



Anschrift: Sassenberger Strasse 5
48 231 Warendorf

Telefon: 0049(0)2581-781 595
Telefax: 0049(0)2581- 96 520
Internet: www.immobilien-
sachverständigenbewertung.de
E-Mail: mail@immobilien-
sachverständigenbewertung.de

Datum: [Redacted]

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Gewerbegebäude [Redacted]



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
[Redacted] ermittelt mit rd.
422.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 8 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Nutzung des Grundstücks.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gewerbehalle I	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.2.5.1	Wohnung	14
3.2.5.2	Büro	14
3.2.5.3	Werkhalle.....	14
3.2.5.4	Ausstellung.....	15
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Gewerbehalle II	16
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.3.4	Nutzungseinheiten und Raumaufteilung.....	17
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
3.3.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
3.4	Garage	18
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
3.4.4	Nutzungseinheiten und Raumaufteilung.....	20

3.4.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	20
3.4.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
3.5	Schuppen	20
3.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	20
3.5.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
3.5.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
3.5.4	Nutzungseinheiten und Raumaufteilung.....	22
3.5.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	22
3.5.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
3.6	Garage II.....	22
3.6.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	22
3.6.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.6.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	23
3.6.4	Nutzungseinheiten und Raumaufteilung.....	24
3.6.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	24
3.6.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	24
3.7	Nebengebäude.....	24
3.8	Aussenanlagen	24
4	Ermittlung des Verkehrswerts	26
4.1	Grundstücksdaten	26
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	26
4.3	Bodenwertermittlung	27
4.4	Ertragswertermittlung.....	29
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	29
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.4.3	Ertragswertberechnung.....	32
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
4.5	Sachwertermittlung.....	38
4.5.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	38
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	39
4.5.3	Sachwertberechnung.....	43
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	44
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	53
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	53
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	53
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	53
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	53
4.6.5	Verkehrswert	54
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	56
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	56
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	57
5.3	Verwendete fachspezifische Software	57
6	Verzeichnis der Anlagen	58

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: mit einem Gewerbebetrieb bebautes Grundstück

Objektadresse: [REDACTED]

Grundbuchangaben: Grundbuch von [REDACTED]

Kastasterangaben: [REDACTED] zur Grösse
von 3.626 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke einer Unternehmensbewertung

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige
der Eigentümer

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte);
- Berechnung des Bruttorauminhalts und der Wohn- und Nutzflächen

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen herangezogen:

- Flurkartenauszug des Kreises Warendorf im Maßstab 1:1.000 vom 15.05.2008;
- Strassenkarte und Stadtplan von [REDACTED];
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom [REDACTED];
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt [REDACTED] vom [REDACTED];
- schriftliche Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks durch die Stadtverwaltung [REDACTED] vom [REDACTED];
- Bodenrichtwertauszug aus BORIS.NRW zum Stichtag 09.05.2008;
- mündliche Auskunft zum Planungsrecht vom [REDACTED] durch die zuständige Sachbearbeiterin [REDACTED] des Bauordnungsamtes der Stadt [REDACTED];
- Grundstücksmarktbericht 2008 des zuständigen Gutachterausschusses für die Stadt [REDACTED];
- sonstige Bewertungsdaten aus der im Abschnitt 5 aufgeführten Fachliteratur

Gutachterstellung unter Mitwirkung von:

- keine Mitwirkung Dritter

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Nordrhein-Westfalen

Kreis:

Kreis Warendorf

Ort und Einwohnerzahl:

[REDACTED]

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:

Münster (ca. 25 km entfernt)

Bielefeld (ca. 41 km entfernt)

Osnabrück (ca. 45 km entfernt)

Dortmund (ca. 62 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 165 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 64 Richtung Telgte (W) – Bielefeld (O)

B 475 Richtung Osnabrück (N) – Richtung Ahlen (S)

Autobahnzufahrt:

A 2 und A43/A1 jeweils ca. 20 km

bzw. 25 km entfernt

Bahnhof:

[REDACTED]

Flughafen:

Münster/Osnabrück (ca. 28 km entfernt)

Düsseldorf (ca. 145 km entfernt)

Dortmund (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2)

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1.300 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte ca. 800 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhof) ca. 1.000 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1.300 m entfernt

Gewerbelage:

Gewerbegebietslage mit im Umfeld teilweiser Wohnbebauung als Betriebsleiterwohnungen; Gewerbebestruktur besteht aus grundsätzlich nicht störendem Gewerbe. Nördlich und östlich des Grundstücks befinden sich ein Elektronunternehmen bzw. ein Kfz-Hof mit geringem Handelsanteil, südlich und westlich befinden sich zunächst die umgebenden Strassen sowie dann anliegend weitere Gewerbebetriebe (teilweise mit Privat -kundenfrequenzen)

Immissionen:

keine wertrelevanten Immissionen, da sowohl verkehrlich als auch umfeldbezogen ausschliesslich quartiersübliche Wirkungen

topographische Grundstückslage:

eben

2.2 Gestalt und Form

(vgl. Anlage 3)

Strassenfront:	Ca. 43 m tief parallel zur [REDACTED]; ca. 85 m tief parallel zur [REDACTED] Strasse
Grundstücksgrösse:	[REDACTED] Grösse: 3.626 m ²
Bemerkungen:	Regelmässiger, rechteckiger Zuschnitt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Strassenart:	Anliegerstrasse mit teilweise Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	<p>[REDACTED] Strasse: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit farbigen Betonverbundsteinen; Parkstreifen nicht vorhanden</p> <p>[REDACTED]: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinen; Parkstreifen nicht vorhanden</p>
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung entlang der östlichen Grundstücksgrenze im südöstlichen Grundstücksbereich, weitere Nachbargrenzen sind durch einen Zaun begrenzt
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser (und Gas) aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Soweit ersichtlich und vom Eigentümer bestätigt, handelt es sich für das Bewertungsgrundstück um normalen tragfähigen Baugrund. Weitere diesbezügliche Befragungen oder Untersuchungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde eingesehen. Hiernach bestehen (bzw. bestanden am Wertermittlungsstichtag) in Abteilung II des Grundbuchs von [REDACTED], Blatt 7202 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird absprachegemäß ohne weitere Überprüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten(z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine schriftliche Auskunft zum Inhalt des Baulastverzeichnisses vom 14.05.2008 durch das Bauordnungsamt der Stadt Warendorf vor. Hiernach liegen keine Baulasten vor.

Denkmalschutz:
Gebäudeart und Bauweise wird auftragsgemäß

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist gemäß Einsichtnahme beim Stadtplanungsamt Warendorf im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) darge-

stellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß planungsrechtlicher mündlicher Auskunft der Stadt [REDACTED] ist für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (auf dem fiktiv unbebauten Bewertungsgrundstück) ist demzufolge nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Das unmittelbare Umfeld entspricht jedoch dem Charakter eines Gewerbegebietes i.S. des § 8 BauNVO. Die vorhandene bauliche Nutzung des Bewertungsgrundstücks stellt an seiner gegebenen Lage eine übliche und wirtschaftliche Nutzung dar.

Satzungsrechtliche Besonderheiten: Für das Grundstück liegen keine satzungsrechtlichen Besonderheiten vor.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und der vorliegenden Bauzeichnungen und Schnitte durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: Baureifes Land (vgl. § 4 Abs. 4 WertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist lt. Schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung [REDACTED] bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG grundsätzlich beitrags- und abgabefrei.

Im vorliegenden Fall existiert eine [REDACTED]
[REDACTED] valutiert und mit monatlich vereinbarten Raten zurückgeführt wird. Die Wertrelevanz wurde in den sons-

tigen besonderen wertbeeinflussenden Umständen berücksichtigt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern-)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmässigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück ist mit mehreren Gebäuden (zwei Werk-/Lagerhallen mit integrierter Ausstellung sowie einem untergeordneten Wohnteil, zwei Garagen in der Nutzung als Lagerraum und Nebengebäuden [Bürocontainer u. Gartenhaus]) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt an der Südachse des Gesamtgebäudes ein ca. 5 m tiefer vollständig gepflasterter Bereich, der für bis zu 25 Fahrzeuge Stellmöglichkeiten bietet. Auf der Westseite befindet sich ein vorgelagerter Grünbereich (überwiegend Rasen mit wenig Strauchwerk), während auf der Nordseite ein asphaltierter Weg den rückwärtigen Hofbereich erschliesst an dem sich die zuletzt neu errichtete und als Lager genutzte Garage angliedert sowie in dessen Verlauf das Gartenhaus, die Bürocontainer und der Hundezwinger angereicht sind.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauzeichnungen.

Die Gebäude und Aussenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installation (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nichtgeprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche

und tierische Schädlingen sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gewerbehalle I

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einseitig angebauter Gewerbebetrieb, bestehend aus einer eingeschossigen Werk-/Lagerhalle mit vorgelagertem Büro, einer eingezogenen Wohnung [auf zwei Ebenen], einer nachträglich eingebauten Ausstellung aus dem Jahr 2004 sowie Personal-Aufenthalts- wie Sanitärräumen. Es handelt sich um ein Gebäude mit einem Satteldach, nicht unterkellert.
Baujahr:	1968 gemäß Angabe des Eigentümers
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">• Einbau isolierverglaster Fenster in den wesentlichen Aufenthalts- (nicht Produktionsbereichen), besonders auf der West- und Südseite• Einbau einer Decken-Heizanlage in 2002 im Werk- und Lagerraum• Wärmedämmung auf der Nordseite der Halle unterhalb der Fensteranlagen im Jahr 2000 sowie Wärmedämmung der Dachunterseite• in 2004 Ausbau eines Hallenteils von ca. 150 m² als Ausstellungs- und Kundenempfangszone mit entsprechend hochwertigen Bodenbelägen, abgehängter OWA-Decke, Einbaustrahlern, Kaminofen etc.
Erweiterungsmöglichkeiten:	<p>Gemäß der heutigen Nutzung, Andienung und des weiteren Grundstückszuschnitts ergeben sich keine signifikanten Erweiterungsmöglichkeiten, ohne auch die nordwärts gegebene Anfahrbarkeit des Gebäudes nicht zu gefährden.</p> <p>Eine Aufstockung / ein Ausbau des Dachgeschosses wäre aufgrund der Umfeldbebauung in Verbindung mit dem hier herrschenden Planungsrecht vorstellbar.</p>
Außenansicht:	Das Gebäude wurde als mit Kalksandstein hintermauerter und aussenseitig verklinkerter Massivbau errichtet. Auf der Nordseite wurden zwischenzeitlich Dämmungen (s. Modernisierung) angebracht. Auf beiden Traufseiten sind ab einer Höhe von ca. 1,70 m überwiegend senkrechte Lichtbänder eingesetzt, die auf der

Südseite im Bereich der oben erwähnten Ausstellung sowie weiteren Teilen bereits einen Fensteraustausch erhielten.

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau mit einschaliger KS-Hintermauerung
Fundamente:	Beton als Streifenfundamente
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung sowie auf der nördlichen Seite isolierte Sandwichelemente
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfetten aus Stahl, Träger aus Stahl <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit mit Dämmung;
Geschossdecken:	Geschossdecke aus Holz / nur im ersten Hallendrittel
Eingangsbereiche:	Auf der Westgiebelseite zwei einfache Eingangstüren (Kunststofftüren mit Lichtausschnitt); im Bereich der Ausstellung Eingangüberdachung als Alu-Konstruktion mit Lichtbändern
Treppen:	Innentreppe als Stahl-/Holzkonstruktion

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	elektrische Nachtspeicherheizung innerhalb der Wohnung und des Büros, in der Halle Deckenstrahlungsheizung mit festen Brennstoffen (Öl), Brenner ~ 30 kW (Nennwärmeleistung); Abgasverlustwert: 9 %
----------	--

Wasser:	Wasser über das öffentliche Netz
Warmwasser:	Warmwasser über Durchlauferhitzer
Abwasser:	Anschluss an die städtische Kanalisation
Strom:	über das öffentliche Netz, Starkstromanschluss vorhanden

3.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss: keines

Wohnen:

3-Zimmer-Wohnung auf zwei Ebenen, bestehend aus Wohnen, Bad, Fluren, Küche und Essbereich im Erdgeschoss sowie zwei Schlafzimmern im Obergeschoss

Büro / Personal:

bestehend aus einem Einzelbüro (Westgiebelseite) sowie sanitären Personaleinrichtungen (Lage dito) und einem Aufenthaltsraum für gewerbliches Personal (Ostgiebelseite)

Werkhalle:

zusammenhängende Werkhalle, ohne Zwischenunterteilungen und ohne Zwischendecken, teilweise mit Regallagern zwischen den Werktafeln

Ausstellung / Kundenempfang:

Teilfläche von ca. 150 m², in 2004 neu ausgebaut (s. weitere Beschreibungen im Gutachten), als Ausstellungsfläche in Kombination mit zwei Büroarbeitsplätzen und Kundenempfang genutzt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Wohnung

Bodenbeläge:	Schwimmender Estrich, im Erdgeschoss mit hellen Fliesen belegt
Wandbekleidungen:	Glatte Wandbekleidungen, tapeziert und / oder gestrichen
Deckenbekleidungen:	Teilweise glatte Wandbekleidungen, tapeziert und gestrichen bzw. mit einer Holzverschalung versehen
Bad:	Neues Bad bestehend aus Badewanne, Waschbecken und Toilette, raumhoch gefliest, hochwertige Armaturen
Innentüren:	Überwiegend einfache Holzinntüren mit Stahlzarge bzw. Verbundholzzarge

3.2.5.2 Büro

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit Kunststoffbelag
Wandbekleidungen:	Holzvertäfelungen in einfacher Ausführung
Deckenbekleidungen:	tapezierte und gestrichene Decke im Büro
Innentüren:	einfache Holzinntüren mit Stahlzargen

3.2.5.3 Werkhalle

Bodenbeläge:	Rohbetonboden
Wandbekleidungen:	keine Wandbekleidungen, teilweise vorhandener Kalksandstein gestrichen bzw. unbehandelt bzw. auf der Nordseite Sandwichelemente
Deckenbekleidungen:	GKB-Decke mit einer zwischenliegenden Dämmebene unbehandelt; unter der Decke angebrachte einfache Be-

leuchtungskörper in Form von Neon-Röhren

Fenster: auf der Nordseite Einfachfenster, nicht öffnungsbar mit einer Brüstungshöhe ab ca. 1,70 m in Milchglasoptik, auf der Südseite entsprechende Fensteröffnungen, hier jedoch großteils erneuerte Kunststofffenster mit Iso-Verglasung

Türen: Auf der Südseite Rolltor mechanisch sowie nebenliegende Fluchttür als Stahltür mit Stahlzarge

besondere Einrichtungen: Personal-/Aufenthaltsraum mit einer Einbauküchenzeile, im Rahmen der allgemeinen Objektbewertung in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar; geringfügiger Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Decke der Sanitäranlagen des Personals

3.2.5.4 Ausstellung

Bodenbeläge: Terrazzo-Steinzeugboden in der gesamten Ausstellungsfläche

Wandbekleidungen: Glatte Wandbekleidungen, mit Binderfarbe gestrichen

Deckenbekleidungen: Abgehängte Rasterdecke in 36,5 cm x 36,5 cm als Odenwald-Decke mit integrierten Einbaurasterleuchten

Fenster / Eingang: Großflächige Fensterscheiben zum Eingang, Eingangstür als Kunststofftür mit Glasfüllung; Eingangstür mit Überdachung (s.u.)

3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Im Bereich der giebelseitigen Eingänge sowie der Ausstellung sind Eingangsüberdachungen vorhanden; weiterhin sind neben der Ausstellungsfläche Markisen-/ Überdachungselemente angebracht; diese dienen hier jedoch dem Unternehmenszweck (Handel / Großhandel und Verkauf

von Markisen und Überdachungen), daher sind sie wertmäßig in die Gebäudebewertung nicht eingeflossen.

Besondere Einrichtungen: über die in den jeweiligen Nutzungseinheiten er-
wähnten, keine

Belichtung und Besonnung: Gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse

Bauschäden und Baumängel: über die in den jeweiligen Nutzungseinheiten er-
wähnten, keine

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ordentlich und befriedi-
gend. Es besteht kein wesentlicher Unterhaltungstau.

3.3 Gewerbehalle II

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Einseitig an die Ursprungshalle östlich angebauter Gewer-
bebetrieb, bestehend aus einer eingeschossigen Halle mit
überwiegendem Lagerzweck. Es handelt sich um ein Ge-
bäude mit einem Satteldach, nicht unterkellert.

Baujahr: 1973 gemäß Angabe des Eigentümers

Modernisierungen:

- Wärmedämmung auf der Nordseite der Halle unterhalb
der Fensteranlagen im Jahr 2000 sowie Wärmedäm-
mung der Dachunterseite

Erweiterungsmöglichkeiten: Gemäß der heutigen Nutzung, Andienung und des weite-
ren Grundstückszuschnitts ergeben sich keine signifikanten
Erweiterungsmöglichkeiten, ohne auch die nordwärts
gegebene Anfahrbarkeit des Gebäudes nicht zu gefähr-
den.

Eine Aufstockung / ein Ausbau des Dachgeschosses wäre
aufgrund der Umfeldbebauung in Verbindung mit dem
hier herrschenden Planungsrecht vorstellbar.

Außenansicht: Straßenseite Klinkermauerwerk; Hofseite Sandwich-
elemente; Giebelseite West Anbauseite in KS-Steinen;

Giebelseite Ost angrenzend an zeitgleich errichtete Garage

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau mit einschaliger KS-Hintermauerung
Fundamente:	Beton als Streifenfundamente
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung sowie auf der nördlichen Seite isolierte Sandwichelemente
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Pfetten aus Stahl, Träger aus Stahl <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Welleternit mit Dämmung;
Geschossdecken:	keine
Treppen:	keine

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:	nicht beheizt
Wasser:	über das öffentliche Netz
Warmwasser:	kein Warmwasser
Abwasser:	Anschluss an die städtische Kanalisation
Strom:	über das öffentliche Netz, Starkstromanschluss vorhanden

3.3.4 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Baujahr: 1973 gemäß Angabe des Eigentümers

Modernisierungen: Keine

Erweiterungsmöglichkeiten: Keine

Eine Aufstockung / ein Ausbau des Dachgeschosses wäre aufgrund der Umfeldbebauung in Verbindung mit dem hier herrschenden Planungsrecht vorstellbar.

Außenansicht: Straßenseite Klinkermauerwerk mit Tor, Hofseite analog; Giebelseite West Anbauseite; Giebelseite Ost sichtbares Klinkermauerwerk zur Nachbarseite

3.4.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Massivbau mit einschaliger KS-Hintermauerung

Fundamente: Beton als Streifenfundamente

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Dach: Dachkonstruktion:
Pfetten aus Stahl, Träger aus Stahl

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Welleternit mit Dämmung;

Geschossdecken: keine

Treppen: keine

3.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung: nicht beheizt

Wasser: kein Wasseranschluss

Warmwasser: kein Warmwasser

Abwasser: kein Abwasseranschluss

Strom: über das öffentliche Netz

3.4.4 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Lagerhalle: Lagerhalle bestehend aus einem Raum

3.4.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Rohbeton

Wandbekleidungen: Kalksandsteininnenmauerwerk gestrichen

Deckenbekleidungen: keine

Tore: Schwenktore mehrgliedrig Ein- und Ausfahrt

3.4.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: keine

Belichtung und Besonnung: Gute Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse

Bauschäden und Baumängel: keine

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ordentlich und befriedi-
gend. Es besteht kein wesentlicher Unterhaltungstau.

3.5 Schuppen

3.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Gedeckter Schuppen, befindlich zwischen der oben beschriebenen Garage, der Ostgiebelseite der Gewerbehalle II und der Südgiebelseite der unten beschriebenen Garage

II, bestehend aus einem eingeschossigen, nicht unterkellerten gedeckten Bereiches in einfacher Version; Flachdach.

Baujahr: 1999 gemäß Angabe des Eigentümers

Modernisierungen: Keine

Erweiterungsmöglichkeiten: Keine

Eine Aufstockung / ein Ausbau des Dachgeschosses wäre aufgrund der Umfeldbebauung in Verbindung mit dem hier herrschenden Planungsrecht vorstellbar.

Außenansicht: Bedingt durch die oben beschriebene Lage, ausschliessliche Aussenwahrnehmung auf der Nordseite, dort durch Kunststoffpaneele geschlossen.

3.5.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart: Stahlrahmenkonstruktion

Fundamente: Beton als Streifenfundamente

Umfassungswände: Keines, gegeben durch die Nachbargebäude

Dach: Dachkonstruktion:
Holzpfetten

Dachform:
Flachdach

Dacheindeckung:
Wellblech mit Lichtausschnitten

Geschossdecken: keine

Treppen: keine

3.5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung: nicht beheizt

Wasser: kein Wasseranschluss

Warmwasser:	kein Warmwasser
Abwasser:	kein Abwasseranschluss
Strom:	über das öffentliche Netz

3.5.4 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Lagerhalle:	Lagerhalle bestehend aus einem Raum
-------------	-------------------------------------

3.5.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Verbundestrich auf Beton
Wandbekleidungen:	Klinkermauerwerk (der anstehenden Nachbarbauungen) und zur Nordseite mit Kunststoffpaneelen geschlossen
Deckenbekleidungen:	keine
Türen / Tore:	keine

3.5.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	ausreichende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse
Bauschäden und Baumängel:	keine
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ordentlich und befriedigend. Es besteht kein wesentlicher Unterhaltungsstau.

3.6 Garage II

3.6.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	An der Ostgrenze nördlich der Gewerbehalle II stehende Garage, eingeschossig errichtet, ohne Keller, Flachdach. 2000 gemäß Angabe des Eigentümers
-------------	--

Baujahr:

Keine

Modernisierungen:

Keine

Erweiterungsmöglichkeiten:

Außenansicht:

Lackierte Stahlblechverkleidung

3.6.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Stahlrahmenkonstruktion

Fundamente:

Beton als Punktfundament

Umfassungswände:

Lackiertes Stahlblech

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzpfetten

Dachform:
Flachdach

Dacheindeckung:
Bitumenabdichtung

Geschossdecken:

keine

Treppen:

keine

3.6.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizung:

nicht beheizt

Wasser:

kein Wasseranschluss

Warmwasser:

kein Warmwasser

Abwasser:

kein Abwasseranschluss

Strom:

über das öffentliche Netz

3.6.4 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung

Lagerhalle: Lagerhalle bestehend aus einem Raum

3.6.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Betonpflaster

Wandbekleidungen: Keine (sichtbare Stahlblechverkleidung aussen)

Deckenbekleidungen: keine (sichtbare Holzpfetten)

3.6.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: keine

Besondere Einrichtungen: keine

Belichtung und Besonnung: nicht gegeben

Bauschäden und Baumängel: keine

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ordentlich und gut. Es besteht kein wesentlicher Unterhaltungsstau. be-

3.7 Nebengebäude

Nebengebäude sind regelmäßig Gebäude untergeordneter Bedeutung, die baurechtlich zu Hauptgebäuden anders beurteilt werden. Aufgrund der prinzipiell reingewerblichen Nutzung des Gesamtgeländes sind in dieser Bewertung übliche Nebengebäude wie die Garagen und der Schuppen unter den Hauptgebäuden subsummiert, da sie auch der Hauptnutzung entsprechen.

Weitere Nebengebäude sind in Form eines Hundezwingers, eines Gartenhauses sowie zweier Bürocontainer älteren Ursprungs vorhanden. Aufgrund ihrer untergeordneten Bedeutung und lt. Aussage des Eigentümers nicht erfolgender Nutzung sind diese hier in die Aussenanlagen übernommen.

3.8 Aussenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Strom, Wasser, Abwasser) vom Hauptanschluss bis an das öffentliche Netz, das Gelände gliedert sich in rein befestigte und unbefestigte, bepflanzte Bereiche. Entlang der Südtraufe der Gebäude verläuft ein fünf Meter breiter Grundstücksstreifen, der vollflächig mit Betonverbundsteinpflaster ausgelegt ist und ca. 20-25 Fahrzeugen Platz böte. Im

Westverlauf ist das Grundstück (entlang der sich kreuzenden Strassen Waterstroate und Wolbecker Strasse mit Rasen begrünt und teilweise mit Sträuchern und Anpflanzungen bewachsen; vor der Westgiebelseite stehen drei Fahnenmasten. Auf der Nordseite zieht sich von der Wolbecker Strasse aus eine Asphaltzuwegung auf den rückwärtigen Grundstücksbereich. Ab ca. 20 m vor der Ostgrundstücksgrenze ist das Grundstück vor der Garage II wieder mit Betonverbundsteinpflaster belegt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gewerbehalle bebaute Grundstück in 48231 Warendorf, Waterstroate 25 zum Wertermittlungsstichtag 09.05.2008 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<i>Warendorf</i>	<i>4091</i>	<i>1</i>	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
<i>Warendorf</i>	<i>13</i>	<i>266</i>	<i>3.626 m²</i>

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 15-20 WertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen. Hierfür spricht der Umstand, dass in gewöhnlichen Gewerbelagen wie der hiesigen der eigengenutzte Gewerbebetrieb häufig anzutreffen ist.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-25 WertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 13 und 14 WertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. § 21 Abs. 2 und § 15 Abs. 2 WertV).

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen

auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als hinreichend spezifiziert beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Umstände sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag** [REDACTED]. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	[REDACTED]
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	3626 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag [REDACTED] und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand		Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 40,00 €/m ²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 40,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2008	09.05.2008	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,20	E04aa
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 48,00 €/m ²	E04a
Fläche (m ²)		3.626	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 48,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 €/m ²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 48,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
relativer b/a-freier Bodenwert	= 48,00 €/m ²	
Fläche	× 3626 m ²	
b/a-freier Bodenwert	= 174.048,00 € rd. 174.048,00 €	

Der **b/a-freie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag [REDACTED] insgesamt **174.048,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E04aa

Der Wertzuschlag aufgrund der Lage resultiert aus der im Vergleich zum durchschnittlichen Richtwertgrundstück gegebene Lage aus einer wesentlich besseren Sichtbarkeit und Erreichbarkeit, da im vorliegenden Kreuzungspunkt der zwei Strassen Waterstroate und Wolbecker Strasse ein reger Verkehr stattfindet mittels dessen der Gewerbebetrieb wesentlich werblich dargestellt werden kann.

E04a

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Marktanpassungsfaktor.

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 15 - 20 WertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz**, bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Rentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (**besondere wertbeeinflussende Umstände**), die bei

der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des nachhaltig erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 17 WertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 18 Abs. 1 WertV durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des (Grundstücks)Reinertrags berücksichtigt. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 18 Abs. 5 WertV u. § 29 Abs. 1 Satz 1 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert/Rentenbarwert (§ 16 Abs. 3 WertV)

Dies ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 11 Abs. 2 WertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 19 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	tatsächliche Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle	Büro EG vorne	21,05	4,20	88,41	1.060,92
	Ausstellung EG mitte	134,73	5,00	673,65	8.083,80
	Personal / WC EG vorne+hinten	26,72	4,20	112,22	1.346,64
	Wohnen EG+OG vorne	54,46	3,31	180,26	2.163,12
	Verarbeitung EG hinten	503,77	2,75	1.385,37	16.624,44
Gewerbehalle II	Lager EG	279,84	2,50	699,60	8.395,20
Garage (Lagerhalle)	Lager EG	55,92	2,50	139,80	1.677,60
Garage II (Lagerhalle)	Lager EG	105,46	2,50	263,65	3.163,80
Schuppen	Lager EG	37,59	2,50	93,98	1.127,76
Summe		1.219,54		3.676,94	43.643,28

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen (m ²)	nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle	Büro EG vorne	21,05	4,20	88,41	1.060,92
	Ausstellung EG mitte	134,73	5,00	673,65	8.083,80
	Personal / WC EG vorne+hinten	26,72	4,20	112,22	1.346,64
	Wohnen EG+OG vorne	54,46	3,87	210,76	2.529,12
	Verarbeitung EG hinten	503,77	2,75	1.385,37	16.624,44
Gewerbehalle II	Lager EG	279,84	2,50	699,60	8.395,20
Garage (Lagerhalle)	Lager EG	55,92	2,50	139,80	1.677,60
Garage II (Lagerhalle)	Lager EG	105,46	2,50	263,65	3.163,80
Schuppen	Lager EG	37,59	2,50	93,98	1.127,76
Summe		1.219,54		3.667,44	44.009,28

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um 366,00 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 2 WertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als sonstiger wertbeeinflussender Umstand in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 19 WertV).

Rohrertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		44.009,28 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	8.801,86 €
jährlicher Reinertrag	=	35.207,42 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,42 % von 174.048,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	9.433,40 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	25.774,02 €

Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV)
bei $\rho = 5,42\%$ Liegenschaftszinssatz
und $n = 14$ Jahren Restnutzungsdauer

	×	<u>9,638</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	248.410,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<u>174.048,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	=	422.458,00 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	<u>8.300,00 €</u>
Ertragswert	=	414.158,00 €
	rd.	<u><u>414.000,00 €</u></u>

4.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Büro-, Nutz- und Wohnflächen

Die Berechnungen der Nutz- und Wohnflächen wurde auf der Grundlage der Bauzeichnungen und des stichprobenartigen örtlichen Aufmasses durchgeführt. Sie orientieren sich an der WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) bzw. der WF-Nutzflächenrichtlinie (WF-NuR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohn- bzw. nutzwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen weichen demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
 - Rückfrage beim örtlichen Gutachterausschuss
 - aus dem Mietspiegel der Stadt Warendorf
- unter Berücksichtigung entsprechender Lageanpassungen abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

Nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Warendorf liegen keine hinreichend auswertbaren Liegenschaftszinssätze für eine statistische Auswertung von Gewerbegrundstücken vor. Der Gutachterausschuss benennt daher lediglich aus Erfahrungswerten eine Spannbreite der Liegenschaftszinssätze von rd. 5,5% bis 7,0%. Vor diesem Hintergrund greift der Verfasser für diese Wertermittlung auf die von Sprengnetter in [1] Band II, Kapitel 3.04 veröffent-

lichten Bundesdurchschnittswerte zurück und leitet den Liegenschaftszinssatz hiernach ab.

In [1] sind die bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes

aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	5,59 %
Einflussfaktor „Objektgröße“	x	1,00
Einflussfaktor „Lage“	x	0,97
Einflussfaktor „Anbauart“	x	1,00
Einflussfaktor „Region“	x	1,00
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	5,42 %

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der oben näher beschriebenen Grundlage bestimmt und angesetzt und mit dem Korridor der Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses abgeglichen. Hierbei bewegt sich der ermittelte Zinssatz knapp unterhalb des unteren Zinzwertes des Gutachterausschusses (bedingt durch den Lagevorteil) und bestätigt somit sehr gut den vom Gutachterausschuss für kurze Restlaufzeiten „erfahrungsgegebenen“ Zinssatz.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte GND-Ermittlung in der Sachwertermittlung.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebenen Ermittlungsmodelle angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Gewerbehalle

Das ((gemäß Angaben des Eigentümers)) ca. 1968 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
• Einbau von isolierverglasten Fenstern	1	B01
• Einbau einer neuen Sammel- bzw. Etagenheizung	2	B02
• Wärmedämmung der Außenwände und des obersten Geschosses	2	B03
• Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1	
Summe	6	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Ausgenommen der Nordfassadenfenster im Hallenhauptbereich wurden binnen der letzten 10 Jahre sämtliche Fenster als wärmegeämmte Kunststoffisolierverglaste Fenster ausgeführt. Gleiches gilt für die auf der Westfassade befindlichen zwei Eingangstüranlagen. Aufgrund der somit gegebenen teilweisen Erneuerung werden von den hier im Bewertungsverfahren maximal zu setzenden zwei Punkten ein Punkt als angemessen erachtet.

B02

Im Jahr 2002 ist in die bis dahin als Kalthalle ausgeführte Hallenkonstruktion eine Ölheizung als Direkt-Luftheizung eingebaut worden.

B03

Die Nordfassade der Halle ist in 2000 mittels einer Alu-Sandwichpaneele mit einer ca. 8 cm starken Dämmschicht flächig verkleidet worden. Weitere Hallenbereiche sind nicht isoliert worden. Das Dach hingegen ist unterseitig mit einer Dämmschicht und einer abschliessenden GKB-Platte isoliert worden. Daher werden an dieser Stelle von maximal 3 Punkten 2 in Ansatz gebracht.

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (47 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2008 – 1968 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (47 Jahre – 40 Jahre =) 7 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 14 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (47 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (14 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (47 Jahre – 14 Jahre =) 33 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2008 – 33 Jahre =)

1975.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Gewerbehalle“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 14 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975 zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Gewerbehalle II

Das ((gemäß Angaben des Eigentümers)) ca. 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (47 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2008 – 1973 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (47 Jahre – 35 Jahre =) 12 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (47 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (12 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (47 Jahre – 12 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2008 – 35 Jahren =) 1973.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Gewerbehalle II“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1973 zugrunde gelegt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-1.200,00 €
• Wohnen	-1.200,00 €
Weitere Besonderheiten	-7.100,00 €
• fällige, jedoch gestundete Erschliessungsbeiträge	-7.100,00 €

Summe	-8.300,00 €
-------	-------------

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen nachhaltig erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die
Mieteinheit: Wohnen EG+OG vorne

Miete	nachhaltig erzielbar	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der Miete	$s_o = 2,5 \%$	$s_t = 2,00 \%$
Dauer der Mietabweichung =	3,00 Jahre;	Kapitalzinssatz $k = 2,7 \%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
NKM/Jahr	2.529,12 €	2.163,12 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 2,958$ (3,00 Jahre; $k = 2,7 \%$, $s_o = 2,5 \%$)	$\times 2,886$ (3,00 Jahre; $k = 2,7 \%$, $s_t = 2,0\%$)
= Barwert	= 7.481,14 €	= 6.242,76 €

Barwertdifferenz (tatsächlich - nachhaltig erzielbar) = -1.200,00 €

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 25 WertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13 und 14 WertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von

üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen (§ 7 Abs.1 Satz 2 WertV). Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist im Sachwertverfahren nicht explizit genannt, so dass auch ihre Position innerhalb der Sachwertermittlung nicht gesetzlich vorgegeben ist. Diese ergibt sich aus der Praxis, in der Sachwert-Marktanpassungsfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände) angewendet werden. Erst anschließend dürfen sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungswert (§ 22 Abs. 1 WertV)

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Rauminhalt des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrep-
pen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 WertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 WertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. eine lineare Alterswertminderung.

Restnutzungsdauer (§ 16 Abs. 4 WertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung, wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Baumängel und Bauschäden (§ 24 WertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere wertbeeinflussende Umstände (§ 25 WertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete).

Außenanlagen (§ 21 Abs. 4 WertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Marktanpassungsfaktor (§ 7 Abs. 1 Satz 2 WertV)

Ziel aller in der WertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors.

Der Marktanpassungsfaktor ist zwar weder in den §§ 21 - 25 WertV (Beschreibung des Sachwertverfahrens), noch in den §§ 8 - 12 WertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt, jedoch ergibt sich die Notwendigkeit der Marktanpassung zwingend aus § 7 Abs. 1 Satz 2 WertV.

Dieser sog. Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Da der örtliche Gutachterausschuss mangels geeigneter Kauffälle keine eigenen Auswertungsergebnisse für Marktanpassungsfaktoren für Gewerbegebäude veröffentlicht hat, wird auf die in [1] Kapitel 3.03 veröffentlichten Werte abgestellt.

4.5.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Gewerbehalle	Gewerbehalle II	Garage
unterstellte Folgenutzung			Lagerhalle
Berechnungsbasis			
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	4.082,20 m ³	1.527,00 m ³	291,58 m ³
Baupreisindex (BPI) [REDACTED] 2000 = 100)	115,1	115,1	115,1
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	162,00 €/m ³ BRI	152,00 €/m ³ BRI	81,00 €/m ³ BRI
• NHK am Wertermittlungsstichtag	186,46 €/m ³ BRI	174,95 €/m ³ BRI	93,23 €/m ³ BRI
Herstellungswert (ohne BNK)			
• Normgebäude	761.167,01 €	267.148,65 €	27.184,00 €
• Zu-/Abschläge	35.844,00 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	797.011,01 €	267.148,65 €	27.184,00 €
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	10,00 %	9,00 %	9,00 %
• Betrag	79.701,10 €	24.043,38 €	2.446,56 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	876.712,11 €	291.192,03 €	29.630,56 €
Alterswertminderung			
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Ross 47 Jahre	nach Ross 47 Jahre	nach Ross 42 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	14 Jahre	12 Jahre	7 Jahre
• prozentual	59,76 %	64,96 %	76,39 %
• Betrag	523.923,16 €	189.158,34 €	22.634,78 €
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	352.788,95 €	102.033,69 €	6.995,78 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	352.788,95 €	102.033,69 €	6.995,78 €

Gebäudebezeichnung	Garage II	Schuppen	
unterstellte Folgenutzung	Lagerhalle		
Berechnungsbasis		pauschale Wert- schätzung	
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	378,84 m ³		
Baupreisindex (BPI) [REDACTED] (2000 = 100)	115,1		
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	80,00 €/m ³ BRI		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	92,08 €/m ³ BRI		
Herstellungswert (ohne BNK)			
• Normgebäude	34.883,59 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungswert (ohne BNK)	34.883,59 €		
Baunebenkosten (BNK)			
• prozentual	8,00 %		
• Betrag	2.790,69 €		
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	37.674,28 €		

Alterswertminderung	nach Ross		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	40 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre		
• prozentual	12,00 %		
• Betrag	4.520,91 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	33.153,37 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Gebäudewert (inkl. BNK)	33.153,37 €	10.000,00 €	

Gebäudewerte insgesamt		504.971,79 €
Wert der Außenanlagen	+	37.587,00 €
Wert der Gebäude und Außenanlagen	=	542.558,79 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	174.048,00 €
vorläufiger Sachwert	=	716.606,79 €
Marktanpassungsfaktor	×	0,62
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	444.296,21 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	-	8.300,00 €
Sachwert	=	435.996,21 €
	rd.	436.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen und vorliegenden Berechnungen überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);

bei der BGF z.B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone),
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Gewerbehalle
und Bstimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Gewerbehalle**

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: 1 Geschoss, ohne Keller
Ausstattungsstandard: mittel

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	215,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart:	Lagergebäude, Produktionsgebäude	
Gebäudetyp:	mit Büro- und Sozialtrakt (1 Geschoss, massiv)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x 1,00
(fiktives) Baujahr:	1975	x 0,88
Werteinfluss wegen:	Werkstatthallen	x 1,05

modifizierter NHK-Grundwert = 198,66 €/m³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	155,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart:	Lagergebäude, Produktionsgebäude	
Gebäudetyp:	mit Büro- und Sozialtrakt (1 Geschoss, massiv)	x 1,00
Ausstattungsstandard:	einfach	x 1,00
(fiktives) Baujahr:	1975	x 0,88
Werteinfluss wegen:	Werkstatthallen	x 1,05

modifizierter NHK-Grundwert = 143,22 €/m³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ³ BRI]
mittel	198,66	33,3/100	66,22
einfach	143,22	66,6/100	95,48
Summe		100/100	161,70

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 162,00 €/m³ BRI

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Gewerbehalle II
und Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Gewerbehalle II**

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: 1 Geschoss, ohne Keller
Ausstattungsstandard: mittel

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	215,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude		
Gebäudetyp: mit Büro- und Sozialtrakt (1 Geschoss, massiv)	x	1,00
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1973	x	0,87
		= 187,05 €/m ³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	155,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude		
Gebäudetyp: mit Büro- und Sozialtrakt (1 Geschoss, massiv)	x	1,00
Ausstattungsstandard: einfach	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1973	x	0,87
		= 134,85 €/m ³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ³ BRI]
mittel	187,05	33,3/100	62,35
einfach	134,85	66,6/100	89,90
Summe		100/100	152,25

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 152,00 €/m³ BRI

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Garage
und Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Garage**

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: 1 Geschoss, ohne Keller
Ausstattungsstandard: mittel

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	145,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude		
Gebäudetyp: Halle, kalt (Geschosshöhe (3-) 4 m, 10 m breit, ohne Keller)	x	1,00
Ausstattungsstandard: mittel	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1973	x	0,87
modifizierter NHK-Grundwert		= 126,15 €/m ³ BRI

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	80,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude		
Gebäudetyp: Halle, kalt (Geschosshöhe (3-) 4 m, 10 m breit, ohne Keller)	x	1,00
Ausstattungsstandard: einfach	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 1973	x	0,87
modifizierter NHK-Grundwert		= 69,60 €/m ³ BRI

Gewichtung der ausstattungsbezogenen NHK 2000

Ausstattungsstandard	modifizierter NHK 2000-Grundwert [€/m ³ BRI]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer NHK 2000 - Anteil [€/m ³ BRI]
mittel	126,15	11,1/56	25,23
einfach	69,60	44,4/56	55,68
Summe		56/56	80,91

gewichtete, ausstattungsbezogene NHK 2000 rd. = 81,00 €/m³ BRI

**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Garage II
und Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Garage II**

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäude
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude
Gebäudetyp: 1 Geschoss, ohne Keller
Ausstattungsstandard: einfach

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	80,00 €/m ³ BRI
Gebäudeart: Lagergebäude, Produktionsgebäude		
Gebäudetyp: Halle, kalt (Geschosshöhe (3-) 4 m, 10 m breit, ohne Keller)	x	1,00
Ausstattungsstandard: einfach	x	1,00
(fiktives) Baujahr: 2000	x	1,00
		<hr/>
modifizierter NHK-Grundwert	=	80,00 €/m ³ BRI

Der Schuppen wurde mit seinem Zeitwert pauschal bewertet, da er aufgrund Art und Beschaffenheit in keine angemessene Baukostenkategorisierung passt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge zum Herstellungswert

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert

Gebäude: Gewerbehalle

Bezeichnung	Zu-/Abschlag (ohne BNK)
Ausbau Wohnraum (rd. 309 m ³ zu 116 €/ m ³)	35.844,00 €
Summe	35.844,00 €

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Pflasterungen (rd. 640 m ²)	16.512,00 €
Asphaltzuwegung (rd. 325 m ²)	7.475,00 €
Rasen und Anpflanzungen	4.200,00 €
Hundezwinger	400,00 €
Garten-/Gerätehaus (Alter: 7 Jahre) / Fahnenmasten	4.000,00 €
Bürocontainer (2 Stck., Alter nicht bekannt, jedoch offensichtlich alt)	5.000,00 €
Summe	37.587,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Gewerbehalle

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	60	33,3/99,9	19,82
einfach	40	66,6/99,9	26,83
Summe		99,9/99,9	46,65 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 47 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Gewerbehalle II

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	60	33,3/99,9	19,82
einfach	40	66,6/99,9	26,83
Summe		99,9/99,9	46,65 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 47 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Garage (für unterstellte Folgenutzung als Lagerhalle)

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
mittel	60	11,1/55,5	11,89
einfach	40	44,4/55,5	31,71
Summe		55,5/55,5	43,60 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 42 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Garage II (für unterstellte Folgenutzung als Lagerhalle)

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND

wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
einfach	40	55,5/55,5	40,36
Summe		55,5/55,5	40,36 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 40 Jahre

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Schuppen

Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt. Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Ausstattungsstandard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
einfach	40	100,0/100,0	40,00
Summe		100,0/100,0	40,00 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 40 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der von Ross entwickelten Funktion; vgl. [1], Kapitel 3.02.1.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch (ggf. "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen bestimmt und angesetzt.

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) rd. 38 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände

sonstige Umstände		Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen		-1.200,00 €
• Wohnen EG+OG vorne	-1.200,00 €	
Weitere Besonderheiten		-7.100,00 €
• fällige, jedoch gestundete Erschliessungsbeiträge	-7.100,00 €	
Summe		-8.300,00 €

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen nachhaltig erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die
Mieteinheit: Wohnen EG+OG vorne

Miete	nachhaltig erzielbar	tatsächlich
jährlicher Dynamikszins der Miete	$s_o = 2,5 \%$	$s_t = 2,0 \%$
Dauer der Mietabweichung =	3,00 Jahre;	Kapitalzinssatz $k = 2,7 \%$
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
NKM/Jahr	2.529,12 €	2.163,12 €
x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	x 2,958 (3,00 Jahre; $k = 2,7 \%$, $s_o = 2,5 \%$)	x 2,886 (3,00 Jahre; $k = 2,7 \%$, $s_t = 2,0 \%$)
= Barwert	= 7.481,14 €	= 6.242,76 €

Barwertdifferenz (tatsächlich - nachhaltig erzielbar) = -1.200,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **414.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **436.000,00 €** ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 7 Abs. 1 Satz 3 WertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in nicht ausreichender Qualität (ungenauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,60 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (c)	× 0,60 (d)	= 0,600 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a)	× 1,00 (b)	= 1,000 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[436.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 414.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,600 = \text{rd. } \underline{\underline{422.000,00 \text{ €}}}$.

4.6.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **414.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **436.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Gewerbehalle bebaute Grundstück in [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

422.000,00 €

in Worten: vierhundertzweiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zu-

[REDACTED]

lässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Warendorf, den [REDACTED]

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

WertV:

Wertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 BauROG vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 3631)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Band 1a, Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwen-

dung)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [2] Sprengnetter, Hans Otto u.a.: Grundstücksbewertung – Lehrbuch, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [3] Sprengnetter/Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 16.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2008
- [4] Grundstücksmarktbericht 2007 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Warendorf, Warendorf 2007

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig entwickelten Softwareprogramms "WF-ProSa 2008, Version 21.0" (Stand Februar 2008) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug Liegenschaftsbuch
- Anlage 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 6: Übersichtsplan zu den Fotos in Anlage 7 mit Aufnahmestandorten, Aufnahme-richtungen und Bildnummern
- Anlage 7: Fotos
- Anlage 7: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen