

Übersichtsvorblatt mit Angaben zum Verkehrswertgutachten Nr. 25041-AGS

Grundbuch	<u>Wettringen Blatt 2370</u> Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 189, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 1.474 m ² ; Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 195, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 3.015 m ² ; Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 188, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 2.176 m ² ; Lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 367, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 937 m ²
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 8/25
Objekt- beschreibung	Grundstück (insg. 7.602 m ²), bebaut mit: Gewerbehallengebäude (Ursprungsbaujahr 1981, Erweiterungsanbauten in 1990, 1991 und 1993, 1-geschossig mit Satteldächern, nicht unterkellert, überwiegend Stahlskelettkonstruktion, teils massive Bauweise, Nutzfläche ca. 3.840 m ²)
Verkehrswert	EURO 2.700.000,00

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Das Originalgutachten kann nach telefonischer Rücksprache (Tel.: 02551/66- 177 / 178) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Steinfurt eingesehen werden.

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

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, weil gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwertung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. für die freihändige Veräußerung außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch den Gutachter.



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gutachten-Nr. 25041-AGS

Objekt **Gewerbbehallengebäude
Prozessionsweg 19, 48493 Wettringen**

Grundbuch von Wettringen Blatt 2370

Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 189, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 1.474 m²;

Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 195, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 3.015 m²;

Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 188, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 2.176 m²;

Lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses:

Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 367, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 937 m²

Zweck des Gutachtens Verkehrswertfeststellung im Zwangsversteigerungsverfahren
Amtsgericht Steinfurt, Aktenzeichen 9 K 8/25

Ortsbesichtigung und Stichtag 27.08.2025
(Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag)

Architekt Dipl.-Ing.
Dieter Gnewuch

Von der
Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellter
und vereidigter
Sachverständiger
für die Bewertung
von bebauten
und unbebauten
Grundstücken

Stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
in der Stadt Münster

Mitglied des
Gutachterausschusses
für Grundstückswerte
im Kreis Steinfurt

Münster

Merschkamp 49
48155 Münster
Fon 0251-48 29 500
Fax 0251-48 29 509

Spark. Münsterland-Ost
DE76 4005 0150 0000 2072 41
WELADED1MST

Ochtrup

Hinterstraße 8
48607 Ochtrup
Fon 02553-4397
Fax 02553-977 957

Kreissparkasse Steinfurt
DE25 4035 1060 0000 0510 11
WELADED1STF



Dieses Gutachten besteht aus 21 Seiten zzgl. 39 Seiten Anlagen. Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für die Unterlagen d. Sachverständigen.

info@gnewuch-janning.de
www.gnewuch-janning.de

	Seite
1. Inhaltsverzeichnis	2
2. Vorbemerkungen	3
2.1 Wertermittlungsgrundlagen	3
2.2 Ortstermin	4
3. Grundstücksbeschreibung	5
3.1 Grundbuch	5
3.2 Lage	6
3.3 Erschließung, Baugrund, etc.	7
3.4 Rechte und Belastungen	7
3.5 Derzeitige Nutzung	8
3.6 Wirtschaftliche Einheit	9
4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4.1 Gewerbehallengebäude	10
4.2 Außenanlagen	12
4.3 Bauzustand	12
4.4 Restnutzungsdauer	12
4.5 Betriebseinrichtungen,	13
5. Wertermittlungsverfahren	14
6. Bodenwert	15
7. Ertragswert	17
8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	19
9. Verkehrswert	20
10. Einzelwerte	21
Anlage 1: Lageplan	22
Anlage 2: Grundriss Erdgeschoss	23
Anlage 3: Teil-Obergeschoss und Schnitt	24
Anlage 4: Brutto-Grundfläche	25
Anlage 5: Berechnung des mittleren Baujahrs	26
Anlage 6: Nutzfläche	27
Anlage 7: Altlastenauskunft	29
Anlage 8: Baulasten	31
Anlage 9: Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2025	46
Anlage 10: Fotos	47

2. Vorbemerkungen

2.1 Wertermittlungs- grundlagen

Objektunterlagen:

Amtliche Bauakten

Grundbuchauszug

Abzeichnung der Flurkarte

Auskunft über Zulässigkeit von Bauvorhaben

Auskunft über Baulasten

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Auskunft über Altlasten

Auskünfte der Eigentümerseite zu Mietverhältnissen, Modernisierungen etc.

Richtwertkarte/ Marktbericht des Gutachterausschusses

Aufzeichnungen/ Fotos der Ortsbesichtigung

Rechtsvorschriften, Normen:

Baugesetzbuch - BauGB -

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

ImmoWertV-Anwendungshinweise (ImmoWertA)

Wohnflächenverordnung - WoFIV -

Baunutzungsverordnung - BauNVO -

DIN 277

Literatur:

Kleiber digital:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken; Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV

Dieterich · Kleiber:
Die Ermittlung von Grundstückswerten; 8. Auflage; Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH

Sprengnetter:
Grundstücksbewertung; Lehrbuch; Loseblatt-Ausg.; Hrsg.: Hans-Otto Sprengnetter, Sinzig

Streich:
Praktische Immobilienbewertung; 2. Auflage; Theodor Oppermann Verlag

Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG),
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

2.2 Ortstermin (Dauer/ Teilnehmer)

Der Ortstermin fand am 27.08.2025 in der Zeit von 13.30 - 15.25 Uhr statt. Beim Ortstermin war neben dem Sachverständigen der Ehemann der Eigentümerin anwesend.

Das Bewertungsobjekt war bis auf einige Außenbereiche für die Besichtigung zugänglich. Für nicht besichtigte Baulichkeiten wird unterstellt, dass ein ähnlicher Standard und Zustand vorliegt, wie bei den besichtigten Gebäudeteilen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Grundbuch

Grundbuch von Wettringen Blatt 2370

Bestandsverzeichnis	Lfd. Nr. 5 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 189, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 1.474 m² Lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 195, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 3.015 m² Lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 188, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 2.176 m² Lfd. Nr. 8 des Bestandsverzeichnisses: Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstück 367, Gebäude- und Freifläche, Prozessionsweg 19, Größe 937 m²
Abteilung I Eigentümer	<i>Aus Datenschutzgründen hier keine Angaben</i>
Abteilung II Lasten/Beschränkungen	Lfd. Nr. 1 (zu lfd. Nr. 5, 6, 7, 8 des Bestandsverzeichnisses): Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fotovoltaikanlage) für [...]. Bezug: Bewilligung vom 16.05.2011 (UR-Nr. 250/2011, Notar Alfred Spenneberg, Steinfurt). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2 und 3. Eingetragen am 11.07.2011. Lfd. Nr. 2 (zu lfd. Nr. 5, 6, 7, 8 des Bestandsverzeichnisses): Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wie Abt. II Nr. 1 für [...]. Bezug: Bewilligung vom 16.05.2011 (UR-Nr. 250/2011, Notar Alfred Spenneberg, Steinfurt). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nrn. 1 und 3. Eingetragen am 11.07.2011.

Lfd. Nr. 3 (zu lfd. Nr. 5, 6, 7, 8 des Bestandsverzeichnisses): Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit wie Abt. II Nr. 1 für die Kreissparkasse Steinfurt, Steinfurt. Bezug: Bewilligung vom 16.05.2011 (UR-Nr. 250/2011, Notar Alfred Spenneberg, Steinfurt). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nrn. 1 und 2. Eingetragen am 11.07.2011.

Lfd. Nr. 5 (zu lfd. Nr. 5, 6, 7, 8 des Bestandsverzeichnisses): Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Steinfurt, 9 K 8/25). Eingetragen am 04.04.2025.

Hinweis

Die im Grundbuch der Abteilung II eingetragenen Belastungen des Grundstücks sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens, da für die Zwangsversteigerung in Bezug auf das Grundbuch ein lastenfreier Wert ermittelt wird.

Abteilung III
Hypotheiken etc.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

3.2 Lage

Kreis	Steinfurt
Ort und Einwohnerzahl	Wettringen, ca. 9.000 Einwohner
Gewerbelage	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gewerbegebiet, ca. 0,5 km Luftlinie nördlich vom Ortskern (Marktplatz) entfernt; das nähere Umfeld ist geprägt durch Gewerbegebietsnutzungen und eine angrenzende öffentliche Grünfläche; Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, etc.) sind gut erreichbar; mittlere Gewerbelage
Entfernungen/ Verkehrslage	ca. 0,15 km bis Bushaltestelle ca. 16 km bis Autobahnauffahrt A31 ca. 19 km bis Autobahnauffahrt A30 ca. 34 km bis Autobahnauffahrt A1
Topografische Lage	Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten um ca. 1 m ab.

Immissionen	Gewerbegebietstypisch
Grundstücksausrichtung/ Zuschnitt	Es handelt sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Grundstück, das südlich seiner Zufahrtsstraße liegt.

3.3 Erschließung, Baugrund, etc.

Straßenausbau/Straßenart	Das o.g. Grundstück liegt am fertig ausgebauten Prozessionsweg (geringes Verkehrsaufkommen).
Parkmöglichkeiten	KFZ-Stellplätze sind auf dem Grundstück und in der Straße vorhanden.
Erschließungsbeiträge	Nach Angaben der Gemeinde Wettringen sind die Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für den Straßenausbau und der Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz bereits abgegolten.
Anschlüsse Versorgungs- und Abwasserleitungen	Gas-, Wasser-, Telefon- und Stromversorgungsleitungen, Kanalanschluss
Altlasten	Nach Angaben des Kreises Steinfurt ist eine Eintragung unter der lfd. Nr. 24-40 im "Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen" vorhanden (siehe Anlage 7).

Hinweis

Der Werteinfluss, der sich aus möglicherweise vorhandenen Altlasten ergibt, kann in Rahmen dieses Gutachtens nicht bestimmt werden. Er ist ggf. durch einen Sondergutachter zu ermitteln. In diesem Verkehrswertgutachten werden altlastenfreie Grundstücksflächen unterstellt. Altlasten bzw. die damit verbundenen möglichen Kosten sind nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

3.4 Rechte und Belastungen

Baulasten	Nach Auskunft des Kreises Steinfurt sind im Baulastenverzeichnis u.a. folgende Baulasten eingetragen (siehe auch Anlage 8):
-----------	---

- Die Flurstücke 189, 195, 188 und 367 bilden bauplanungs- und bauordnungsrechtlich ein Grundstück.
- Baulast hinsichtlich der zulässigen Nutzung eines früher vorhandenen Wohnhauses.
- Abstandsflächenbaulast zugunsten des Nachbarflurstücks 366 zulasten des Bewertungsflurstücks 188.
- Wegerecht (Teilzuwegung) zugunsten des Bewertungsflurstücks 367 zulasten des Nachbarflurstücks 366.
- Eine getrennte Veräußerung der Flurstücke 189 und 195 erfolgt nicht.

Anmerkung

Die Baulasten haben über die bei der Bodenwertermittlung ohnehin zu berücksichtigenden Zustandsmerkmale hinaus keinen relevanten Werteeinfluss.

Planungsrechtliche
Ausweisung

Bebauungsplan Nr. 7 "Prozessionsweg": Gewerbegebiet; zweigeschossig als Höchstgrenze; offene Bauweise; Grundflächenzahl 0.8; Geschossflächenzahl 2.0; Baugrenzen vorhanden; weitere Festsetzungen

Wohnungsbindungen

Nein

Denkmalschutz

Nein

Sonstige Festlegungen

Nicht bekannt

3.5 Derzeitige Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist seit mehreren Jahren im Wesentlichen ungenutzt.

Ein Teil der Dachflächen wird für die Erzeugung von Solarstrom zur Netzeinspeisung (kein Eigenverbrauch) mittels einer Photovoltaikanlage, die in Fremdeigentum steht, genutzt. Es besteht ein diesbezüglicher Gestattungsvertrag zwischen einem früheren Grundstückseigentümer und dem Eigentümer der Photovoltaikanlage für eine feste Laufzeit vom 14.06.2011 bis 30.06.2036. Nach

Angaben der aktuellen Grundstückseigentümerin sei beim Grundstückseigentumswechsel kein neuer Vertrag aufgesetzt worden, sondern in den alten Gestattungsvertrag ohne weitere schriftliche Regelung eingestiegen worden. Die Pachthöhe beträgt demnach bleibend 10,00 € pro KW installierte Generatorleistung für die Laufzeit von 20 Jahren, danach soll entsprechend der neuen Einspeisevergütung neu verhandelt werden. Gemäß von der Grundstückseigentümerseite zur Verfügung gestelltem aktuellem Kontobeleg beläuft sich die jährliche Nettopacht auf $160 \text{ KW} \times 10,00 \text{ €/KW} = 1.600 \text{ €}$.

3.6 Wirtschaftliche Einheit

Die vier Bewertungsgrundstücke Gemarkung Wetringen, Flur 38, Flurstücke 189, 195, 188 und 367 sind grenzübergreifend mit einem zusammenhängenden Gebäudekomplex bebaut und bilden insofern eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen sind dennoch Einzelwerte für jedes Bewertungsgrundstück zu ermitteln.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Untergeordnete Bau- und Ausstattungsteile sind ohne besondere Beschreibung in den Normal-Herstellungskosten berücksichtigt.

Es handelt sich nicht um ein Bausubstanzgutachten (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich). Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile und Anlagen wurde nicht geprüft. Eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro, etc.) ist nicht vorgenommen worden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge soweit sie bei der Ortsbesichtigung nicht offensichtlich erkennbar waren sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen wie z.B. auf (Boden-) Altlasten, Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Für die Bewertung wird ohne Nachweis unterstellt, dass keine baubiologischen Belastungen vorliegen.

Die Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen und ihrer Nutzungen wurde nicht geprüft.

4.1 Gewerbehallengebäude

Gebäudetyp	Eingeschossige Produktionshalle mit Büro-/ Sozialräumen; Obergeschossebenen in kleineren Teilbereichen; nicht unterkellert
Nutzungseinheiten	1
Baujahre (Wesentliche Maßnahmen ohne Anspruch auf Vollständigkeit)	ca. 1981: Neubau eines Betriebsgebäudes (<i>heute: Halle 1</i>) mit Wohnung (<i>heute: Büro</i>) ca. 1989: Umbau von einigen Wohnräumen zu Büroräumen ca. 1990: Erweiterung um Halle 2 ca. 1991: Erweiterung um Teilbereich der Halle 3 ca. 1992: Umbau weiterer Wohnräume zu Büroräumen ca. 1992: Einbau einer Obergeschossebene mit Sozialräumen in einem Teilbereich der Halle 2 ca. 1993: Verlängerung der Halle 3

	ca. 2019/2020: Umfangreiche Modernisierung mit z.B. weitgehend neuen Fenstern, Oberlichtern, Türen, Sanitärräumen, Fußbodenoberflächen, Wasser-/Heizung-/Elektroinstallationen, Deckenleuchten; Einbau neuer oder Überarbeitung von Innenwänden/ Decken; Einbau einer Alarmanlage; etc.
Konstruktionsart	Stahlskelettkonstruktion mit teils massiven Außenwänden
Fassade des Gebäudes	Blech-Sandwichelemente, Blechplatten, Ziegelmauerwerk, Putz
Innenwände	Mauerwerk/ Leichtbau
Treppen	Überwiegend Stahlkonstruktion mit Riffelblech; Holztreppe
Dach	
Dachform	Satteldächer
Dacheindeckung	Well-Faserzementplatten (baujahrsbedingt vermutlich mit Asbestbestandteilen), Blech-Sandwichelemente, Blechplatten, Abklebung
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; teils doppelwandige Druckgußglaselemente; in Büroräumen auch Rollläden
Haupteingänge	Kunststofftürelemente mit Isolierverglasung; Blechrolltore mit Motorantrieb
Bodenbeläge	<u>Büro-/Sozial-/Sanitärräume</u> Oberflächenbeschichtung auf vorhandene Fliesen, Fliesen, PVC-Belag
	<u>Hallenräume</u> Oberflächenbeschichtung auf vorhandenen Estrich/ Beton
Wandoberflächen	Mauerwerk, Putz, Trockenbauplatten, Fliesen, rohe Holzwerkstoffplatten; Blech-Sandwichelemente
Deckenoberflächen	Blech-Sandwichelemente; Trockenbauelemente (z.B. Rasterdecken, Holzplatten)

Sanitäreinrichtung	Mehrere Sanitärraumstandorte, getrennt für Damen und Herren
Elektroinstallation	Gehobene Ausstattung (z.B. EDV-Leitungen in auf die Wand gesetzte Kabelkanäle in den Büroräumen)
Heizung	2 Gasheizungsanlagen (Baujahr laut Energieausweis: 2015); Flachheizkörper und teils Fußbodenheizung in Büro-/Sozialräumen; Gebläseheizung in Hallenräumen
Sonstiges	Alarmanlage, Klima-/Lüftungsanlagen in Hallenräumen, Reinraum und Reinraumschleuse in Halle 3, Trafostation,
Energieausweis	Kein aktueller vorhanden (der vorliegende Energieausweis vom 23.11.2017 ist aufgrund zwischenzeitlicher Modernisierungen überholt)

4.2 Außenanlagen

Bodenbefestigungen mit Betonpflaster, Betonplatten, Ortbeton und grobem Schotter; Zaunanlagen mit mehreren elektrischen Toren; Ver- und Entsorgungsanschlüsse

4.3 Bauzustand

(Bauschäden/ Reparaturstau/ Renovierungsstau; ohne Anspruch auf Vollständigkeit)

Es liegt aufgrund der durchgeführten Modernisierungen ein für das Gebäudealter weit überdurchschnittlicher Bauzustand vor. Dennoch ist in einigen Bereichen Instandhaltungsbedarf vorhanden: z.B.: Innenwände teils überarbeitungsbedürftig; Außenanlagen mit Wildwuchs; Bodenbefestigungen im Außenbereich teils nicht fertig gestellt und teils überarbeitungsbedürftig; etc.

Für die Umbaumaßnahme/Nutzungsänderung aus den Jahren ca. 2019/2020 sind in den vorliegenden amtlichen Bauakten keine Genehmigungsunterlagen vorhanden.

4.4 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer errechnet sich in der Regel aus der Differenz von wirtschaftlicher Nutzungsdauer und Gebäudealter. Bei dem hier zu bewertenden Gebäude kann jedoch aufgrund der vorhandenen Bauabschnitte aus unterschied-

lichen Baujahren die Restnutzungsdauer nicht unmittelbar aus dem Ursprungsbaupjahr abgeleitet werden.

Zunächst wird daher das mittlere Baujahr entsprechend der Gebäudeanteile aus den verschiedenen Baujahren ermittelt. Durch Verhältnisrechnung ergibt sich ein mittleres Baujahr von 1989 bzw. ein mittleres Alter von 36 Jahren (siehe Anlage 5).

Weiterhin zu berücksichtigen ist, dass wesentliche Modernisierungs-, Sanierungs-, Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen die Restnutzungsdauer verlängern und dass unterlassene Instandhaltungen die Restnutzungsdauer verkürzen können.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird unter Berücksichtigung der Konstruktion, der Ausstattung und des Bauzustands ermittelt mit 25 Jahren (wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer gemäß ImmoWertV: 40 Jahre, fiktives Gebäudealter: 15 Jahre).

4.5 Betriebseinrichtungen, Sonstiges

Im Gebäude befinden sich verschiedene Betriebseinrichtungen, wie z.B. Teekücheneinrichtungen, Tische, Stühle, Schränke, etc.

Darüberhinaus sind diverse Betriebseinrichtungen vorhanden, die sich nach Angabe des Ortsterminteilnehmers in Fremdeigentum (Leasingunternehmen) befinden, wie z.B. Gerätschaften zur Herstellung von Babymilchpulver, Druckluftanlage, Lüftungsanlage; etc.

Zudem sind in den Gebäuden noch sehr zahlreiche Kartons mit Atemschutzmasken gelagert.

Die Begutachtung der vorgenannten Betriebseinrichtungen/Gegenstände geht über das Fachgebiet des Unterzeichners hinaus. Sie sind insofern nicht Bestandteil dieser Wertermittlung. Gegebenenfalls ist daher hierfür ein Sondergutachter hinzuzuziehen.

Die auf den Dachflächen befindliche Photovoltaikanlage steht auch nicht im Eigentum des Grundstückseigentümers (siehe Punkt 3.5). Sie ist ebenfalls nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung.

5. Wertermittlungsverfahren

Gegenstand der Wertermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile, wie Gebäude, Außenanlagen und sonstige Anlagen. Bei der Wertermittlung werden alle dem Sachverständigen bekannten und den Verkehrswert des Grundstücks beeinflussenden tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände berücksichtigt.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts ist der Grundstückszustand am Wertermittlungstichtag maßgebend.

Der Verkehrswert ist gemäß § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse am Wertermittlungstichtag nach dem Zustand des Grundstücks einschließlich seiner Bestandteile zu erzielen wäre.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021 - sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Das Vergleichswertverfahren ist anzuwenden, wenn eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorhanden ist.

Das Ertragswertverfahren wird herangezogen, bei Bewertungsobjekten die sich im Wert vornehmlich nach Renditegesichtspunkten richten.

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung bei Bewertungsobjekten, die üblicherweise zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Nach welchem Verfahren der Verkehrswert zu ermitteln ist, richtet sich nach den besonderen Umständen des einzelnen Falles.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

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

6. Bodenwert

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage des für die Lage des Bewertungsgrundstücks veröffentlichten Bodenrichtwerts durchgeführt. Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Der Bodenrichtwert einschl. Erschließung für diesen Bereich beträgt nach den Unterlagen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinfurt zum Stichtag 01.01.2025 (siehe Anlage 9):

Bodenrichtwert beitragsfrei **45,00 €/m²**

Definition des Bodenrichtwertes und Anpassung

Merkmal	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Zu-/ Ab- schlag
Bodenrichtwert			45,00 €/m²
Stichtag	01.01.2025	27.08.2025	
Beitrags- und abgaben- rechtlicher Zustand	frei	frei	
Entwicklungsstufe	Bauland	Bauland	
Art der Nutzung	Gewerbe- gebiet	Gewerbe- gebiet	
Vollgeschosse	I-III	I	
Bauweise		geschlossen	
Fläche (m ²)		1.474 3.015 2.176 937 <u>7.602</u>	
Lage innerhalb Richtwertzone	normal	normal	
Angepasster Bodenrichtwert			45,00 €/m²

Zu-/ Abschläge entfallen, da die wertbestimmenden Zustandsmerkmale in ihrer Gesamtheit einem durchschnittlichen Grundstück aus dem o.g. Bodenrichtwertbereich entsprechen. Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwerts unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Grundstücksmarkt wird der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks zum vorgenannten Stichtag wie folgt ermittelt:

7.602 m² x 45,00 €/m² = 342.090 €

Bodenwert rd. 342.000 €

7. Ertragswert

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen über Gewerbemieten (Gewerbemietenspiegel der IHK, Grundstücksmarktberichte, etc.), der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar angesehen (unberücksichtigt bleiben dabei behebbarer Mietminderungsgründe wie z.B. Baumängel, Bauschäden, nicht fertig gestellte Arbeiten).

Anmerkung: KFZ-Stellplatzflächen, Hofflächen sowie sonstige Nebenflächen werden bei der vorliegenden Wertermittlung als Sekundärflächen in den folgenden Mietansätzen mit berücksichtigt.

Nettokaltmiete (marktübliche Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	€/m ²	monatlich €	jährlich €
Hallenflächen einschl. Büroflächen	3.836,97	5,47	21.000,00	252.000,00
Summe	3.836,97		21.000,00	252.000,00

Jahresrohertrag

252.000,00 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten (in % des Jahresrohertrags)
3 % vor 252.000,00 €/m² = 7.560,00 €
- Betriebskosten (werden auf d. Mieter umgelegt) 0,00 €
- Instandhaltungskosten
3836,97 m² x 5,00 €/m² = 19.184,87 €
- Instandhaltungskosten Garagen, etc.
0 x 104,00 € = 0,00 €
- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
4 % von 252.000,00 €/m² 10.080,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt

-36.824,87 €

Jahresreinertrag

215.175,13 €

Jahresreinertrag 215.175,13 €

Abzüglich Reinertragsanteil des Bodens

Für Lager- und Produktionshallen veröffentlicht der Immobilienverband Deutschland (IVD) in seinem Preisspiegel 2024 - Wohn- und Gewerbeimmobilien Nordrhein-Westfalen eine Spanne für den Liegenschaftszinssatz von 4,5 bis 8,0 Prozent.

In Anlehnung an diese Angaben unter Berücksichtigung der Lage, des Alters, der Art, der Ausstattung, etc. wird folgender Liegenschaftszinssatz angesetzt:

(Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)

6,50 % x 342.000,00 € -22.230,00 €

Ertrag der baulichen Anlagen 192.945,13 €

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz 6,50 %

Restnutzungsdauer 25 Jahre

x 12,198

2.353.520,92 €

Bodenwert 342.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 2.695.520,92 €

Abschlag für Bauzustand

Es wird ein Wertabschlag angesetzt. Die hier angegebenen Abschläge sind Schätzwerte, die nach äußerem Eindruck ohne weitergehende Untersuchungen veranschlagt wurden. Die Abschlagsermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Alterswertminderung der baulichen Anlagen ohne Wertverbesserungen. Der Wertabschlag ist nicht gleichzusetzen mit den tatsächlich anfallenden Kosten!

-15.000,00 €

2.680.520,92 €

Ertragswert rd. 2.681.000,00 €

8. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Auf einigen Dachflächen wurden Photovoltaik-Anlagen installiert, die sich im Besitz Dritter befinden. Diese Dachflächen werden als geeignet eingeschätzt nachhaltig Pachten für eine derartige Nutzung zu erzielen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen über übliche Pachten, der örtlichen Marktsituation und der Nutzungsmöglichkeiten des Objekts wird die folgende Pachthöhe als marktüblich erzielbar angesehen.

Anmerkung: Die Nutzung von Nebenflächen für zugehörige Schalteinrichtungen, Wechselrichter etc. werden bei der Wertermittlung als Sekundärflächen in den folgenden Mietansätzen mit berücksichtigt.

Nachhaltig erzielbare Nettopacht

Mieteinheit	Leistung kWp	€/kWp		jährlich €
Dachfläche	160,00	10,00		1.600,00
Summe				1.600,00

Jahresrohertrag 1.600,00 €

Abzüglich Bewirtschaftungskosten

- Verwaltungskosten (in % des Jahresrohertrags)
3 % vor 1.600,00 €/m² = 48,00 €

- Mietausfallwagnis (in % des Jahresrohertrags)
3 % von 1.600,00 €/m² 48,00 €

Bewirtschaftungskosten gesamt -96,00 €

Jahresreinertrag 1.504,00 €

Barwertfaktor für die Kapitalisierung

Liegenschaftszinssatz	6,50 %	
Restnutzungsdauer	25 Jahre	x 12,198
		18.345,61 €

BoG-Zuschlag Pachtwert für Photovoltaikanlage 18.000,00 €

9. Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Gewerbehallengebäude bebaut ist.

Ein Vergleichswertverfahren entfällt, da keine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichswerten vorliegt. Gewerbehallengebäude richten sich im Wert vorrangig nach Renditegesichtspunkten. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der Fachliteratur ist der Verkehrswert eines derartigen Bewertungsobjekts mit Hilfe des Ertragswertverfahrens gemäß §§ 27 bis 34 ImmoWertV zu ermitteln.

Der Ertragswert wurde ermittelt mit rd.	2.681.000,00 €
BoG-Zuschlag Pachtwert für Photovoltaikanlage (s. Punkt 8.)	18.000,00 €
Summe	<u>2.699.000,00 €</u>

Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt "Prozessionsweg 19, 48493 Werringen" wird entsprechend der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag 27.08.2025 ermittelt mit rd.

2.700.000,00 EURO

Ich versichere, dass ich das Gutachten unabhängig, weisungsfrei, persönlich, unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Ochtrup, 18.09.2025

Dipl.-Ing. Dieter Gnewuch



Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck zu verwenden, da gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten berücksichtigt sind. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

10. Einzelwerte

Die in wirtschaftlichem Zusammenhang stehenden Grundstücke Gemarkung Wettringen, Flur 38, Flurstücke 189, 195, 188 und 367 wurden zunächst als ein Gesamtobjekt bewertet. Zur Berücksichtigung der verfahrensbedingten Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen wird im Folgenden der Gesamtverkehrswert in Einzelwerte aufgeteilt.

Die Ermittlung der Einzelwerte erfolgt überschläglich nach den Anteilen am Bodenwert/Gebäudewert.

Einzelwert Flurstück 189 rd.	755.000 €
Einzelwert Flurstück 195 rd.	615.000 €
Einzelwert Flurstück 188 rd.	975.000 €
Einzelwert Flurstück 367 rd.	355.000 €

Gesamt	2.700.000 €
--------	-------------