

Baumann & Kraus Bürogemeinschaft

Immobilienbewertung mit Architektenkompetenz

Reiner Baumann

Dipl.-Ing. Architekt AKNW

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



32758 Detmold

Poststraße 4a

Mobil: 0170 - 32 71 28 3

info@bewertungen-baumann.de

www.bewertungen-baumann.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN nach ZVG

zum Stichtag 20.04.2023

Objekt-Nr. k09/23

29.01.2024



Gewerbebebauung im Erbbaurecht

32758 Detmold

Am Winkelkamp / Zum Rotenberg

Erbbaurechtsnehmer

Auftraggeber:

Amtsgericht Detmold

21 K 018/23

unsignierte PDF-Version

Es handelt sich um eine anonymisierte und in den Anlagen gekürzte Ausgabe. Die Originalversion des Gutachtens kann nach telefonischer Rücksprache (05231/768-221) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Detmold eingesehen werden. Bietinteressenten werden gebeten, bei Rückfragen zum Gutachten oder zum Verfahren sich an das Amtsgericht zu wenden. Seitens des Sachverständigen ist es nicht gestattet, weitere Informationen zu geben oder Unterlagen auszuhändigen.

ÜBERSICHT

	Seite
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
2. GRUNDSTÜCK	5
2.1 Grundstücksdaten	5
2.2 Grundstücksbeschreibung	6
3. BEBAUUNG	8
3.1 Gesamtbebauung	8
3.2 Baubeschreibung	8
3.3 Außenanlagen	11
4. GESAMTEINSCHÄTZUNG	12
<u>WERTERMITTLUNG</u>	13
5. SACHWERT	15
5.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts	15
5.2 Wert der baulichen Anlagen	18
6. ERTRAGSWERT	20
7. VERGLEICHSWERT	25
8. VERKEHRSWERT NACH ZVG	26
9. ANLAGEN	28

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Stichtag Bewertung / Qualität	20.04.2023
Auftraggeber	Amtsgericht Detmold 32756 Detmold Paulinenstr. 46
Aktenzeichen	21 K 018/23
Zweck	Vorlage bei Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren
Grundlagen	Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Bauordnung NRW (BauO NRW) Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) II. Berechnungsverordnung (II. BV) Wohnflächenverordnung (WoFIV) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) Statistisches Bundesamt, Baupreisindizes akt. Ausg. Statistisches Bundesamt, Lebenshaltungskostenindex
Literatur	Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 8. Aufl. Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Aufl. Simon, Gilich Wertermittlung von Grundstücken, 6. Aufl. Tillmann, Seitz Wertermittlung von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten Bobka u.a. Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Aufl. Bienert, Wagner Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Aufl. Fachserie Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG) Fachserie Der Immobilienbewerter
Unterlagen	Grundbuchblatt vom 28.02.2023 Katasterlageplan M 1:1000 vom 03.03.2023 Baupläne M 1:100 Grundstückssachdaten Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.03.2023 Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 06.03.2023 Auskunft Anschlussbeitrag Straße vom 06.03.2023 Auskunft Erschließungskosten Kanal vom 30.03.2023 Bodenrichtwertauskunft, BORISplus.NRW digitale Bauakte der Stadt Detmold Mietspiegel 2021 der IHK-Lippe für gewerbliche Räume Grundstücksmarktbericht 2022, Kreis Lippe/Stadt Detmold
Besichtigung Beteiligte / Umfang	20.04.2023 Frau Meyer (Assistentin des Sachverständigen) der Sachverständige Besichtigt wurde das Grundstück mit den Baulichkeiten von außen. Die eingeschränkte Innenbesichtigung umfasste tlw. das Bauteil II der Gewerbehalle.

U m f a n g	28 Seiten 9 Anlagen 15 Fotos
Printausfertigung sonstige Ausfertigung	2-fach Auftraggeber, 1-fach Sachverständiger unsignierte PDF-Version
B e w e r t u n g s u m f a n g bei der Wertermittlung sind berücksichtigt:	- Beschaffenheit u. Eigenschaften des Grundstücks - Lagemerkmale und Entwicklungszustand - abgabenrechtlicher Zustand - Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung - Nutzung und Erträge - wertbeeinflussende Rechte und Belastungen - die allgemeine Immobilienmarktlage
nicht berücksichtigt:	- evtl. in Abt. III des Grundbuchs eingetragene Grundschulden - die Qualität des Brand- und Schallschutzes - Schadstoffbelastungen - wertbeeinflussende Eigenschaften, die sich aus den vorliegenden Unterlagen nicht ergeben und örtlich nicht erkennbar waren
öffentl. rechtliche Baulasten Rechte/Lasten im Grundbuch	werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt werden, soweit vorhanden und wertrelevant, berücksichtigt

Vorbehalte

- In der allgemeinen Beschreibung sind die Befundtatsachen dargelegt, die der Wertermittlung zugrunde liegen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Merkmale. Einzelne Abweichungen, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert haben, werden in die Beschreibung nicht aufgenommen. Angaben über nicht sichtbare Merkmale beruhen auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. werden aufgrund der bauzeittypischen Ausführungen des Bewertungsobjektes unterstellt.
- Die Baudaten sind auf der Grundlage vorhandener Zeichnungen anhand eines örtlichen Aufmaßes, teilweise überschlägig, aber mit der für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Ergebnisse gelten deshalb nur für diese Wertermittlung.
- Eine Untersuchung der Substanz auf verbaute bzw. vorliegende schadstoffhaltige Baumaterialien (Asbest etc.) wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich einer eventuellen Belastung wird im Rahmen dieser Wertermittlung ein unbelastetes Objekt unterstellt.
- Eine Untersuchung der Bodenverhältnisse auf hinreichende Tragfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Hinsichtlich der statischen Beanspruchung wird ein ausreichend tragfähiger Grund und Boden unterstellt.
- Der Bewertung wird ein geräumtes und besenreines Objekt unterstellt.

Hinweise

- Die Verkehrswertermittlung erfolgt nach Maßgabe des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Danach sind insbesondere Eintragungen in Abt. II des Grundbuchblattes nicht zu berücksichtigen. Liegen Eintragungen vor, wird hierfür ggf. der gesonderte Werteeinfluss ausgewiesen.
- Das Schicksal von Baulasten ist im Zwangsversteigungsverfahren streitig und damit ungewiss. Gleichwohl werden eventuell vorhandene wertrelevante belastende oder begünstigende Baulasten (soweit eingetragen und bekannt) berücksichtigt.
- Zubehör und Scheinbestandteile sind nicht Gegenstand der Bewertung.
- Die in dem Gutachten vorgenommenen Erläuterungen und Erklärungen sind tlw. allgemeiner Natur und treffen ggf. nicht den Sachverhalt des vorliegenden Bewertungsobjektes.
- Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse werden kaufmännisch auf volle Eurobeträge gerundet.
- Die in der Anlage enthaltenen Plandarstellungen können evtl. nicht der Örtlichkeit entsprechen. Etwaig vorliegenden Abweichungen ist kein Einfluss auf den Verkehrswert zuzuordnen.
- Bildarstellungen der Fotodokumentation können drucktechnisch bedingt farblich abweichen.

BESCHREIBUNG und BEURTEILUNG

2. GRUNDSTÜCK

2.1 Grundstücksdaten

- G r u n d s t ü c k im Gewerbegebiet (GE)
Lageadresse 32758 Detmold-Lossbruch
 Am Winkelkamp / Zum Rotenberg

- E r b b a u r e c h t s n e h m e r

- E i g e n t ü m e r

- O b j e k t t y p Gewerbebebauung

- N u t z u n g Gewerbe

- G r u n d b u c h von Detmold
Blatt 8513

- K a t a s t e r

Gemarkung Lossbruch		Fläche	Bezeichnung
Flur	Flurstück		
1	440	425 m ²	Verkehrsfläche
1	447	2.310 m ²	Industrie-/Gewerbe- fläche, Lagerplatz
gesamt		2.735 m ²	

Rechte und Lasten

- G r u n d b u c h
Rechte Erbbaurecht
Lasten lfd.-Nr. 1-3: Erbbauzinsen
 lfd.-Nr. 4: gelöscht
 lfd.-Nr. 5-7: Erbbauzinsen
 lfd.-Nr. 8-10: gelöscht
 lfd.-Nr. 11: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr-
 und Leitungsrecht)
 lfd.-Nr. 12: Anordnung der Zwangsversteigerung

- B a u l a s t e n keine Eintragungen
Baulastenverzeichnisse genießen keinen öffentlichen Glauben. Die
Pflicht zur Eintragung von Baulasten besteht in NRW erst seit
1984. Insofern bezieht sich die oben gemachte Angabe auf Baulas-
ten seit Beginn der Eintragungspflicht. Eventuell davor vereinbarte
Baulasten bleiben unberücksichtigt.

- A l t l a s t e n Nach Auskunft der Kreises Lippe ist das Bewertungsflurstück nicht
im Kataster als Fläche mit potenziellem Bodenbelastungsverdacht
auf Grund der Vornutzung, als Altlastenfläche, als Verdachtsfläche
oder als Ausschlussfläche verzeichnet. Diese erteilte Auskunft bein-
hältet nur den momentanen Kenntnisstand. Eine Haftung für die
Richtigkeit der Auskünfte aus dem Kataster wird vom Kreis Lippe
nicht übernommen.

2.2 Grundstücksbeschreibung

Lage

- Ort
Detmold ist eine Stadt in der Region Ostwestfalen-Lippe in Nordrhein-Westfalen. Mit ungefähr 75.000 Einwohnern ist Detmold die größte Stadt im Kreis Lippe. Verwaltungstechnisch handelt es sich um eine große Mittelstadt. Die Musikhochschule und die Technische Hochschule Ostwestfalen-Lippe machen Detmold zu einer Hochschulstadt. Außerdem hat das Deutsche Jugendherbergswerk hier seine Hauptverwaltung. Von 1468 bis 1918 war Detmold die Residenzstadt der Herren, Grafen und Fürsten zur Lippe, danach bis 1947 Hauptstadt des Freistaats Lippe beziehungsweise des Landes Lippe, welches anschließend in das neue Bundesland Nordrhein-Westfalen eingegliedert wurde. Seitdem ist die Stadt Sitz der neu gegründeten Bezirksregierung Detmold. Von 1932 bis 1972 war Detmold Sitz des Kreises Detmold. Seit 1973 ist Detmold Sitz des aus den zusammengelegten Kreisen Detmold und Lemgo bestehenden Kreises Lippe.
- Lage im Ort
Loßbruch: abgeschlossener Vorort im Norden von Detmold
- Straße
Am Winkelkamp: reine Anliegerstichstraße
- Grundstückslage
Endgrundstück
- Verkehrslage
gute Fern- und Nahverkehrsanbindung
- Entfernungen
 - Bundesstraße B 238: ortsteildurchquerend
 - Autobahn A 2 (Hannover - Ruhrgebiet): ca. 22 km
 - Bus Haltestelle wenige Gehminuten entfernt
 - Bundesbahn Bahnhof Detmold: ca. 5 km
 - Flugplatz Paderborn-Lippstadt ca. 58 km
- Umgebung
Gewerbebebauung, Landwirtschaftsflächen, Wohnen
- Besonderheiten
Die Grundstückszufahrt ist in Verbindung mit dem Flurstück 440 über die Straße „Zum Rotenberg“ angelegt.

Merkmale

- Beschaffenheit
Topografie: leicht abschüssig, Zuschnitt: unregelmäßig
Ausrichtung: Nord-Süd, Erschließungsseite: Norden
Höhenlage: auf Straßenniveau, Grenzverhältnisse: geregelt
- Störeinflüsse
im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt
- Besonderheiten
Die Bewertungsfläche setzt sich aus zwei Flurstücken zusammen. Sie liegen durch die geplante Straßenführung des Flurstücks 595 geteilt.
Der Grenzverlauf der Bewertungsfläche ist in der Örtlichkeit tlw. nicht erkennbar.

Entfernungen

- nächste Stadt
Bielefeld 32 km, Paderborn 42 km
- Innenstadt
ca. 5 km

Erschließung

- Beiträge
erschließungsbeitragspflichtig
- Straßenzustand
Asphalt, keine Gehwege
- Versorgung
Wasser, Gas, Strom über Erdkabel, Telefon
- Entsorgung
keine öffentliche Entsorgungsanlage
- vorh. Anschlüsse
Das Grundstück ist nach örtlicher Feststellung bzw. Angabe an den genannten Versorgungsleitungen angeschlossen.

Baurecht

rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 02-01 „Siekkamp“ aus 1997
Gewerbegebiet (GE), GRZ 0,8, GFZ 1,2

Beurteilung

- Lage
- bauliche Nutzung

ländlich geprägte Gewerbelage

Die planungsrechtliche Nutzungsart sieht eine gewerbliche Nutzung vor. Die tatsächliche Nutzung entspricht dieser Vorgabe. Gleichwohl liegt eine entsprechende baurechtliche Genehmigung nicht vor.

3. BEBAUUNG

3.1 Gesamtbebauung

Allgemeines

- Gesamtnutzung Die Bewertungsfläche ist mit zwei freistehenden Gewerbebauten überbaut.

<u>Gebäude / Gebäudeteil</u>	<u>legitimierte Einzelnutzung</u>
Gebäude 1, Bauteil I	Zimmereihalle
Gebäude 1, Bauteil II	Viehstall / Geräteraum
Gebäude 2	Remise für landwirtschaftliche Fahrzeuge, Carport

	Gewerbehalle, Bt I	Gewerbehalle, Bt II	Remise
Ursprungsbaujahr	1975	1983	1984
Bewertungsbaujahr	1998	1998	1998
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
Restnutzungsdauer	15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
Nutzfläche	186	344	71

3.2 Baubeschreibung

Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, denen eine Wertrelevanz nicht zugeordnet wird.

Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Hinweisen oder dem Bauniveau entsprechenden Annahmen und sind deshalb unverbindlich. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren. Auswirkungen evtl. vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert werden nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien sind nicht Aufgabe und Inhalt dieser Verkehrswertermittlung.

Gewerbehalle, Bauteil I

Allgemeines

Beschreibung nicht unterkellertes, eingeschossiges Gebäude, baurechtlich genehmigte Nutzung als Zimmereihalle
 - Ursprungsbaujahr 1975

Raumnutzung

<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Erdgeschoss	Lagerfläche ¹ Geschosshöhe lt. Plan 3,50 m

Rohbau

- Konstruktion Stahlrahmenbauweise
 - Wände Mauerwerk aus Kalksandsteinen
 - Dach flachgeneigtes Satteldach, Fachwerkbinder
 - Dachdichtung Trapezblech
 - Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

¹ nicht besichtigt, Nutzung lt. Angabe

Fassade	Putz, tlw. Anstrich, Holz
Haustechnik	
- Heizung System	keine stationäre Beheizung
- Elektroanlage	400 V-Anschluss
Ausbau	
- Fenster/Verglasung	Kunststoff, Holz, Zweifachverglasung, feststehend
- Türen	Metall
- Tore	Aluminium-Sektionaltore, Lichtflächen
- Beleuchtung	Leuchtstoffröhre
- Fußböden	Beton
Modernisierungen	tlw. Elektroinstallation
Schäden	Außenwandrisse hohlliegende Putzflächen Sektionaltor eingebeult
Bau-/Funktionsmängel	Die örtlich festgestellte tatsächliche Nutzung entspricht nicht der mit Baugenehmigung aus 1974 planungsrechtlich genehmigten Nutzungsart.
Zustand	beanspruchte Bausubstanz, Instandhaltungsstau
Gewerbehalle, Bauteil II	
Allgemeines	
Beschreibung	nicht unterkellertes, zweigeschossiges Massivgebäude, baurechtlich genehmigte Nutzung als Viehstall und Geräteraum
- Ursprungsbaujahr	1983
Raumnutzung	
<u>Geschosse</u>	<u>Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion</u>
Erdgeschoss	Pkw-Garage, Kfz-Werkstatt, Lagerfläche, Büro Geschosshöhe lt. Plan 2,20 m, 2,50 m
Obergeschoss	Lagerfläche ² Geschosshöhe lt. Plan 1,40 m - 2,03 m
Rohbau	
- Konstruktion	konventionelle Mauerwerksbauweise
- Wände	Mauerwerk aus Kalksandsteinen
- Dach	flachgeneigtes Satteldach, Holzkonstruktion
- Dachdichtung	Faserzement-Wellplatten
- Regenentwässerung	vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech / Kunststoff
Fassade	Putz, unverputztes Kalksandsteinmauerwerk
Haustechnik	
- Heizung System	keine stationäre Beheizung
- Sanitär	einfache WC-Anlage
- Elektroanlage	nutzungsbezogene Installation, auf Wand, 400 V-Anschluss
Ausbau	
- Fenster/Verglasung	Kunststoff, Zweifachverglasung
- Dachlichtflächen	Welllichtplatten
- Türen	Metall, Kunststoff
- Tore	2 Aluminium-Sektionaltore, Lichtflächen

² nicht besichtigt, Nutzung lt. Angabe

- Beleuchtung Leuchtstoffröhre
- Fußböden Verbundstein, Keramik, Estrich
- Einbauten³ Pkw-Hebebühnen, Druckluftanlage

Modernisierungen ca. 2012 tlw. Elektroinstallation

Schäden Außenwandrisse

Bau-/Funktionsmängel Die örtlich festgestellte tatsächliche Nutzung entspricht nicht der mit Baugenehmigung aus 1979 planungsrechtlich genehmigten Nutzungsart.

Zustand beanspruchte Bausubstanz, Instandhaltungsstau
Dachdeckung mit Verdacht auf Asbest

Remise

Allgemeines

Beschreibung

nicht unterkellertes, zweigeschossiges Gebäude, baurechtlich genehmigte Nutzung als Remise für landwirtschaftliche Geräte sowie Carport

- Ursprungsbaujahr 1984

Raumnutzung

Geschosse

Einheiten / Raumbezeichnung / Nutzung / Funktion

Erdgeschoss

Garage / Büro⁴
Geschosshöhe lt. Plan 3,00 m

Rohbau

- Konstruktion Holzbauweise
- Wände Holzfachwerk
- Dach Satteldach, Holzdachstuhl, Pfettenkonstruktion, Neigung 35°, Faserzement-Wellplatten
Flachdach, Bitumendichtung
- Regenentwässerung vorgehängte Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech

Fassade

Kalksandsteinsichtmauerwerk
Holzfachwerk mit Kalksandsteinfeldern
Holz

Haustechnik

- Heizung System keine stationäre Beheizung

Ausbau

- Fenster/Verglasung Kunststoff, Zweifachverglasung
- Tür Kunststoff
- Tor Aluminium-Sektionaltor

Modernisierungen ca. 2008 Fenster, Tür, Tor

Schäden im wertrelevanten Umfang nicht festgestellt

Bau-/Funktionsmängel Die örtlich festgestellte tatsächliche Nutzung entspricht nicht der mit Baugenehmigung aus 1982 planungsrechtlich genehmigten Nutzungsart.

Zustand mittel, leichter Instandhaltungsstau
Dachdeckung mit Verdacht auf Asbest

³ Betriebsvorrichtungen

⁴ nicht besichtigt, Nutzung lt. Angabe

3.3 Außenanlagen

Beschreibung

Ver- u. Entsorgungsanlagen und Anschlüsse:

- Entwässerung⁵ Schmutzwasser: Kleinkläranlage
 Regenwasser: Sickerteich
- Versorgung Wasser Anschluss an die öffentliche Versorgung
 Strom Erdkabelanschluss

sonstige Außenanlagen:

- Außenbauwerke Holzschuppen
 massiv eingefasster Sickerteich
 betonierte niedrige Stützwand
 Metall-Schwenktor
- befestigte Flächen
- Flurstück 447 Fahrwege: Ortbeton
 Betriebs-/Abstellfläche: Verbundstein-/Betonkleinpflaster, Grobasphalt, Schotter, Feinsplitt
 Fahrweg: Grobasphalt
- Flurstück 440 Metallgitterzaun, mittelhohe Grenzmauer
- Einfriedungen Rasen, Buschwerk
- Grünanlagen Altbestand
- Bäume Seecontainer⁶
- Besonderheiten

Kanaldichtheit

nicht relevant

Zustand

insgesamt beansprucht
Auf der Grundstücksfreifläche sind mehrere Altfahrzeuge, Motoren und -teile, Reifen, Wohnwagen, Aktencontainer sowie verschiedenartige Altbaustoffe und Metallgegenstände abgestellt.

Beurteilung

Die Bewertungsfläche unterliegt insgesamt einer baurechtlich nicht genehmigten Nutzung.

Hinweis

Aufgrund der örtlich festgestellten Grundstücksnutzung besteht der Verdacht auf Bodenkontaminationen.

⁵ grundstücksintern

⁶ nicht bewertet

4. GESAMTEINSCHÄTZUNG

Lage	ausgewiesenes Gewerbegebiet, abgeschlossener Ortsteil im nördlichen Stadtgebiet
Erbbaugrundstück	2 getrennt liegende Flurstücke, unregelmäßiger Zuschnitt, abfallende Topografie, Grundstücksgröße 2.735 m ²
Gewerbehalle	<u>Bauteil I</u> Stahlrahmenbauweise, nicht unterkellert, eingeschossig, geschlossene Umfassungswände, Mauerwerk, Satteldach, Baujahr 1975, Lagerfläche 186 m ² <u>Bauteil II</u> Massivbauweise, nicht unterkellert, zweigeschossig, geschlossene Umfassungswände, Mauerwerk, Satteldach, Baujahr 1983, Nutzfläche 344 m ²
Remise	Holzständerbauweise, nicht unterkellert, Erd- und Dachgeschoss, geschlossene Umfassungswände mit massiver Ausfachung, Satteldach, Baujahr 1984, Nutzfläche 71 m ² Holzschuppenanbau
weitere Nutzung	Die nicht legitimierte Nutzung des Bewertungsobjektes liegt zzt. bei Fahrzeuginstandsetzungsarbeiten. Wertmäßig werden Kaltlagerflächen unterstellt.
Marktgängigkeit	Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Teilmarkt für "Gewerbeobjekte" im Bereich der Stadt Detmold ist von einer mäßigen Marktgängigkeit auszugehen. Die Gebäudeoptik sowie der allgemeine Gebäudezustand mindern die Objektattraktivität.
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	bauliche Defizite
allgem. Beurteilung	kleines Gewerbeobjekt im Erbbaurecht, ungewöhnliche Grundstücks- und Erschließungsverhältnisse, tatsächliche Grundstücksnutzung sowie bauliche Veränderungen ohne Genehmigung

WERTERMITTLUNG

Methodik der Wertermittlung



Ableitung des Marktwertes aus dem Vergleichs-, Ertrags- und/oder Sachwertverfahren nach § 6 ImmoWertV 2021

Definition des Verkehrswertes (Marktwertes)

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der 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."

Wertermittlungsgrundlagen

Der Marktwert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind an entsprechender Stelle aufgeführt.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u. a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grund-

stücksmarkt. Zur Wertermittlung werden die aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten, soweit erstellt und verfügbar herangezogen.

Die Wertermittlung erfolgt nach dem Prinzip der wirtschaftlich sinnvollsten Art der Grundstücksverwertung und orientiert sich am Verhalten eines unbefangenen Käuferkreises. Persönliche Vorstellungen des Eigentümers und/oder familiär begründete emotionale Bindungen und Hemmnisse sind gem. Legaldefinition nicht zu berücksichtigen.

Wertermittlungsstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der Wertermittlungsstichtag. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag

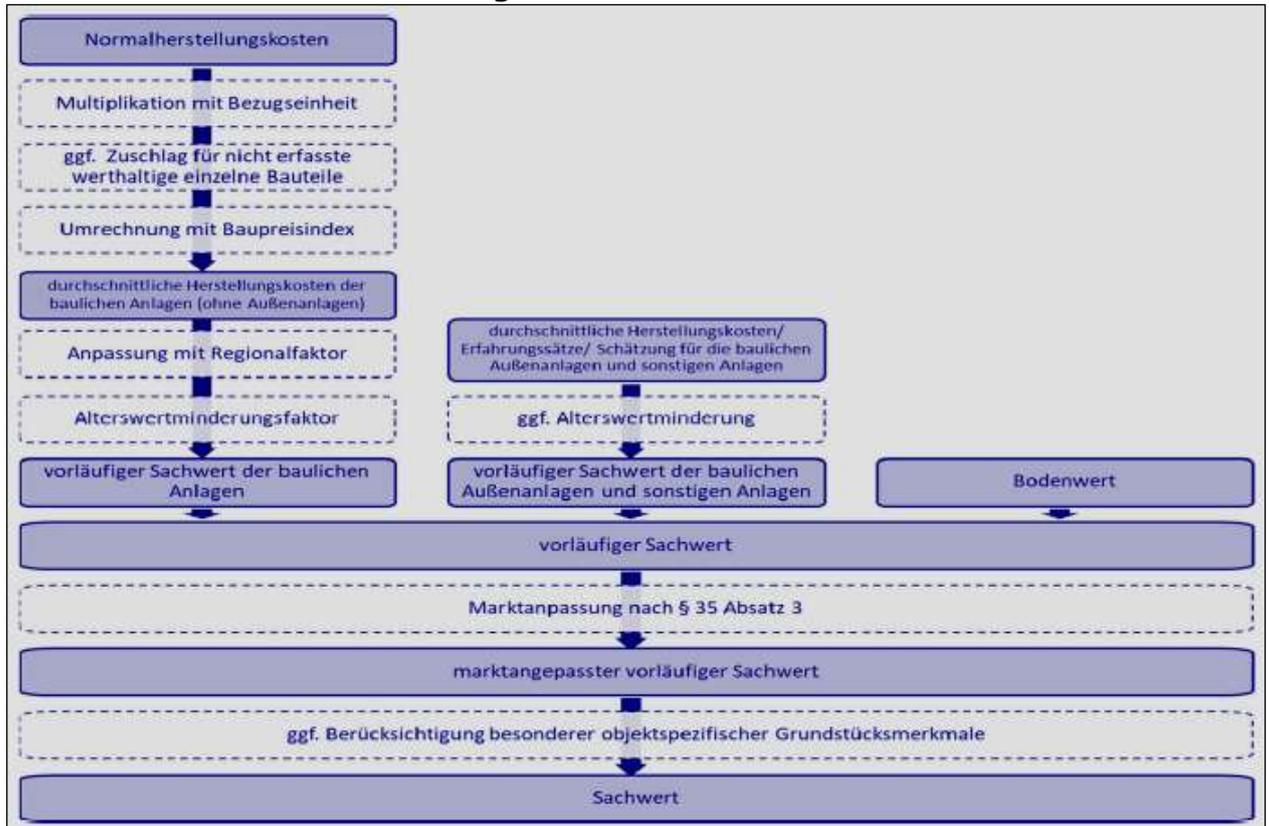
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht in aller Regel dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

Modellkonformität

Zum 01.01.2022 ist die neue Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. In § 10 ist darin ausgeführt, dass bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. In Hinblick auf die systembedingt erforderliche Modelltreue erfolgt die vorzunehmende Wertableitung stichtagsbezogen im Modell der Datenanalyse.

5. SACHWERT

Methodik der Sachwertermittlung



- Sachwertverfahren nach ImmoWertV-

5.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechts über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen. Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich aus der Differenz zwischen vertraglich und gesetzlich erzielbarem Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks. Zur Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist in aller Regel der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren.

Der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks ist nach der Immobilienwertermittlungsverordnung in aller Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln. 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.

Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. 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. Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des örtlich zuständigen Gutachterausschusses.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheidet aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauunterlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus. Eine direkte Vergleichswertermittlung kann hier also nicht seriös durchgeführt werden.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu. 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 den örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen (Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -gestalt) bewirken in aller Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Bodenqualitäten

Die Bewertungsfläche liegt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach planungsrechtlicher Einordnung ist als qualitätsbestimmender Entwicklungszustand zunächst "baureifes Land" zugrunde zu legen. Gleichwohl weist sie unterschiedliche Nutzungsqualitäten auf. Das Flurstück 447 stellt eine in üblicher Weise nutzbare Baulandfläche dar. Das Flurstück 440 ist baulich nicht nutzbar. Als Zuwegung dienende Fläche ist sie mit einer einfachen Asphaltdecke befestigt.

Bodenwerte

Zur Ableitung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 herangezogen.



Lage und Wert	
Gemeinde	Detmold
Postleitzahl	32796
Gemarkungskarte	Leßbruch
Ortsbez.	Leßbruch
Bodenrichtwertzone	2180101
Bodenrichtwert	70 €/m²
Schlag des Bodenrichtwertes	2022-01-01
Bestimmende Merkmale	
Entwicklungsstand	Baureifes Land
Bezugszustand	bebaubar
Nutzungsart	gewerbliche Baulfläche
Geschosszahl	1
Fläche	100-10000 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	70 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Die Bodenrichtwertkarte weist für die Lage der Bewertungsfläche einen Wert von 70 €/m² aus. Hinsichtlich der vorliegenden Nutzungsqualitäten wird für das Flurstück 447 der Bodenrichtwert unverändert der Bodenwertermittlung zugrunde gelegt. Aufgrund der nichtbaulichen Nutzung des Flurstücks 440 erfolgt der Wertansatz pauschal mit 1/4 des Richtwertes, mithin mit 17,50 €/m².

5.2 Wert der baulichen Anlagen

Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) herangezogen. Zur Einordnung in das Wertesystem der Normalherstellungskosten sind darin tabellarisch klassifizierte Ausstattungsmerkmale aufgestellt worden. Die Beschreibungen sind dabei als beispielhaft zu sehen und dienen der Orientierung. Es können nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale aufgeführt werden. Gebäudemerkmale, die in der Tabelle nicht beschrieben sind, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen werden muss. Die Qualitätseinteilung der Normalherstellungskosten weist fünf Standardstufen auf: sehr einfach (1), einfach (2), mittel (3), gut (4) sehr gut (6). Die Normalherstellungskosten sind in €/m² Bruttogrundfläche angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Standardstufe). In dem aufsummierten Kostenkennwert sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Weiterhin ist er bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010. Daher ist mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes eine Anpassung an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages vorzunehmen. Eine Regionalisierung der Normalherstellungskosten, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt nicht. Abweichende regionale Baupreisverhältnisse werden über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die Bruttogrundfläche als Bezugsgröße der Normalherstellungskosten 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der Normalherstellungskosten werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zugrunde gelegt. Bei der Berechnung nicht erfasster Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Das Gebäudealter ergibt sich aus der Differenz von Baujahr und Bewertungsstichtag. Das wertrelevante Alter eines Gebäudes wird neben dem Baujahr auch bestimmt durch zwischenzeitlich erfolgte substanzielle und funktionale Maßnahmen.

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ergibt sich aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer angepasst. Ggf. ist die Restnutzungsdauer sachverständig zu schätzen und steht nicht zwingend im direkten Zusammenhang mit der Errichtung des Gebäudes.

Die Wertminderung ist die Minderung der Herstellungskosten wegen Alters. Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Je nach Ermittlungsweise des Gutachterausschusses kommt hauptsächlich eine lineare Wertminderung oder ggf. auch Modelle der Alterswertminderung nach *Ross* oder *Vogels* zur Anwendung.

Die Sachwerte der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden nach Art, Zustand und Umfang nach Erfahrungssätzen pauschaliert angesetzt. Schutz- und Gestaltungsgrün, übliche Zier- und Nutzgärten, der Kanalanschlussbeitrag sowie Anlagen, die die Grundstücksqualität sichern oder eine wirtschaftliche Nutzung ermöglichen (Stützmauern etc.), sind im Bodenwert enthalten. Lediglich außergewöhnliche Anlagen, wie parkartige Gärten und besonders wertvolle Anpflanzungen, werden gesondert berücksichtigt.

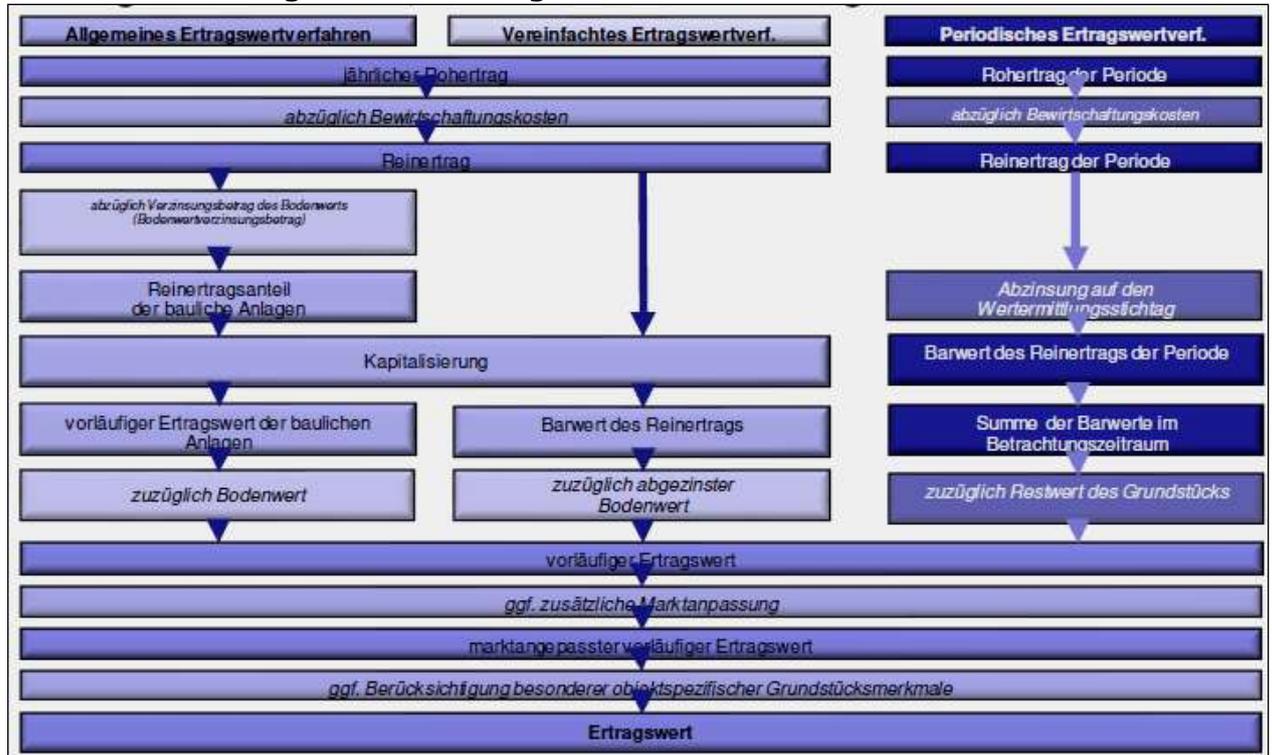
Bei dem sich ergebenden Grundstückssachwert (vorläufiger Sachwert) wird zunächst Schadensfreiheit unterstellt. Die Berücksichtigung evtl. vorliegender substanzieller oder funktionaler Defizite erfolgt im Rahmen der Schadens- und Mängelbeurteilung bei der Darlegung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Der Nutzung von gewerblich genutzten Objekten unterliegt in aller Regel der wirtschaftliche Gedanke einer fiktiven Rendite. Auch bei Eigennutzung im Sinne eines erzielbaren Geldeinkommens werden sie am Immobilienmarkt nicht über den Substanzwert (Sachwert) gehandelt. Als ertragsorientierte Liegenschaften stellen sie hinsichtlich wirtschaftlicher Überlegungen gewinnbringende Renditeflächen dar. Zum Ansatz der Normalherstellungskosten 2010 zur wertmäßigen substanziellen Erfassung fehlt ein aus dem Markt abgeleiteter Sachwertfaktor. Das Sachwertverfahren liefert somit kein belastbares Ergebnis. Die Darstellung des Grundstückssachwertes wird aufgrund der wirtschaftlich irrelevanten Wertaussage sowie unzureichender Datengrundlage nicht durchgeführt.

6. ERTRAGSWERT

Methodik der Ertragswertermittlung



- Ertragswertverfahren nach ImmoWertV -

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Nach § 27 Abs. 5 Ziffer 1-3 ImmoWertV stehen folgende Verfahrensvarianten zur Anwendung

- § 28 das allgemeine Ertragswertverfahren
 Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).
- § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren
 Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.
- § 30 das periodische Ertragswertverfahren
 auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 18 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Im Rahmen der Wertermittlung wird das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 28 herangezogen, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können. Die für das Ertragswertverfahren anzusetzenden Ausgangswerte begründen sich wie folgt:

Nutzflächen

Sämtliche Flächen werden hinsichtlich des örtlich festgestellten veränderten baulichen Zustandes ertragsorientiert als Kaltlagerflächen in einfacher Qualität betrachtet. Die Größen der Nutzflächen werden den vorliegenden Bauunterlagen entnommen. Danach ergeben sich folgende gerundete Flächenansätze:

Gewerbehalle, Bauteil I

Lagerfläche $16,00 * 12,00 * 0,97 = 186 \text{ m}^2$

Gewerbehalle, Bauteil II

Nutzfläche EG $11,97 * (5,51 + 4,01) + 11,97 * (6,05 + 7,63) * 0,5 = 196 \text{ m}^2$

Lagerfläche OG $11,97 * 5,51 + 11,97 * (6,05 + 7,63) * 0,5 = 148 \text{ m}^2$

Remise

Nutzfläche $9,56 * 4,56 + 5,68 * 4,78 = 71 \text{ m}^2$

Miete

Nach Angabe des Erbbaurechtsnehmers sind die Gebäude in Teilbereichen vermietet. Entsprechende Mietverträge wurden nicht vorgelegt. Insofern liegen tatsächlich erzielbare Mieten als Orientierungswerte nicht vor.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens wird die marktüblich erzielbare Miete angesetzt. Die Feststellung der marktüblichen Miete erfolgt unter Hinzuziehung der Mietangaben im Grundstücksmarktbericht 2022. Für Lagerräume sind nachstehende Mietwerte ausgewiesen:

Stadt/Gemeinde	von	Mittel	bis
Augustdorf	2,00	2,50	3,00
Bad Salzuflen	1,60	2,50	4,00
Barntrup	1,50	2,50	3,50
Blomberg	1,25	2,20	3,00
Detmold	1,80	3,00	4,30
Dörentrup	1,00	2,00	2,50
Extertal	1,00	2,00	2,50
Horn-Bad Meinberg	1,20	2,50	3,50
Kalletal	1,00	2,00	2,75
Lage	1,50	2,75	4,00
Lemgo	1,30	2,00	3,00
Leopoldshöhe	1,50	2,90	4,50
Lügde	1,40	1,80	2,30
Oerlinghausen	1,50	3,00	4,50
Schieder-Schwalenb.	1,40	1,80	2,30
Schlangen	1,50	2,25	3,00

Für das Bewertungsobjekt wird die marktüblich erzielbare Miete der Flächen im Erdgeschoss mit monatlich 2,00 €/m² angesetzt. Aufgrund geringerer Raumhöhe sowie eingeschränkter Erschließung erfolgt der Mietansatz der Lagerfläche im Obergeschoss der Gewerbehalle Bauteil II mit monatlich 1,25 €/m².

Den außenliegenden Betriebsflächen wird ein separater Mietertrag nicht zugeordnet. Der hier liegende Nutzungsvorteil ist mit der Gebäudemiete abgegolten.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden nach Angaben im Grundstücksmarktbericht 2020 angesetzt.

- Verwaltungskosten

Für **Gewerbeobjekte** 3 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung.

- Instandhaltungskosten

Beschreibung	2022
Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden [€/m ²]	12,20

30 % für gewerbliche Nutzung wie z. B. Lager-, Logistik- und Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen bzw. gewerblich genutzte Objekte mit vergleichbaren Baukosten, wenn der Vermieter die Instandhaltung für „Dach und Fach“ trägt.

Der gewerbliche Ansatz der Instandhaltungskosten ergibt sich mit 3,66 €/m².

- Mietausfallwagnis

Nutzung	Wert
Wohnen	2 %
Gewerbe (reine und gemischte Nutzung)	4 %

Gesamtnutzungsdauer

Der Ansatz der Gesamtnutzungsdauer erfolgt nach § 12 ImmoWertV Anl. 1

Art der baulichen Anlage	Gesamtnutzungsdauer
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser	80 Jahre
Mehrfamilienhäuser	80 Jahre
Wohnhäuser mit Mischnutzung	80 Jahre
Geschäftshäuser	60 Jahre
Bürogebäude, Banken	60 Jahre
Gemeindezentren, Saalbauten, Veranstaltungsgebäude	40 Jahre
Kindergärten, Schulen	50 Jahre
Wohnheime, Alten- und Pflegeheime	50 Jahre
Krankenhäuser, Tageskliniken	40 Jahre
Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen	40 Jahre
Sporthallen, Freizeitbäder, Heilbäder	40 Jahre
Verbrauchermärkte, Autohäuser	30 Jahre
Kauf- und Warenhäuser	50 Jahre
Einzelgaragen	60 Jahre
Tief- und Hochgaragen als Einzelbauwerk	40 Jahre
Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude	40 Jahre
Lager- und Versandgebäude	40 Jahre
Landwirtschaftliche Betriebsgebäude	30 Jahre

Nach vorliegender Nutzung erfolgt der Ansatz mit 40 Jahre.

Restnutzungsdauer

Bei Berücksichtigung der Baujahre hat sich die Gesamtnutzungsdauer der Gebäude bereits erfüllt. Gleichwohl liegen hinsichtlich einer Ertragserzielung nutzbare Flächen vor. Nach wirtschaftlicher sowie substanzieller Qualität wird ungeachtet der tatsächlichen Baujahre eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln unterliegt als bei anderen Anlageformen. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Liegenschaftszinssatz sehr gering, da bei eigengenutzten Wohnhäusern nicht der Ertrag, sondern die Möglichkeit der freien Wohnentfaltung im Vordergrund steht. Hier ist aufgrund der Bereitschaft Mittel aufzunehmen, die den Mietwert übersteigen, der Nutzwert höher als die ersparte Miete. Bei Mietwohnhäusern, gewerblichen Objekten und auch vermietetem Wohnungseigentum herrscht eine andere Sichtweise vor. Hier steht dem eingesetzten Kapital die erzielbare Rendite gegenüber. Es wird seitens des Investors eine höhere Verzinsung erwartet. Diese ist im Wesentlichen abhängig von der Restnutzungsdauer, der Höhe der Bewirtschaftungskosten und der Lage des Grundstücks. Insgesamt betrachtet sind die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz außerordentlich vielfältig, so dass es durchweg problematisch ist, feste Schwellenwerte für bestimmte Objektarten festzulegen. Durch Auswertung geeigneter Kauffälle versuchen die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise geeignete und hinreichend zutreffende Liegenschaftszinssätze aus dem Marktgeschehen abzuleiten. Zum Ansatz des relevanten Liegenschaftszinssatzes werden die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 für Gewerbe- und Industrieobjekte herangezogen.

	Liegen- schafts- zinssatz	Jahr	BRW	Bau-Gfl [m ²]	Nfl [m ²]	Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]
Minimum	0,2	2021	16	608	199	1,83	11	10
Maximum	16,0	2021	95	29218	16710	7,00	32	44
Mittelwert	5,2		56	7882	3187	3,73	18	18
Median	5,6		58	4228	1797	3,66	16	15
Standard- abweichung	2,8		23	7876	3920	1,24	4	9

Danach liegt der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz nach Auswertung von 34 Kauffällen im Mittel bei 5,2 %. In Hinblick auf die statistischen Kenngrößen der Merkmale wird der objektbezogene marktgerechte Liegenschaftszinssatz mit 5,0 % angesetzt.

Ermittlung

Mietfläche Gewerbe	Nutzfläche	Miete/m ²	Miete/Monat
Gewerbehalle Bauteil I	186 m ²	2,00 €	372 €
Gewerbehalle Bauteil II, EG	196 m ²	2,00 €	392 €
Gewerbehalle Bauteil II, OG	148 m ²	1,25 €	185 €
Remise	71 m ²	2,00 €	142 €

Nutzfläche gesamt	601 m ²	1,82 €	1.091 €
Anteil der Gewerbemiete		100 %	

Jahresrohertrag 13.092 €

Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten

Mischnutzung / Gewerbe 3 % 393 €

- Instandhaltungskosten

Nutzfläche 601 m² 3,66 € 2.200 €

- Mietausfallwagnis 4 % 524 €

Anteil Bewirtschaftungskosten 24 % -3.117 €

Reinertrag 9.975 €

Bodenwertverzinsung 169.138 € 5 % -8.457 €

Gebäudereinertrag 1.518 €

Ertragswert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer 15 Jahre

Liegenschaftszins 5,00 %

Barwertfaktor 10,38

Ertragswert der baulichen Anlage 15.756 €

Bodenwertanteil Erbbaurecht 80.003 €

vorläufiger Ertragswert 95.759 €

Marktanpassung

Der Verkehrswert ist unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. In dem vorliegenden Bewertungsfall wurden als Eingangsgrößen zum größten Teil marktnahe Daten gewählt. Im ermittelten Ausgangswert spiegelt sich daher die Marktsituation wider. Weitere Zu- oder Abschläge sind nicht mehr vorzunehmen.

- Marktanpassung 0 €

unbelasteter Ertragswert des Erbbaurechts 95.759 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

bauliche Defizite

Die baulichen Defizite setzen sich im Wesentlichen aus substanziellen Schädigungen sowie aus funktionellen Einschränkungen zusammen. Die wertmäßige Berücksichtigung erfolgt in Hinblick auf die Wertrelevanz. Die angesetzte Abschlagshöhe bezieht sich dabei auf die in den Baubeschreibungen angegebenen Umstände und beinhaltet keine Verbesserung der Funktionalität sowie Verlängerung der Restnutzungsdauer. Die Auswirkungen vorhandener baulicher Defizite auf den Verkehrswert können nur pauschal und in dem bei der Besichtigung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt werden. Hinsichtlich der Substanz wurden ursächliche Untersuchungen nicht vorgenommen. Insofern können hier versteckte Schäden vorliegen. Bei umfangreichen Schäden ist eine genaue Kostenschätzung auf Grundlage einer Ausschreibung mit Sanierungsplanung und einer detaillierten Leistungsbeschreibung zu empfehlen. Dieses ist jedoch nicht Aufgabe dieses Gutachtens.

Soweit die Objektbesichtigung durchgeführt werden konnte, wurden bauliche Defizite festgestellt. Die wertmäßige Auswirkung ist in einem verringerten Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer berücksichtigt. Darüber hinaus wird ein weiterer Abschlag nicht vorgenommen.

- Werteinfluss bauliche Defizite

0 €

Altlasten

Die vorliegende Nutzung legt den Verdacht auf Bodenkontaminationen nahe. Hierzu wird auf die Ausführungen im Gutachten des Dr. Kerth Bezug genommen. Danach sind signifikante Verunreinigungen am Grundstück nicht anzunehmen. Unabhängig davon besteht die Möglichkeit einer Belastung durch verunreinigte Gebäudesubstanz, vornehmlich im Bereich der Gewerbehalle. Diese kommt jedoch erst bei Abriss des Gebäudes finanziell zum Tragen. Insofern besteht ein finanzielles Restrisiko. Es ist davon auszugehen, dass der Immobilienmarkt auf dieses Risiko, welches sich auf die Nutzung sowie auf den Kostenaufwand bezieht, reagiert. Ohne Kenntnis über Art und Umfang evtl. Verunreinigungen sind die tatsächlichen Kosten nicht abzuschätzen. Zur wertmäßigen Berücksichtigung erfolgt daher ein frei gegriffener Abschlag von 20 %.

- Werteinfluss Altlasten 95.759 € * 0,2

-19.152 €

76.607 €

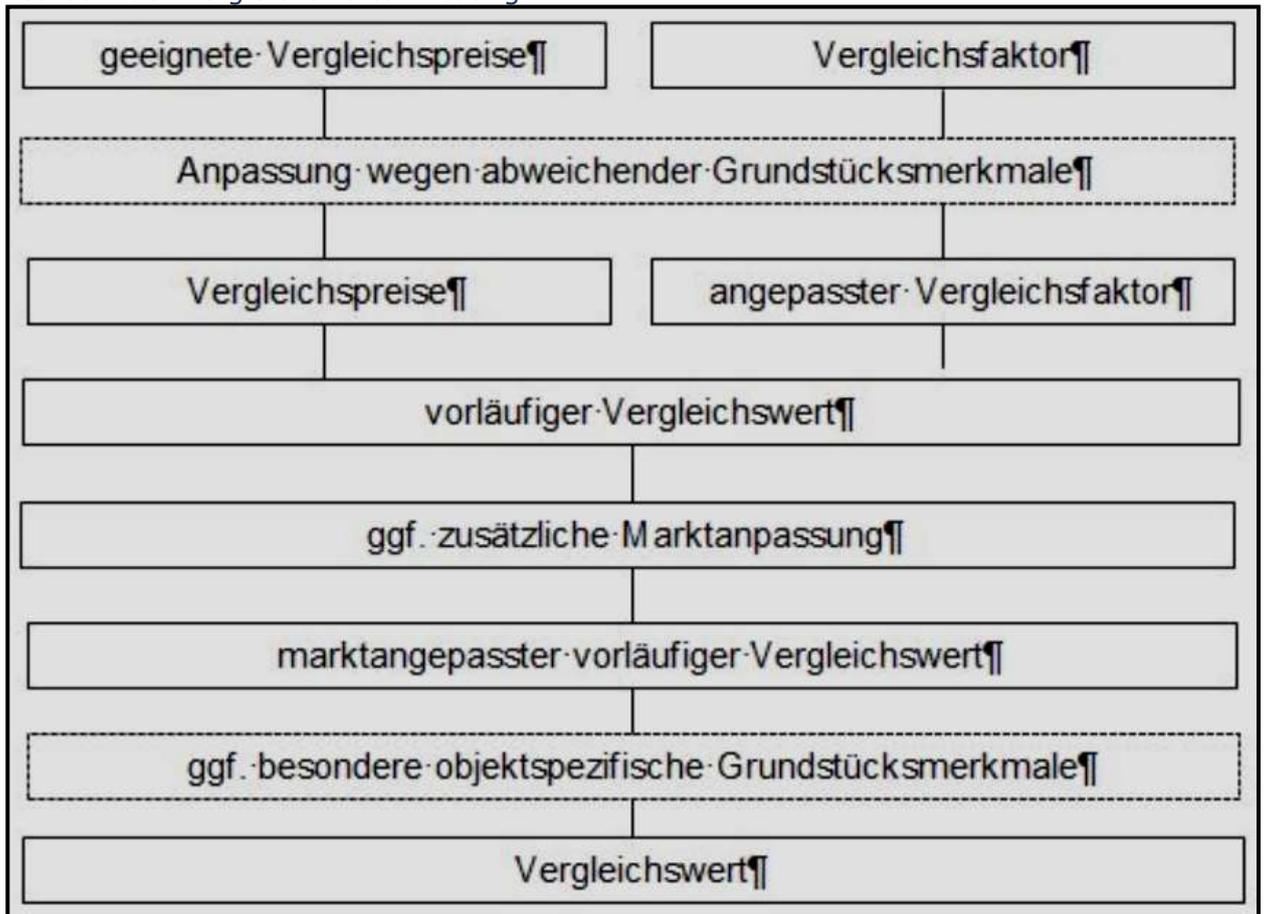
belasteter Ertragswert des Erbbaurechts

rd. 76.600 €

=====

7. VERGLEICHSWERT

Methodik der Vergleichswernermittlung



Schema des Vergleichswertverfahrens

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Direkt anwendbare, stichtagsbezogene Flächenpreise von bebauten Grundstücken mit vergleichbaren Wertmerkmalen hinsichtlich Lage, Alter, Umfang, Bauart, Ausstattung, Zustand und Nutzung stehen für diesen Bewertungsfall nicht zur Verfügung.

8. VERKEHRSWERT NACH ZVG

Werableitung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nach ImmoWertV zunächst das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren heranzuziehen. Das Verfahren ist nach Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Unterstützend kann auch ein anderes Verfahren herangezogen werden.

- Im Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert zunächst aus dem Immobilienrichtwert abgeleitet. Der Immobilienrichtwert stellt auf eine bestimmte Norm ab. Abweichungen in den normierten Merkmalen werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Weiterhin kann der Vergleichswert aus Kaufpreisen geeigneter Vergleichsobjekte abgeleitet werden. Dabei sollten die Vergleichsobjekte hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt so weit wie möglich übereinstimmen. Auch hier werden Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt.
- Das Ertragswertverfahren wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Bewertungsobjekt nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z. B. Mietwohngrundstücke).
- Das Sachwertverfahren wird herangezogen, wenn die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund steht und eine ertragsorientierte Nutzung in aller Regel nicht vorgenommen wird (z. B. Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke).

Die aufgezeigten Wertermittlungsverfahren stehen gleichrangig nebeneinander. Bei der Auswahl des Verfahrens kommt es darauf an, für welches Verfahren wertermittlungsrelevante Daten herangezogen werden können. Liegen ausreichend geeignete Vergleichspreise vor, ist das Vergleichswertverfahren gegenüber den anderen beiden Verfahren zu bevorzugen, da durch Auswertung von Kaufpreisen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gezahlt worden sind, das Marktgeschehen und das Verhalten der Marktteilnehmer berücksichtigt werden und der Verkehrswert seiner Definition entsprechend am besten ermittelt werden kann.

Ausführungen zum Bewertungsobjekt

Der marktgerechte Verkehrswert von Gewerbeobjekten ist vorrangig nach dem Ertrags- oder Vergleichswert abzuleiten. Für Kaufinteressenten ist in erster Linie die wirtschaftliche Nutzbarkeit von Bedeutung. Wenn eine Vermietbarkeit im Ganzen oder auch unterteilt angenommen werden kann, wird der Ertragswert (auch bei eigengenutzten Objekten) unter Verwendung von marktüblich erzielbaren Mieten ermittelt und der Verkehrswertfeststellung zugrunde gelegt.

Der Verkehrswert nach Zwangsversteigerungsgesetz des Erbbaurechts

32758 Detmold, Am Winkelkamp / Zum Rotenberg

wird ermittelt mit 75.000 €.

VERKEHRSWERT NACH ZVG DES ERBBAURECHTS

zum Stichtag 20.04.2023

75.000 €

Unter Berufung auf den geleisteten Eid versichere ich, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet zu haben.

Das Gutachten ist nur zum Gebrauch durch den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwendung in anderen elektronischen oder gedruckten Publikationen sowie insbesondere gewerbliche Weiterverwendung ist ohne ausdrückliche Genehmigung des Verfassers nicht zulässig.

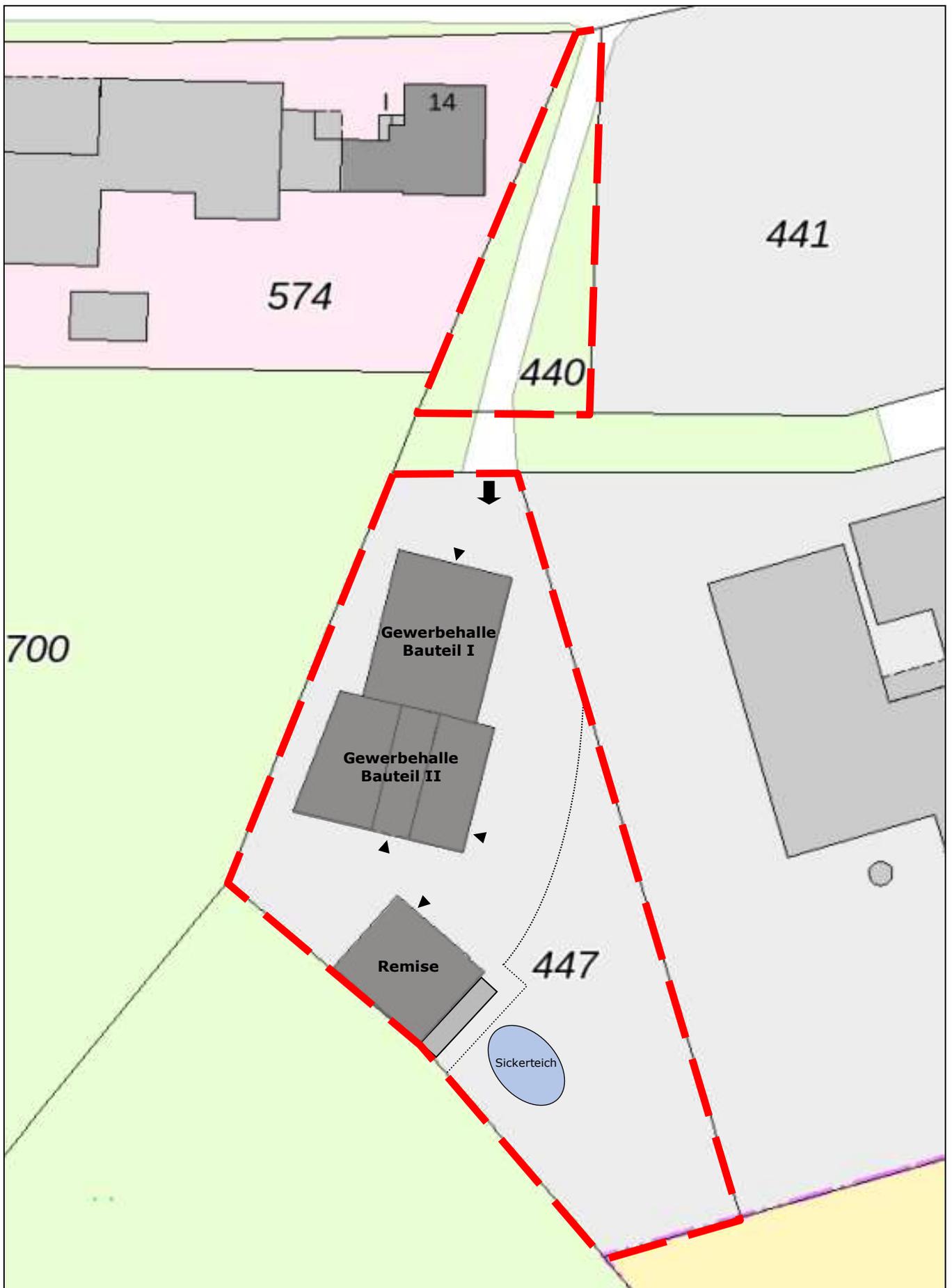
Detmold, den 29.01.2024

9. ANLAGEN

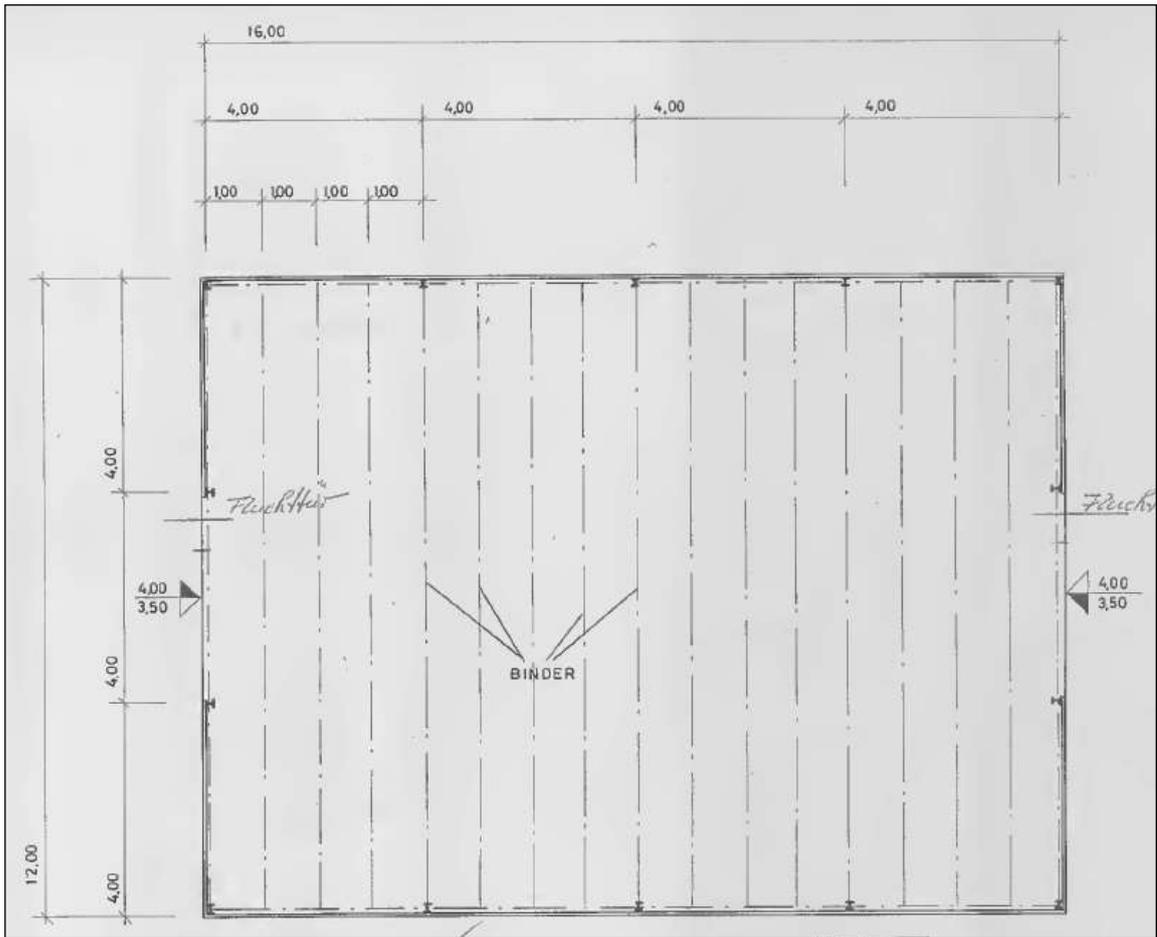
Anlage 1	Übersichtskarte
Anlage 2	Straßenplan
Anlage 3	Flurkarte
Anlage 4	Grundstückssachdaten
Anlage 5	Luftbild
Anlage 6	Bebauungsplan
Anlage 7	Lageplan
Anlage 8	Bauzeichnungen
Anlage 9	Fotodokumentation ⁹

⁹ Anfertigung und Veröffentlichung von Innenaufnahmen wurde nicht zugestimmt.

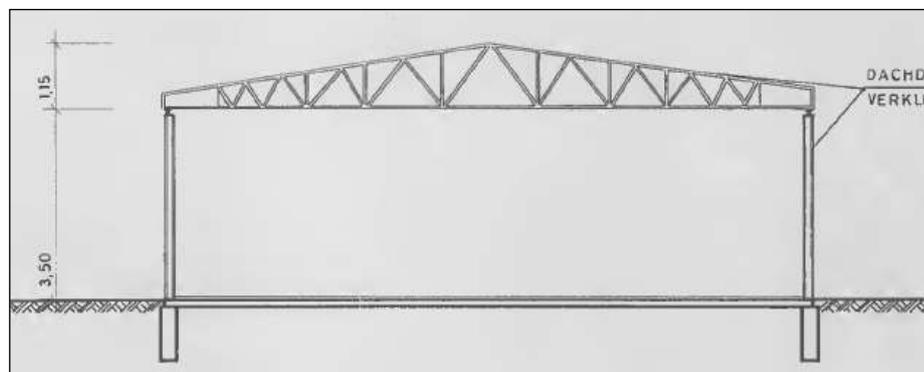
skizzenhaft ergänzte Vergrößerung des Liegenschaftskatasters



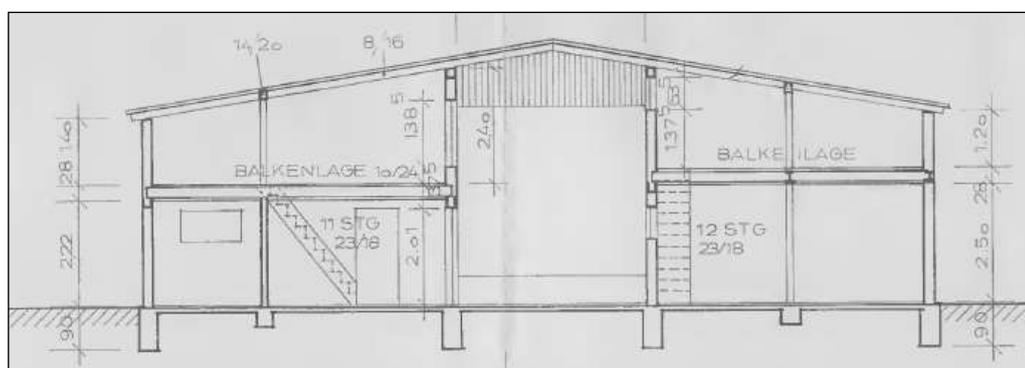
unveränderte Auszüge aus der Bauakte
Darstellung entspricht ggf. nicht der Örtlichkeit



- Gewerbehalle Bauteil I -

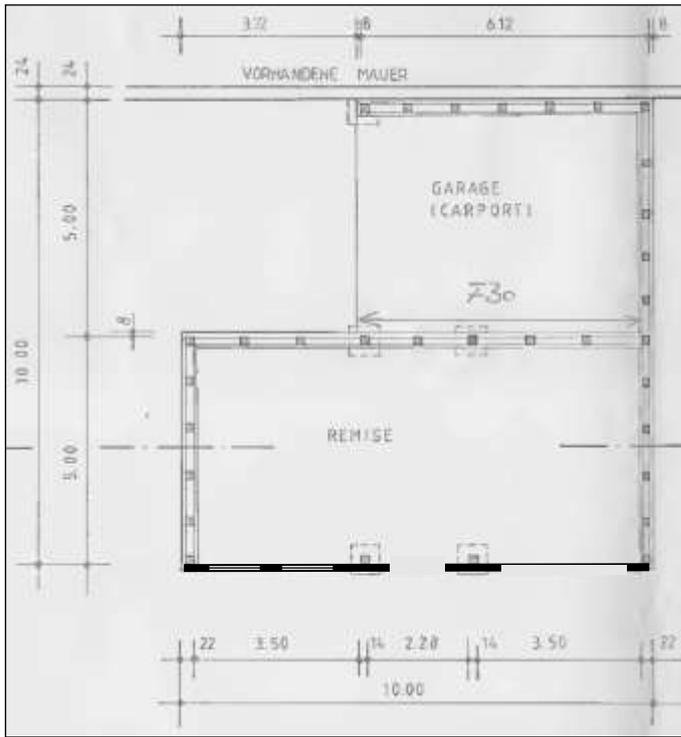


- Gewerbehalle Bauteil I - Gebäudeschnitt -

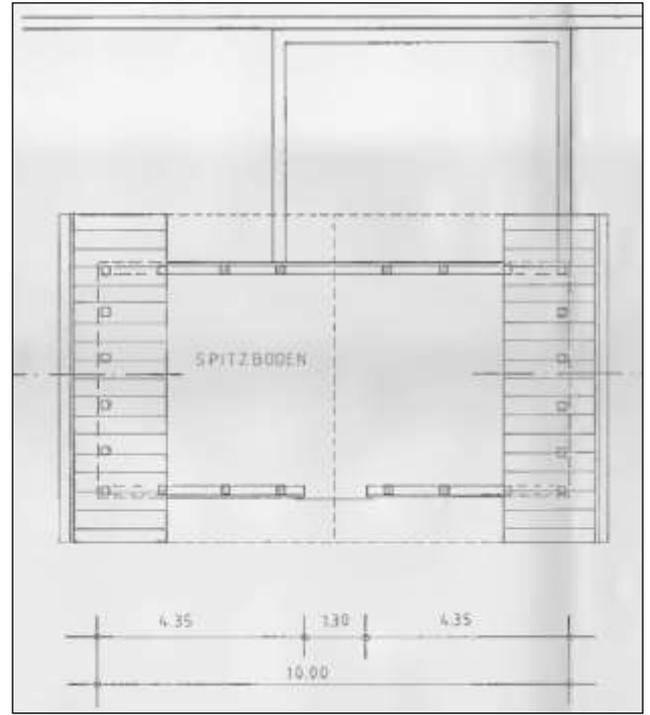


- Gewerbehalle Bauteil II - Gebäudeschnitt -

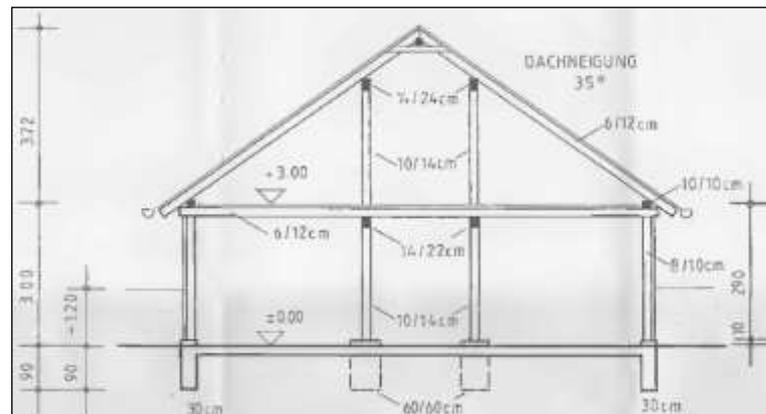
tlw. skizzenhaft angepasste Auszüge aus der Bauakte
Darstellung entspricht ggf. nicht der Örtlichkeit



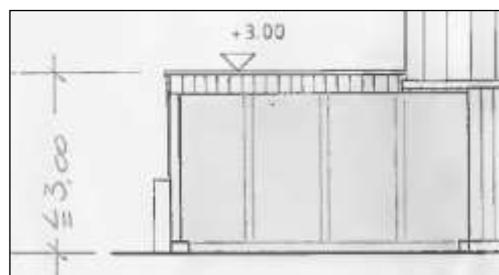
- Erdgeschoss -



- Dachgeschoss -



- Gebäudeschnitte -





-1- Nordansicht Gewerbehalle Bauteil I



-2- Südansicht Gewerbehalle Bauteil II



-3- Nordansicht Remise



-4- Ostansicht Remise



-5- östliche Grundstücksteilansicht



-6- Hoffläche Remise / Gewerbehalle Bauteil II



-7- südwestlicher Grundstücksteilbereich



-8- südöstlicher Grundstücksteilbereich



-9- östliche Grenzsituation



-10- westliche Grenzsituation



-11- Sickerteich



-12- Flurstück 440



-13- „Am Winkelkamp“



-14- „Zum Rotenberg“



-15- Wandriss Gewerbehalle Bauteil I