



Internetversion des Verkehrswertgutachtens

(im Sinne des § 194 BauGB)

Dietmar Weiper

Dipl.-Ing. · Architekt AK NW

Dipl.-Sachverständiger (DIA)*
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Staatl. anerk. Sachverständiger
für Schall- und Wärmeschutz

Bewertungsobjekt(e):

Ein mit einem Betriebsgebäude mit Büro- und
Werkstattflächen / Lagerhalle und mit überdachtem
Außenlager, sowie mit weiteren Nebenanlagen
bebautes Grundstück:

48691 Vreden, Konrad-Zuse-Ring 13, 15

Nutzfläche, gemäß Aktenlage:

rd. 2.572,5 m² im Erd- und Obergeschoss der
Betriebsgebäude sowie des Außenlagers

Datum

10.06.2026

Aktenzeichen
(bitte stets angeben)

261802

Exemplar

Internetversion

Namen und Anschriften:

Aus Datenschutzgründen wird das Gutachten in
anonymisierter Form erstellt. D. h., dass hier keine
Namen oder Anschriften der Beteiligten angeführt
werden.

Auftraggeber:

Amtsgericht Ahaus, AZ 77 K 19/25

Wertermittlungszweck:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

13.02.2026

Qualitätsstichtag:

= Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert:

Gemäß der nachfolgend im Gutachten ermittelten
Feststellungen und Ergebnisse wird der Verkehrswert
an dem bebauten Grundstück zum Wertermittlungs-
stichtag vom Unterzeichner festgestellt mit:

2.170.500,00 €

(i. W.: Zweimillioneinhundertsiebzigttausendfünfhundert Euro)

Kontakt

48683 Ahaus
Am Kalkbruch 17

Tel.: 0 25 61 / 86 67 15

info@weiper-architektur.de

Die Internetversion des Gutachtens umfasst 27 Seiten.

In dieser Internetversion des Gutachtens finden Sie keine Anlagen (Fotos, Lageplan, Bauzeichnungen etc.). Sollte es keine weitere Datei dazu geben, so können Sie die Originalversion des Gutachtens mit den Anlagen nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 0 25 61 / 4 27 – 0) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Ahaus einsehen.

Aufgrund des Umstandes, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Dokuments in elektronischer Form, sowie als Ausdruck keine Haftung übernommen.

Seite 1

* DIA = Deutsche Immobilien-Akademie
an der Universität Freiburg GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Allgemeine Angaben</u>	3
1.1	<u>Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse</u>	3
1.2	<u>Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag</u>	3
1.3	<u>Auftrag und Katasterangabe</u>	4
1.4	<u>Objektbesichtigung</u>	4
2.	<u>Bewertungsgrundlagen</u>	5
3.	<u>Rechte und Belastungen am Grundstück</u>	6
3.1	<u>Grundbuchliche Eintragungen</u>	6
3.2	<u>Baulasten</u>	6
3.3	<u>Altlasten</u>	7
3.4	<u>Denkmalschutz</u>	8
3.5	<u>Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen</u>	8
4.	<u>Beschreibung des Grundstücks</u>	8
4.1	<u>Ort (Makrolage)</u>	8
4.2	<u>Grundstück (Mikrolage)</u>	10
5.	<u>Baubeschreibung</u>	11
5.1	<u>Allgemein</u>	11
5.2	<u>Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)</u>	14
5.3	<u>Ausführungs- und Unterhaltungszustand</u>	15
6.	<u>Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen</u>	16
7.	<u>Angenommene Werte</u>	17
8.	<u>Wertermittlung</u>	18
8.1	<u>Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV</u>	18
8.2	<u>Allgemeine Wertverhältnisse</u>	19
8.2.1	<u>Auswahl des Verfahrens</u>	19
8.2.2	<u>Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV</u>	19
8.2.3	<u>Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV</u>	21
8.3	<u>Besondere, objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV</u>	23
8.4	<u>Ermittlung der Verfahrenswerte</u>	25
9.	<u>Verkehrswert</u>	26
9.1	<u>Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB</u>	26
9.2	<u>Feststellung des Verkehrswerts</u>	26
10.	<u>Erklärung</u>	27
11.	<u>Anlagen</u> (nicht Bestandteil dieser Internetversion)	27

1. Allgemeine Angaben

1.1 Zusammenstellung der nachfolgend errechneten Ergebnisse

• Bodenwert	483.000,00 €
• Ertragswert	2.170.500,00 €
• Verkehrswert, gemäß § 194 BauGB	2.170.500,00 €

1.2 Zusammenfassung und Angaben zu besonderen Anfragen im Gutachterauftrag

- **Verkehrs- und Geschäftslage:** Das zu bewertende Grundstück liegt in einem Gewerbegebiet im nordöstlichen Randbereich der Stadt Vreden. Bezogen auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück keine unmittelbare Wohn- und Geschäftslage auf.
- Zum Bewertungsstichtag befinden sich mehrere **Gewerbebetriebe** auf dem Grundstück, die insgesamt zu einer Firmengruppe gehören. Die Gebäude / -teile wurden als Betriebsgebäude mit Werkstatt- und Lagerflächen sowie Verwaltungs- und Sozialraumflächen konzipiert und werden zum Bewertungsstichtag auch so genutzt.
- **Zubehör**, welches einen Wert darstellt, und auch **sonstige Zubehörstücke**, die von mir nicht mit geschätzt sind, wurde nicht festgestellt.
- **Baulicher Zustand:** Die Gebäude/-teile befinden sich in einem baualtersgemäßen Normalzustand. (siehe hierzu Punkt 5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand).
- **Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen** sind augenscheinlich nicht vorhanden.
- Im **Baulastenverzeichnis** der Stadt Vreden sind Eintragungen für das zu bewertende Grundstück verzeichnet.
- Gemäß Vortrag der Stadt Vreden ist die Straße "Konrad-Zuse-Ring" noch nicht endgültig ausgebaut. Die Beiträge sind allerdings mit dem Kaufvertrag komplett abgegolten, so dass für das Grundstück Gemarkung Vreden, Flur 84, Flurstück 179 **Erschließungsbeiträge** nach §§ 127 ff BauGB und **Kanalanschlussbeiträge** nach § 8 KAG für das Land Nordrhein-Westfalen nicht mehr erhoben. Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei** nach BauBG und KAG.
- **Bauauflagen, Beanstandungen und Beschränkungen** sind nicht bekannt.
- Verdacht auf **Asbest, Schimmelbildungen, sonstige gravierende Verunreinigungen oder auf Hausschwamm / Hausbock** besteht nicht.
- **Altlasten und Wohnungsbindungen** sind nicht bekannt.
- **Mietkaution:** Nicht bekannt
- Die **Namen und Anschriften** der Beteiligten werden gesondert mitgeteilt.
- **Außenaufnahmen** aus dem öffentlichen Raum sind dem Gutachten beigelegt. **Innenaufnahmen** durften nur für den Zweck der Gutachtenerstellung genutzt werden, einer weiteren Veröffentlichung wurde nicht zugestimmt.



1.3 Auftrag und Katasterangabe

Im Verfahren zur Zwangsversteigerung wurde der Unterzeichner mit Beschluss vom 17.12.2025 beauftragt, ein Gutachten über den Verkehrswert des folgenden Grundstücks zu erstellen:

Bezeichnung gemäß Bestandsverzeichnis:

Gemarkung:	Vreden
Flur:	84
Flurstück(e):	179
postalische Adresse:	48691 Vreden, Konrad-Zuse-Ring 13, 15

Hinweis:

*Diese Verkehrswertermittlung ist ausschließlich für den angegebenen **Wertermittlungszweck** zu verwenden. Jede anderweitige Verwendung bedarf der Zustimmung des Unterzeichners.*

1.4 Objektbesichtigung

Grundlage der Wertschätzung bilden die anlässlich der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen. Zerstörende Prüfungen oder Funktionsprüfungen der Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Die Objektbesichtigung durch den Unterzeichner erfolgte am Freitag, 13.02.2026 in der Zeit von 17:00 Uhr bis 17:30 Uhr.

Teilnehmer:

hier keine Angaben

2. Bewertungsgrundlagen

Amtsgericht Ahaus:

- Kopien des Grundbuchs

Stadt Vreden:

- Kopien der Bauakte
- Angaben zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zu den Erschließungskosten

Kreis Borken:

- Katasteramt, Flurkartenauszug
- Angaben zu Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Rechtsvorschriften + Literatur:

Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Normen

- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)**, aktueller Stand
- **Baugesetzbuch (BauGB)**, aktuelle Stand
- **Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**, vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- **Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006**, vom 01.03.2006, unter Berücksichtigung der Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie - VW-RL) und der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachrichtlinie – SW-RL).
- Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (**Zweite Berechnungsverordnung – II. BV**), aktueller Stand
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, aktueller Stand
- **Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)**, aktueller Stand
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)**, aktueller Stand

Literatur

- **Titel: Marktwertermittlung nach ImmoWertV** – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 10. Auflage 2025
- **Titel: Verkehrswertermittlung von Grundstücken** – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten, sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, **Autor:** Wolfgang Kleiber, **Auflage:** 10. Auflage 2023
- **Grundstücksmarktbericht 2026** des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken

Internet:

- Bodenrichtwerte unter www.boris.nrw.de
- Preisindizes unter www.destatis.de
- Allgemeine Informationen unter www.it.nrw.de
- Allgemeine Informationen unter www.vreden.de
- Allgemeine Informationen unter www.kreis-borken.de



3. Rechte und Belastungen am Grundstück

3.1 Grundbuchliche Eintragungen

Auszug aus dem Grundbuch von Vreden, Blatt 6488

Bestandsverzeichnis, Bezeichnung der Grundstücke und der mit Eigentum verbundenen Rechte:

lfd. Nr. 5

Gemarkung Vreden

Flur 84

Flurstück 179 Gebäude- und Freifl., Konrad-Zuse-Ring 13, 15 Größe 6.439 m²

Grundbuch Erste Abteilung, Eigentümer:

hier keine Angaben

Grundbuch Zweite Abteilung, Lasten und Beschränkungen:

Die Abt. II des Grundbuchs enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen

Grundbuch Dritte Abteilung, Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Schuldverhältnisse, die in der Abt. III des Grundbuches verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Hinweis:

Dem Unterzeichner hat eine Kopie des Grundbuchs vorgelegen.

3.2 Baulasten

Nach Auskunft der Kreisverwaltung Borken ist im Baulastenverzeichnis von Vreden folgende Baulast-Nr. 1505 eingetragen.

Baulastenverzeichnis von Vreden	Baulastenblatt-Nr. 1505	Seite 1
Grundstück Konrad-Zuse-Ring	Nr. 13	
Gemarkung Vreden	Flur 84	Flurstück 179
lfd. Nr. 1		

Übernahme der Verpflichtung, auf dem Grundstück Gemarkung Vreden, Flur 84, Flurstück 179 eine Fläche in einer Länge von 24,60 m und einer Tiefe von 1,92 m nur so zu benutzen, dass eine gegenseitige Brandgefährdung ausgeschlossen ist (z.B. ausschließliche Nutzung als Verkehrsfläche, Grünfläche oder Freifläche).

Eingetragen am: 16.04.2024



Hinweis:

Begünstigt ist das Flurstück Gemarkung Vreden, Flur 84, Flurstück 184 (Konrad-Zuse-Ring 11).

3.3 Altlasten

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück keine Eintragungen im Altlastenkataster verzeichnet sind und dass auch keine Altlasten vorhanden sind.

Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht genommen. Des Weiteren wurde weder eine Bodenuntersuchung bezüglich der Tragfähigkeit des Baugrundes noch eine Untersuchung hinsichtlich vorhandener Altlasten oder Ablagerungen durchgeführt. Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes – BbodSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I, 502) in Kraft getreten – sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Hinweis:

Der Unterzeichner ist nicht in der Lage

- eventuelle Altlasten festzustellen
- eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen
- anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige aus Spezialdisziplinen heranzuziehen. Für eine kontaminierte Fläche kann der Verkehrswert nur nach genauer Kenntnis der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten im Einzelfall ermittelt werden.

Für den Beurteilungsfall bedeutet das, dass eine schädliche Bodenveränderung nicht besteht und dass die Beseitigung oder Verminderung eventueller Schadstoffe (Dekontaminationsmaßnahmen) sowie Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen nicht gefordert werden.

3.4 Denkmalschutz

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass für das zu bewertende Grundstück kein Denkmalschutz besteht.

3.5 Privatrechtliche oder sonstige vertragliche Vereinbarungen

Dem Unterzeichner sind keine weiteren, das Grundstück betreffende Vereinbarungen bekannt, die in der nachstehenden Bewertung Berücksichtigung finden müssen.

4. Beschreibung des Grundstücks

4.1 Ort (Makrolage)

Lage: Das zu bewertende Objekt liegt in Vreden. Die Stadt Vreden liegt im westlichen Münsterland, im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Vreden ist eine kleine, kreisangehörige Mittelstadt des Kreises Borken, im Regierungsbezirk Münster. Der Kreis Borken ist einer von vier Kreisen im Münsterland.

Fläche: Die Stadt Vreden hat eine Flächenausdehnung von rd. 13.583 ha, davon rd. 1.257 ha Siedlungsfläche (674 ha für Wohnbaufläche, Industrie- und Gewerbefläche, 105 ha für Sport-, Freizeit und Erholungsfläche, 474 Flächen anderer Nutzung (gemischte Nutzung und besondere funktionale Prägung), rd. 4 ha Abbauland (Bergbaubetrieb, Tagebau, Grube, Steinbruch) und Halde), sowie rd. 677 ha für Verkehrsflächen, rd. 8.967 ha für Landwirtschaftsfläche, rd. 2.188 ha für Wald, rd. 315 ha für Moor, Heide und Sumpf und rd. 178 ha für Gewässer.
IT.NRW (Stand 31.12.2024)



Geographische Daten:	Vreden liegt 52°02'22' nördliche Breite, 6°49'22' östliche Länge Die Höhenlage liegt zwischen 27 und 57 m ü NN. Stadt Vreden (Stand 31.12.2025)
Einwohnerzahl:	Zum 01.01.2026 hat die Stadt Vreden insgesamt 24.083 Einwohner und Einwohnerinnen gemeldet, dabei 23.668 Personen mit Haupt- oder alleiniger Wohnung für Vreden und 415 Personen mit einer Nebenwohnung. Stadt Vreden (Stand 13.01.2026)
Struktur:	Die Stadt Vreden, die neben der Kernstadt noch aus den fünf Kirchdörfern Ammeloe, Ellewick-Croswick, Lünten, Wennewick-Oldenkott und Zwillbrock, sowie aus den fünf Bauernschaften Doemern, Gaxel, Großemast, Kleinemast und Köckelwick besteht, weist insgesamt eine Fläche von rd. 163 ha an Gewerbe- und Industriegebiete auf. Für die Schüler stehen drei Grundschulen, eine Sekundarschule, ein Gymnasium, sowie eine Förderschule zur Verfügung. Für die Kleinkinder bietet Vreden insgesamt 13 Kindergärten und Kindertagesstätten in verschiedenen Trägerschaften. Mit einem vielfältigem Vereinsspektrum, weiteren kulturellen und kirchlichen Einrichtungen, einem Zentrum mit verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten, sowie mit Allgemein- und Fachärzten bietet Vreden alle wichtigsten Einrichtungen. Die Akut-stationäre Versorgung im St. Marien-Hospital am Standort Vreden wurde zum Jahresende 2025 in einen modernen Neubau trakt am St. Marien-Krankenhaus nach Ahaus verlagert. Ebenso wurden die drei letzten Fachbereiche (Innere Medizin, Geriatrie und Rheumatologie) zu diesem Zeitpunkt nach Ahaus verlegt. Das St. Marien-Krankenhaus in Ahaus ist so modernisiert ausgebaut, dass auch die Vredener Bevölkerung eine zeitgemäße stationäre Versorgung nach höchsten Anforderungen bekommt. Der Standort Vreden wandelt sich zukünftig zu einem ambulanten Zentrum mit medizinischen Praxen.
Verkehrsanbindung:	Regional ist die Stadt Vreden gut ins Straßennetz eingebunden, eine unmittelbare Anbindung an das überregionale Straßennetz besteht nicht. Die Entfernung zur nächsten Autobahn-Anschlussstelle beträgt rd. 22 km. In das Schienennetz der Deutschen Bahn ist Vreden nicht eingebunden. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof in Ahaus beträgt rd. 18 km. Über den ursprünglich als Sportstätte für Segel- und Motorflieger ins Leben gerufenen Flugplatz Wenningfeld, zwischen Vreden und Stadthoyn gelegen, ist Vreden direkt an den regional wichtigsten Flugplatz angeschlossen, der auch für den anschließenden niederländischen Raum von Bedeutung ist.

Der nächste Verkehrsflughafen von überregionaler Bedeutung ist der Flughafen Münster-Osnabrück (FMO), der rd. 1,5 Autostunden entfernt liegt.

Städte in der Umgebung: Ahaus (ca. 18 km), Bocholt (ca. 32 km), Münster-Zentrum (ca. 70 km)
(Entfernung)

4.2 Grundstück (Mikrolage)

Lage: Das zu bewertende Flurstück liegt in einem Gewerbegebiet im nordöstlichen Randbereich von Vreden. In Bezug auf den Ort und die Ortsgröße weist das Grundstück keine unmittelbare Wohn- und Geschäftslage auf. Das Zentrum von Vreden liegt rd. 2,0 km entfernt. Das Grundstück ist ein Eckgrundstück und kann über die öffentliche Verkehrsfläche "Konrad-Zuse-Ring" von nördlicher Grundstücksseite (Haus-Nr. 15) und von östlicher Grundstücksseite (Haus-Nr. 13) aus erschlossen werden.

Unmittelb. Verkehrsanbindung: Die Straße "Konrad-Zuse-Ring" ist im Bereich des zu bewertenden Flurstückes als asphaltierte Straße im noch nicht endgültigen Zustand ausgebaut.

Zuschnitt / Topografie: Das Grundstück weist einen leicht trapezförmigen Zuschnitt auf. Die Straßenfront beträgt rd. 58,5 m, bei einer Grundstückstiefe im Mittel von rd. 110,0 m.
Der Höhenverlauf des Grundstückes ist eben, die Grundstückshöhe entspricht in etwa der Straßenhöhe.

Nachbarbebauung: Die unmittelbare Nachbarschaft wird durch Gewerbebetriebe geprägt.

Ver- und Entsorgung: Öffentliches / privates Netz: Gas, Wasser, Strom, Telefon, Abwasser

Erschließungsbeiträge: Nach Auskunft der Stadt Vreden ist die Straße "Konrad-Zuse-Ring" noch nicht endgültig ausgebaut. Das Grundstück Konrad-Zuse-Ring 13, 15 in 48691 Vreden, Flur 84, Flurstück 179 steht im Eigentum von „hier keine Angaben“. Mit dem Kaufvertrag wurde das Grundstück an „hier keine Angaben“ „vollerschlossen“ verkauft, sodass der Erschließungsbeitrag nach den §§ 127 ff BauGB bereits abgelöst ist. Kanalanschlussbeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen wurden mit dem Grundstückskaufpreis fällig und sind gezahlt. Somit ist das genannte Grundstück aus beitragsrechtlicher Sicht vollständig abgerechnet.

Für das Grundstück Gemarkung Vreden, Flur 84, Flurstück 179, gelegen Konrad-Zuse-Ring 13, 15 werden Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG für das Land Nordrhein-Westfalen nicht mehr erhoben. Das Grundstück ist somit **erschließungsbeitragsfrei** nach BauBG und KAG.

Bauplanungsrecht:

Der Flächennutzungsplan stellt die in Rede stehende Fläche als "gewerbliche Baufläche" dar.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Planungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Nr. 78.1 Gewerbegebiet Nord, 1. Änderung" (Rechtskraft mit Veröffentlichung am 23.05.2009). Dieser setzt folgende Kriterien fest:

GE ³	(Gewerbegebiet mit Beschränkungen)
II	(Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß)
0.7	(max. Grundflächenzahl)
1,4	(max. Geschossflächenzahl)
H = 10,0	(Gebäudehöhe – als Höchstgrenze)

Hinweis:

Die Angaben geben nur einen Auszug des Bebauungsplans wieder. Der gesamte B-Plan kann bei der Stadt Vreden eingesehen werden.

5. Baubeschreibung

5.1 Allgemein

Bemerkung:

Das Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Wärme-, Schall- und Brandschutzes wurden nicht durchgeführt. Evtl. Anforderungen an Bestandsgebäuden bzw. an deren Anlagen durch die zum Bewertungsstichtag gültige Energieeinsparverordnung werden im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nicht untersucht. Untersuchungen auf den Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge oder Rohrfraß in Leitungen wurden nicht durchgeführt. Das zu bewertende Objekt wurde auch nicht auf schadstoffbelastete Baustoffe z.B. Asbest, Formaldehyd oder der Boden auf Verunreinigungen überprüft. Diese Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden. Die Beurteilung des Bauzustandes erfolgt nach dem äußeren Eindruck. Zerstörende Prüfungen wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen bezüglich der technischen Gebäudeausrüstung (z.B. Heizungs-, Elektro- und

Sanitärinstallationen) wurden nicht durchgeführt, so dass eine verbindliche Beurteilung für diese Gewerke nicht erfolgen kann. Es werden normale Verhältnisse unterstellt. Sichtbare Bauschäden und Baumängel werden jedoch in diesem Gutachten wertmäßig berücksichtigt. Die Angaben beziehen sich auf die sichtbare, dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen sind möglich und werden hier nicht gesondert aufgeführt. Angaben bezüglich nicht sichtbarer Teile, wie z.B. Wand- oder Dachaufbau, beziehen sich auf Angaben und Aussagen der Bauakten.

zum Objekt:

Das zu bewertende Grundstück ist zum Bewertungsstichtag mit einem Betriebsgebäude bebaut, welches aus drei Gebäude / -teilen und weiteren Nebenanlagen besteht.

- 1.) **Betriebshalle:** Das Gebäude wurde als eingeschossige Halle mit den Maßen rd. 25,0 m * 50,71 m (Gebund 1-9) als statisch tragende Stahlbinderkonstruktion aus Zweigelenkrahmen in Stahlwalzprofilen errichtet. Intern wurde die Halle dann in zwei abgetrennte Firmenbereich unterteilt. Die Hauptfläche (Gebund 2-9) gliedert sich dabei in einen Lager- und Kommissionierungsbereich, in einen Werkstattbereich, sowie in weitere Nebenräume (Heizung, Treppe). Die Nebenfläche (Gebund 1) unterteilt sich in einen kleinen Hallenteil und in eine Bürofläche. In der Hauptfläche wurde oberhalb einer Teilfläche des Lager- und Kommissionierungsbereichs und oberhalb der Werkstattfläche, im Bereich der Gebunde 8-9, eine massive Decke eingezogen. In diesem Obergeschossbereich wurden Lager- und Personalräume eingebaut. Die Halle wurde mit dunkelgrauen Alu-Wandpaneelen (Sandwichpaneelen) und mit lichtgrauen Alu-Dachpaneelen (Sandwichpaneelen) ausgestattet. Zur Belichtung wurden Fenster in die Fassaden, ein Firstlichtband mit integrierten Rauch- und Wärmeabzugsanlagen in die Dachflächen und zur Beschickung der Flächen Sektionaltore in ausreichender Größe und Anzahl eingebaut. Als Boden wurde ein Industriebeton mit einer Hartstoff-Verschleißschicht verbaut. Die Halle ist mit einem Brückenlaufkran (2*2,5 to.) ausgestattet. Das Dach der Halle ist vollflächig mit einer PV-Anlage belegt.
- 2.) **Verwaltung:** Vor die Halle wurde ein eingeschossiger Verwaltungstrakt gestellt, der dem Straßenverlauf angepasst ist und einen trapezförmigen Zuschnitt aufweist. Dieser Gebäudeteil weist insgesamt sieben Räume (Büro, Besprechung, Empfang etc.), einen Eingangsbereich, eine WC-Anlage, sowie einen Flurbereich auf. Das Gebäude wurde in Holzrahmenbauweise errichtet, mit einem Flachdach (in Teilbereichen als

Gründach ausgebildet) versehen und mit einer Holzfassade mit Blechakzenten oberhalb der Fenster / Tür ausgestattet. Die Räume weisen eine zweckmäßige und funktionelle Ausstattung an Boden, Wand- und Deckenbekleidungen, sowie eine für die Nutzung zeitgemäße Infrastruktur im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär, Elektro) auf, dies mit ausreichender Anzahl an Toilettenräumen, Steckdosen und Lichtauslässen, LAN-Anschlüssen etc.

- 3.) Außenlager: An das Gebäude 1 wurde in ähnlicher Breite und Höhe, sowie über die Tiefe der Gebunde 4-9, eine offene Überdachung als statisch tragende Stahlbinderkonstruktion aus Zweigelenkrahmen in Stahlwalzprofilen angebaut. Zur Belichtung der offenen Halle wurde ein Firstlichtband eingebaut. Der Boden wurde als Pflasterfläche (Betonsteinpflaster) ausgebildet. Das Dach der offenen Halle ist vollflächig mit einer PV-Anlage belegt.
- 4.) Neben den Gebäude / -teilen Nr. 1-3 befinden sich zum Bewertungsstichtag noch weitere Nebenanlagen auf dem Grundstück:
Vier Bürocontainer, die im Bereich der hinteren Giebelwand (Achse 1) an die Halle Nr. 1 anschließen.
Eine offene Überdachung in Holzbauweise (Fahrradabstellplatz), sowie eine weitere Holzhütte

Die weiteren Freiflächen des zweiseitig zu den Nachbargrundstücken eingefriedete und zu den Straßenseiten offenen Grundstücks sind über Betonsteinpflaster befestigt, oder sind als einfache Schotter- / Splittflächen (überwiegend befahrbar) angelegt. An der nördlichen Zufahrt befinden sich noch kleinere bepflanzte Grünflächen.

Hinweis:

Der Brückenlaufkran im Gebäudeteil 1.) ist maßgefertigt und mit der Halle verbunden. Aus diesem Grund unterstellt der Unterzeichner, dass der Brückenlaufkran fester Bestandteil der Halle ist.

Gemäß Vortrag bei der Ortsbesichtigung stehen die PV-Anlagen auf den Dächern der Gebäude / -teile 1 und 3 im Fremdeigentum. Da PV-Anlagen meist mit dem Ziel der wirtschaftlichen Nutzung errichtet und später wieder zurückgebaut werden, gilt die Verbindung als vorübergehend. Somit bleibt die PV-Anlage eine bewegliche Sache und gehört nicht automatisch zum Grundstück.

Bei den auf dem Grundstück stehenden Containern handelt es sich, aus Sicht des Unterzeichners, um eine mobile Lösung, die jederzeit wieder abgeräumt

werden kann. Somit handelt es sich um keine dauerhaft installierte bauliche Anlage.

Unter Berücksichtigung dessen zählt der Brückenlaufkran als Bestandteil der Halle und die PV-Anlage und die Container bleiben in der folgenden Bewertung unberücksichtigt.

Baurechtl. Situation / Baujahr: **Baugenehmigung Nr. 63-68 01411 2017** vom **09.01.2018** zum "Neubau einer Betriebshalle mit Büro und Außenlagerplatz für einen Dachdeckerbetrieb"

Daneben wurde noch ein weiteres Bauantragsverfahren unter dem Aktenzeichen **Nr. 63-68 02567 2018** zum "Neubau eines gewerblichen Betriebsgebäudes mit Büro- und Werkstattflächen" eingereicht. Dieser Antrag wurde aber am 13.08.2019 vom Antragsteller zurückgezogen., da Unterlagen unvollständig und erheblich Mängel nicht fristgerecht behoben wurden.

Das Baujahr des Betriebsgebäudes wird mit dem Jahr 2018 festgestellt.

Ist auf den folgenden Seiten nichts anderes erwähnt, wird für den weiteren Berechnungsweg eine formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie der ausgeübten Nutzung unterstellt.

Funktion / Grundriss: Gemäß den vorliegenden Unterlagen, weist das Wohnhaus einen funktionellen Grundriss auf.

Schall- und Wärmeschutz: Dem Baujahr entsprechend, heutigen Ansprüchen noch bedingt gerecht.

5.2 Beschreibung des Gebäudestandards (gemäß Aktenlage)

Gründung / Sohle: Gebäude / -teile 1-3: Gründung über Streifen- und Punktfundamente aus Stahlbeton mit einer Industriebeton-Sohlplatte (Gebäude / -teil 1), einer Stahlbeton-Sohlplatte mit schwimmender Estrichauflage (Gebäude / -teil 2) oder mit einem Pflasterboden (Gebäude / -teil 3)

Außenwände: Gebäude / -teile 1-2: Stahlstützen mit Alu-Profilen zur Fassadenaufnahme und mit dunkelgrauen Alu-Sandwichwandpaneelen (Gebäude / -teil 1), Holzrahmenwände mit senkrechter Holzverschalung als Fassade bzw. mit Akzenten aus Blech (Stehfalz) oberhalb der Fenster und Türen (Gebäude / -teil 2)

Dach: Gebäude / -teile 1-3: Leicht geneigtes Satteldach (rd. 5°) aus Stahlstützen mit Z-Profilen zur Aufnahme der lichtgrauen Alu-Sandwichdachpaneele,

	Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Zink (Gebäude / -teil 1), abgeklebtes Flachdach auf Holzbalkenlage mit Kiesschüttung bzw. mit Gründach, innenliegende Entwässerung (Gebäude / -teil 2), leicht geneigtes Satteldach (rd. 5°) aus Stahlstützen mit Z-Profilen zur Aufnahme der lichtgrauen Alu-Sandwichdachpaneele, Entwässerung über vorgehängte Dachrinnen und Fallrohre aus Zink (Gebäude / -teil 3)
Fenster und Außentüren:	Gebäude / -teile 1-2: rote- bzw. anthrazitfarbene Rahmenfenster
Innenwände:	Verwaltungs- und Sozialbereich: Mauerwerks- oder Holzrahmenwände überwiegend verputzt/verspachtelt bzw. als Sichtmauerwerk belassen, Wände dann tlw. gestrichen, tlw. tapeziert bzw. tlw. mit Fliesenbelag bekleidet, tlw. Glaswandelemente
Deckenkonstruktion:	Verwaltungs- und Sozialbereich: Offene, sichtbare Balkenlage (oberseitig verschalt) oder geschlossene Stahlbeton- / Holzbalkendecke mit unterseitiger Putzbekleidung / Verspachtelung
Fußböden:	Verwaltungs- und Sozialbereich: Fliesenbelag, Parkett / Laminat
Sanitäreinrichtungen:	Verwaltungs- und Sozialbereich: WC-Anlage im Erdgeschoss mit WC und Waschbecken in weiß WC-Anlage im Obergeschoss mit WC und Waschbecken in weiß WC-Anlage im Obergeschoss mit WC, 2 Urinale und Waschbecken in weiß, sowie mit einem Waschmaschinenanschluss
Elektro:	Verwaltungs- und Sozialbereich: Gebäudetypische Unterputzinstallation mit ausreichender Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen und ausreichender LAN-Verbindung
Besondere Bauteile:	Brückenlaufkran
Außenanlagen:	Betonsteinpflaster, Schotter- / Splittbefestigungen, kleine Grünflächen

5.3 Ausführungs- und Unterhaltungszustand

- Augenscheinlich wurden die Arbeiten **Außen und Innen** dem Baujahr entsprechend ordnungsgemäß ausgeführt. Wegen des geringen Gebäudealters waren Unterhaltungsarbeiten bislang nicht notwendig. Aufgrund der bei der Ortsbesichtigung getroffenen Feststellungen sind kein "mietrelevanter" Unterhaltungs- oder Instandhaltungstau oder etwaige Schäden gegeben. Zum Bewertungsstichtag befindet sich die Gebäude / -teile in einem baualtersgemäßen Normalzustand. Mittelfristig sind im



Verwaltungs- und Sozialbereich allgemeine Unterhaltungsarbeiten im Rahmen der normalen Instandhaltung durchzuführen. Die Freiflächengestaltung des südlichen Grundstücksteils ist insgesamt sehr einfach.

6. Aufstellung der wertrelevanten Bemessungsgrößen

Aufstellung der vermietbaren Nutzflächen, gemäß Aktenlage

Gebäude / -teil 1-2

Erdgeschoss

Lagerhalle	rd.	1.070,60 m ²
Heizung	rd.	7,98 m ²
Blecharbeiten	rd.	136,73 m ²
Flur 2	rd.	14,92 m ²
Besprechung	rd.	15,40 m ²
Foyer	rd.	12,60 m ²
Empfang	rd.	7,19 m ²
WC	rd.	2,22 m ²
Flur 1	rd.	27,15 m ²
Büro 1	rd.	16,19 m ²
Büro 2	rd.	16,64 m ²
Büro 3	rd.	24,07 m ²
Büro 4	rd.	15,30 m ²
Büro 5	rd.	<u>29,36 m²</u>
Summe	rd.	1.396,40 m ²

Obergeschoss

Magazin/Lager	rd.	76,58 m ²
Magazin/Lager	rd.	132,30 m ²
Flur 3	rd.	10,11 m ²
WC-Herren	rd.	4,54 m ²
WC-Damen	rd.	4,54 m ²
Flur 4	rd.	5,00 m ²
Archiv/Server	rd.	5,02 m ²
Personalraum/Umkleide	rd.	<u>49,26 m²</u>
Summe	rd.	287,35 m ²

Gebäude / -teil 3Erdgeschoss

Offene Halle	rd.	<u>888,59 m²</u>
Summe	rd.	888,59 m ²

Summe der vermietbaren Nutzflächen gesamt: **somit rd. 2.572,34 m²**

Für die weitere Berechnung aufgeteilt in:

Rd. 1.424,19 m² Hallenfläche einschl. Nebenräumen (überdeckt und allseitig umschlossen)

Rd. 888,59 m² offene Hallenfläche (überdeckt, aber nicht allseitig umschlossen)

Rd. 259,56 m² Verwaltungs- und Sozialraumflächen

Stellplätze und Außenabstellflächen im FreienErdgeschoss

Büro u. Verwaltungsräume (4 Stellplätze)	rd.	4 Stp.
Fertigungs-/Lagerhalle (7 Stellplätze)	rd.	7 Stp.
Weitere Stellplätze (3 Stellplätze)	rd.	<u>1 Stp.</u>
Summe	rd.	14 Stp.
Außenabstellfläche (pauschal)	rd.	<u>2.000,0 m²</u>
Summe	rd.	2.000,0 m ²

Hinweis:

*Die technischen Berechnungen sind auf Grundlage vorhandener Zeichnungen und Unterlagen teils überschlägig, aber mit der für den Bewertungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Dabei wurden sie stichprobenhaft kontrolliert. **Die Ergebnisse gelten nur für diese Wertermittlung.***

7. Angenommene Werte

Als angenommene Werte werden hier die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Gebäudes bezeichnet.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Man spricht daher auch von der üblichen Gesamtnutzungsdauer. Diese ist objektspezifisch und kann daher aufgrund der Gebäudenutzung stark variieren. Bei der Ermittlung des Werts baulicher Anlagen ist allein die an der wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit orientierte **wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer** und nicht die technische Lebensdauer von Bedeutung.

Die **Restnutzungsdauer** ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. In der Regel ermittelt man die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage.

Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Instandsetzungen und Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten die Restnutzungsdauer verkürzen können. Des Weiteren ist zu beachten, ob die baulichen Anlagen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück oder im umliegenden Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entsprechen.

Unter Berücksichtigung der genehmigten Nutzung und Ausführung und im Vergleich mit der Anlage 1 der ImmoWertV "Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer" sind die Gebäude und -teile, insgesamt vergleichbar mit: „Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude“ bzw. „Lager- und Versandgebäude“. Gemäß dieser Anlage liegt die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude bei 40 Jahren.

Unter Berücksichtigung dessen und gemäß dem bei der Ortsbesichtigung festgestellten Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes stellt der Unterzeichner für die Gebäude und -teile eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren fest.

Daraus ergeben sich folgende Objektdaten:

Gesamtnutzungsdauer:	40 Jahre
Baujahr:	2018
Gebäudealter:	8 Jahre
Restnutzungsdauer:	32 Jahre

8. Wertermittlung

8.1 Wertermittlungsverfahren nach §6 ImmoWertV

Gemäß §6 (1) ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragsverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen.

In der Regel sind nach §6 (2) ImmoWertV die vorher genannten Wertermittlungsverfahren in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Allgemeine Wertverhältnisse
2. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

8.2 Allgemeine Wertverhältnisse

- **Vergleichswertverfahren** §§24 und 26 ImmoWertV
Im Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des §25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des §26 (1) und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des §26 (2) herangezogen werden.
- **Ertragswertverfahren** §§27 bis 34 ImmoWertV
Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Dabei wird dieser auf der Grundlage des nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des §31 (1), der Restnutzungsdauer im Sinne des §4 (3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des §33 errechnet.
- **Sachwertverfahren** §§35 bis 39 ImmoWertV
Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des §36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des §37 und dem nach den §§40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.

8.2.1 Auswahl des Verfahrens

Eigentum, das sich zur Vermietung eignet, wird in der Regel unter dem Gesichtspunkt der erzielbaren Erträge errichtet und als solches auch am Markt bewertet bzw. als solches am Markt gehandelt. Durch den Ansatz unmittelbarer Marktdaten, z.B. durch die Verwendung der zum Bewertungsstichtag marktüblich erzielbaren Mieteinkünfte, durch den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes oder durch die Verwendung angepasster Bewirtschaftungskosten spiegelt der Ertragswert diesen Markt wider. Aus diesem Grund wählt der Unterzeichner das **Ertragswertverfahren**, um daraus einen Verkehrswert abzuleiten.

8.2.2 Bodenwertermittlung gemäß §§40 bis 45 ImmoWertV

Der Bodenwert ist in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§24 bis 26 der ImmoWertV zu ermitteln. Gemäß §40 (2) ImmoWertV kann für die Bodenwertermittlung neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch nach Maßgabe des §26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

$$\begin{array}{lcl} \text{Bodenwert:} & 75,00 \text{ € / m}^2 & \\ \Rightarrow 6.439 \text{ m}^2 * 75,00 \text{ € / m}^2 & = & 482.925,00 \text{ €} \end{array}$$

Der Bodenwert beträgt somit rd. 483.000,00 €

8.2.3 Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts gemäß §§31 bis 34 ImmoWertV

Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von marktüblich erzielbaren jährlichen Reinerträgen des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht zu berücksichtigen. Werden für die Nutzung von Grundstücken oder Teilflächen eines Grundstückes keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei der Vermietung oder Verpachtung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die hiernach berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Durch Umlagen gedeckte Betriebskosten bleiben unberücksichtigt. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Barwertfaktor (Vervielfältiger) berücksichtigt. Verwaltungskosten sind zum einen Kosten für die mit der Verwaltung des Grundstückes beauftragten Arbeitskräfte und Einrichtungen, zum zweiten die Kosten der Aufsicht, sowie zum Dritten die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum an Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Das Mietausfallwagnis umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten oder sonstigen Einnahmen oder vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Die Werte für Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis gemäß Anlage 3 der ImmoWertV "Modellansätze für Bewirtschaftungskosten".

Im allgemeinen Ertragswertverfahren (§28 ImmoWertV) ist dabei der Reinertrag um den Betrag zu mindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt. Der Verzinsung ist in der Regel der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszins zugrunde zu legen.

Ist das Grundstück wesentlich größer, als es einer den baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht und ist eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig oder möglich, ist bei der Berechnung der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts dieser Teilfläche nicht anzusetzen.

Der um den Verzinsungsbetrag verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Barwertfaktor (Vervielfältiger) im Sinne des §34 ImmoWertV zu kapitalisieren. Maßgebend ist der Barwertfaktor, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ergibt.

Sonstige, den Verkehrswert beeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung bisher noch nicht erfasst sind, sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Insbesondere sind die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand zu beachten, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

Für die Wertermittlung spielt der Liegenschaftszinssatz eine wesentliche Rolle. Gemäß Definition der ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar. Dabei zeigt sich, dass die Verzinsung von Immobilienkapital grundsätzlich anderen Regeln folgt als bei anderen Anlageformen. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn-, Gewerbeimmobilie etc.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart "festen" Liegenschaftszinssatz. Die einschlägige Literatur gibt Empfehlungen für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes. Vorrang haben hier allerdings grundsätzlich die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Liegenschaftszinssätze. Diese sind dann im Einzelfall zu modifizieren.

Für den zu beurteilenden Fall hält der Unterzeichner, unter Berücksichtigung der vorhandenen Lage und Bebauung, sowie im Vergleich mit dem Marktbericht des Gutachterausschusses, einen Liegenschaftszins von 4,5% für angemessen.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Baujahr 2018, beträgt die Restnutzungsdauer 32 Jahre und somit der Vervielfältiger 16,79 bei 4,5% Verzinsung.

Unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattung des Grundstücks und der Gebäude und -teile, unter Beobachtung des Marktes zum Bewertungsstichtag und im Vergleich mit dem Mietwertrahmen, veröffentlicht im Marktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Borken, hält der Unterzeichner die zum Bewertungsstichtag tatsächlich erzielten Netto-Kaltnieten, dann in Teilbereichen vom Unterzeichner geringfügig angepasst (Büroflächen ohne Möblierung, "Aufsplittung" der Außenfläche etc.) von rd. 12.320,00 € für marktüblich erzielbar (dies entspricht durchschnittlich einer Miete von rd. 6,50 €/m² für die Büro- und Sozialraumflächen, von rd. 4,50 €/m² für die Hallenflächen (geschlossene Hallen), von rd. 2,50 €/m² für die offenen Hallenflächen und rd. 1,00 €/m² für die weiteren, als nicht überdachtes Außenlager nutzbaren Freiflächen).

Ertragswertberechnung

Jahres-Rohertrag:	12.320,00 € * 12 Monate	=	rd.	147.840,00 €
- Verwaltungskosten	3% des Jahres-Rohertrages	=	rd. -	4.435,00 €
- Instandhaltungskosten	14,40 € / m ² bzw. 4,32 € / m ² Nutzfläche =	rd. -		13.729,00 €
(100%-Satz des Wertes der Wohnnutzung für Büros bzw. für vergleichbare Nutzung, 30%-Satz des Wertes der Wohnnutzung für Lager-, Logistik-, Produktionshallen o. ä, bei Instandhaltung von "Dach und Fach" durch den Vermieter)				
- Mietausfallwagnis	4% des Jahres-Rohertrages	=	rd. -	5.914,00 €
Summe		=	rd.	123.762,00 €
Abzüglich Verzinsung des Bodenwertes				
- 4,5% von 483.000,00 €		=	rd. -	21.735,00 €
Reinertrag der baulichen Anlage		=	rd.	102.027,00 €
102.027,00 € * 16,79		=	rd.	1.713.033,00 €
<u>zuzüglich Bodenwert</u>		=	rd.	483.000,00 €
vorläufiger Ertragswert		=	rd.	2.196.033,00 €
somit rd. 2.196.000,00 €				

Der vorläufige Ertragswert für das Grundstück beträgt somit rd. 2.196.000,00 €

8.3 Besondere objektspezifische Merkmale nach §8 (3) ImmoWertV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen und Modellansätzen abweichen. Dies können u. a. grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel bzw. Bauschäden sowie Freilegungskosten sein.

In der hier in Rede stehenden Bewertung liegen folgende besondere objektspezifische Merkmale vor:

1. Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Eintragung:

Übernahme der Verpflichtung, auf dem Grundstück Gemarkung Vreden, Flur 84, Flurstück 179 eine Fläche in einer Länge von 24,60 m und einer Tiefe von 1,92 m nur so zu benutzen, dass eine gegenseitige Brandgefährdung ausgeschlossen ist (z.B. ausschließliche Nutzung als Verkehrsfläche, Grünfläche oder Freifläche).

Bewertung der Eintragung

Mit dieser Eintragung verpflichtet sich der Eigentümer des hier in Rede stehenden Grundstücks die direkte Fläche an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum Grundstück "Konrad-Zuse-Ring 11" nur als Verkehrs-, Grün- oder Freifläche zu nutzen.

Ob und in welcher Höhe eine Baulasteintragung eine Wertbeeinflussung am Grundstück hat, richtet sich in der Regel danach, in welchem Umfang das Grundstück beeinträchtigt wird.

Im vorliegenden Fall wird das Grundstück in seiner baulichen Nutzbarkeit nicht eingeschränkt, da das Abstandsflächenrecht gemäß §6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in diesem Bereich keine bauliche Anlage ermöglicht. Es bleibt aber der Mangel am Grundstück durch die Eintragung selbst, sowie die evtl. geringfügige Beeinträchtigung, dass die Fläche auch als Außenlager und Abstellfläche nicht zur Verfügung steht.

Insgesamt ergibt sich daraus eine gering eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit, die, gemäß einschlägiger Literatur, mit einer 10 – 30 v.H. Wertminderung an der betroffenen Grundstücksfläche berücksichtigt wird. Im vorliegenden Fall hält der Unterzeichner eine Minderung von 20 v.H. für angemessen.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Flächengröße: $24,60 \text{ m} * 1,92 \text{ m} = 47,2 \text{ m}^2$

Bodenwert: 75,00 €/m²

Minderung: 20%

$$\Rightarrow 47,2 \text{ m}^2 * 75,00 \text{ €/m}^2 * 20\% = 708,00 \text{ €}$$

Die Wertminderung am Grundstück durch die Baulasteintragung wird mit rd. – 700,00 € festgestellt.

2. Besondere Ertragsverhältnisse

Die hier in Rede stehenden Gebäude- und Gebäudeteile sind mit einer Photovoltaik-Anlage ausgestattet, die auf den Dachflächen installiert wurden. Eine Photovoltaik-Anlage zählt zu den besonderen, objektspezifischen Merkmalen (§8 (3) ImmoWertV) eines Grundstücks, da sie i.d.R. zu Renditezwecken errichtet und somit, unter Berücksichtigung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, abweichende Erträge generiert.

Gemäß Vortrag bei der Ortsbesichtigung steht die Anlage in Fremdeigentum und gehört auch nicht automatisch zum Grundstück. Aus diesem Grund bleibt die Anlage hier unberücksichtigt.

3. Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau, Restfertigstellungskosten

Der Abschlag für Baumängel bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten kann hier nicht rechnerisch ermittelt werden. Darüber hinaus ist zu beachten, dass nicht auszuschließen ist, dass sich erst bei der Behebung von Baumängeln / Bauschäden und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensbilder zeigen können. Da das zu erstellende Verkehrswertgutachten kein Substanzgutachten darstellt, ist die technische Beschaffenheit im Detail ggf. durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Der Abschlag wird in der Höhe angesetzt, die der geschätzten Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustandes ohne Modernisierung entspricht. Die Alterswertminderung des Gebäudes wird bei dem geschätzten Abschlag berücksichtigt und er ist nicht mit den tatsächlich aufzuwendenden Kosten gleichzusetzen. Wenn die Behebung des Mangels, Reparaturstau etc. nicht bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung in Ansatz gebracht. Demnach ist der Abschlag nicht zwingend gleichzusetzen mit möglichen Investitionskosten, hierzu wären genauere Untersuchungen und Kostenermittlungen erforderlich.

Die über die normale Altersminderung hinausgehende Wertminderung wegen vorhandenen Baumängeln bzw. Bauschäden, Reparaturstau und / oder Restfertigstellungskosten werden geschätzt auf: **- 25.000,00 €**



Dies im Einzelnen für:

- Mittelfristig sind Unterhaltungsarbeiten im Rahmen der normalen Instandhaltung durchzuführen

Die Summe der besonderen, objektspezifischen Merkmale beträgt somit rd. - 25.700,00 €

8.4 Ermittlung der Verfahrenswerte

Vorläufiger Ertragswert	=	rd.	2.196.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen, objektspezifischen Merkmale	=	rd. -	25.700,00 €
Ertragswert:	=	rd.	2.170.300,00 €
somit rd. 2.170.500,00 €			

9. Verkehrswert

9.1 Definition des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach §6 (4) ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

9.2 Feststellung des Verkehrswerts

Der Verkehrswert für das Grundstück:

Gemarkung: Vreden Flur: 84 Flurstück(e): 179

wird vom Unterzeichner auf der Grundlage des ermittelten Ertragswerts per Bewertungsstichtag festgestellt mit:

2.170.500,00 €

(i. W.: Zweimillioneneinhundertsiebzigtausendfünfhundert Euro)

Begründung:

Der Verkehrswert wurde auf der Grundlage des Ertragswerts unter Berücksichtigung des Ausführungs- und Unterhaltungszustands, sowie weiterer wertrelevanter Bemessungsgrößen festgestellt und ist somit zum Bewertungsstichtag unmittelbar marktangepasst.



10. Erklärung

Der Unterzeichner:

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit, in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten selbständig und höchstpersönlich, nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände, nach bestem Wissen und Gewissen, angefertigt habe.

Haftungsausschuss:

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen - gleich aus welchem Rechtsgrund - nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grobe fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung des Gutachtens verursacht hat, sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. § 639 BGB bleibt unberührt. Alle darüberhinausgehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen.

Ahaus, 10.06.2026

Dietmar Weiper

- Dipl.-Sachverständiger (DIA) -