



Sachverständige Pölsterl, von Glasenapp Partner

**Christoph Pölsterl**<sup>1,2,3</sup>

Dipl.-Betriebswirt (FH), Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)

**Maximilian von Glasenapp**<sup>1</sup>

Dipl.-Ing. (univ.)

<sup>1</sup>Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

<sup>2</sup>Zertifiziert nach ISO/IEC 17024 für die Ermittlung von Beleihungswerten CIS HypZert (F)

<sup>3</sup>Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, member no. 1228963

Büro Nord:  
Hagenstraße 37, 32683 Barntrop  
Tel.: 05263 / 956802, Fax.: 05263 / 956801

Büro Süd:  
Gentzstraße 5 (RGB), 80796 München  
Tel.: 089 / 51728600, Fax.: 089 / 51728601

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. §194 BauGB für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 32683 Barntrop, Mittelstraße 41

### Objektart

Wohn- und Geschäftshaus (Gastronomie)

### Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg  
21 K 13/24

### Stichtage

Bewertungsstichtag 14.05.2025  
Qualitätsstichtag 14.05.2025

### Gutachten Nr. / Version

61-2025 / Internetversion



Das Original kann nach tel. Rücksprache (05235/9694-0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts eingesehen werden.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>0</b>	<b>ALLGEMEINE INFORMATIONEN</b> .....	<b>4</b>
0.1	Auftraggeber .....	4
0.2	Bewertungszweck .....	4
0.3	Auftrag .....	4
0.4	Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB .....	4
0.5	Ortsbesichtigung .....	4
0.6	Wertermittlungsstichtag .....	4
0.7	Qualitätsstichtag .....	4
0.8	Eigentümer (gem. Grundbuch).....	4
0.9	Interessenskonflikt .....	4
0.10	Besondere Umstände der Bewertung.....	5
0.11	Unterlagen .....	5
<b>1</b>	<b>LAGEBESCHREIBUNG</b> .....	<b>6</b>
1.1	Makrolage .....	6
1.2	Mikrolage .....	7
<b>2</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b> .....	<b>8</b>
2.1	Grundbuchangaben.....	8
2.2	Nicht im Grundbuch eingetragene Lasten.....	8
2.3	Überbau .....	8
2.4	Baulastenverzeichnis.....	8
2.5	Altlasten .....	9
2.6	Zuschnitt, Topografie .....	9
2.7	Bodenordnungsverfahren .....	9
2.8	Entwicklungszustand .....	9
2.9	Planungsrechtliche Beurteilung.....	9
2.10	Bauordnung.....	10
2.11	Denkmalschutz .....	10
2.12	Wohnungsbindung.....	10
2.13	Nutzung zum Stichtag .....	10
2.14	Außenanlagen .....	10
2.15	Erschließung.....	10
<b>3</b>	<b>GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b> .....	<b>11</b>
3.1	Wichtige Vorbemerkung .....	11
3.2	Gebäudekonzept .....	11
3.3	Baubeschreibung.....	11
3.4	Mobiliar .....	13
3.5	Zubehör .....	13
3.6	Zustand 2019.....	13
3.7	Zustand 2025.....	14
3.8	Flächen .....	15
3.9	Bemerkung.....	15
<b>4</b>	<b>WERTERMITTLUNGSVERFAHREN</b> .....	<b>17</b>
4.1	Ermittlung des Verkehrswertes nach ImmoWertV.....	17

4.2	Wahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
<b>5</b>	<b>BODENWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>18</b>
5.1	Bewertungsgrundstück .....	18
5.2	Bodenrichtwertdefinition .....	18
5.3	Bodenrichtwert des Gutachterausschusses .....	18
5.4	Bodenwertansatz .....	18
5.5	Bodenwert.....	19
<b>6</b>	<b>ERTRAGSWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>20</b>
6.1	Mietverhältnisse / marktüblich erzielbare Erträge.....	20
6.2	Bewirtschaftungskosten.....	20
6.3	Liegenschaftszinssatz .....	21
6.4	Restnutzungsdauer .....	21
6.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
6.6	Ertragswert des bebauten Grundstücks.....	22
6.7	Plausibilität.....	23
<b>7</b>	<b>VERKEHRSWERT (MARKTWERT).....</b>	<b>24</b>
7.1	Definition des Verkehrswertes .....	24
7.2	Verkehrswert.....	24
<b>ANHANG 1:</b>	<b>SANIERUNGSGEBIET BARNTRUP .....</b>	<b>25</b>
<b>ANHANG 2:</b>	<b>LAGEPLAN (UNMAßSTÄBLICH) .....</b>	<b>26</b>
<b>ANHANG 3:</b>	<b>GRUNDRISS ERDGESCHOSS.....</b>	<b>27</b>
<b>ANHANG 4:</b>	<b>GRUNDRISS 1.OBERGESCHOSS.....</b>	<b>28</b>
<b>ANHANG 5:</b>	<b>GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS.....</b>	<b>29</b>
<b>ANHANG 6:</b>	<b>SCHNITT – BLICK NACH SÜD.....</b>	<b>30</b>
<b>ANHANG 7:</b>	<b>ANSICHT OST – BLICK NACH WEST .....</b>	<b>31</b>
<b>ANHANG 8:</b>	<b>SCHNITT – BLICK NACH WEST .....</b>	<b>32</b>
<b>ANHANG 9:</b>	<b>FOTOS VOM 15.05.2019 .....</b>	<b>33</b>
<b>ANHANG 10:</b>	<b>FOTOS VOM 14.05.2025 .....</b>	<b>40</b>

## 0 ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### 0.1 Auftraggeber

Amtsgericht Blomberg, 21 K 13/24

### 0.2 Bewertungszweck

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) zum Zweck der Zwangsversteigerung des Bewertungsobjektes. Das Gutachten dient ausschließlich diesem Zweck. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

### 0.3 Auftrag

Beschluss vom 13.02.2025

### 0.4 Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß §194 BauGB „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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

### 0.5 Ortsbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 14.05.2025 durch den Sachverständigen besichtigt. Seitens des Gläubigers Stadt Barntrop waren zwei Mitarbeiter anwesend. Der Schuldner / Eigentümer war nicht anwesend. Das Objekt konnte daher nur von außen besichtigt werden. Die in dem Gutachten enthaltenen Außen-Fotos (Anhang 10) wurden während der Ortsbesichtigung am 14.05.2025 aufgenommen.

Der beschreibende Teil (3. Gebäudebeschreibung) basiert auf einem älteren Besichtigungstermin im Jahr 2019, bei dem das Gebäude durch den Sachverständigen von innen besichtigt werden konnte. Die entsprechenden Fotos aus 2019 sind im Anhang 9 dargestellt. Ob bzw. inwieweit sich der Gebäudezustand seit 2019 verändert hat, kann nicht gesagt werden.

### 0.6 Wertermittlungstichtag

14.05.2025

### 0.7 Qualitätsstichtag

14.05.2025

### 0.8 Eigentümer (gem. Grundbuch)

anonym

### 0.9 Interessenskonflikt

Ich versichere, dass ich diese Wertermittlung als unabhängiger Sachverständiger durchgeführt habe und dass zu keinem Zeitpunkt ein Interessenskonflikt bestanden hat oder besteht.

## 0.10 Besondere Umstände der Bewertung

Entgegen der üblichen Verkehrswertermittlung i.S.d. § 194 BauGB wird bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen. Entsprechende Belastungen werden demnach nicht berücksichtigt. Ebenso werden Miet- und Pachtverhältnisse (§ 57 ZVG) nicht zwingend berücksichtigt. Der in diesem Gutachten ermittelte unbelastete Verkehrswert weicht dadurch von der Definition nach § 194 BauGB (s. 0.4) ab.

Baulasten hingegen werden berücksichtigt, auch wenn ihr Weiterbestand unklar ist.

## 0.11 Unterlagen

### Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug vom 19.02.2025

### Vom Auftragnehmer beschaffte Unterlagen / Informationen

- Makro- und Mikrokarte sowie Flurkarte von [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)
- Bodenrichtwert aus [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Marktinformationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht für den Kreis Lippe, erstellt vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Lippe
- Auszug aus der Kaufpreissammlung vom Gutachterausschuss (GAA) im Kreis Lippe
- Informationen zum Bauplanungsrecht
- Informationen zur Erschließungs- und Abgabensituation
- Informationen zum Denkmalschutz
- Informationen zu Baulasten
- Informationen zur Bodenordnung / Sanierungsgebiet
- Informationen zur Wohnbindung

Ich gehe in dieser gutachterlichen Bewertung davon aus, dass die von dem Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und gegebenen Informationen - wie vorstehend aufgeführt - zum Bewertungsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben und uneingeschränkt zutreffend sind. Die Angaben wurden auf Plausibilität hin überprüft und übernommen.

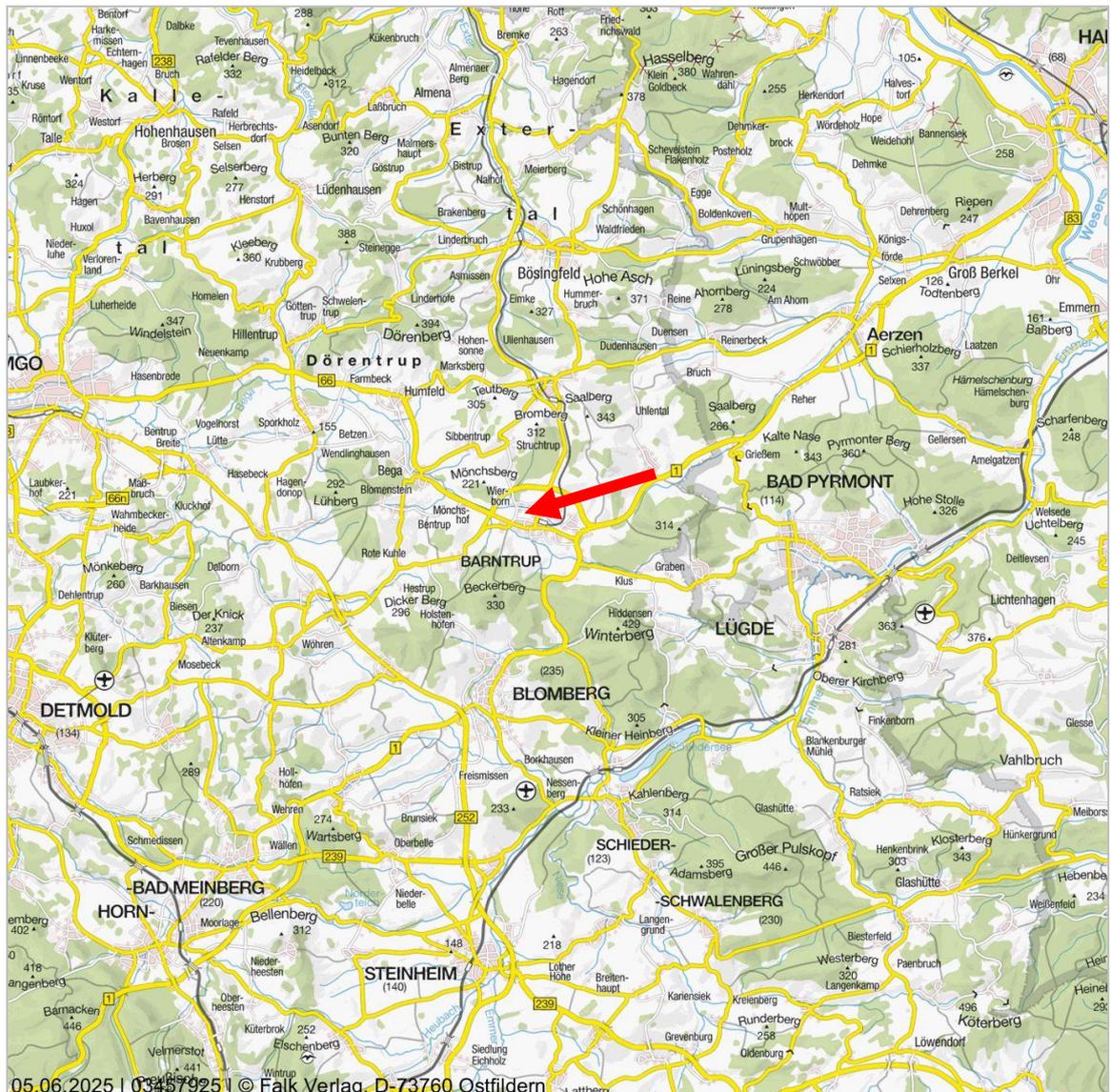
## 1 LAGEBESCHREIBUNG

### 1.1 Makrolage

Die Gemeinde Barntrup liegt jeweils im Ostteil des Kreises Lippe und der Region Ostwestfalen-Lippe im Naturpark Teutoburger Wald / Eggegebirge. Sein Stadtgebiet grenzt im Osten an den niedersächsischen Landkreis Hameln-Pyrmont. Sein Kernort befindet sich rund 5,5 km nördlich des Blomberger Kernorts und etwa 17 km ostnordöstlich von Detmold (jeweils Luftlinie). Südöstlich des Barntruper Kernorts entspringt die Bega, die westwärts aus dem Stadtgebiet fließt, und östlich der Grießebach, der nordostwärts verläuft, und westlich des Ortsteils Alverdissen die Exter, die in nördlicher Richtung abfließt.

Das Gemeindegebiet dehnt sich etwa auf einer Fläche von 60 Km<sup>2</sup> aus und weist eine (vergleichsweise geringe) Bevölkerungsdichte von rd. 148 EW/km<sup>2</sup> aus. Die Gemeinde Barntrup hat rd. 8.500 Einwohner.

Die Gemeinde Barntrup besteht aus folgenden Ortsteilen: Barntrup, Alverdissen, Selbeck, Sommerzell, Sonneborn. Dazugehörig sind noch die Ansiedlungen Struchtrup, Mönchshof, Bentrup, Rote Kuhle.



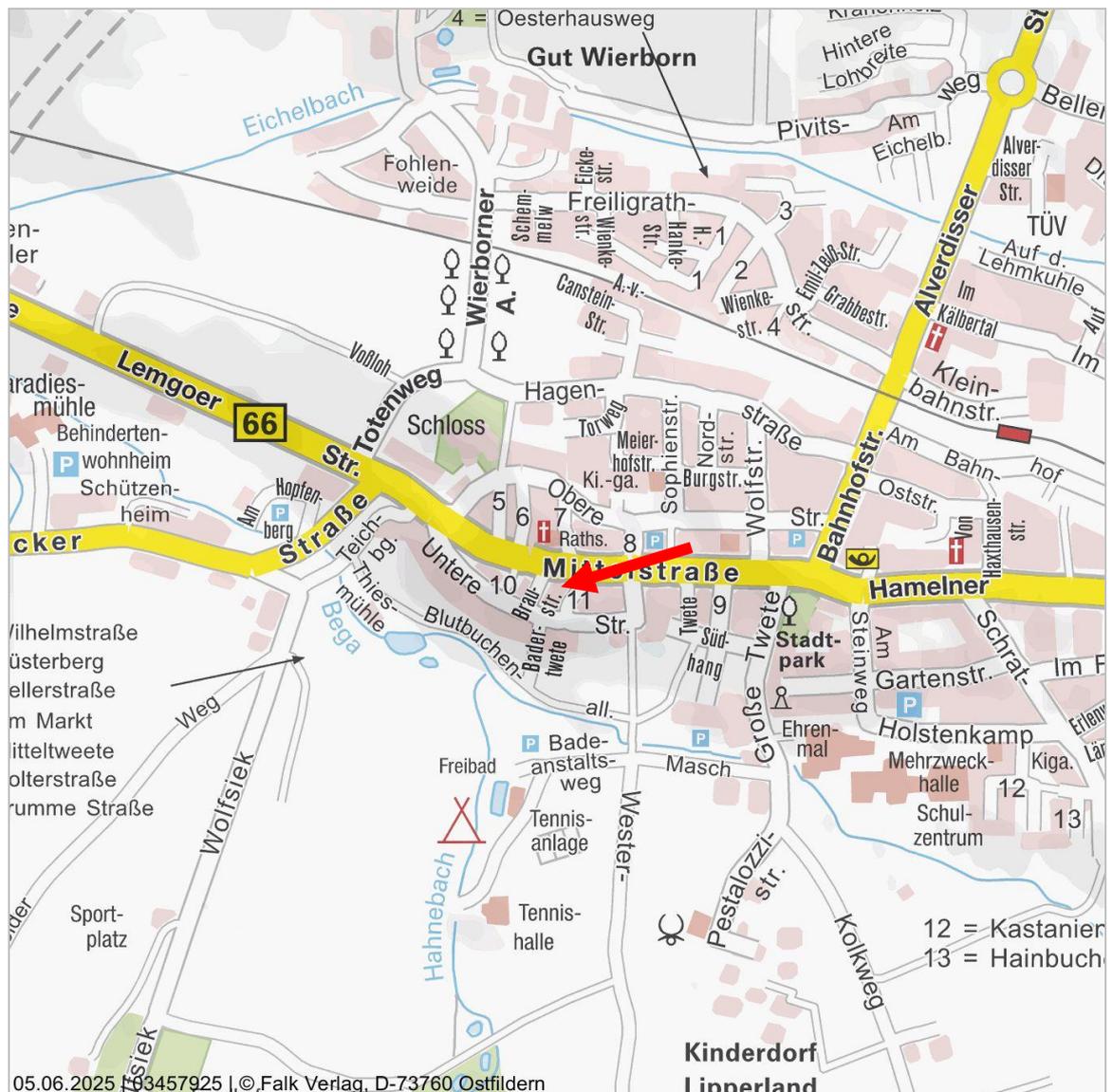
Quelle: on-geo/Wikipedia

## 1.2 Mikrolage

Der Bewertungsgegenstand befindet sich im Barntruper Zentrum, gegenüber vom Rathaus.

Das direkte Umfeld besteht beidseitig der Mittelstraße im Wesentlichen aus Wohn- und Geschäftshäusern. Die in diesem Bereich der Mittelstraße parallel verlaufende Obere Straße (nördlich) und Untere Straße (südlich) sind vorwiegend mit Wohnbebauung genutzt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Verwaltung, Gastronomie sowie Schulen und Ärzte befinden sich in Barntrup. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle Marktplatz, Linien 700, 912) sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.



Quelle: on-geo

## 2 GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 2.1 Grundbuchangaben

Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.02.2025

Amtsgericht Blomberg  
Grundbuch von Barntrop  
Gemarkung Barntrop  
Blatt 1493

#### Bestandverzeichnis

Laufende Nummer	Flur	Flurstück Nummer	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4	9	35	Gebäude- und Freifläche, Mittelstraße 41	552 m <sup>2</sup>
Gesamt:				552 m <sup>2</sup>

#### Abteilung I - Eigentümer

anonym

#### Abteilung II Lasten und – Beschränkungen

Laufende Nummer	Laufende Nummer im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
12	4	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Blomberg, 21K 13/24). Eingetragen am 08.01.2025.

#### Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Schuldverhältnisse, welche in Abt. III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht beachtet. Es wird vorausgesetzt, dass diese beim Verkauf gelöscht, bzw. entsprechend berücksichtigt werden.

#### Bemerkung zum Grundbuch

Es wird der unbelastete Verkehrswert ermittelt (s. 0.10).

### 2.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Lasten

Nicht bekannt.

### 2.3 Überbau

Nicht bekannt.

### 2.4 Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft bei der Stadt Barntrop ist keine Eintragung im Baulastenverzeichnis vorhanden.

## 2.5 Altlasten

Gemäß Auskunft bei der Stadt Barntrop ist für das Grundstück kein Altlasteneintrag im entsprechenden Kataster bekannt.

Für die Wertermittlung werden normale und ungestörte Bodenverhältnisse vorausgesetzt, soweit diese durch die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses abgebildet sind. Sollte sich aufgrund ergänzender Bodenuntersuchungen ein hiervon abweichendes Bild ergeben, ist der in diesem Sachverständigengutachten ermittelte Verkehrswert (Marktwert) um den für die Dekontamination des Grundstücks erforderlichen Aufwand zu mindern.

## 2.6 Zuschnitt, Topografie

Das lt. Grundbuch 552 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück (Flurstück 35) ist ungefähr rechteckig geschnitten. Im nördlichen Bereich grenzt es mit der kurzen Seite (rd. 16 m) an die Mittelstraße, im südlichen Bereich ist es etwas unregelmäßig geschnitten. Die Grundstückstiefe liegt bei rd. 30 bis 33 m. Das Grundstück fällt nach Süden (zu der Unteren Straße hin) ab.



Quelle: on-geo

## 2.7 Bodenordnungsverfahren

Das Grundstück liegt im beschlossenen Sanierungsgebiet Barntrop (siehe [www.barntrop.de](http://www.barntrop.de)).

## 2.8 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land i.S.d §5 (4) ImmoWertV.

## 2.9 Planungsrechtliche Beurteilung

Gemäß Auskunft bei der Stadt Barntrop liegt das Bewertungsobjekt im Bereich eines einfachen Bebauungsplans (Spielhallennutzung ist ausgeschlossen und im Erdgeschoss ist gewerbliche Nutzung zwingend – eine Wohnnutzung ist nur in den Obergeschossen zulässig). Die planungsrechtliche Beurteilung hat gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammen-

hang bebauten Ortsteile) in Verbindung mit § 30 (3) BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans) zu erfolgen.

Eine Gestaltungs-/Erhaltungssatzung schreibt zusätzlich äußere Vorgaben, wie Dach- oder Fenstergestaltung vor.

Das Grundstück ist derzeit stark ausgenutzt. Für den Fall einer Neubebauung ist damit zu rechnen, dass die maximal zulässige Geschossfläche sich reduziert.

#### **2.10 Bauordnung**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Im Rahmen dieser Wertermittlung kann die materielle Legalität der baulichen Anlagen und möglicher Nutzungen nicht geprüft werden. Aufgrund der dauerhaft aufgegebenen gewerblichen Nutzung kann für eine Wiederbelebung dieser Nutzung möglicherweise ein erneutes Genehmigungsverfahren (hier wird insbesondere der Brandschutz und die Elektrik kritisch gesehen) erforderlich werden.

#### **2.11 Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft bei der Stadt Barntrop ist das Objekt kein Denkmal.

#### **2.12 Wohnungsbindung**

Es besteht keine Bindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz.

#### **2.13 Nutzung zum Stichtag**

Die letzte bekannte Nutzung war Gastronomie, welche vor über sechs Jahren aufgegeben wurde. Das Gebäude (Gastronomie- mit Veranstaltungsbereich sowie Wohnungen) steht vermutlich zum Stichtag vollständig leer.

#### **2.14 Außenanlagen**

Das Grundstück ist bis auf eine kleine Grünfläche im südlichen Bereich nahezu vollständig überbaut.

#### **2.15 Erschließung**

<b>Straßenzustand</b>	Gut. Asphaltiert.
<b>Zuwegung</b>	Von Mittelstraße aus.
<b>Stellplätze</b>	Entlang Mittelstraße. Keine auf dem Grundstück.
<b>Versorgung</b>	Anschluss an alle üblichen Medien inkl. Gas ist vorhanden.
<b>Entsorgung</b>	Über örtliches Kanalsystem.
<b>Abgabenrechtlicher Zustand</b>	Erschließungsbeitrags- und Abgabefrei. Gemäß Auskunft bei der Stadt Barntrop fallen keine Gebühren in absehbarer Zeit an.

### 3 GEBÄUDEBESCHREIBUNG

#### 3.1 Wichtige Vorbemerkung

Das Bewertungsobjekt wurde am 14.05.2025 durch den Sachverständigen besichtigt. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die in dem Gutachten enthaltenen Außen-Fotos (Anhang 10) wurden während der Ortsbesichtigung am 14.05.2025 aufgenommen.

Die folgende Gebäudebeschreibung basiert auf einem älteren Besichtigungstermin im Jahr 2019, bei dem das Gebäude durch den Sachverständigen von innen besichtigt werden konnte sowie auf damals erhaltenen Informationen. Die entsprechenden Fotos aus 2019 sind im Anhang 9 dargestellt. Ob bzw. inwieweit sich der Gebäudezustand seit 2019 verändert hat, kann nicht gesagt werden.

#### 3.2 Gebäudekonzept

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit dem ursprünglichen Baujahr ca. 1890.

Das Objekt besteht im Wesentlichen aus einem mehrgeschossigen (KG, EG, 1. OG, 2. OG, nicht ausgebaut DG) Vordergebäude (=Hauptgebäudeteil) sowie aus mehreren Rückgebäudeteilen, die entweder nur EG / 1. OG (südöstlicher Teil) beziehungsweise nur EG (südwestlicher Teil) beinhalten.

Das Gebäude wird einzig über den Haupteingang auf der Nordseite von der Mittelstraße aus erschlossen. Die Obergeschosse werden über das westlich angeordnete Treppenhaus erschlossen.

Das Hauptgebäude wurde in den vergangenen Jahrzehnten zu Hotel- und Gastronomie-zwecken („Hotel zum Schwan“) genutzt, in jüngster Vergangenheit wurde es im EG als Café („Schmidt’s Café“) und in den Obergeschossen zu Wohnzwecken genutzt.

Die Rückgebäude beinhalten zusätzlich im 1. OG einen großen Veranstaltungssaal sowie im EG eine Kegelbahn.

Das Café wurde vor über sechs Jahren aufgegeben. Das Gebäude (Gastronomie- mit Veranstaltungsbereich sowie Wohnungen) steht vermutlich zum Stichtag vollständig leer.

Das Vordergebäude ist konventionell - dem Baujahr entsprechend - massiv errichtet. Die Wände sind teils als Mauerwerk, teils als Fachwerk ausgestaltet. Der Dachstuhl des Vordergebäudes wurde im Zuge einer Dachsanierung 1980 angehoben, so dass das zweite Obergeschoss ohne Dachschrägen voll zu Wohnzwecken genutzt werden konnte.

#### 3.3 Baubeschreibung

<b>Baujahr</b>	1890
<b>Konstruktion</b>	Mauerwerks- / Fachwerk-Konstruktion.
<b>Sanierung</b>	Wesentliche Maßnahmen im Zeitraum: 1970er / 1980er Jahre

<b>Dach</b>	<p>Vordergebäude: Zwei ineinander einbindende Satteldächer, Dachstuhl über 2. OG angehoben und mit Frankfurter Pfannen gedeckt 1980.</p> <p>Südöstlicher Rückgebäudeteil (über Saal 1. OG): Tonnendach, bitumengedeckt</p> <p>Südwestlicher Rückgebäudeteil (über Kegelbahn EG): Pultdach, Well-Faser-Zementplatten</p> <p>Über Innenhof zwischen beiden Rückgebäudeteilen: Pultdach, Well-Faser-Zementplatten</p>
<b>Fassade</b>	<p>Nordseite Vordergebäude: Eingangsbereich, historische Lochfassade, verputzt</p> <p>Südseite Vordergebäude: Schieferverschalung (Kunstschiefer)</p> <p>Ostseite: Klinker, Ziegel, nicht verputzt, Fluchttreppe</p> <p>Westseite, südlicher Gebäudeteil: Bitumenbekleidung</p>
<b>Wände</b>	<p>Außenwände: Mauerwerk</p> <p>Innenwände: Mauerwerk sowie Fachwerk</p>
<b>Decken</b>	<p>KG-Decke: betoniert</p> <p>EG/OG-Decke: Holzbalkendecke</p>
<b>Fenster</b>	<p>EG: Holzfenster, überwiegend aus 1985</p> <p>1.OG: Im Saal Kunststofffenster aus 1984, sonst Holzfenster vor 1979</p> <p>2.OG: Kunststofffenster aus 1980</p> <p>Fenster teilweise mit Jalousie</p>
<b>Türen / Tore</b>	<p>Holztüren, teilweise mit Glaseinsatz</p> <p>OG's: Teilweise Metalltüren</p>
<b>Bodenbeläge</b>	<p>EG: Gefliest, Laminat</p> <p>OG: Holzboden (Saal), sonst Holz, Laminat, Teppich</p>
<b>Treppen</b>	<p>KG: Massivtreppe</p>

	EG / OG's: Holztreppen
<b>Sanitäre Anlagen</b>	EG: Herren WC, Damen WC  1.OG Wohnung: Bad mit Dusche und WC  2.OG Wohnung: Bad mit Dusche und WC  Bodenraum: WC
<b>Heizung</b>	Gasheizung (Brenner aus 1980er Jahre) mit zentraler Wärmeversorgung über übliche Wandheizkörper. Im Saal Einzel-Gasthermen. Warmwasser mit Einzelboiler.
<b>Elektroinstallation</b>	Elektrik funktionsfähig, aber überaltert
<b>Küche</b>	Die Küche bzw. die Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil der Bewertung.

### 3.4 Mobiliar

Ob sich in dem zu bewertenden Gebäude noch Mobiliar befindet, ist nicht bekannt. Das Objekt wird ohne Mobiliar bewertet.

### 3.5 Zubehör

Über mögliches Zubehör kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden.

### 3.6 Zustand 2019

Das Gebäude ist grundsätzlich solide errichtet. Es ist jedoch teilweise (insbesondere die Wohnungen in den Obergeschossen) sanierungsbedürftig.

Der Gastbereich im Erdgeschoss (zzgl. Kegelbahn im EG sowie Saal im 1. OG) befindet sich in einem besseren Zustand. Der eigentliche Gastraum macht einen ordentlichen Eindruck, die Nebenflächen (Saal, WC-Anlagen, Kegelbahn) befinden sich in einem durchschnittlichen, noch nutzbaren Zustand.

Das Bewertungsobjekt ist in den Obergeschossen wenig instandgehalten und weist Unterhaltungsrückstände und Schäden auf. Es sind insbesondere folgende Unterhaltungsrückstände und Schäden vorhanden, die Sanierungsmaßnahmen bzw. bauliche Maßnahmen erfordern:

- Sanitäre Anlagen größtenteils erneuerungsbedürftig
- Fenster teilweise erneuerungsbedürftig
- Bodenbeläge erneuerungsbedürftig
- Rissbehebung und Putzausbesserung im 2. OG (Mauerwerk) notwendig
- Wandbekleidungen erneuerungsbedürftig
- Bitumenbekleidung Westfassade südlicher Gebäudeteil erneuerungsbedürftig
- Zahlreiche Schönheitsreparaturen notwendig

- EG-Bedachung von Kegelbahn mit Well-Faser-Zement-Platten (funktionstüchtig, aber möglicherweise asbesthaltig)
- Überalterte Elektrik
- Straßenseitige, historische nordseitige Außenfassade (zur Mittelstraße hin) etwas vernachlässigt instandgehalten

### 3.7 Zustand 2025

Bei der Außenbesichtigung am 14.05.2025 ist folgendes (ggb. 2019 abweichendes) aufgefallen:

- Historische nordseitige Außenfassade (zur Mittelstraße hin) wurde in der Zwischenzeit gestrichen. Der Anstrich entspricht jedoch nicht den Vorgaben der Gestaltungs-/Erhaltungssatzung
- Bitumenbekleidung Westfassade südlicher Gebäudeteil entfernt. Derzeit noch teileingerüstet
- Bitumenbekleidung Südfassade südlicher Gebäudeteil erneuerungsbedürftig

Die oben aufgeführten Schäden und Rückstände (möglicherweise sind von den in 2019 festgestellten Schäden und Rückstände mit Ausnahme der Nordfassade und der südlichen Westfassade noch alle vorhanden) müssen beseitigt werden, damit das Gebäude den Mindestanforderungen an aktuelle und moderne Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst wird. Ob ein neuer Eigentümer alle Arbeiten tatsächlich durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und Möglichkeiten eines Erwerbers abhängig.

Da kaum beurteilt werden kann, welche Unterhaltungsrückstände und Schäden ein neuer Eigentümer hinnimmt und welche er beseitigt, kann die diesbezügliche Wertminderung nur überschlägig geschätzt werden. Dazu ist zu berücksichtigen, dass möglicherweise ein Teil der Maßnahmen aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet bezuschusst werden.

Ich halte einen Ansatz von 600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (das entspricht bei 258 m<sup>2</sup> Wohnfläche einer Wertminderung von 154.800 €) für angemessen. In diesem Ansatz sind die Kosten für die wesentlichen Maßnahmen erfasst.

Plausibilität:

Der IVD Berlin-Brandenburg e.V. hat im Jahre 2009/2010 den durchschnittlichen Modernisierungskostenaufwand in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für unterschiedliche Bauzustände ermittelt und veröffentlicht:

<u>Bauzustandsnote</u>	<u>durchschn. Kostenaufwand in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</u>
Sehr gut	Keiner
Gut	Bis zu 125 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Normal	Ca. 125 bis 500 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Ausreichend	Ca. 500 bis 1.000 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Schlecht	Ca. 1.000 bis 1.500 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche

Unter Berücksichtigung, dass einerseits der Zustand bei den Wohnflächen teilweise sogar noch unterhalb „Ausreichend“ liegt und gleichzeitig die Baukosten zwischen 2010 und 2025 erheblich gestiegen sind, aber andererseits das Mietniveau aufgrund der Gebäudesituation (Wohnungen werden über Gastwirtschaft erschlossen) sehr niedrig ist und aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet die Bau-/Sanierungskosten möglicherweise bezuschusst werden, scheint die Wertminderung um

rd. 155.000 € bzw. 600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgrund der o.g. Unterhaltungsrückstände und Schäden plausibel.

Kleinere Mängel und Schäden sind im Übrigen im Ansatz der Instandhaltungskosten mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

### 3.8 Flächen

Die Berechnung basiert auf den Lageplänen 1:100, deren Grundrissmaße maßstäblich nachgemessen wurden. Die Maße wurden anhand des Lageplans 1: 1.000 mit Hilfe des Flächenverhältnisses (Mietfläche zu Geschossfläche) plausibilisiert. Die Maße wurden mit einer für diese Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt, sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Geschossfläche (GF):

EG:	487,25 m <sup>2</sup>
1.OG:	399,47 m <sup>2</sup>
2.OG:	<u>273,78 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	1.160,50 m <sup>2</sup> (entspricht Bruttoflächen der Vollgeschosse)

#### GFZ:

1.160,50 m <sup>2</sup> / 552 m <sup>2</sup>	2,10
--	------

#### Wohnfläche (WF):

1.OG:	98,34 m <sup>2</sup>
2.OG:	<u>160,07 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	258,41 m <sup>2</sup>

#### Gewerbliche Nutzfläche (NF):

EG:	400,29 m <sup>2</sup>
1.OG:	<u>229,92 m<sup>2</sup></u>
Gesamt:	630,21 m <sup>2</sup>

#### Mietfläche:

<b>WF, NF:</b>	<b>888,62 m<sup>2</sup></b>
----------------	-----------------------------

#### Sonstige Flächen:

Flur / Treppenvorraum im 2.OG:	3,44 m <sup>2</sup>
Bodenraum im 2. OG:	54,53 m <sup>2</sup>

### 3.9 Bemerkung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum (Um-)Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Die Maße und Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Plänen und Unterlagen entnommen. Für eine Übereinstimmung mit der tatsächlichen Ausführung in natura kann keine Gewähr übernommen werden. Die Berechnungen wurden ausschließlich für die vorliegende Bewertung durchgeführt bzw. die Angaben hierfür auf Plausibilität überprüft.

Die Genauigkeit entspricht den Erfordernissen der Wertermittlung. Die Angaben sind daher lediglich für diesen Zweck geeignet.

## **4 WERTERMITTLUNGSVERFAHREN**

### **4.1 Ermittlung des Verkehrswertes nach ImmoWertV**

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) bebauter und unbebauter Grundstücke das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind dabei nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Bei der Ableitung des Verkehrswertes sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und anschließend besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von marktüblichen Erträgen abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

### **4.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die Wahl des anzuwendenden Wertermittlungsverfahrens muss sich nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten bzw. am tatsächlichen Marktverhalten von potentiellen Interessenten orientieren.

Das Bewertungsobjekt eignet sich aufgrund seiner Konzeption vorwiegend zu Vermietungs- und Verpachtungszwecken. Die Kaufpreisbildung und das Verhalten der Marktteilnehmer bei dem Erwerb eines vergleichbaren Objektes orientieren sich vorrangig am marktüblich erzielbaren Ertrag bzw. der erzielbaren Rendite. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt entsprechend anhand des Ertragswertverfahrens.

## 5 BODENWERTERMITTLUNG

### 5.1 Bewertungsgrundstück

Gemäß vorliegendem Grundbuchauszug misst das Bewertungsgrundstück insgesamt 552m<sup>2</sup>.

### 5.2 Bodenrichtwertdefinition

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter unbebaute Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind unter Beachtung der ortsüblichen Baunutzung ermittelt und beziehen sich auf baureifes, erschließungsbeitragsfreies Land nach dem BauGB.

Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstückes wie Zuschnitt, Größe, Bodenbeschaffenheit und Erschließungszustand, werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw. bewirken Abweichungen des Marktwertes vom Bodenrichtwert und erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

### 5.3 Bodenrichtwert des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss Lippe hat für den Bereich des Bewertungsobjektes zum 01.01.2025 für das Kerngebiet einen Bodenrichtwert von 210 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei) festgesetzt. Dem Bodenrichtwert wurden durch den Gutachterausschuss eine wertbildende Geschossflächenzahl von 0,8 und eine Geschoszahl von I-II zugeordnet.

### 5.4 Bodenwertansatz

Es wurde beim Gutachterausschuss ein Auszug aus der Kaufpreissammlung für unbebaute Grundstücke beantragt. Von den erhaltenen Kaufpreisen ergaben sich jedoch keine zeitnahen Kaufpreise aus derselben Bodenrichtwertzone wie die des Bewertungsobjektes. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher durch mittelbaren Preisvergleich aufgrund des vom Gutachterausschuss zum 01.01.2025 festgesetzten Richtwerts.

#### Maß der baulichen Nutzung

Nach Ermittlung der Geschossfläche anhand des Lageplans erreicht die Bestandsbebauung ein Maß der baulichen Nutzung bzw. eine wGFZ von rd. 2,1. Der Bodenrichtwert von 210 €/m<sup>2</sup> vom 01.01.2025 bei wGFZ = 0,8 ergibt umgerechnet auf die wGFZ des Bestandsgebäudes von 2,1 gerundet 348 €/m<sup>2</sup> ( $210 \text{ €/m}^2 \times 1,49/0,9 = 347,67 \text{ €/m}^2$ ). Die Umrechnung des Bodenrichtwertes erfolgte nach den durch den GAA Lippe veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten für Wohn- und Geschäftshäuser.

Im Falle einer Neubebauung ist die zulässige bzw. eine sinnvolle GFZ nicht klar. Sie könnte möglicherweise geringer ausfallen als die jetzige, tatsächliche GFZ. Im direkten Umfeld werden die Grundstücke durchschnittlich etwas geringer ausgenutzt. Eine diesbezügliche Sicherheit verschafft eine Bauvoranfrage. Das ist jedoch nicht Aufgabe des Sachverständigen. Es wird im Sinne des Vorsichtsprinzip ein 25%- Abschlag auf den Bestands-GFZ-angepassten Bodenwert gemacht, um die diesbezügliche Unsicherheit zu berücksichtigen. Es ergibt sich somit ein angepasster Bodenwert gerundet von 261 €/m<sup>2</sup> ( $348 \text{ €/m}^2 \times 0,75 = 261 \text{ €/m}^2$ ).

#### Art der baulichen Nutzung und Lage

Hinsichtlich der Art der Bebauung entsprechen die auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Nutzungen den wertbildenden Merkmalen des Bodenrichtwertes des Gutachterausschusses, eine Anpassung des umgerechneten Bodenrichtwerts ist nicht erforderlich. Die Lagequalität

– insbesondere Verkehrsanbindung und Prägung des Umfelds – ist in dem durch den Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenrichtwert berücksichtigt, ein Zu- oder Abschlag auf den Bodenrichtwert ist nicht erforderlich.

#### Zeitliche Wertentwicklung

Zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwerts 01.01.2025 und dem Wertermittlungsstichtag 14.05.2025 konnte bisher noch keine spürbare Änderung des Bodenwertniveaus festgestellt werden. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist daher nicht erforderlich.

#### Bodenwertansatz

Unter Beachtung des auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Bestandsgebäudes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Lagemerkmale ist zum Stichtag ein Bodenwertansatz von 261 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angemessen, erschließungsbeitragsfrei.

### **5.5 Bodenwert**

⇒  $552 \text{ m}^2 * 261 \text{ €/m}^2 = 144.072 \text{ €}$ , rd. 144.000 €

## 6 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

### 6.1 Mietverhältnisse / marktüblich erzielbare Erträge

Das Gebäude ist in großen Teilen (insbesondere die Wohnungen in den Obergeschossen) sanierungsbedürftig. Es werden marktübliche Mietansätze gewählt unter der Annahme bereits durchgeführter notwendiger Sanierungsmaßnahmen. Wertminderungen, die sich aus den daraus entstehenden Sanierungskosten sowie Leerstandzeiten etc. ergeben, werden angemessen berücksichtigt (siehe 6.5 *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale*).

Weiterhin ist zu beachten, dass die Wohnungen über den Haupteingang durch die Gaststube erschlossen werden. Darüber hinaus verfügt das Grundstück über keine Stellplätze. Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass der Markt für Mieter / Pächter eingeschränkt ist. Eine Vermietung / Verpachtung wird wohl nur in diesem Gesamtkontext zu sehen sein: Vorstellbar ist z.B. ein Gastronomiebetreiber, der sich / seine Familie und ggf. seine Mitarbeiter in den Wohnungen unterbringt.

Gemäß aktuellem Marktbericht des Gutachterausschuss Lippe liegen übliche Mieten für Wohnungen bei 4,75 €/m<sup>2</sup>. Hierbei ist zu beachten, dass sich die Wohnungsmieten in Barntrup in den letzten 10 Jahren um rd. 19%, von rd. 4,00 €/m<sup>2</sup> auf 4,75 €/m<sup>2</sup> erhöht haben, was einer normalen Steigerung entspricht.

Der Gastbereich im Erdgeschoss (zzgl. Kegelbahn im EG sowie Saal im 1. OG) befindet sich in einem besseren Zustand. Der eigentliche Gastraum macht einen sehr ordentlichen Eindruck, die Nebenflächen (Saal, WC-Anlagen, Kegelbahn) befinden sich in einem etwas überalterten, aber nutzbaren Zustand. Die Nachfrage nach gastronomischer oder anderer gewerblicher Nutzung in Barntrup ist verhalten. Grob kann man sich bei gastronomischen Mietflächen für Standorte mit vergleichbaren Wertverhältnissen an den Ladenmieten orientieren und entsprechend der Mikrolage, dem Gastronomie-Risiko sowie der Größe der Mietflächen Zu- oder Abschläge ansetzen. Wie eine Nutzung angenommen wird, hängt u.a. stark vom Konzept bzw. Angebot ab.

Gemäß aktuellem Marktbericht des Gutachterausschuss Lippe liegen übliche Mieten für Läden im Ortskern von Barntrup zwischen 3,50 und 7,50 €/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 5,00 €/m<sup>2</sup>. Hierbei ist zu beachten, dass sich die Ladenmieten im Ortszentrum von Barntrup in den letzten 10 Jahren um 29% von 7,00 €/m<sup>2</sup> auf 5,00 €/m<sup>2</sup> verringert haben.

Im Bewertungsfall muss davon ausgegangen werden, dass ein möglicher Gastronomie-Pächter das gesamte Objekt nutzt und daher auch eine Gesamt-Pacht zahlt. Unter Berücksichtigung der Erschließungssituation der Wohnungen und deren Wohnungslage im 1. und 2. OG über der Gastronomie sowie die große gewerbliche Fläche (Gastraum zzgl. Kegelbahn und Saal) erscheint eine marktübliche Miete (Rohertrag) von 3,00 €/m<sup>2</sup> für das gesamte Objekt mit 888,62 m<sup>2</sup> Mietfläche sachgerecht und wird als Rohertrag angesetzt.

⇒ Rohertrag: 888,62 m<sup>2</sup> \* 3,00 €/m<sup>2</sup> = 2.665,86 €/m<sup>2</sup> p.M. bzw. 31.990 € p.a.

### 6.2 Bewirtschaftungskosten

#### Verwaltungskosten

Nach Erfahrungssätzen von Objekten mit vergleichbarer Größe und vergleichbarem Konzept wird bei den gewählten Mietansätzen ein Verwaltungskostenansatz von 2,0% des marktüblichen Jahresrohertrages für das gesamte Objekt gewählt.

#### Instandhaltungskosten

Unter Berücksichtigung des Baujahres und der unterstellten Maßnahmen sowie des in der Ertragswertermittlung angesetzten Mietniveaus wird für die Gewerbeflächen ein Instandhaltungskostenansatz von 12,00 €/m<sup>2</sup> p.a. für die Mietflächen als sachgerecht erachtet.

#### Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis vergleichbarer gemischt genutzter Objekte liegt in der Regel innerhalb einer Spanne von etwa 2,0% bis 6,0%. Unter Berücksichtigung der Lagequalität, der Gebäudequalität (nach Sanierungsmaßnahmen), der Verkehrsanbindung sowie der angesetzten Mieten wird ein Mietausfallwagnis von 4,0% als sachgerecht eingeschätzt.

#### Betriebskosten

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Heiz- und Betriebskosten im Sinne des §2 Betriebskostenverordnung vollständig auf die Mieter umgelegt werden und dass entsprechend keine derartigen Kosten bei dem Grundstückseigentümer verbleiben.

### **6.3 Liegenschaftszinssatz**

Der Gutachterausschuss Lippe hat in seinem zum Stichtag gültigen Marktbericht für Wohn- und Geschäftshäuser in Lippe einen mittleren Liegenschaftszinssatz von 5,9% ermittelt.

Für das Bewertungsobjekt wird unter Berücksichtigung des Objektes (Zustand, Erschließung, Leerstand), der Lage im Sanierungsgebiet sowie des Risikos einer neuen Nutzung (Genehmigungen) bei der zum Stichtag aktuellen Marktlage ein Liegenschaftszinssatz von 6,5% für marktkonform gehalten und angesetzt.

### **6.4 Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern vergleichbarer Wohn- und Geschäftshäuser liegen meist innerhalb einer Spanne von 60 Jahren bis 100 Jahren. Rechnerisch wäre unter reiner Berücksichtigung des Baujahrs keine Restnutzungsdauer mehr gegeben.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts wird jedoch unter Berücksichtigung der Gebäudemerkmale und der unterstellten Sanierungsmaßnahmen mit 30 Jahren gewählt.

### **6.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die Wertermittlung erfolgt anhand der als marktüblich eingeschätzten Netto-Kaltmieten. Um diese erzielen zu können, sind einige Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die dafür angesetzte Wertminderung (s. 3.5) in Höhe von 154.800 € berücksichtigt die notwendigen Maßnahmen unter Berücksichtigung einer möglichen Bezuschussung durch Land/Bund aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet.

Weiterhin muss nach einem Kauf mit entgangener Miete gerechnet werden. Das Objekt steht derzeit leer. Durch bauliche Maßnahmen (vor allem in den Obergeschossen), durch mögliche Nutzungsgenehmigungen sowie durch Marketingmaßnahmen und Auffinden eines Gastronomiebetreibers wird rd. eineinhalb Jahre Mietausfall in Höhe von 1,5 Jahre \* 31.990 € = 47.985 € für sachgerecht gehalten und angemessen berücksichtigt.

## 6.6 Ertragswert des bebauten Grundstücks

<b>Aktuelle Miete</b>				<b>0 €</b>
<b>Marktmiete</b>				<b>31.990 €</b>
Liegenschaftszinssatz		6,50 %		
wirtschaftliche Restnutzungsdauer		30 Jahre		
Vervielfältiger		13,06		
./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten				
Verwaltung				640 €
nicht umlagefähige Betriebskosten				0 €
Instandhaltung				
Mietfläche	888,62 m <sup>2</sup>	x	12,00 €/m <sup>2</sup>	10.663 €
Mietausfallwagnis			4,0 %	1.280 €
Gesamt	-39,3 %			12.583 €
<b>Reinertrag</b>				<b>19.407 €</b>
./. Bodenwertverzinsung		6,50 % bei	144.000 €	-9.360 €
Gebäudereinertrag				10.047 €
Gebäudeertragswert		x	13,06	131.214 €
Bodenwert				144.000 €
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>				<b>275.214 €</b>
Wertminderung für div. Instandsetzungen / Schönheitsreparaturen				-154.800 €
Mietausfall 1,5 Jahre				-47.985 €
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>				<b>72.429 €</b>
		<b>rd.</b>		<b>72.400 €</b>

- ⇒ Der Ertragswert (72.400 €) entspricht dem 2,26-fachen der Jahresmiete (Rohertragsvervielfältiger) bzw. 82 €/m Mietfläche.
- ⇒ Der vorläufige Ertragswert (275.214 €) entspricht dem 8,60-fachen der Jahresmiete (Rohertragsvervielfältiger) bzw. 310 €/m Mietfläche.

## 6.7 Plausibilität

Mir liegen seitens des Gutachterausschusses vier Kauffälle von Mehrfamilienhäusern aus dem Barntruper Sanierungsgebiet aus dem Zeitraum nach Beginn der Ukraine-Krise bis heute (also alle vier Transaktionen in der Hoch-Zins-Phase) vor. Die absoluten Kaufpreise lagen zwischen 120.000 € und 229.500 €, im Mittel bei 172.375 €. Die relativen Kaufpreise je m<sup>2</sup> Wohn/Nutzfläche lagen zwischen 429 € und 743 €, im Mittel bei 561 €. Die Rohertragsvervielfältiger (x-fache der Jahresmiete) konnten aufgrund fehlender Angaben nur bei zwei der vier Kauffälle ermittelt werden, sie lagen bei dem 9,2-fachen bzw. dem 11,7-fachen.

Der zum Stichtag gültige Marktbericht des Gutachterausschusses Lippe weist für den gesamten Bereich Lippe einen durchschnittlichen Rohertragsvervielfältiger für Wohn- und Geschäftshäuser von 13,1 aus.

Unter Berücksichtigung der Gebäude- und Grundstückssituation (Erschließung der Wohnungen nur durch Gastwirtschaft möglich sowie kein Parkraum auf Grundstück vorhanden), der Größe, des Leerstandes, der notwendigen Sanierungsmaßnahmen, der bisherigen gastronomischen Nutzung, aber auch der Mikrolage im Sanierungsgebiet erscheint der Ertragswert (=Verkehrswert) plausibel.

Die im Ertragswertverfahren zugrundeliegende Nutzung (Gastronomie / Wohnen) wurde entsprechend der bisherigen Nutzung gewählt. Alternativ sind andere Nutzungen vorstellbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass jede neue oder wieder aufgenommene Nutzung erneute Genehmigungen (bau- bzw. brandschutzrechtlicher Art) benötigt. Darüber hinaus besteht ein Risiko bzgl. der aktuell nicht besichtigten Innenräume. Es ist möglich, dass sich das Gebäude nicht mehr in dem Zustand befindet, wie er unter Punkt 3 sowie im Anhang 9 beschrieben wurde. Beide Risikofaktoren sind entsprechend in der Wahl des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Als Alternative zu einer wieder aufgenommenen Nutzung im Bestand bleibt nur ein Abriss des bestehenden Gebäudes mit anschließendem Neubau. Marktteilnehmer würden den Wert aus Bodenwert abzgl. Abrisskosten ermitteln, der in dem Fall des Bewertungsobjektes in der Größenordnung des Verkehrswertes liegt.

## 7 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

### 7.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. (§194 BauGB)

### 7.2 Verkehrswert

Nach den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes werden vergleichbare Objekte anhand ihrer Ertragspotentiale bewertet und gehandelt. Der Verkehrswert wird entsprechend aus dem Ertragswert von 72.400 € abgeleitet. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht notwendig, die wertbildenden Parameter wurden im Rahmen der Wertermittlung ausreichend erfasst.

Unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere:

- ⇒ der Wohnungserschließung über den Gastraum
- ⇒ nicht vorhandener Parkraum
- ⇒ der notwendigen Sanierungsmaßnahmen in den Obergeschossen
- ⇒ der Lage im Sanierungsgebiet (mögliche Kostenzuschussung durch Land / Bund)
- ⇒ das Risiko einer neuen oder wieder aufgenommenen Nutzung (bau- bzw. brandschutzrechtliche Genehmigungen notwendig)
- ⇒ der Unsicherheit bzgl. nicht gesichteter Innenräume

wird der Verkehrswert des Grundstücks Mittelstraße 41 in 32683 Barntrup zum Stichtag 14.05.2025 bemessen mit:

**72.400 €**

(in Worten: zweiundsiebzigttausendvierhundert Euro)

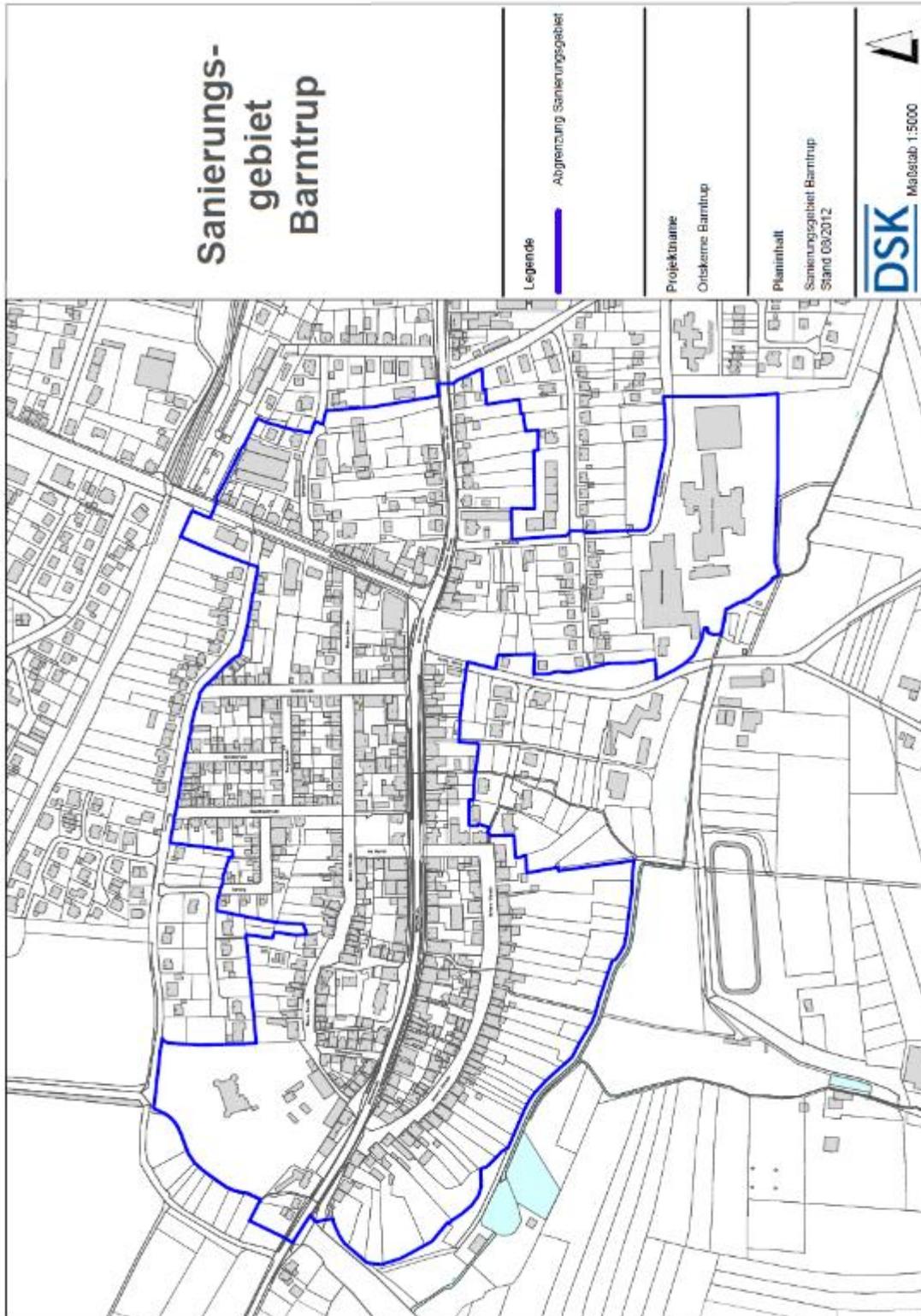


Maximilian von Glasenapp

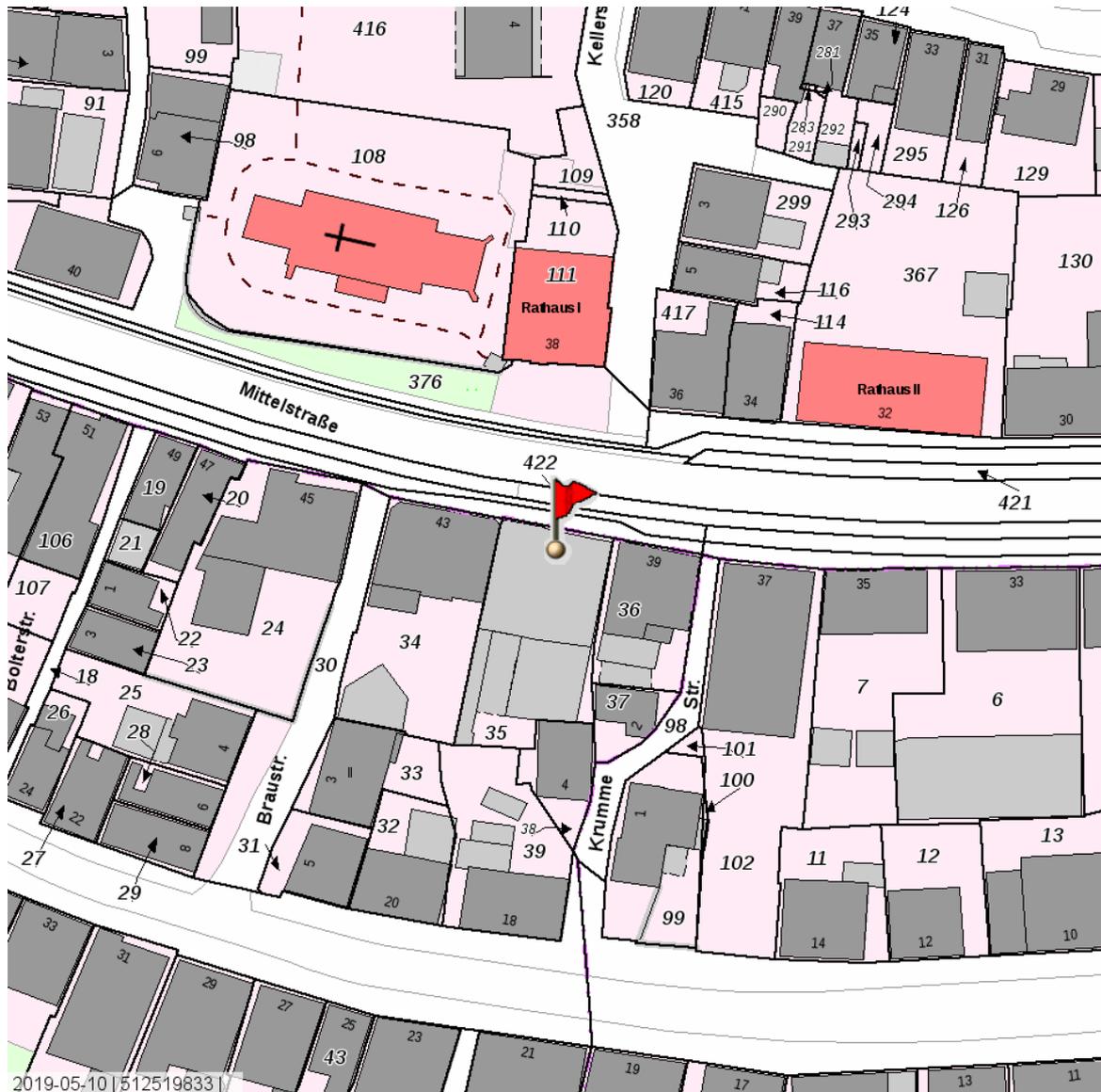
Barntrup, 16.06.2025



ANHANG 1: SANIERUNGSGEBIET BARNTRUP



ANHANG 2: LAGEPLAN (UNMAßSTÄBLICH)

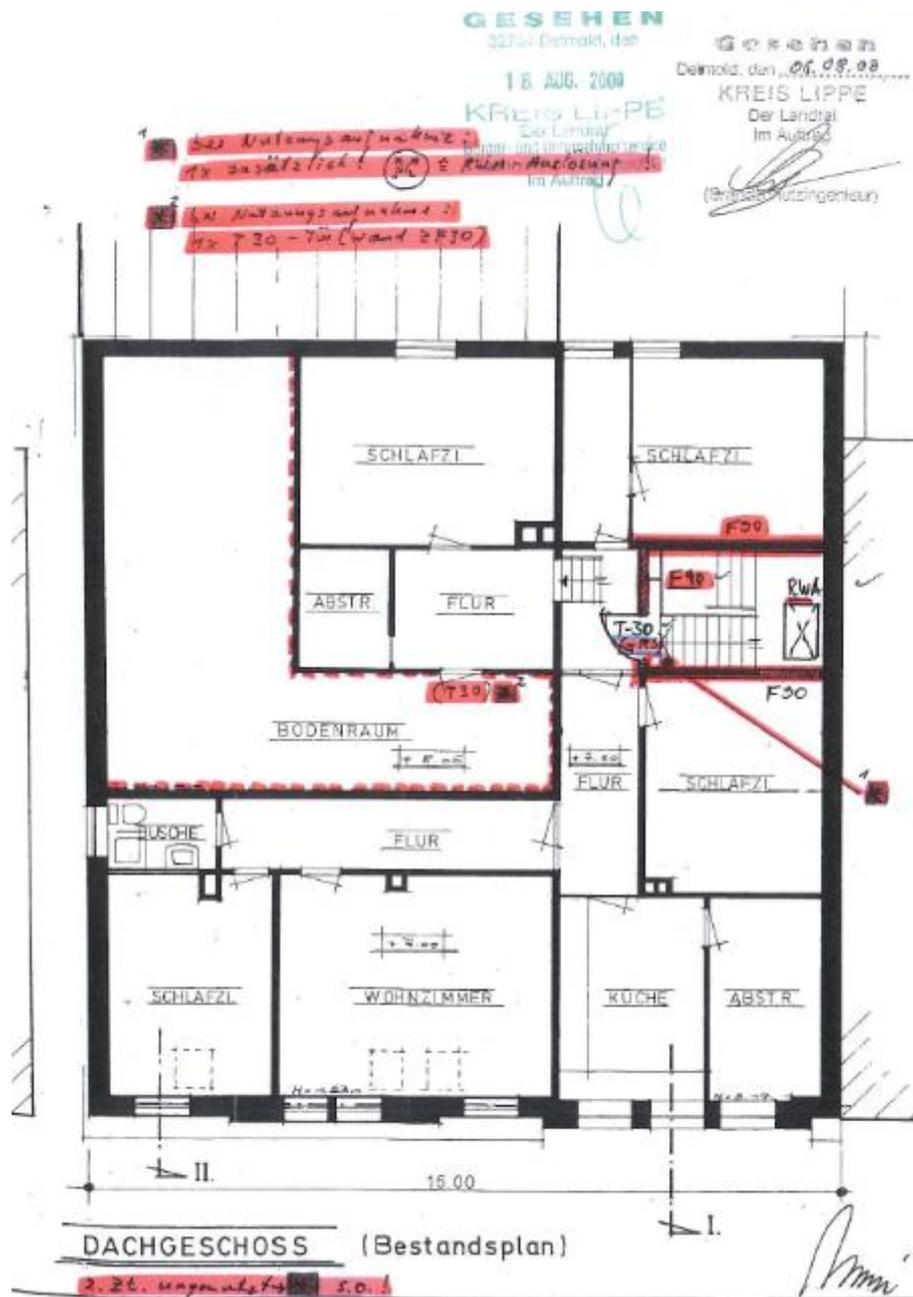


Quelle: on-geo

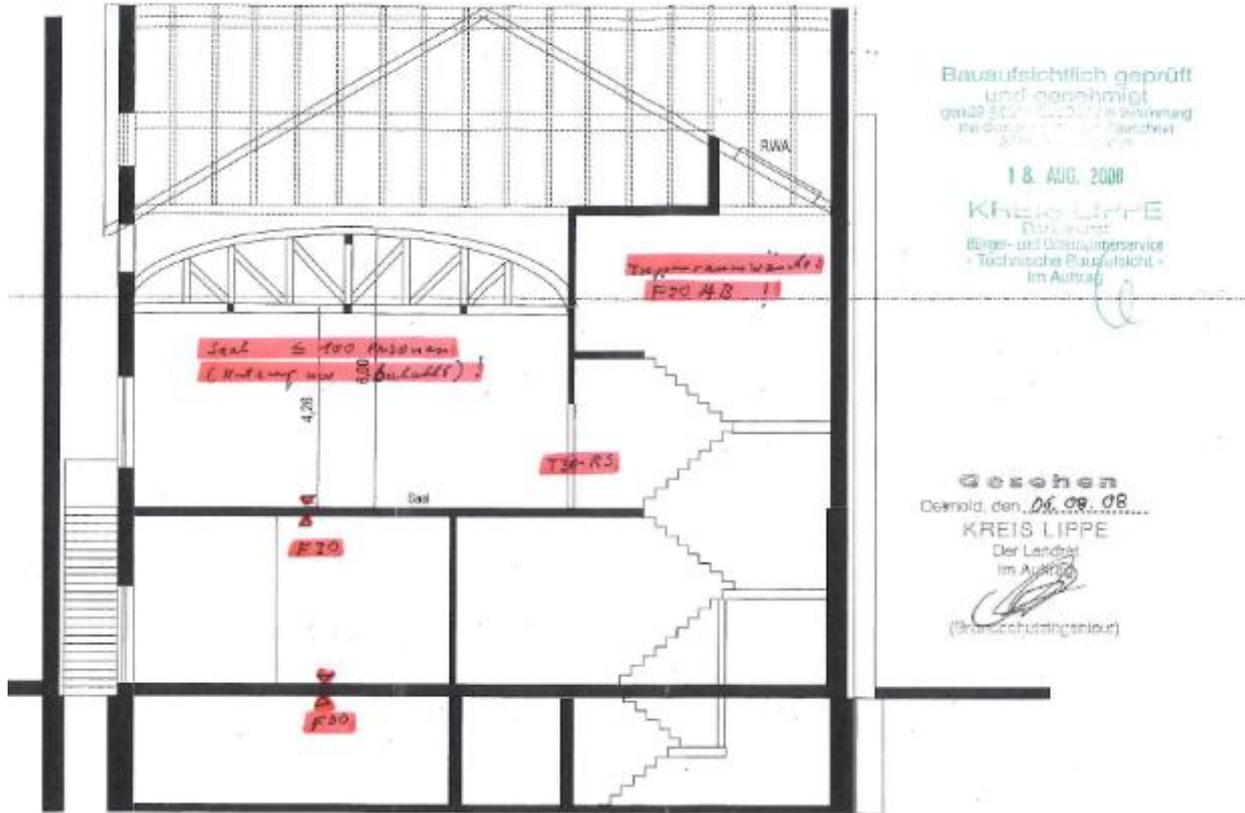




ANHANG 5: GRUNDRISS 2.OBERGESCHOSS



ANHANG 6: SCHNITT – BLICK NACH SÜD



Bausaufsichtlich geprüft  
und genehmigt  
gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO  
im Auftrag des Bauherrn

18. AUG. 2008

KREIS LIPPE

Der Kreis hat  
Bürger- und Dienstleistungsservice  
- Technische Planungsfachstelle -  
im Auftrag

Gesehen

Ordnung, den 06.08.08

KREIS LIPPE

Der Landrat  
im Auftrag

(Stabschulungsleiter)

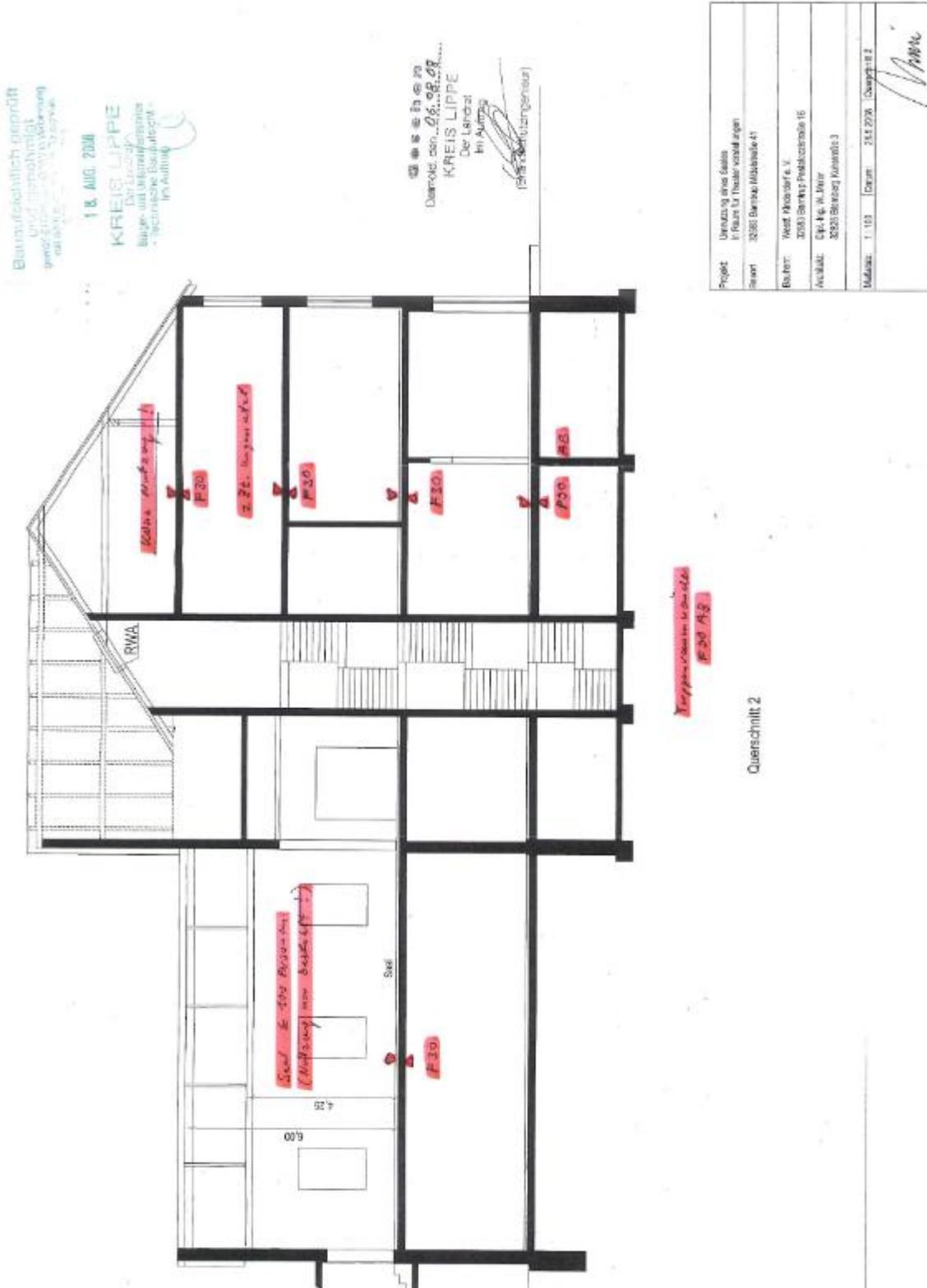
Querschnitt 1

Projekt	Umnutzung eines Saales in Raum für Theaterveranstaltungen
Standort	32682 Barntrup Mittelstraße 41
Bauherr	Westf. Kinderdorf e. V. 32583 Barntrup Pöbelstraße 16
Architekt	Dipl.-Ing. W. Meier 32825 Blomberg Mittelstraße 3
Maßstab	1:100
Datum	20.8.2008
Querschnitt	1

*[Handwritten signature]*



ANHANG 8: SCHNITT – BLICK NACH WEST



ANHANG 9: FOTOS VOM 15.05.2019



Nordfassade



Nordfassade



Eingang



Südfassade Vordergebäudeteil (Blick vom Rückgebäudeteil)



Dach und Westfassade Rückgebäudeteil (Blick von Nord)



Ostfassade

Sachverständige Pölsterl, von Glasenapp Partner



EG: Restaurantbereich



EG: Gaststube mit Theke



EG: Gaststube



EG: Zwischenraum



EG: Flur



EG: Küche



EG: Küche



EG: Küche / Kühlung



EG: Sanitär



EG: Sanitär



EG: Sanitär



EG: Sanitär



EG: Kegelbahn



EG: Raum



EG – 1. OG: Treppe



1.OG: Saal



1.OG: Fenster



1. OG: Wohnbereich



1.OG: Wohnbereich Küche



1.OG: Wohnbereich Gang



1.OG: Wohnbereich Zimmer



1.OG: Wohnbereich Sanitär



1.OG – 2.OG: Treppe



2.OG Wohnbereich: Flur

Sachverständige Pölsterl, von Glasenapp Partner



2.OG Wohnbereich: Küche



2.OG Wohnbereich: Zimmer



2.OG Wohnbereich: Zimmer



2.OG Wohnbereich: Zimmer



2.OG Wohnbereich: Sanitär



2.OG Wohnbereich: Sanitär



Dachgeschoss mit abgemauertem Bodenraum



Dachgeschoss



KG: Lager



KG: Lager



KG: Elektrik



KG: Heizung

ANHANG 10: FOTOS VOM 14.05.2025



Nordfassade



Zugang



Blick von Westen auf südwestlichen Bereich



Blick von Nordwesten auf südwestlichen Bereich



Blick von Osten auf östlichen Bereich (Klinkerfassade)



Südfassade (links Haupthaus, rechts Rückgebäude)