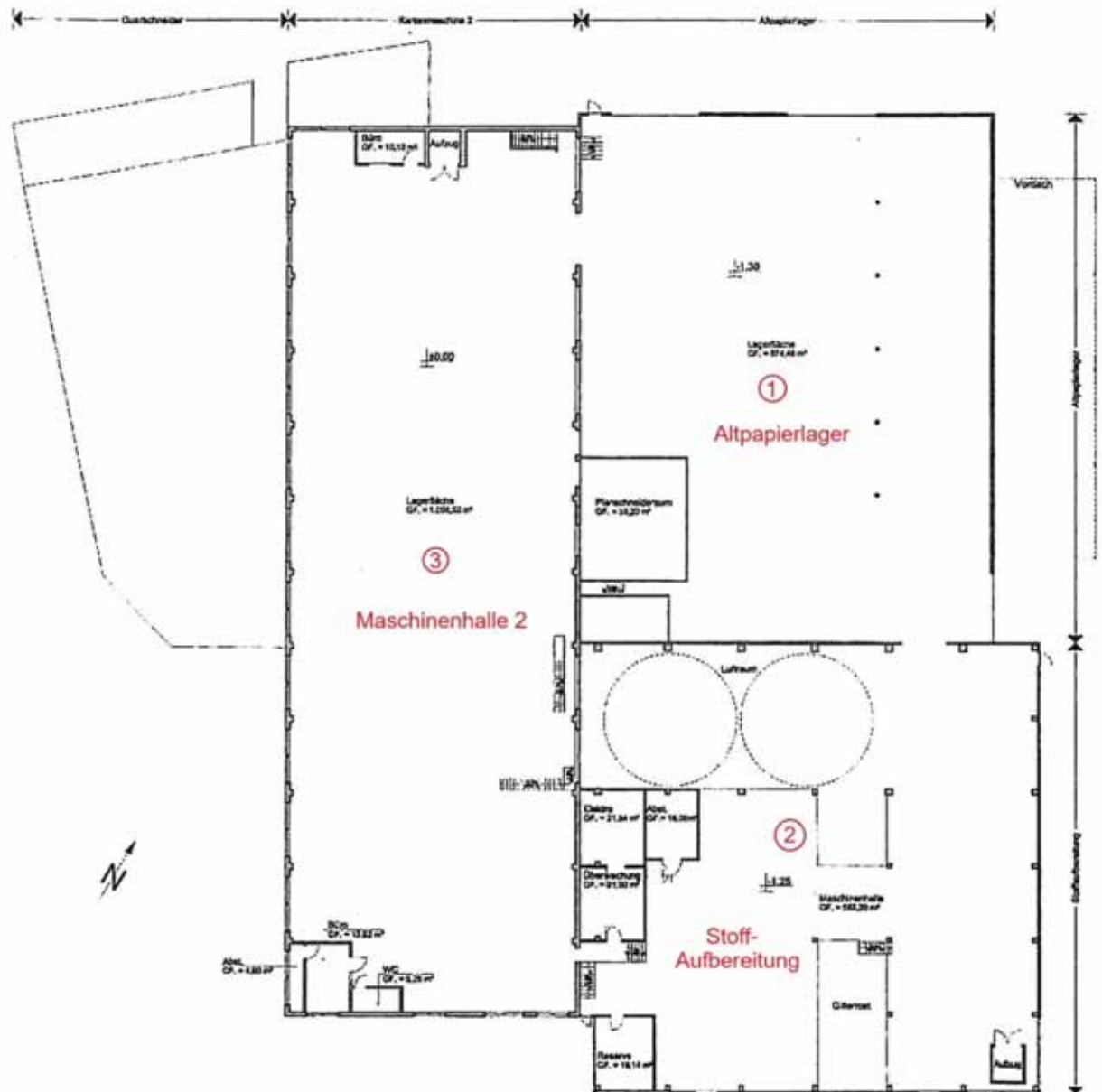
Industrial Port

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

Anlage 1 Bauzeichnungen

Nachfolgend werden beispielhaft einige Bauzeichnungen gezeigt, die die Zuschnitte und Kubatur ansatzweise wiedergeben und die tlw. für die Schätzung der Abbruch-Volumina herangezogen wurden.

Gebäude Nr. 1 – 3 Grundrisse Erdgeschoss

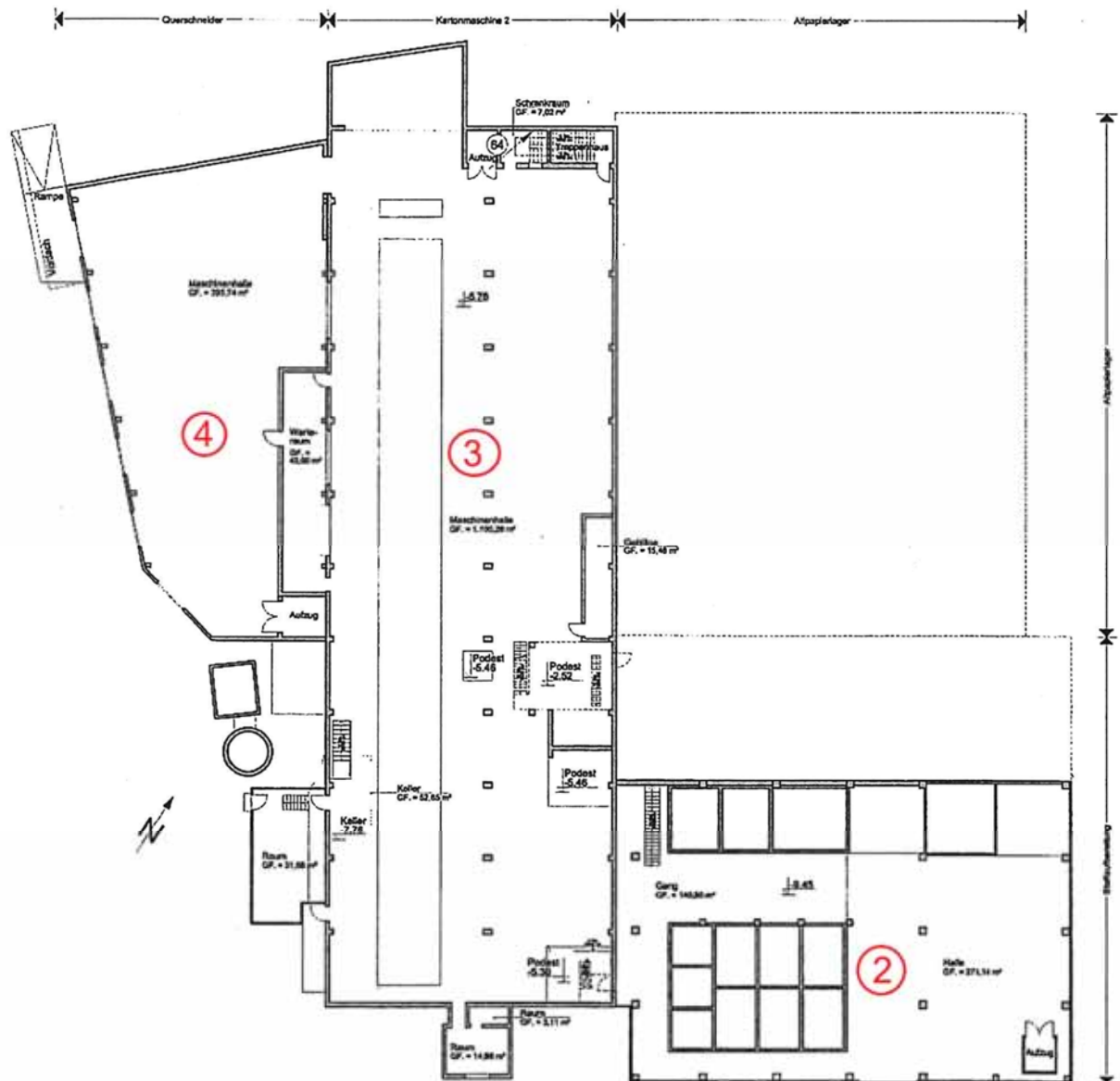


Dargestellt ist hier die Erdgeschoss-Ebene des Altpapierlagers Nr. 1

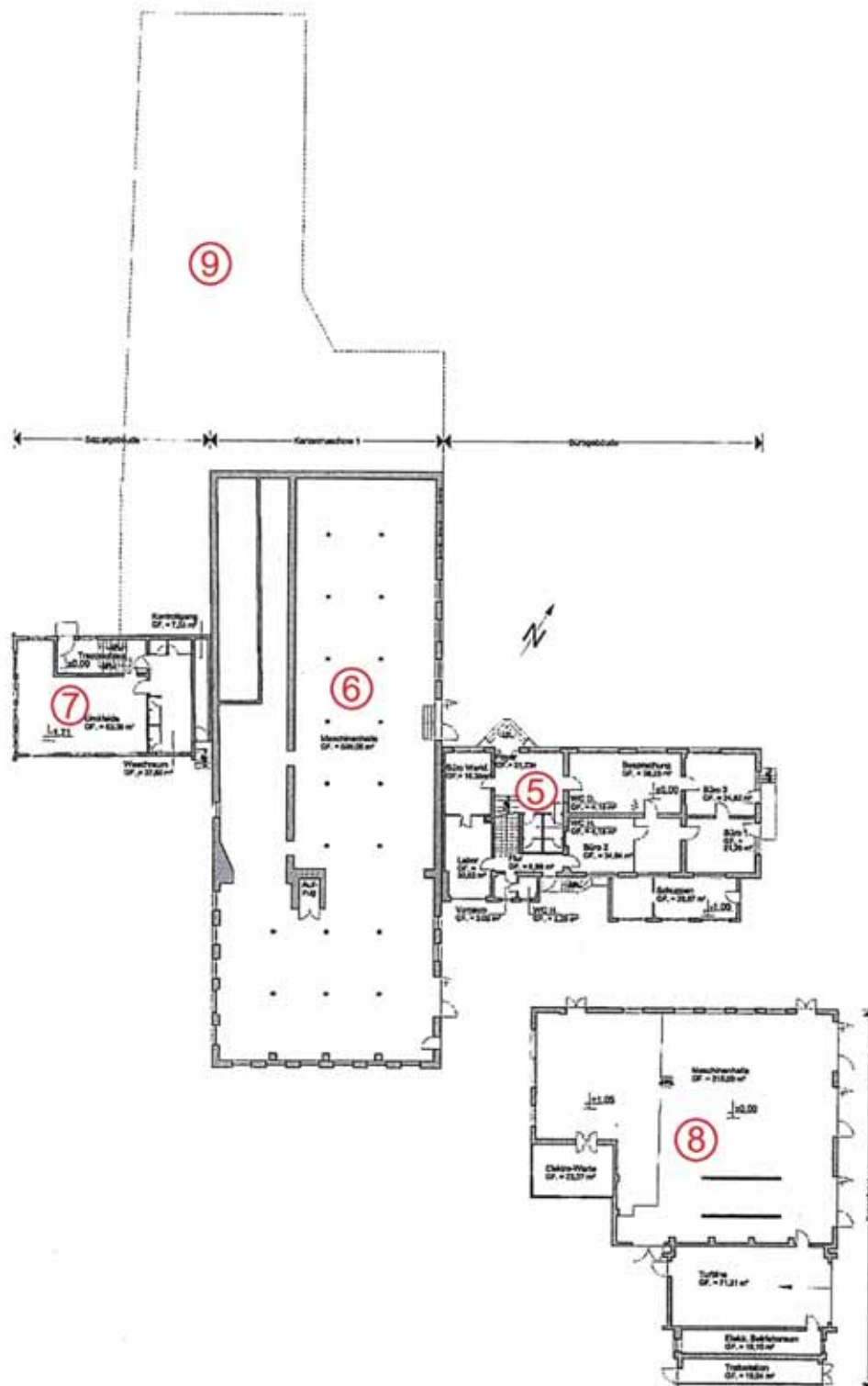
Aufgrund der Hanglage entspricht diese Ebene für die Gebäude 2 (Stoff-Aufbereitung) und 3 (Maschinenhalle 2) bereits deren Obergeschossen.

Links angrenzend ist die Dachaufsicht auf das Querschneider-Gebäude Nr. 4

Gebäude Nr. 2 – 4 Grundrisse Untergeschoss



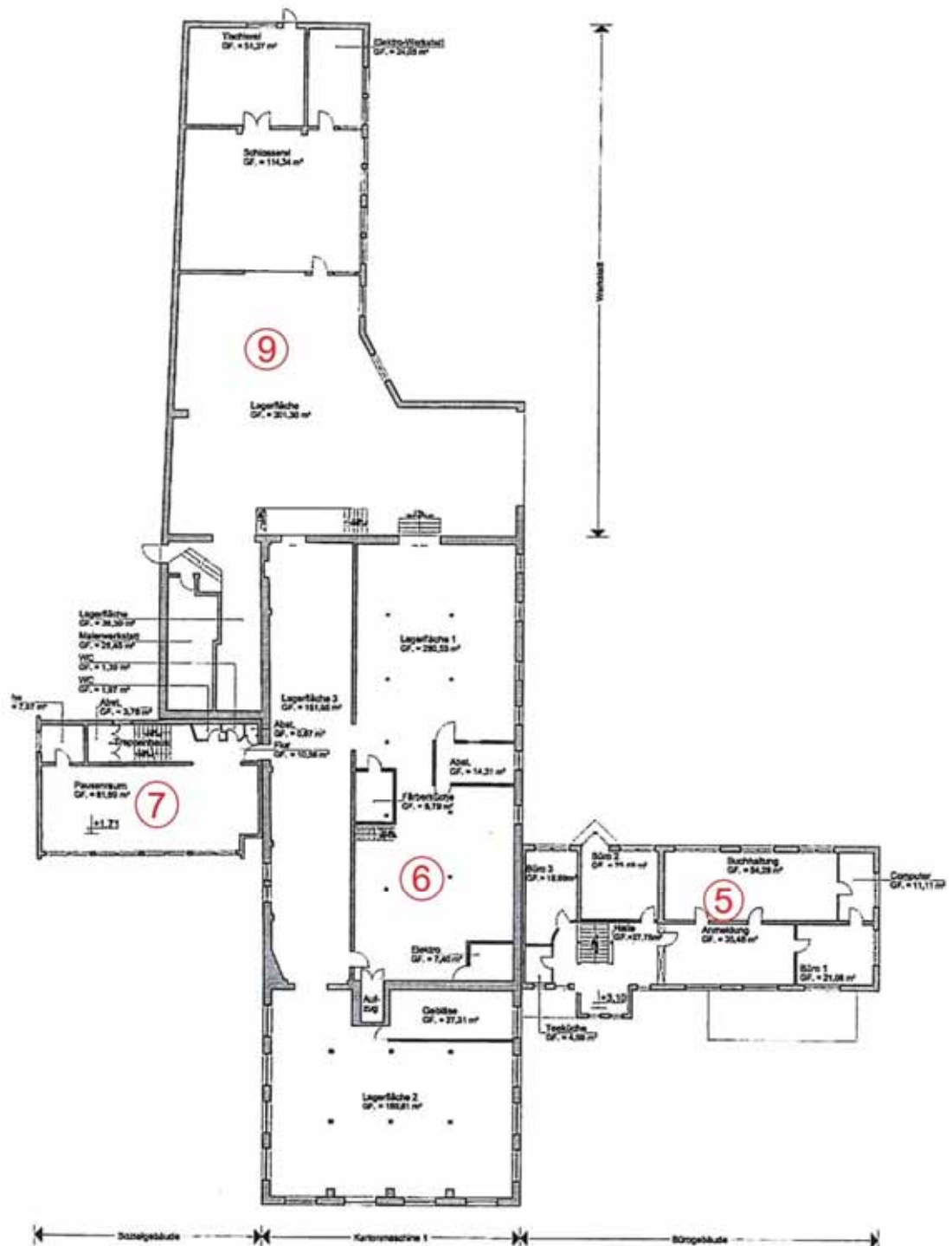
Gebäude Nr. 5 – 9 Grundrisse Erdgeschoss / Untergeschoss



Dargestellt ist hier die Erdgeschoss-Ebene der Gebäude 5 – 8.

Aufgrund der Hanglage entspricht diese Ebene für das Gebäude 9 (Werkstatt) deren Fundament-Ebene.

Gebäude Nr. 5 – 9 Grundrisse Erdgeschoss / Obergeschoss



Dargestellt ist hier die Obergeschoss-Ebene der Gebäude 5 - 8

Aufgrund der Hanglage entspricht diese Ebene für das Gebäude 9 (Werkstatt) deren Erdgeschoss-Ebene.

Anlage 2

Fotos

Aufgrund der Vielzahl der Räumlichkeiten, der umfassenden Bauschäden sowie der wirtschaftlich klaren Abbruch-Notwendigkeit werden lediglich beispielhaft von jedem Gebäude einige Aufnahmen gezeigt.

Eine Fotodokumentation der zwei Besichtigungstermine mit 235 ist beim Sachverständigen archiviert und kann auf Bedarf (ausschließlich) durch das Gericht angefordert werden.

Die Aufnahmen wurden überwiegend im Weitwinkelmodus aufgenommen; Größen und Größenverhältnisse können anders wirken als in Natura.

Aufgrund des Wildwuchses auf dem Grundstück waren Außenaufnahmen tlw. nur eingeschränkt möglich.

(1) Altpapierlager



(1) Altpapierlager



(2) Stoff-Aufbereitung



(2) Stoff-Aufbereitung, Untergeschoss



(2) Stoff-Aufbereitung, Blick vom Zwischengeschoss ins Obergeschoss



(2) Stoff-Aufbereitung, Obergeschoss



(3) Maschinenhalle Nr. 1 und **(4)** Querschneider-Gebäude



(3) Maschinenhalle Nr. 1, EG



(3) Maschinenhalle Nr. 1, EG



(4) Querschneider-Gebäude, EG



(5) Büro- und Verwaltung



(5) Büro- und Verwaltung, EG



(5) Büro- und Verwaltung, OG



(6) Maschinenhalle Nr. 2



(6) Maschinenhalle Nr. 2, EG



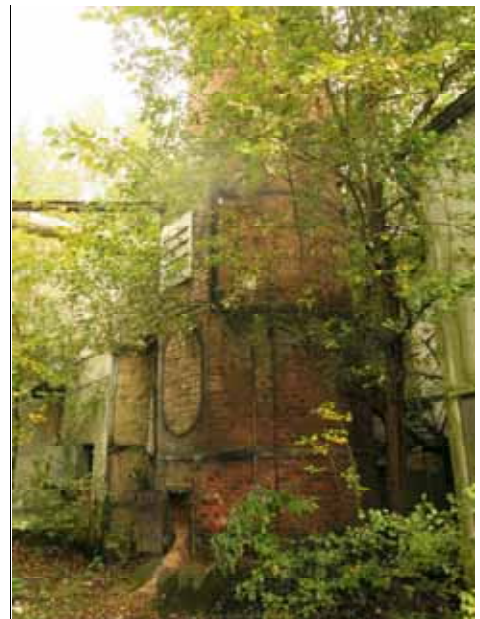
(6) Maschinenhalle Nr. 2, EG



(7) Sozialgebäude (ohne Innenbesichtigung)



(8) Kesselhaus mit Schornstein



(8) Kesselhaus



(9) Werkstatt



(9) Werkstatt

