



Verkehrswertgutachten

626 - 2025

für das bebaute Grundstück
Im Meisenfeld 6
32602 Vlotho

Gemarkung: Exter
Flur: 12
Flurstück: 872

Grundbuch von Exter, Blatt 16
zum Wertermittlungstichtag 04.07.2025

Objektart: Gewerbehalle

Auftraggeber:
Amtsgericht Bad Oeynhausen
AZ: 3 K 014 / 25



- Inhaltsverzeichnis -

1	allgemeine Angaben	Seite	3
1.1	Gutachterauftrag	Seite	3
1.2	Eigentumsverhältnisse	Seite	3
1.3	Ortstermin	Seite	3
1.4	Übersicht / Chronologie	Seite	3
1.5	Arbeitsunterlagen	Seite	4
1.6	Hinweise zum Gutachten	Seite	4
1.7	Haftung und Urheberrecht	Seite	5
2	Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)	Seite	6
2.1	tabellarische Lagebeschreibung	Seite	6
2.2	Erschließung	Seite	7
2.3	Zuschnitt, Topographie und weitere Grundstücksmerkmale	Seite	7
2.4	rechtliche Gegebenheiten	Seite	8
2.5	qualitative Lagebeschreibung	Seite	9
3	Gebäudebeschreibung	Seite	10
3.1	allgemeine Angaben / Art des Gebäudes	Seite	10
3.2	Ausführung und Ausstattung	Seite	10
3.3	Zustand und Beschaffenheit	Seite	12
3.4	Nebengebäude und Außenanlagen	Seite	12
3.5	qualitative Objektbeschreibung	Seite	13
4	Verkehrswertermittlung	Seite	14
4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	16
4.2	Bodenwertermittlung	Seite	17
4.2.1	Bodenrichtwert	Seite	17
4.2.2	Ermittlung des Bodenwertes	Seite	18
4.2.3	Grunddienstbarkeit	Seite	18
4.3	Ertragswertermittlung	Seite	19
4.3.1	Evaluation der wertrelevanten Parameter	Seite	20
	a) Roherträge	Seite	20
	b) Bewirtschaftungskosten	Seite	21
	c) Liegenschaftszinssatz	Seite	22
	d) Restnutzungsdauern	Seite	22
	e) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Seite	23
4.3.2	Berechnung des Ertragswertes	Seite	23
4.4	Verkehrswert	Seite	24
6	Literaturverzeichnis	Seite	25
7	Anlagen		
	amtlicher Lageplan	Anlage	1
	Auszug aus dem Bebauungsplan	Anlage	2
	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	Anlage	3
	Grundriss Erdgeschoss (Bauteil Nord-Ost)	Anlage	4
	Grundriss Erdgeschoss (Bauteil Süd-West)	Anlage	5
	Querschnitte	Anlage	6
	Berechnung der Mietflächen	Anlage	7
8	Objektfotos		

1 allgemeine Angaben

1.1 Gutachterauftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Oeynhausen Bismarckstraße 12 32545 Bad Oeynhausen
Aktenzeichen:	3 K 014 / 25
Auftrag vom:	22.05.2025
Zweck des Gutachtens:	Im Verfahren zur Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes festzusetzen. Zu diesem Zweck wurde das vorliegende Gutachten erstellt.

1.2 Eigentumsverhältnisse

Eigentümer:	<i>[der Eigentümer ist dem Amtsgericht bekannt; aus Gründen des Datenschutzes wird er im vorliegenden Gutachten jedoch nicht namentlich genannt]</i>
-------------	--

1.3 Ortstermin

Tag der Ortsbesichtigung:	04.07.2025 von 9:30 Uhr bis 10:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	- der Geschäftsführer - Philipp Launer (ö.b.u.v. Sachverständiger)
Umfang der Ortsbesichtigung:	Das Bewertungsobjekt einschl. Nebengebäude wurde in sämtlichen Geschossen von innen und außen in Augenschein genommen.
Methodik der Ortsbesichtigung	Die Inaugenscheinnahme impliziert im Wesentlichen eine optische, in Teilaspekten auch akustische, olfaktorische und haptische Wahrnehmung. Beschädigende bzw. zerstörende Eingriffe werden grundsätzlich nicht vorgenommen!

1.4 Übersicht / Chronologie

Gerichtsbeschluss:	22.05.2025
Auftrag vom:	22.05.2025
Auftragseingang:	28.05.2025
Ortstermin:	04.07.2025
Wertermittlungsstichtag:	04.07.2025
Qualitätsstichtag:	04.07.2025
Ausfertigung des Gutachtens:	25.07.2025

1.5 Arbeitsunterlagen

- objektbezogene Grundlagen:
- amtlicher Lageplan (s. Anlage 1)
 - Auszug aus dem Bebauungsplan (s. Anlage 2)
 - Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage 3)
 - Grundrisse, Ansichten und Schnitte (s. Anlagen 4 ff.)
 - örtliche Feststellungen (s. auch Fotodokumentation)
 - Auskünfte der Stadt- bzw. Kreisverwaltung (s. Abs. 2.4.)
 - Grundbuchauszug vom 24.03.2025
 - städt. Bauakte
- allgemeine Grundlagen ^{*)}:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
 - einschlägige Fachliteratur
 - Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford

^{*)} s. auch Literaturverzeichnis

1.6 Hinweise zum Gutachten

- Gutachtenumfang:
- Das vorliegende Gutachten Nr. 626-2025 enthält 26 Seiten und 7 Anlagen sowie 11 Fotoseiten.
 - Es wurde gem. Gutachterauftrag ausschließlich in digitaler Form (.pdf-Datei) erstellt und dem Gericht über einen sicheren Übermittlungsweg zugesandt.
- Anmerkung zu den Anlagen:
- Die Bauzeichnungen wurden mit dem amtlichen Lageplan und öffentlich zugänglichen Luftbildaufnahmen abgeglichen, vor Ort geprüft und, soweit notwendig, korrigiert; geringfügige bzw. nicht wertrelevante Abweichungen (z.B. Wandstärken, Lage und Größe von Fenstern und Türen) bleiben vorbehalten.
- Anmerkung zu den Objektfotos:
- Es wird darauf hingewiesen, dass - mit Ausnahme von Schadensfotos - keine Innenaufnahmen der Räumlichkeiten beigelegt werden, da seitens der Nutzer keine Befreiung von der Einhaltung gesetzlicher Schutzvorschriften (Unverletzbarkeit der Wohnung, Recht auf Privatsphäre) erteilt wurde.

1.7 Haftung und Urheberrecht

Haftung:	Die Haftung für dieses Gutachten, auch gegenüber Dritten, wird bei leichter Fahrlässigkeit ausgeschlossen und bei grober Fahrlässigkeit beschränkt auf eine Haftungssumme von 25 000,00 € und begrenzt auf 3 Jahre.
Anmerkungen:	• Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen erfolgen ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und – soweit dies möglich war – unter Beachtung der Angaben der städtischen Hausakte. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Vermutungen. • Nicht sichtbare Baumängel bzw.-schäden hinter Verkleidungen und Möbeln, in oder hinter Wänden bzw. Zwischenwänden können im Rahmen der Verkehrswertermittlung nicht festgestellt werden und bleiben daher außer Ansatz. In Verdachtsfällen wird die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden empfohlen. • Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Seitens der Nutzer wurden keine Mängel diesbezüglich moniert. • Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. • Ferner wurden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes sowie in Bezug auf Schall-, Wärme- und Brandschutzeigenschaften (einschl. d. Löschwasserversorgung) angestellt; es wurde nicht geprüft, ob Brand- bzw. Rauchwarnmelder vorhanden und funktionsfähig sind.
Urheberrecht:	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. Dies gilt insbesondere auch für das beigelegte Kartenmaterial und die Objektzeichnungen.

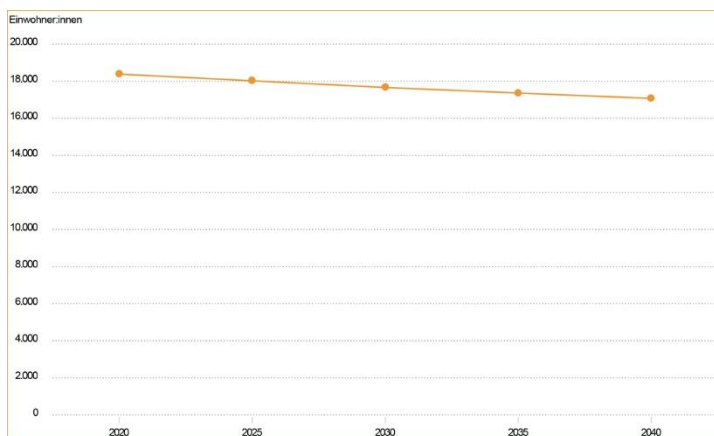
2 Grundstücksbeschreibung (Grund & Boden)

2.1 tabellarische Lagebeschreibung

Ort:	Vlotho
Ortsteil:	Exter
Kreis:	Herford
Amtsgerichtsbezirk:	Bad Oeynhausen
Regierungsbezirk:	Detmold (Ostwestfalen-Lippe)
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen

geo- / demographische Daten von	Vlotho
Einwohnerzahl:	18 000
Fläche:	77,00 km ²
Bevölkerungsdichte:	240 Einwohner/km ²
Kaufkraftindex:	99,9

Prognose bezüglich der
Bevölkerungsentwicklung
in Vlotho (2020-2040)



(Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

Grundbuch von	Exter
Blatt:	16
Gemarkung:	Exter
Flur:	12
Flurstück:	872
Größe:	4 280 m ²

Tatsächliche Nutzung gem. Liegenschaftskataster:	Industrie- und Gewerbefläche
---	------------------------------

Verkehrslage:	Ortsrandlage / Gewerbegebiet
Geschäftslage:	gut - mittelgut
Art der Bebauung:	ausschließlich gewerblich

Entfernungen:	zum Zentrum:	8,5 km
	zur Bushaltestelle:	700 m
	zum Bahnhof:	9,0 km
	zur Autobahn A2:	2,5 km
	zu Geschäften:	2,0 km

2.2 Erschließung

Zuwegung: das Grundstück wird durch die Straße
„Im Meisenfeld“ erschlossen.

Erschließungszustand: voll ausgebaut
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert
beiderseitig Gehwege

Straßenart: Anliegerstraße
Verkehr: mit mäßigem Verkehr

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: elt. Strom, Gas, Wasser, Kanal, Telefon

2.3 Zuschnitt, Topografie und weitere Grundstücksmerkmale

mittlere Grundstücksbreite: 40,00 m

mittlere Grundstückstiefe: 107,00 m

Grundstücksgröße: 4 280,00 m²

Grundstücksform: rechteckig

Höhenlage zur Straße: normal
topographische Lage: leicht hängig
Lage im Erschließungssystem: Reihengrundstück
geografische Ausrichtung: südlich der Straße

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Bodenverunreinigungen /
Altlasten: Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Auf
Anfrage teilte mir die zuständige Mitarbeiterin der unter-
ren Bodenschutzbehörde mit, dass das Grundstück we-
der im Altlasten- noch im Verdachtsflächenkataster des
Kreises Herford verzeichnet ist.

Bei dieser Wertermittlung werden somit ungestörte und
kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grund-
wassereinflüsse unterstellt.

Hochwassergefahr: Lt. Hochwasser-App-NRW besteht für das Bewertungs-
objekt eine hohe Gefahr durch Starkregen; durch Fluss-
hochwasser besteht keine erkennbare Gefahr.

Immissionen: geringfügige Beeinträchtigung durch siedlungsübliche
Geräuschimmissionen

2.4 rechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte
Belastungen:

Das Grundbuch wurde nicht eingesehen. Der vom Auftraggeber vorgelegte Grundbuchauszug enthält in Abteilung II ein Wegerecht; s. hierzu Abs. 4.2.3.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt.III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Solche Eintragungen sind i.d.R. nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Baulastenverzeichnis:

Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass zu Lasten des Bewertungsobjektes keine Eintragungen vorliegen.

nicht eingetragene Lasten
und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht geprüft.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Nr. 4 „Neuländer“
GE = Gewerbegebiet
2 Vollgeschosse
GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl)
BMZ = 4,0 (Baumassenzahl)
offene Bauweise

Entwicklungsstufe:

Bauland

Erschließungsbeiträge:

- Auf Anfrage teilte mir die Stadtverwaltung mit, dass die Erschließungsanlage im Bereich des Bewertungsobjektes endgültig ausgebaut und abgerechnet ist. Es fallen somit keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127-135 BauGB mehr an.
- Auch hinsichtlich §8 KAG NRW liegen keinerlei Forderungen wg. Kanalanschluss oder möglicher Straßenerneuerungsmaßnahmen vor.

Mietverhältnisse:

- das Gebäude steht am Wertermittlungstichtag leer
- ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt

Denkmalschutz:

besteht nicht

2.5 qualitative Lagebeschreibung

Ort:

Vlotho ist eine ostwestfälische Kleinstadt mit rd. 18 000 Einwohnern im Nordosten von Nordrhein-Westfalen an der Weser. Sie liegt im Osten des Kreises Herford und gehört damit zum Regierungsbezirk Detmold (Ostwestfalen-Lippe). Die Region zeichnet sich durch eine grüne Landschaft und historische Architektur aus. Seit 1978 sind Teile von Vlotho als Luftkurort ausgewiesen. Im Vergleich zum übrigen Kreisgebiet gilt Vlotho als vergleichsweise strukturschwache Kommune.

Die Stadt liegt am Übergang zwischen Ravensberger Hügelland im Westen und Norden, Lipper Bergland im Süden und oberem Wesertal im Osten. Die aus Osten kommende Weser wendet bei Vlotho ihren Lauf gen Norden und teilt Uffeln im Nordosten vom restlichen Stadtgebiet ab.

Die überregionale Anbindung ist im Westen durch die Autobahn A2 und im Norden durch die Bundesstraße B514 (welche parallel zu Weser verläuft) gegeben.

Die nächstgelegenen größeren Städte sind im Westen Osnabrück (70 km), im Osten Hannover (80 km) und im Süd-Westen Bielefeld (30 km).

Lage innerhalb des Ortes:

Der Ortsteil Exter befindet sich im Westen von Vlotho; er grenzt im Norden an die Stadt Löhne, im Süden an den Ortsteil Wüsten der lippischen Stadt Bad Salzuflen und im Westen an den Herforder Stadtteil Schwarzenmoor. Etwa im Ortsmittelpunkt kreuzen sich L778 und K12 in die direkten Richtungen Bad Oeynhausen, Vlotho-Stadt, Bad Salzuflen und Herford. Exter ist eher agrarisch geprägt, weist jedoch im Osten (in unmittelbarer Nähe zur A2) auch ein ausgedehntes Gewerbegebiet auf. Einrichtungen der Grundversorgung sind in Exter vorhanden, Schulen, kulturelle oder medizinische Einrichtungen usw. befinden sich im Zentrum von Vlotho.

Straßenlage:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet „Neuländer“, dementsprechend handelt es sich bei der umliegenden Bebauung ausschließlich um Gewerbebetriebe.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeine Angaben / Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	Gewerbehalle mit Bürotrakt
	- ausschließlich gewerblich genutzt - freistehend
Grundrissebenen:	- nicht unterkellert - Erdgeschoss - oberhalb des kfm. Bereichs befindet sich eine nicht ausgebaute und nicht nutzbare Dachgeschossebene
Baujahr:	1969
Anbau:	1990

3.2 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	kfm. Bereich:	Massivbau
	gew. Bereich:	Stahlskelettbauweise
Gründung:	Fundamente:	Beton
Wände:	Umfassungswände:	Kalksandstein bzw. Stahlskelett m. Ausfachung aus Kalksandstein bzw. Betonfertigteilen
	Innenwände:	Kalksandstein
Geschossdecken:	Erdgeschoss:	Holzbalken (tlw.)
Dach:	Ursprungsgebäude:	flach geneigtes Satteldach; Stahlbinder m. Eindeckung aus Wellfaserzement
	Anbau:	Flachdach
	Dachform:	Satteldach / Stahlträger mit Eindeckung aus Trapezblech
	Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech
Außenverkleidung:		glatt verputzt und gestrichen, tlw. Sichtmauerwerk; südl. Anbau: Sichtbeton
	Wärmedämmung:	Wärmedämmverbundsystem
	Sockel:	verputzt und gestrichen
Treppen:	zum Dachraum:	Einschubtreppe Holz

Fußböden:	kfm. Bereich: gew. Bereich: Sozialräume:	Fliesen, Nadelfilz Industrieestrich, Gussasphalt Fliesen
Innenansichten:	kfm. Bereich:	verputzt und gestrichen
Deckenflächen:	kfm. Bereich:	Akustikplatten
Fenster:	kfm. Bereich: gew. Bereich:	aus Kunststoff, m. wärmedämmender Verglasung; Rollläden aus Kunststoff Lichtbänder aus Stahl
Türen:	Eingangstür: Innentüren: Außentore:	Kunststoff mit Lichtausschnitt einf. Holz- bzw. Metalltüren Stahlzargen 1 Rolltor, 1 Sektionaltor
Elektroinstallation:		durchschnittliche Ausstattung
sanitäre Installation:	Objekte: Ausstattung & Qualität:	s. Grundrisse (Anl. 4+5) einfache Ausstattung; weiße Sanitärobjekte
Heizung:	Fabrikat: Baujahr: Heizkörper: in den Gewerbehallen:	Gas-Zentralheizung MARK 2016 Flachheizkörper; Warmluftgebläse
bes. Einrichtungen:		Kranbahnen

3.3 Zustand und Beschaffenheit

Baumängel / -schäden,
Mangelfolgeschäden:

- schadhafte Dacheindeckung / Deckenflächen
- schadhafte Bodenbeläge
- Sanitäranlagen abgängig
- Elektroinstallation techn. überaltert
- beschädigte Türen
- Putzschäden
- diverse Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen

Wertminderung hierfür: 15 000,00 €

Hinweis:

Hierbei handelt es sich um einen Pauschalbetrag unter Berücksichtigung der allgemeinen Alterswertminderung und der zu erwartenden Restnutzungsdauer, soweit der Schadensumfang das hinsichtlich des Baujahres allgemein übliche Ausmaß übersteigt und daher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als wertrelevant betrachtet wird.

Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Werterhöhende bzw. die Nutzungsdauer verlängernde Maßnahmen sind hierin nicht enthalten. Dieser Betrag ist nicht mit den möglichen Sanierungskosten gleichzusetzen. Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

energetischer Zustand:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Durchgreifende Maßnahmen zur Erhöhung der Energieeffizienz wurden bislang nicht durchgeführt. Insofern entspricht der energetische Zustand dem Qualitätsstandard, der dem fiktiven Baujahr entspricht.

3.4 Nebengebäude und Außenanlagen

Carport:

- südlich der Gewerbehalle befindet sich ein Doppelcarport in einf. Profilblechausführung. Dieser wird aufgrund seines Zustands als nicht werthaltig erachtet.



Außenanlagen:

- Versorgungsanlagen
- Kanalanschluss
- Hofbefestigung

3.5 qualitative Objektbeschreibung

Ausstattung:	• Die bauliche Ausstattung des Bewertungsobjektes ist insgesamt als einfach zu bezeichnen. • Die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) entspricht im Wesentlichen dem fiktiven Baujahr; die Heizung stammt aus dem Jahr 2016. • Die sanitären Einrichtungen sind nur noch sehr bedingt marktgängig. • Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidung sind mittelfristig zu renovieren. • Fenster und Türen sind von einfacher bis durchschnittlicher Qualität. • Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt; der energetische Zustand entspricht dem Qualitätsstandard, der dem fiktiven Baujahr entspricht • Das Objekt verfügt über mehrere einf. Kranbahnen. (ggf. ist hierfür ein Sondergutachten anzufordern)
Beschaffenheit:	• Die architektonische Gestaltung ist insgesamt als zweckmäßig und für das Baujahr zeittypisch zu bezeichnen. Die lichten Höhen i.d. Hallen sind gemessen an heutigen Anforderungen vergleichsweise gering. • Besonnung / Tageslichteinfall: je nach Bauabschnitt gut bis ausreichend. • Es besteht jedoch Renovierungsbedarf.
Allgemein:	Insgesamt befindet sich das Gebäude in vernachlässigtem Zustand, es ist von einer leicht eingeschränkten Marktgängigkeit auszugehen.



Amtsgericht		Bad Oeynhausen		Grundbuch von		Exter		Blatt 16		Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte						Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²		
			Flur	Flurstück								
					a	b c						
1	2	3						4				
1-5		- gelöscht -										
6	5	Exter	21	872	Gebäude- und Freifläche, Im Meisenfeld 6				42	80		

In Abt. II des Grundbuchs sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Amtsgericht		Bad Oeynhausen	Grundbuch von	Exter	Blatt	16	Abteilung II
laufende Nummer der Eintragungen	laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1-2		- gelöscht -					
3	6	Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Exter Flur 12 Flurstück 873					

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenden Immobilienwertermittlungsverordnung i.V. mit den Wertermittlungsrichtlinien abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag (=stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (-soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dgl.

Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Üblicherweise erfolgt die Verkehrswertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken auf der Grundlage normierter Verfahren, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben sind. Dies sind

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) folgt dem Grundgedanken, dass eine Sache (z.B. Wohnungseigentum, unbebautes Grundstück) so viel wert ist, wie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter vergleichbaren Bedingungen bereits für eine vergleichbare Sache gezahlt wurde.

Das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV) folgt dem Gedanken, dass sich der Wert eines Grundstücks aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge zuzüglich des diskontierten Bodenwertes bildet.

Das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) findet in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten (abgeleitet aus den Herstellungskosten) orientiert und nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist.

Diese drei „klassischen“ Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich als gleichrangig anzusehen. Kriterium für die Verfahrenswahl sind die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten.

Objekt: Gewerbehall „Im Meisenfeld 6“

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

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

Zudem sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, insbesondere

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

4.2 Bodenwertermittlung

Gem. § 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Abs. 2 ein objekt-spezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.1 Bodenrichtwert

Der aktuelle Bodenrichtwert wurde im Internet unter der Adresse <http://www.boris.nrw.de> abgerufen. (s. Anlage 3). Er beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2025 = 40,00 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragszustand:	erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei
Nutzungsart:	gewerbliche Baufläche

4.2.2 Ermittlung des Bodenwertes

Das Grundstück weist in seiner Größe, Form oder Topographie keinerlei Besonderheiten auf, ist baulich gut ausgenutzt und kann im Vergleich zu der umliegenden Bebauung als „normal“ oder „durchschnittlich“ bezeichnet werden. Insofern kann der Bodenrichtwert ohne Zu- oder Abschläge für die Bodenwertermittlung übernommen werden.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Grundstücksgröße zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2025 wie folgt geschätzt:

$$4\,280,00\text{ m}^2 \text{ Bauland} \quad * \quad 40,00\text{ €/m}^2 \quad = \quad 171\,200,00\text{ €}$$

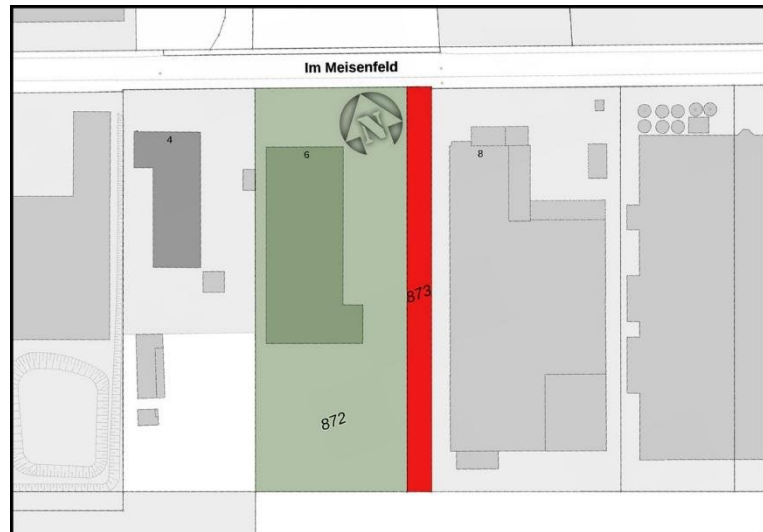
Bodenwert: rd. 170 000,00 €

4.2.3 Grunddienstbarkeit

Zulasten des Bewertungsobjekts ist eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Hierbei handelt es sich um ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des östlich angrenzenden Flurstücks 873.

Die wirtschaftliche Nutzbarkeit des belasteten Flurstücks 872 ist hierdurch m.E. nicht beeinträchtigt; dies vorausgeschickt wird diese Eintragung in vorliegender Konstellation als nicht wertrelevant erachtet und in bleibt in nachstehenden Betrachtungen außer Ansatz.



4.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

ERTRAGSVERHÄLTNISSE

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

ROHERTRAG

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind (§ 32 Abs. 1 ImmoWertV). Zu berücksichtigende Bewirtschaftungskosten sind die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 BGB.

KAPITALISIERUNG UND ABZINSUNG

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor zur Kapitalisierung ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse.

RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV). Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. Die hier angesetzte Gesamtnutzungsdauer, aus der sich die Restnutzungsdauer ergibt, wurde aus den Nummern 4.3.1. / 4.3.2 der SW-RL (Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012) entnommen, diese ist gemäß Nr. 9 der EW-RL (Ertragswertrichtlinie) auch für die Ertragswertermittlung anzuwenden.

SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 5 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

4.3.1 Evaluation der wertrelevanten Parameter

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, die wertrelevanten Parameter werden nachstehend evaluiert:

a) Roherträge

Die Berechnung der Mietflächen (s. Anlage 7) wurde von mir anhand des Grundrisses durchgeführt und nutzwertabhängig ermittelt.

Die Miete für die gewerblich genutzten Räumlichkeiten orientiert sich vorrangig am Mietpreisatlas 2020 der IHK Ostwestfalen.

VLOTHO	Geschäftslage/-typ	2020 von	2020 bis
	Innerstädtische Lage	5,00 €/m ²	7,50 €/m ²
	Ortsteilzentrum	4,00 €/m ²	6,00 €/m ²
	Büro	4,50 €/m ²	6,00 €/m ²
	Lager/Produktion	2,00 €/m ²	4,00 €/m ²

Auf Grundlage der vor Ort gewonnen Eindrücke wie auch der mir vorliegenden Daten halte ich folgende für ortsüblich und nachhaltig erzielbar:

Nutzung	Größe	Mietansatz	Miete / Monat	Miete / Jahr
kfm. Bereich	157,00 m ²	4,50 €/m ²	705,00 €	8 460,00 €
gew. Bereich	806,00 m ²	3,00 €/m ²	2 420,00 €	29 040,00 €
Sozialräume	65,00 m ²	3,00 €/m ²	195,00 €	2 340,00 €
	1 028,00 m ²		3 320,00 €	39 840,00 €

b) Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. (§26 Abs. 2 u. 3 sowie §41 Abs. 2 II.BV).

Die Verwaltungskosten für Gewerbeobjekte werden üblicherweise mit einem angemessenen Prozentsatz bezogen auf den Jahresrohertrag berücksichtigt. Im vorliegenden Fall erscheint ein Ansatz von 5 % angemessen.

- Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Wohnraum oder anderer auf die Dauer benutzbarer Raum neu geschaffen wird. (§28 Abs. 2 und Abs. 5 II.BV)

Die Instandhaltungskosten liegen bei Gewerbeobjekten i.d.R. deutlich unter denen für Wohnraum, da bei gewerblichen Mietverhältnissen Instandhaltungskosten in höherem Maße auf den Mieter abgewälzt werden können.

- Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. (§29 II.BV)

Das Mietausfallwagnis liegt bei Gewerbeobjekten i.d.R. über dem von Wohnungen.

I. Verwaltungskosten					
	Gewerbehalle gesamt	5 %	von 39 840,00 €	=	1 992,00 €
				insgesamt:	1 992,00 €
II. Instandhaltungskosten					
	kfm. Bereich	157,00 m²	à 12,00 €/m²	=	1 884,00 €
	gew. Bereich, Sozialräume	871,00 m²	à 4,00 €/m²	=	3 484,00 €
				insgesamt:	5 368,00 €
III. Mietausfallwagnis					
	Gewerbehalle gesamt	6 %	von 39 840,00 €	=	2 390,00 €
				insgesamt:	2 390,00 €
Σ	BKW			insgesamt:	9 750,00 €
				das entspricht:	24,47 %

c) Liegenschaftszinssatz

Der Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Herford weist für produzierendes Gewerbe (inkl. Büro- und Funktionsflächen) einen Liegenschaftszinssatz von 4,3 % bei einer Standardabweichung von 1,2% aus.

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes nennt für Wohn- und Geschäftshäuser eine Bandbreite zwischen 4,5 % und 8,5%.

Unter Würdigung aller mir vorliegenden Unterlagen sowie des vor Ort gewonnen Eindrucks halte ich einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,0 % für angemessen.

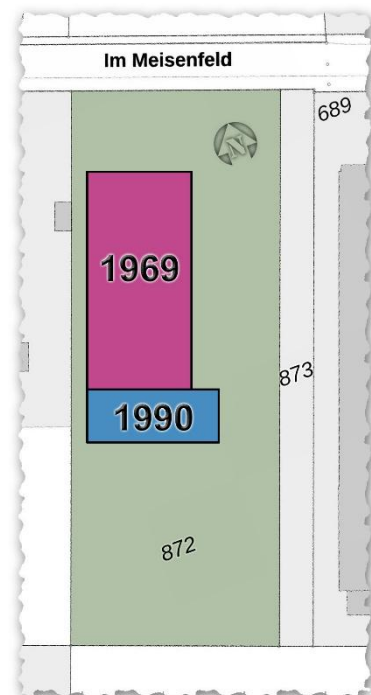
d) Restnutzungsdauer

Das Ursprungsgebäude wurde vor 1969 errichtet, der südlich gelegene Anbau im Jahr 1990.

Die Anlage 1 zur ImmoWertV nennt für Betriebs-/ und Produktionsstätten bzw. Lager- und Versandgebäude als Orientierungswert für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung einen Zeitraum von 40 Jahren.

Das Gebäude wurde nur im Rahmen des Notwendigsten instand gehalten bzw. energetisch ertüchtigt.

Basierend auf den gewichteten Baujahren von Ursprungsgebäude und Anbau, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands der Immobilie und der nachhaltigen Nutzbarkeit des Grundstücks ergibt sich in Anlehnung an die Anlage 2 der ImmoWertV bzw. den entsprechenden Tabellen der ImmoWertA i.V.m. Anlage 1 der ImmoWertV. modellkonform als fiktives Baujahr das Jahr 1993, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt 8 Jahre



GND 40	Modernisierungspunkte					
	0	1	2	3	4	5
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer					
0	40	40	40	40	40	40
1	39	39	39	39	39	39
2	38	38	38	38	38	38
3	37	37	37	37	37	37
4	36	36	36	36	36	36
5	35	35	35	35	35	35
36	7	7	8	10	11	12
37	7	7	8	10	11	12
38	6	6	8	9	11	12
39	6	6	8	9	11	12
40	6	6	8	9	11	12

e) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Wie in Absatz 3.3 erläutert, weist das Gebäude diverse behebbare Mängel und Schäden sowie Gebrauchsspuren und Alterungserscheinungen auf; hierfür wird eine Wertminderung i.H.v. 15 000,00 € in Ansatz gebracht. Bei diesen Schadenswertminderungen handelt es sich nur um die geschätzten Aufwendungen, die nötig sind, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten; sie entsprechen nicht den tatsächlichen Sanierungskosten.
- Es liegt eine Grunddienstbarkeit vor. Diese wird nach derzeitigem Kenntnisstand als nicht wertrelevant erachtet und bleiben daher in vorliegendem Gutachten außer Ansatz. – s. hierzu Abs. 4.2.3

4.3.2 Berechnung des Ertragswertes

▷ Jahresrohertrag:	→ 4.3.1 a	39 840,00 €
▷ Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt	→ 4.3.1 b	<u>- 9 750,00 €</u>
▷ Jahresreinertrag		= 30 090,00 €
▷ objektspezifischer Liegenschaftszinssatz: 4,0 %	→ 4.3.1 c	
▷ Reinertrag des Bodens (Verzinsungsbetrag des Bodenwertes) Liegenschaftszinssatz * Bodenwert 4,0 % * 170 000,00 €	→ 4.2.2	<u>- 6 800,00 €</u>
▷ Reinertrag der baulichen Anlagen		= 23 290,00 €
▷ wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Gebäudes: 8 Jahre	→ 4.3.1 d	
▷ Barwertfaktor zur Kapitalisierung einschl. Abschreibung bei 8 Jahren Restnutzungsdauer und 4,0 % Liegenschaftszinssatz		<u>* 6,73</u>
▷ Gebäudeertragswert		= 156 742,00 €
▷ Bodenwert	→ 4.2.2	<u>+ 170 000,00 €</u>
▷ vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks		= 326 742,00 €
▷ Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ./. Baumängel / -schäden, Mangelfolgeschäden	→ 3.3	- 15 000,00 €
▷ Ertragswert		= 311 742,00 €
		rd. 312 000,00 €

4.4 Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der Ertragswert wurde auf rd. € 312 000,00 geschätzt.

Der Verkehrswert für	
das bebaute Grundstück	Gemarkung: Exter
Im Meisenfeld 6	Flur: 12
32602 Vlotho	Flurstück: 872
wird zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 04.07.2025 auf	
€ 312 000,00	
in Worten: DREIHUNDERTZWÖLFTAUSEND EURO	
geschätzt.	

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Herford, 25.07.2025

Die vorliegende Internet-Version dieses Gutachtens dient ausschließlich der Veröffentlichung durch das zuständige Amtsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Aus Gründen der Datensicherheit wird diese Fassung weder unterschrieben noch mit dem Rundstempel des Sachverständigen versehen.

5 Literaturverzeichnis

VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und
Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
10. Auflage, 2023, Reguvis Verlag

KLEIBER

ImmoWertV (2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von
Grundstücken

13. aktualisierte und überarbeitete Auflage, 2021, Reguvis Verlag

BISCHOFF

ImmoWertV 2021 – das ist neu bei der Immobilienbewertung

1. Auflage, 2021, mg° fachverlage

BOBKA (Hrsg.)

Spezialimmobilien von A – Z - Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

3. Auflage, 2018, Bundesanzeiger Verlag

UNGLAUBE

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

1. Auflage, 2021, Reguvis Verlag

ERTL - EGENHOFER - HERGENRÖDER - STRUNCK

Typische Bauschäden im Bild - erkennen – bewerten – vermeiden – instand setzen

3. Auflage, 2019, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln

ROSS - BRACHMANN

Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien (von Ulrich Renner und Michael Sohni)

30. Auflage, 2012, THEODOR OPPERMANN VERLAG, Isernhagen

GERARDY / MÖCKEL / TROFF / BISCHOFF

Praxis der Grundstücksbewertung

2022 (Loseblattsammlung) - OLZOG-Verlag, München

TILLMANN / KLEIBER / SEITZ

Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grund-
stücken

2. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

VÖLKNER

Verkehrswertnahe Wertermittlung

Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien

1. Auflage, 2013, Bundesanzeiger Verlag

GRUNDSTÜCKSMARKT UND GRUNDSTÜCKSWERT

Fachzeitschriftenreihe für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Werner Verlag / Wolters Kluwer Deutschland GmbH

RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. | S. 3634)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021 (Nr. 44 BGBl.)

ImmoWertA

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (20.09.2023)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

Erlass des BM für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 05.09.2012

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. | S. 3786)

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz - Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.

1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 7 G v. 1.10.2013 (BGBl. | S. 3719)

WoEigG

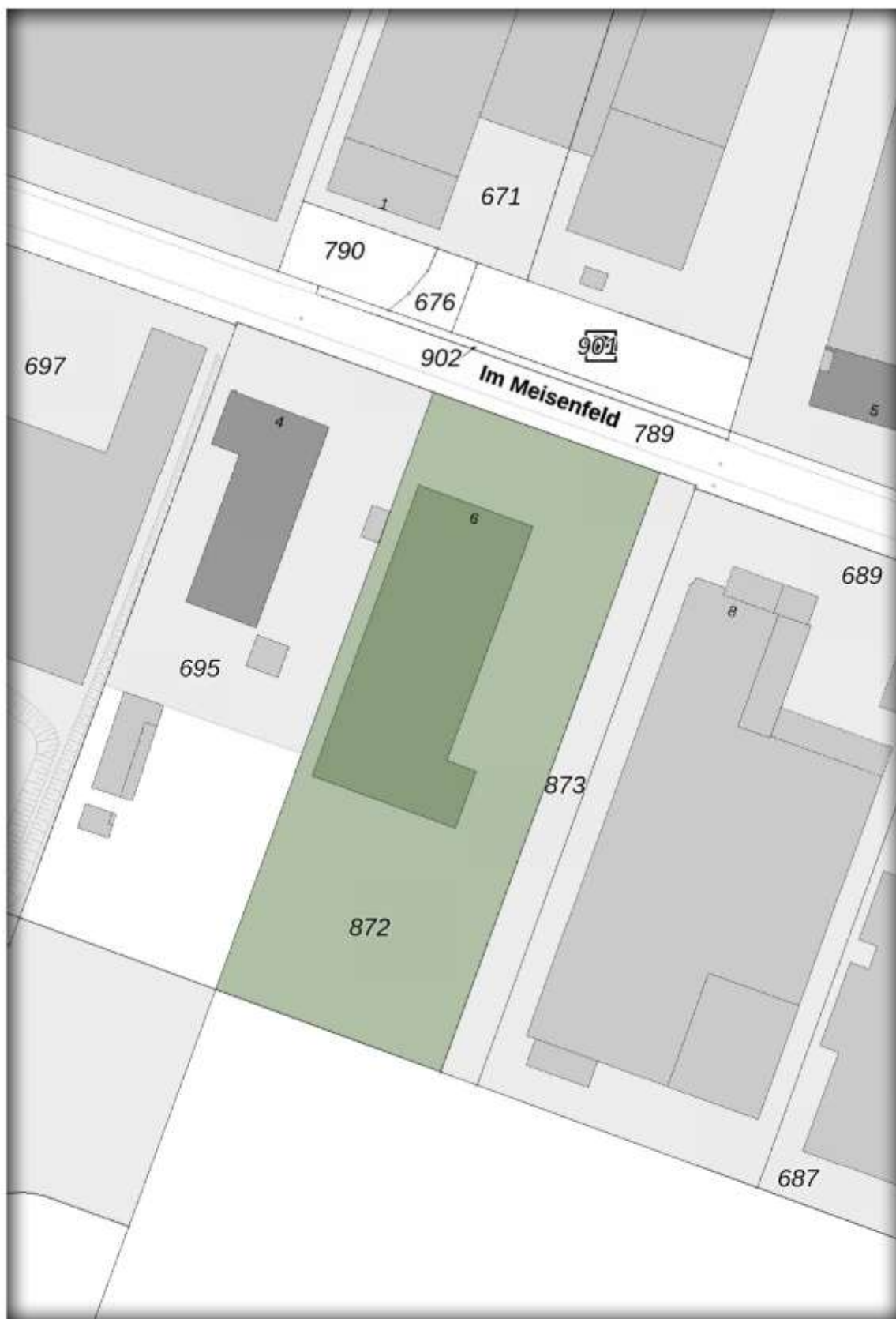
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951

(BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 4 vom 5.12.2014 (BGBl. | S. 1962)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV), über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen vom 25.11.2003

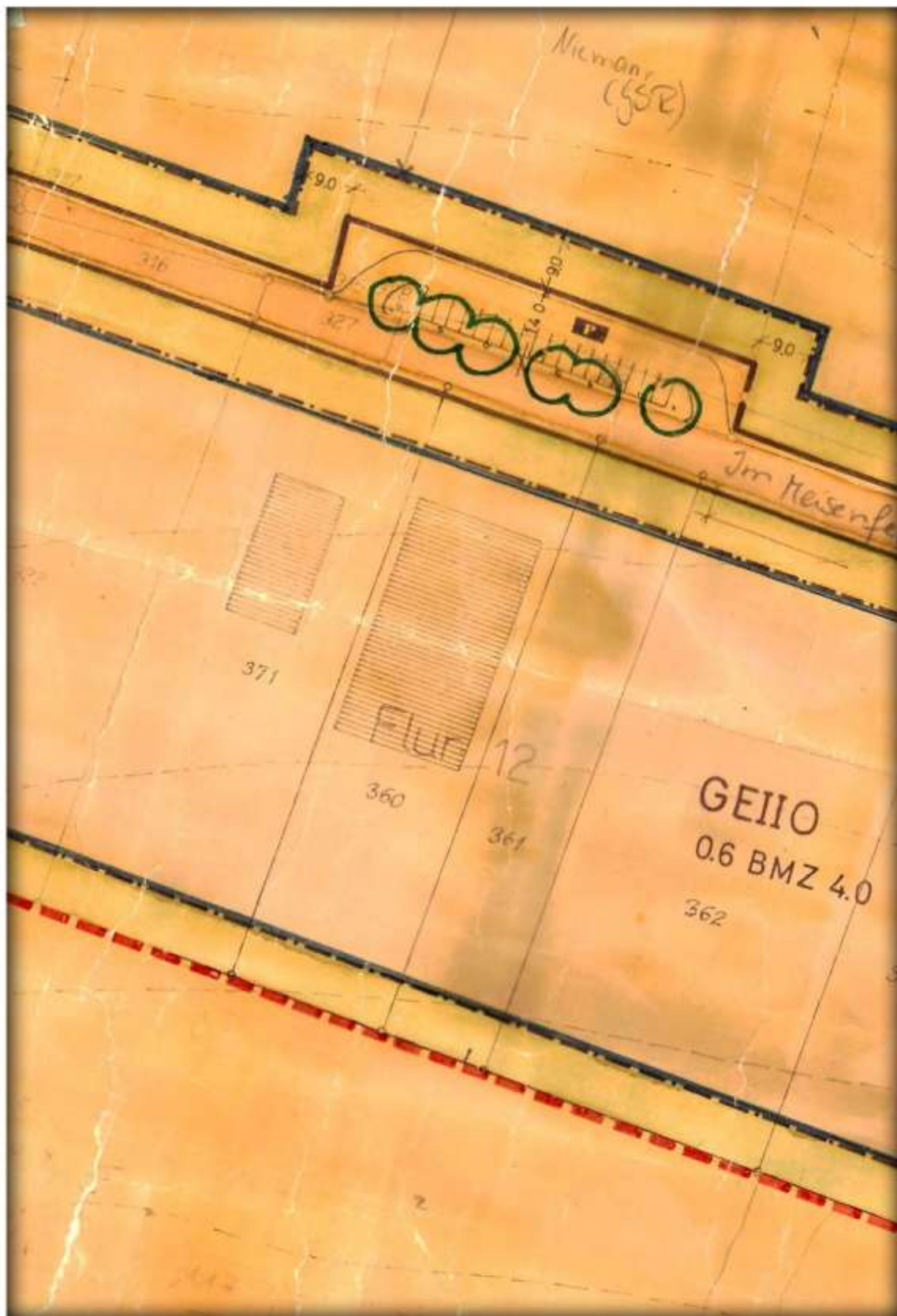
(BGBl. I 2003, 2346)



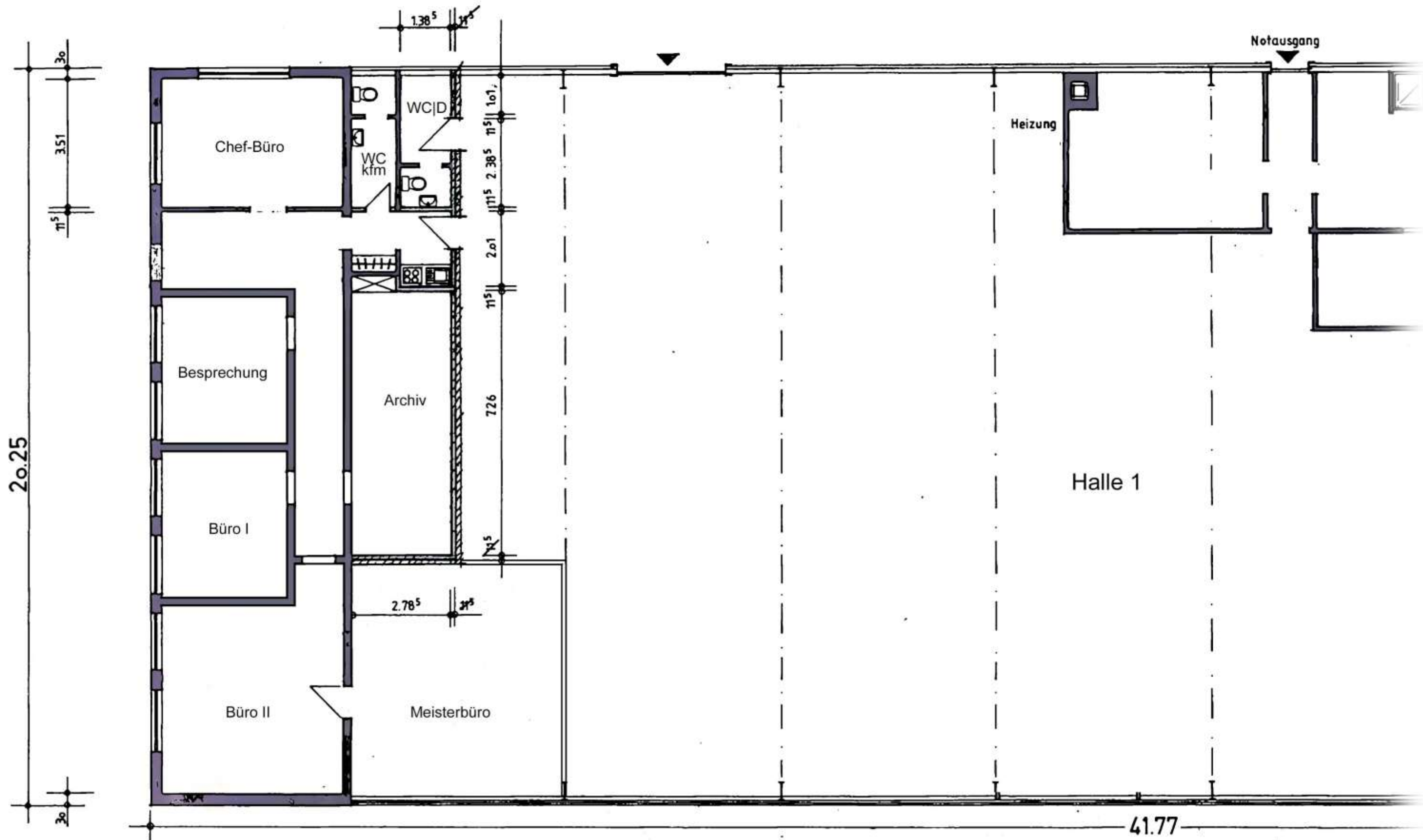
Gemarkung: Exter
Flur: 16
Flurstück: 842

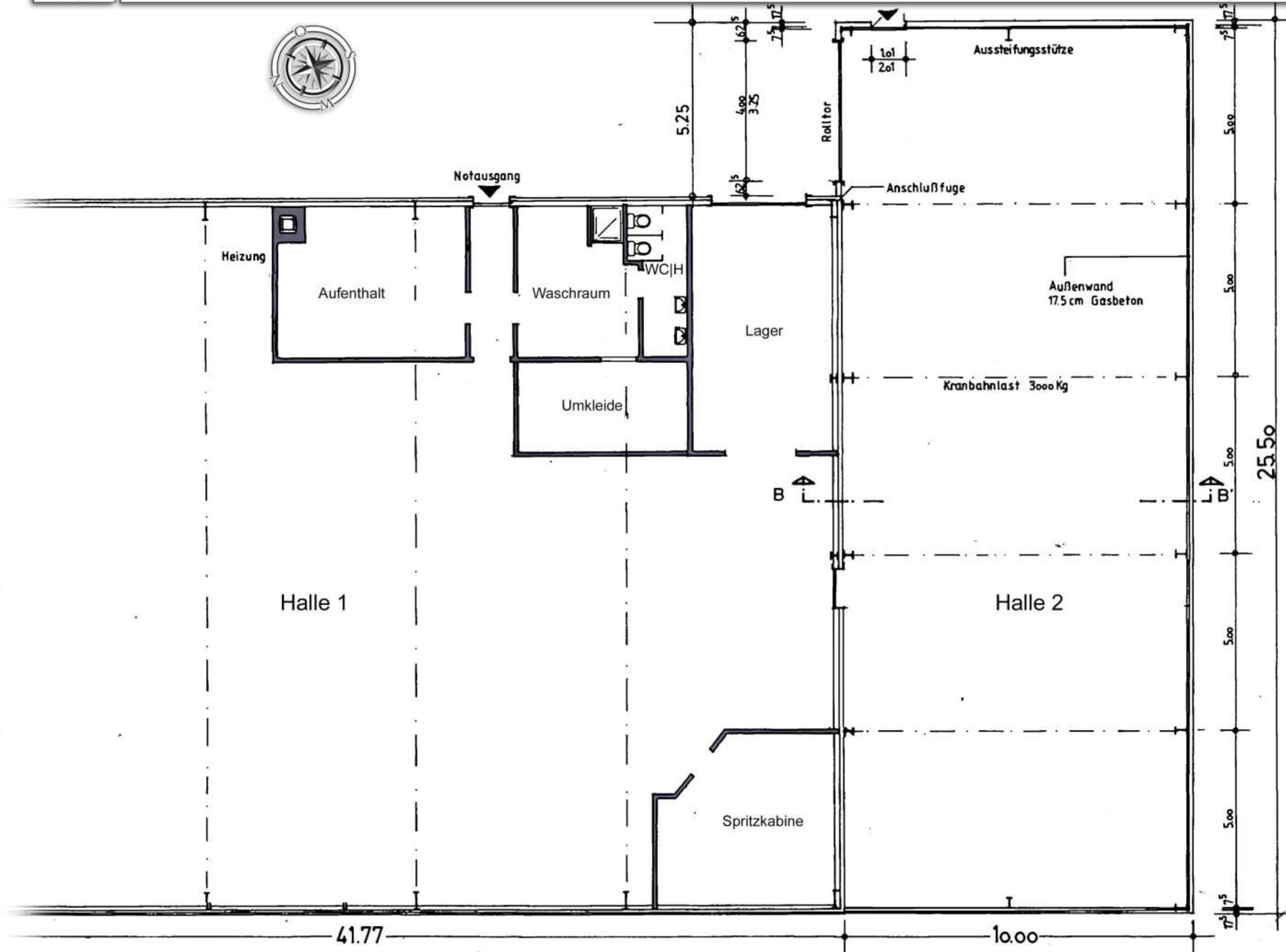
50 Meter
Maßstab 1:1.000

Im Meisenfeld 6
Vlotho
04.07.2025

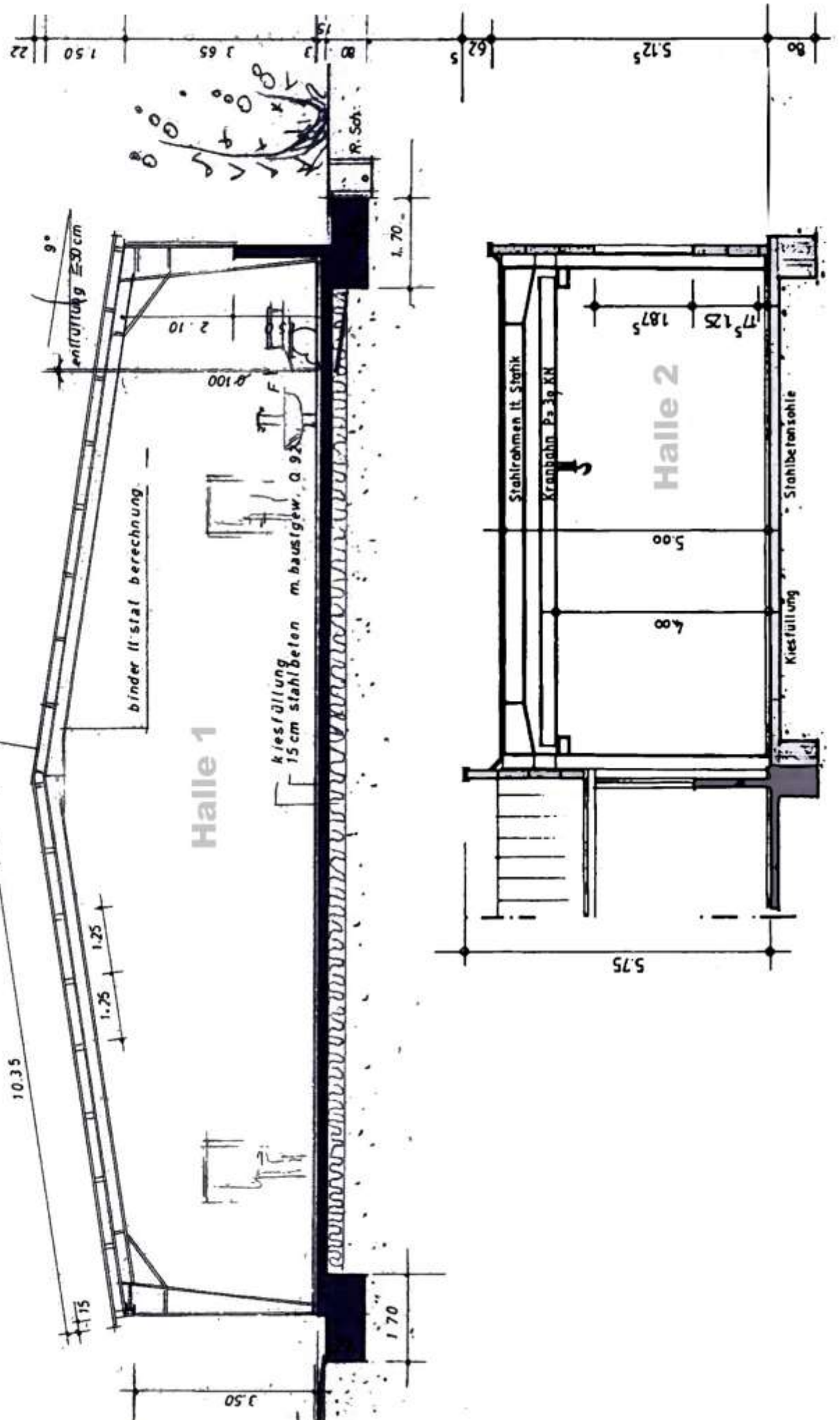








dachdeckung: wellblech profil 5
35 mm isolierung
gerberpfetten lt. statik



Raum	Länge	Breite	Putzabschlag	Zwischen- ergebnis	Raumgröße
KFM. BEREICH					
Chef-Büro	5,01	3,51	0,97		17,06
Büro I	3,51	4,01	0,97		13,65
Büro II	5,01	5,26	0,97	25,56	
+	1,26	1,14	0,97	1,39	26,96
Meister-Büro	5,88	6,38	0,97		36,39
Besprechung	3,51	4,01	0,97		13,65
Archiv	2,78	7,26	0,97		19,58
WC kfm.	1,26	3,64	0,97		4,45
Flur	5,01	2,14	0,97	10,40	
+	1,26	7,38	0,97	9,02	
+	2,78	2,01	0,97	5,42	24,84
					156,58

GEW. BEREICH					
Halle 1	32,88	19,65		646,09	
-	2,88	6,64		-19,12	
-	7,01	4,38		-30,70	
-	9,14	7,26		-66,36	
-	5,26	5,01		-26,35	503,55
Halle 2	9,88	25,26			249,57
Lager	4,01	7,01			28,11
Spritzkabine	5,01	4,88			24,45
					805,68

SOZIALRÄUME					
Aufenthalt	5,38	4,38	0,97		22,86
Waschraum	4,76	4,38	0,97		20,22
Umkleide	4,76	2,51	0,97		11,59
Flur	1,26	4,38	0,97		5,35
WC D	1,38	3,64	0,97		4,87
					64,90



Nord-Ansicht



Nord-Ost-Ansicht



Ost-Ansichten





Süd-Ost-Ansichten





Süd-West-Ansichten





allgemeiner Zustand Halle 1



allgemeiner Zustand Halle 2



schadhafte Dacheindeckung / Deckenflächen





Zustand der Bodenbeläge





Sanitäranlagen abgängig





Elektroinstallation techn. überaltert





beschädigte Türen





Putzschäden

