



## Wertaktualisierung

über den Verkehrswert (Marktwert)  
im Sinne des § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 2813-P-19

Weserstr. 2a  
D 31303 Burgdorf  
Tel.: +49 (0) 51 36 – 89 25 52  
E-Mail: info@on-wert.de

## Bürogebäude

|                        |                                                                                        |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| PLZ, Ort               | 48291 Telgte                                                                           |
| Straße                 | Orkotten 59                                                                            |
| Bundesland             | Nordrhein-Westfalen                                                                    |
| Auftraggeber/in        | publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4,<br>60306 Frankfurt a.M.                       |
| Gutachter/in           | Dipl.-Ing. Boris Coenen,<br>Dipl.-Ing. Axel Naruhn,<br>CIS HypZert (F),<br>ö.b.u.v. SV |
| Wertermittlungstichtag | 29.10.2019                                                                             |



### Verkehrswert (Marktwert)

im Sinne § 194 Baugesetzbuch

**9.290.000 EUR**

16,3-fache Jahresrohertrag  
2.650 EUR/m<sup>2</sup> WNfl.

### Fazit

Bewertet wird ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 2007 und rd. 3.500 m<sup>2</sup> Mietfläche, davon rd. 3.400 m<sup>2</sup> Hauptmietfläche (Büronutzung) und rd. 100 m<sup>2</sup> Nebenmietfläche (Lager), auf einem rd. 5.811 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Alleineigentum mit rd. 135 Außenstellplätzen, das als Sitz der Geschäftsführung und der Designabteilung (Produktmanagement) einer international agierenden Modefirma (Takko Holding GmbH) in unmittelbarer Nähe des dortigen historischen Firmensitzes mit mehreren benachbarten Unternehmensimmobilien errichtet worden ist.

Die Immobilie befindet sich in einem etablierten und gut frequentierten Gewerbegebiet in städtischer Randlage der Kleinstadt Telgte, die im ländlich geprägten Münsterland im näheren Einzugsbereich des boomenden Oberzentrums Münster belegen ist. Als Objektqualitäten sind der noch nahezu neuwertige Objektzustand, die noch lange Mietvertragslaufzeit, der Charakter als Single-Tenant-Objekt ohne dessen übliche Risiken, die Nähe zu einem der dynamischsten Immobilienmärkte Deutschlands und die gute infrastrukturelle Anbindung zu nennen. Es kann bei professioneller Kundenansprache und Vermarktung von einer angemessenen Marktgängigkeit ausgegangen werden.

Diese Wertermittlung ist nur für Zwecke des Auftraggebers / der Auftraggeberin erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

## Inhaltsverzeichnis

|     |                                                                               |    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | Verwendungszweck .....                                                        | 3  |
| 2   | SWOT-Analyse.....                                                             | 4  |
| 2.1 | Positive Objekteigenschaften .....                                            | 4  |
| 2.2 | Negative Objekteigenschaften.....                                             | 4  |
| 3   | Markt.....                                                                    | 5  |
| 3.1 | Immobilienmarkt .....                                                         | 5  |
| 4   | Lage.....                                                                     | 5  |
| 4.1 | Erläuterungen zur Makrolage .....                                             | 5  |
| 4.2 | Erläuterungen zur Mikrolage.....                                              | 6  |
| 5   | Objekt .....                                                                  | 7  |
| 5.1 | Erläuterungen zur Objektbesichtigung .....                                    | 7  |
| 5.2 | Erläuterungen zum Grundstück .....                                            | 7  |
| 5.3 | Baubeschreibung .....                                                         | 8  |
| 6   | Grundbuch .....                                                               | 10 |
| 6.1 | Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis .....                                   | 10 |
| 6.2 | Erläuterungen zu Abteilungen II und III .....                                 | 10 |
| 7   | Bodenwert .....                                                               | 11 |
| 7.1 | Erläuterungen zum Bodenwert .....                                             | 11 |
| 8   | Ertragswert .....                                                             | 12 |
| 8.1 | Erläuterungen zum Ertragswert .....                                           | 12 |
| 8.2 | Ertragswert (Marktwert) .....                                                 | 17 |
| 9   | Ergebnis .....                                                                | 18 |
| 10  | Unterlagenübersicht.....                                                      | 19 |
| 11  | Anlagenverzeichnis.....                                                       | 19 |
| 12  | Fotodokumentation .....                                                       | 20 |
| 13  | Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren ..... | 45 |
| 14  | Begriffserläuterungen .....                                                   | 46 |
| 15  | Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....                               | 50 |
| 16  | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....                             | 51 |

## 1 Verwendungszweck

### Gutachtenauftrag

Gemäß schriftlich erteiltem Sachverständigenauftrag vom 17.10.2019 erfolgt eine Wertaktualisierung des Gutachtens vom 12.06.2018 betreffend die Liegenschaft Orkotten 59 in 48291 Telgte. Auftraggeberin ist die publity AG, Bockenheimer Landstraße 2-4 in 60306 Frankfurt am Main.

### Bewertungsanlass

Die Wertaktualisierung erfolgt zum Zwecke der Vermögensübersicht.

### Bewertungsobjekt

Es handelt sich um ein voll vermietetes Büro- und Verwaltungsgebäude mit Baujahr 2007, belegen in einem Gewerbegebiet in städtischer Randlage der Kleinstadt Telgte, in Orkotten 59 in 48291 Telgte.

### Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der Tag der Objektbesichtigung (Qualitätsstichtag).

### Objektbesichtigung

Am 29.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt durch Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit dem technischen Objektbetreuer besichtigt. Die Büroräume konnten aufgrund des laufenden Arbeitstages der Belegschaft nur cursorisch in Augenschein genommen werden.

### Besonderheit

Das Bewertungsobjekt ist Sitz der Geschäftsführung und der Designabteilung einer international agierenden Modefirma (Takko Holding GmbH). Es handelt sich folglich um ein Single-Tenant-Bürogebäude mit einem Mietvertrag zu Konditionen, die über den marktüblichen Mieten liegen. Zu diesem Themenkreis wird auf das Vorgutachten vom 12.06.2018 verwiesen.

### Verfahrenswahl mit Begründung

Das zu bewertende Objekt ist nach den Grundsätzen des § 8 ImmoWertV als Ertragswertobjekt zu bewerten, da für eine Geschäftsimmobilie der Ertrag von vorrangiger Wertbedeutung ist. Das wertbestimmende Verfahren ist damit das **Ertragswertverfahren** (§§ 17 bis 20 ImmoWertV).

### Anmerkungen

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem vorliegenden Gutachten nicht um eine Bauzustandsfeststellung handelt. Insbesondere wurden keine zerstörenden Untersuchungen oder Untersuchungen zu Altlasten (Gebäude und Grundstück) vorgenommen. Eine technische Gebäudeaufnahme mit Funktionsprüfungen der Haustechnik (Heizung, Elektro, Frisch- und Brauchwasser) wurde nicht durchgeführt. Bauschäden wurden berücksichtigt soweit sie im Rahmen einer einmaligen Begehung sichtbar waren. Für verdeckte oder verschwiegene Mängel sowie falsche Angaben in den vorliegenden Unterlagen wird keine Haftung übernommen.

### Erläuterungen von Begriffen und Haftungsbegrenzung

Diesem Gutachten ist eine Anlage beigelegt, in der die Definitionen des Verkehrswertes, die Beschreibung der Verfahren und die Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe beschrieben werden.

### Das Gutachten stellt auf folgende Voraussetzungen ab:

- Keine wertrelevanten Änderungen im Grundbuch zu dem vorliegenden Grundbuchstand.
- Erfüllung des laufenden Mietvertrages als auch der ersten Option (Bewertungsprämisse Vorgutachten).
- Tatsächlich vorhandene Mietflächen wie angesetzt.

## **2 SWOT-Analyse**

### **2.1 Positive Objekteigenschaften**

- + guter baulicher Unterhaltungszustand
- + hochwertiger Ausstattungsstandard
- + langfristiger Mietvertrag
- + hohe Kundenbindung durch die Lage am historischen Firmensitz inmitten weiterer Unternehmensimmobilien
- + gut entwickeltes und frequentiertes Gewerbegebiet im städtischen Umfeld
- + gute infrastrukturelle Anbindung
- + Nähe zum Oberzentrum Münster

### **2.2 Negative Objekteigenschaften**

- Lage in einer Kleinstadt

### 3 Markt

#### 3.1 Immobilienmarkt

##### **Nordrhein-Westfalen / Münsterland**

Das Münsterland mit der Universitätsstadt Münster ist ein attraktiver Immobilienstandort. Die Industriegebiete von Osnabrück und Rheine sind gut zu erreichen, und auch für Pendler zwischen den Metropolen Bremen, Köln und dem Ruhrgebiet ist das Münsterland ein günstig gelegener Standort. Die wohlhabende Studenten- und Beamtenstadt Münster, zudem Oberzentrum und wichtiger Shopping-Standort und nur 12,5 km über die B 51 bzw. 25 Pkw-Fahrminuten von der Stadt Telgte entfernt, besitzt einen besonders boomenden Immobilienmarkt und ist bei Investoren hoch begehrt, so dass nahezu alle Lagen entwickelt sind. Teurer ist es in Nordrhein-Westfalen nur noch in Düsseldorf. Der Markt ist hier so knapp, dass Renditen zwischenzeitlich zweitrangig geworden sind.

Dieses dynamisch wachsende Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum für Westfalen strahlt entsprechend auf sein Umland aus, auch wenn diese ländlicheren Lagen andere Kennzahlen aufweisen. Nicht zuletzt ist dieser Teil Nordrhein-Westfalens mit über 8 Mio. EW größer als die Mehrzahl der deutschen Bundesländer. Die Zahl der Bürobeschäftigten wächst in Nordrhein-Westfalen stetig, dennoch liegt der Zuwachs an Büroflächen deutlich hinter diesem Trend. Insofern ist eine Entlastung für die angespannten Büromärkte nicht auszumachen. In Münster liegt die Leerstandsquote nunmehr bei kaum noch messbaren 1,3% - bei einer Spitzenmiete (Büro) von rd. 15,30 EUR/m².

Insgesamt wird im Bundesland aufgrund der weiter fortschreitenden Flächenknappheit ein jährliches Mietplus im Bürosegment von rd. 2% erwartet. Die Spitzenmiete im Bürosegment liegt bei den regionalen Oberzentren in NRW bei fast 16,00 EUR/m² und die Leerstandsquote bei rd. 2,5 % (DZ Hyp); dies entspricht nahezu einer Vollvermietung. Die kurzfristige Verfügbarkeit von größeren zeitgemäßen Flächen ist auch in NRW kaum noch gegeben. Das Investitionsvolumen bei Gewerbeimmobilien sinkt stetig, obwohl die Nachfrage hoch ist, da sich das Angebot an interessanten Objekten deutlich ausgedünnt hat. Ferner werden viele neue Büroprojekte zur Eigennutzung entwickelt und gelangen entsprechend nicht auf den Markt. Insgesamt sind ein anhaltender Büroflächenbedarf, niedrige Leerstände und Mietsteigerungen leicht oberhalb der Inflation ebenso festzuhalten wie ein hohes Investoreninteresse vorrangig in den Oberzentren.

Insgesamt gilt auch für den Markt in NRW, dass Marktrisiken zwar nur exogen gesehen (Brexit, Staatsverschuldung, Handelskonflikte etc.), aber derzeit vernehmlicher wahrgenommen werden, so dass sich trotz der positiven wirtschaftlichen Kennzahlen die Stimmung der Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr etwas eingetrübt hat. Dies lässt die Unternehmen in Bezug auf ihre Personalpläne auch angesichts des verlangsamten Exportgeschäfts vorsichtiger agieren. Gleichwohl ist der Markt weiterhin von unverändert hoher Marktaktivität, weiterem Leerstandsabbau und weiter steigenden Mietpreisen geprägt, v.a. in den Nebenlagen ist von hohen Wachstumswerten auszugehen. Zudem geht die Branche davon aus, dass die Besonderheit des vorliegenden Zyklus - die starke bis tlw. dramatische Angebotsknappheit - auch bei einer wirtschaftlichen Abkühlung die Mietpreise stützen wird.

### 4 Lage

#### 4.1 Erläuterungen zur Makrolage

|                             |                                                                         |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| Bundesland:                 | Nordrhein-Westfalen                                                     |
| Einwohner Stadt Telgte rd.: | 20.000 (Stand: 31.12.2018)                                              |
| Bevölkerungsentwicklung:    | +2,5 % von 2014 – 2025 (Stadt Telgte, Quelle: Stadt Telgte)             |
| Arbeitslosenquote:          | 4,4 % (Kreis Warendorf, Oktober 2019, Quelle: Bundesagentur für Arbeit) |
| Gewerbesteuerhebesatz:      | 428 % (2018)                                                            |

Die Makrolage wird für die vorliegende Nutzung als mittel beurteilt.

## 4.2 Erläuterungen zur Mikrolage

### Telgte / Orkotten

Die fast 20.000 EW zählende Stadt Telgte liegt im Norden Nordrhein-Westfalens an der Ems in der überwiegend ländlich strukturierten Region des Münsterlandes. Innerhalb des rund 275.000 EW zählenden Kreises Warendorf nimmt Telgte die Versorgungsfunktion eines Grundzentrums ein und liegt unmittelbar östlich des Oberzentrums Münster (rd. 12 km westlich) und westlich des Mittelzentrums Warendorf (rd. 15 km östlich). Durch die über 600 Jahre alte Pieta in der Wallfahrtskapelle gilt Telgte mit über 150.000 Pilgern p.a. als bedeutendster Wallfahrtsort des Münsterlandes - gelegen in einer attraktiven Natur mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, so dass die Stadt ein beliebtes Ausflugs- bzw. Wallfahrtsziel ist.

Aufgrund der räumlichen Nähe bestehen enge Verflechtungen mit den Nachbarstädten Münster und Warendorf, begünstigt durch eine gute infrastrukturelle Anbindung. So liegen mit der B 51 und der B 64 gute überörtliche Straßenverbindungen vor. Anbindungen an das Autobahnnetz bieten v.a. die im Münsteraner Stadtgebiet liegenden Anschlussstellen zur A 1 (Richtung Bremen bzw. Dortmund) sowie zur A 43 (Richtung Recklinghausen / Wuppertal). Mit dem DB-Bahnhof in Telgte besteht eine Nahverkehrsverbindung zu den Oberzentren Münster, Osnabrück und Bielefeld. Das Oberzentrum Münster und das Mittelzentrum Warendorf sind dabei jeweils in rund 15 Minuten Fahrtzeit erreichbar.

Historischer Siedlungskern sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der Stadt Telgte ist die Innenstadt mit ihrer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und öffentlichen Einrichtungen. Gewerbliche Nutzungen sind vor allem im westlich der B 51 sowie südlich der Bahnlinie Münster-Warendorf im Bereich um den Orkotten belegen, ein Gewerbegebiet der 1970er Jahre, das auch als Einzelhandelsstandort von Bedeutung für die Telgter Bevölkerung ist. So dient der östlich des Bewertungsobjektes belegene Standort Orkotten-Ost vorwiegend zur Ergänzung mit meist großflächigen Betrieben (Rewe, Ihr Kaufpark, Aldi, dm, Takko, Tedi, ABC Schuhe, Backshops etc.), die in der historischen Altstadt nicht integrierbar sind.

Der Bewertungsstandort Orkotten-West übernimmt durch weitere Vollsortimenter (Lidl, Penny, Edeka), einen Getränkemarkt und einen Bäcker ebenfalls Nahversorgungsfunktionen. Ferner sind u.a. Möbelmärkte (Möbel Theves sowie Dänisches Bettenlager), mehrere Autohändler sowie weitere Fachmärkte und kleinteilige Anbieter hier ansässig. Produzierende Betriebe, die sich ab den 1970er Jahren hier ansiedelten, sind nicht mehr vorhanden. Bürogebäude, Vertriebshallen, Lagerhallen, durchsetzt mit angebauten Betriebswohnungen, prägen das gepflegte Nutzungsbild, das stets direkt an Wohnbebauung (zumeist Eigenheime) angrenzt. Der Zunahme des Einzelhandels wird kommunal in diesem belebten und gut frequentierten Gewerbegebiet mit einem Einzelhandelskonzept zu begegnen versucht, um die Attraktivität der benachbarten Altstadt nicht zu gefährden (Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten werden hier gemäß „Telgter Liste“ ausgeschlossen). Ferner werden neuerdings kleinteilige Mischgebietsbereiche für Vorhabensträger ausgewiesen.

Steuerliche Vorteile bietet die Kommune Telgte Gewerbetreibenden nicht – der Gewerbesteuerhebesatz liegt bei 428 % (2018), in Münster liegt dieser mit 460 % nur unwesentlich höher (+7,5%).

Den westlichen Abschluss von Orkotten-West vor dem Grünzug, der dem St. Rochus Hospital vorgelagert ist, stellen die Gebäudegruppen der Firma Takko dar, die hier ihren Firmensitz sowie das Kerngebäude für Produktmanagement bzw. Design und Geschäftsführung (Bewertungsobjekt), Lager- und Logistikgebäude etc. besitzt. Insgesamt 5 größere Bauten bilden das Takko-Areal, so dass der wohl größte GewSt-Zahler der Gemeinde hier auch die prägendste Baumasse im Gewerbegebiet bewirtschaftet.

Das Bewertungsobjekt bildet hierbei den zentralen, neuesten und repräsentativsten Bau dieses internationalen Fashion Retailers an seinem historischen Firmensitz. Somit liegt die Besonderheit vor, dass das Bewertungsobjekt inmitten des Betriebsgeländes einer international agierenden Firma belegen ist – dieses auch nach Firmenwünschen für diesen Mieter eigens errichtet wurde – und es sich somit von dem örtlichen Teilmarkt hinsichtlich der baulichen Qualität deutlich abhebt.

## 5 Objekt

### 5.1 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Am 29.10.2019 wurde das Bewertungsobjekt durch Herrn Dipl.-Ing. B. Coenen, M.A., Sachverständigenbüro on-wert GbR, zusammen mit dem technischen Objektbetreuer besichtigt. Die Büroräume konnten aufgrund des laufenden Arbeitstages der Belegschaft nur cursorisch in Augenschein genommen werden.

### 5.2 Erläuterungen zum Grundstück

#### Grundstück

Das Eckgrundstück besteht aus einem Flurstück. Dieses besitzt eine rechteckige Grundform mit südlich leicht zum Straßenverlauf abknickenden Flurstücksgrenzen. Die Topographie ist weitgehend eben bzw. nach Süden leicht abfallend.

#### Baugrund

Angaben zum Baugrund liegen für dieses Gutachten nicht vor. Aufgrund der mehrjährigen Bestandsbebauung vor Ort ist von tragfähigem Baugrund auszugehen. Da die Außenwände des KG als „Weiße Wanne“ ausgeführt sind, wird ein höherer Grundwasserstand vorliegen. Feuchtigkeitseinträge waren im Kellergeschoss bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

#### Baurecht

Der Flächennutzungsplan stellt eine gewerbliche Baufläche dar. Der B-Plan „Orkotten II – Teil West“ (04.09.2014) weist ein Gewerbegebiet (GE) mit den folgenden weiteren Festsetzungen aus:

- a (entspricht „abweichender Bauweise“, um auch längere Baukörper als 50 m abzusichern),
- III (Vollgeschosse),
- 0,8 (Grundflächenzahl),
- H max. = 15,0 m,
- Baugrenzen,
- unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-IV Nr. 1-199 (bzw. ein entsprechend störendes Gewerbe).

Es handelt sich folglich um einen qualifiziert beplanten Innenbereich (§ 30 BauGB) mit Ausweis als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung. Das Planungsrecht ist der vorliegenden Büronutzung angemessen. Das Bewertungsobjekt nutzt das Planungsrecht hinsichtlich der Geschossigkeit (III), nicht aber der GRZ aus. Zum Baujahr galt noch eine max. zulässige Höhe von 10,0 m. Hiervon wurde im Rahmen der Baugenehmigung gemäß § 31 BauGB befreit. Nunmehr würde das Gebäude auch dieser Festsetzung entsprechen.

#### Baulasten

Für das Bewertungsflurstück 324 liegt eine Negativauskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.08.2019 vor.

#### Erschließung

Das Grundstück ist straßenseitig verkehrs- und versorgungstechnisch erschlossen (Strom-, Wasser- / Abwasser-, Telekommunikation aus öffentlicher Straße). Ein Bescheid der Stadtverwaltung vom 24.08.2018 zu Erschließungsbeiträgen besagt, dass für das Bewertungsobjekt die Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB sowie die Beiträge gemäß § 8 KAG in den Jahren 1979 und 1983 gezahlt worden sind. Zum Bewertungsstichtag sind entsprechend keine Beiträge ausstehend.

#### Altlasten

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 07.08.2019 besagt, dass für das Flurstück des Bewertungsobjektes keine Informationen aus der früheren oder derzeitigen Nutzung vorliegen, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind. Ferner ist das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis erfasst.

#### Denkmalschutz

Denkmalschutz liegt bei dem Bewertungsobjekt nicht vor (gemäß Geoportal Kreis Warendorf).

### 5.3 Baubeschreibung

#### Allgemein

- Das Bewertungsobjekt ist mit einem freistehenden, 3-geschossigen und teilunterkellertem Bürogebäude mit Baujahr 2007 bebaut. Auf dem Dach befindet sich eine großflächige Dachterrasse.
- Das Gebäude wird über ein gebäudehohes Foyer erschlossen, von dem über ein Treppenhaus und einen Glasaufzug die oberen Geschosse zugänglich sind. An der Westfassade ist das Nottreppenhaus (2. Fluchtweg) angeständert.
- Im KG befinden sich die Hausanschluss-, Technik- und Lagerräume sowie die EDV-Anlage. Der südliche Gebäudebereich im EG besteht aus 2 seitlichen Bürotrakten mit mittig belegenem Nebenraumkern (jeweils Sanitär und Teeküchen), entlang derer die Stichflure verlaufen. Den nördlichen Abschnitt bilden 2 Großraumbüros, mittig getrennt von einer Waschküche. Umstanden werden die beiden Großraumbüros von kleineren Büroeinheiten. Das 1.OG und 2.OG sind ähnlich strukturiert, nur dass sich den südlichen Bürotrakten nördlich 3 Großraumbüros mit mittig belegenem Archiv (statt der Waschküche im EG), bzw. derzeit jeweils als Kleiderkammer genutzt, anschließen. Die Dachterrasse ist von allen Geschossen über den Aufzug oder das Treppenhaus zugänglich.
- Die von den Stahlbetonstützen getragenen Geschosse sind mit Trockenbauwänden aufgeteilt und entsprechend nach Bedarf leicht variierbar. In massiver Bauweise sind nur die Umfassung des gebäudehohen Foyers und die anschließende Trennung des südlichen von dem nördlichen Geschossbereichs (Flur) ausgeführt, an dem jeweils die Nebenraumkerne situiert sind. Insgesamt ist das Gebäude somit auch den Raumbedürfnissen anderer Nutzergruppen gemäß mit überschaubarem Aufwand anpassbar.
- Neben einem Chip-Einlasssystem besitzt das Objekt eine Klimaanlage für die EDV sowie eine Lüftungsanlage für die Büros, betrieben über die Wärmepumpe, sowie automatisch (über Windwächter auf dem Dach etc.) gesteuerte Außenjalousien. Die Beheizung erfolgt über eine Erdwärmeheizung (Wandheizung) und die Warmwasseraufbereitung über elektrische Durchlauferhitzer. Eine Sprinklerung besitzt das Gebäude nicht. Die Brandmelde- und Alarmanlage ist im EG und die Löschanlage für die EDV im KG situiert. Alle Räume besitzen Rauchmelder. Auf dem Grundstück befindet sich ferner eine eigene Trafostation (auskunftsgemäß im Eigentum von Takko).

#### Bürogebäude

- Baujahr 2007
- Gründung: Einzel- bzw. Streifenfundamente, Teilunterkellerung zu rd. 36 %, Außenwände KG als „Weiße Wanne“
- Bauweise: Massivbauweise (Stahlbeton, zumeist Sichtbeton, für alle tragenden Innenwände: Flurwände, Schächte und Treppenhaus), Stahlbetonstützen, Mauerwerk, nicht tragende Trennwände als Trockenbauwände
- Dach: Stahlbeton, Isolierung / Filz / Begrünung, großzügige Stahlbetonüberdachung auf Stützen um den Aufzugs-/ Treppenhauskern, Dachterrassen mit Stahlgeländer und Betonsteinbelag
- Decken: Stahlbeton (Sichtbeton), Installationen sichtbar unter der Decke geführt (Installationsschienen, Lüftungskanäle)
- Fassade: vorgehängte und gedämmte Aluminiumverkleidung
- Fenster: Aluminiumisoliertglasfenster mit Außenrollläden (automatisch gesteuert)
- Treppen / Treppenhaus: In Stahlbeton (Sichtbeton) bzw. Ortbeton, Beleuchtung, Treppengeländer aus Edelstahl, Natursteinfliesen (Tritt- und Setzstufen sowie Sockelleisten)
- Türen: Außentüren als verglaste Schiebetüren (elektrisch), Bürotüren als Holztüren mit Holzzargen (gehobene Ausführung), Stahltüren im KG (Technik- und Lagerräume) sowie die Fluchttüren in den Obergeschossen
- Fußböden: Teppichboden (Büros), Naturstein (Teeküchen, Sanitär und Waschküche EG), Elektro- und Kommunikationsleitungen mit definierten Auslässen im Boden verlegt (Multifunktionssteckdosenständer), Estrich im KG
- Sanitär: geschlechtergetrennt, ablagehoch geflieste Wände, geflieste Böden, Spiegel, Beleuchtung, wandhängende Sanitärobjekte (bessere Ausführung), Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Durchlauferhitzer
- Stränge: Stahl- bzw. Kupferrohre, Fall- und Sammelleitungen voraussichtlich aus PVC
- Elektrik: Baujahrstypisch unter Verwendung von Schutzrohren bzw. Kunststoffkanälen, zeitgemäßer Standard
- Aufzug: Personenaufzug (Glasaufzug, Schachtkonstruktion aus Stahl und Glas), Baujahr 2007

- Heizung / Warmwasser: Zentralheizung (Erdwärme), Wandheizung, Heiztechnik aus dem Baujahr (2007), Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Klimaanlage: Klimaanlage für die EDV (KG)

#### **Außenanlagen**

Betonsteinpflaster, im Eingangsbereich mit integrierter Beleuchtung, am Eingang Stahlbetonvordach auf 2 Stahlbetonstützen, mit Betonsteinpflaster angelegte Stellplätze nördlich, westlich und südlich des Gebäudes, bei den weiteren Stellplätzen auf dem Grundstück sonst verdichteter Boden / Schotter, gärtnerische Anpflanzungen, umlaufender Spritzwasserschutz (Kiesstreifen), Einfriedung mit Metallzaun (Doppelstabmatten und Pfosten).

#### **Baumängel / -schäden**

- Bauliche Mängel, die über die kleine Instandhaltung hinausgehen, waren bei der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich.

## 6 Grundbuch

Auszug vom: 15.02.2019  
Amtsgericht: Warendorf  
Grundbuch von: Telgte-Kirchspiel

### Bestandsverzeichnis

| Band | Blatt | Lfd. Nr.<br>BV | Gemarkung         | Flur | Flurstück(e) | Fläche<br>m <sup>2</sup> |
|------|-------|----------------|-------------------|------|--------------|--------------------------|
| -    | 5167  | 1              | Telgte-Kirchspiel | 41   | 324          | 5.811                    |

Gesamtfläche 5.811  
**davon zu bewerten 5.811**

**Abteilung I**, Eigentümer  
MIC Telgte, Orkotten 59 GmbH, Unterschleißheim

### 6.1 Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

#### Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug datiert vom 15.02.2019. Es wird im Rahmen dieser Wertaktualisierung davon ausgegangen, dass der vorliegende Grundbuchauszug den zum Bewertungsstichtag gültigen Grundbuchstand wiedergibt (Auflage). Sollten zwischenzeitlich weitere und insbesondere wertrelevante Eintragungen erfolgt sein, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

#### Identifikation des Flurstücksbestands

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuches, der Flurkarte, der Flurstücksbezeichnung in dem Geoportal des Kreises Warendorf sowie im Besichtigungstermin geprüft.

#### Herrsrechte

Im Bestandsverzeichnis sind keine Herrschvermerke zugunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

### 6.2 Erläuterungen zu Abteilungen II und III

#### Abteilung II:

In der Abt. II sind keine aktiven Lasten gebucht; alle Eintragungen sind gelöscht.

#### Abteilung III

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs haben (bis auf Ausnahmen wie Förderdarlehen o.Ä.) regelmäßig keine Auswirkungen auf den Verkehrswert, da sie in der Regel aus der individuellen Situation des jeweiligen Grundstückseigentümers herrühren und keine allgemeinen Belastungen darstellen. Sie gelangen im Verkaufsfall zur Löschung oder werden auf den Kaufpreis angerechnet. Eintragungen sind vorhanden.

## 7 Bodenwert

### 7.1 Erläuterungen zum Bodenwert

#### Bodenrichtwert

Bodenrichtwertkarte: Stichtag 01.01.2019  
Bodenrichtwert: 50 EUR/m<sup>2</sup>  
Entwicklungszustand: baureifes Land  
Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei  
Art der Nutzung: gewerbliche Baufläche  
GFZ: 2,0

Die Bodenrichtwertzone deckt das vorliegende Gewerbegebiet, das direkt an mehrere Wohngebiete grenzt, ab. Die intensiver frequentierten Bauflächen für großflächigen Einzelhandel und für Baumärkte sind separat mit 90 EUR/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Eine Lageanpassung ist folglich nicht notwendig.

Die GFZ für das „fiktive“ Bodenrichtwertgrundstück ist höher als bei dem Bewertungsobjekt realisiert (GFZ 0,6). Aufgrund der heterogenen Bestandsbebauung wird eine GFZ-Anpassung allerdings als nicht notwendig erachtet, zumal das Bewertungsgrundstück mit einer GRZ von rd. 0,2 noch planungsrechtlich über ein beträchtliches Nachverdichtungspotenzial verfügt.

Der Bodenrichtwert ist zum Geschäftsjahr 2018 um +25 % gestiegen, obwohl in Telgte nur 1 Kauffall (Gewerbegrundstück) im Grundstücksmarktbericht notiert ist. Hier wurde entsprechend die allgemeine konjunkturelle Entwicklung angehalten. Der Bodenpreisindex für Gewerbeflächen im Kreis Warendorf (alle Lagen) ist im Jahr 2018 um rd. +5 % gestiegen; für Telgte wird für das vorliegende Gewerbegebiet die Entwicklung etwas dynamischer eingeschätzt.

#### Bodenwertansatz

Die konjunkturelle Entwicklung wird vom 01.01.2019 bis zum Bewertungsstichtag bei rd. +10 % gesehen:  
50 EUR/m<sup>2</sup> x 1,10 = 55 EUR/m<sup>2</sup>.

| Grundstücksteilfläche |             | Hauptfläche    |                    | Nebenfläche 1  |                    | Nebenfläche 2  |                    | rentier- | Bodenwert |
|-----------------------|-------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------|-----------|
| Nr.                   | Bezeichnung | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> | EUR/m <sup>2</sup> | lich*    | EUR       |
| 1                     | Bauland     | 5.811          | 55,00              | -              | -                  | -              | -                  | Ja       | 319.605   |

\* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

**BODENWERT (gesamt)**

**319.605**

Entspricht 3% des Ertragswertes

## 8 Ertragswert

### 8.1 Erläuterungen zum Ertragswert

#### Nutzflächen

Gemäß Factsheet publicity (ohne Datum) beträgt die Gesamtmietfläche rd. 3.400 m<sup>2</sup>. Gemäß § 1 (3) Mietvertrag beträgt die „*Nettogrundrissfläche*“ ca. 3.537 m<sup>2</sup> bzw. die „*Bürofläche*“ ca. 3.083 m<sup>2</sup>. In § 1 (4) wird ausgeführt: „*Zur Mietfläche zählen auch Verkehrs- und Funktionsflächen innerhalb des Gebäudes. Die Mietfläche ist die Netto-Nutzfläche nach DIN 277. Die genaue Feststellung des Flächeninhalts der Netto-Nutzfläche nach DIN 277 erfolgt durch ein vom Vermieter und Mieter gemeinsam im Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit des Mietobjektes zu erstellendes Aufmaß, wobei auch die Anzahl der Stellplätze festzustellen ist.*“ Ein solches Aufmaß ist bislang offensichtlich nicht erfolgt.

Die wohl gemeinte Nettogrundfläche (DIN 277 [2005]) beinhaltet neben der eigentlichen Büro- und Lagerfläche (Nutzfläche) auch die Verkehrsflächen und die technische Funktionsfläche. Letztere ist nicht als Mietfläche nachhaltig anrechenbar, auch wenn dies in dem Neuerrichtungs-Mietvertrag anders geregelt worden ist.

Die Flächenübersicht vom 13.11.2006 weicht zudem offenkundig im KG von den umgesetzten Bauplänen bzw. dem Gebäudebestand ab: statt 196,44 m<sup>2</sup> Nutzfläche (Lagerfläche) wurden nur 106,04 m<sup>2</sup> als vermietbarer Lagerfläche errichtet und die technischen Funktionsflächen sowie die Verkehrsflächen deutlich erhöht.

Ferner sind die hochwertigen Dachterrassenflächen dort nicht bzw. nur mit 9,85 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche erfasst. Die anhand der Pläne ermittelbare überdachte Dachterrassenfläche beträgt rd. 105 m<sup>2</sup>, und die weitere Dachterrassenfläche rd. 340 m<sup>2</sup>, von der gemäß den Marktansätzen mind. 1/3 als weitere Mietfläche (rd. 113 m<sup>2</sup>) in Ansatz zu bringen sind. Folglich ergeben sich rd. 106 m<sup>2</sup> Lagerfläche im KG sowie rd. 3.397 m<sup>2</sup> oberirdischer Mietfläche inkl. der Verkehrs- und Dachterrassenflächen. Dies ergibt einen nachvollziehbaren Nutzflächenfaktor von 0,82 (Nutzfläche oberirdisch zu Geschossfläche). Folglich können, wie in der Erstbewertung vom 12.06.2018, basierend auf den vorliegenden Unterlagen rd. 3.400 m<sup>2</sup> Mietfläche weiterhin in Ansatz gebracht werden.

Dieser Bewertungsansatz ersetzt jedoch kein Aufmaß. Auch wird für diese eigene Flächenprüfung keine Haftung übernommen. Sollten andere Flächenübersichten vorliegen oder ein Aufmaß hiervon abweichen, ist das Gutachten entsprechend anzupassen.

Gemäß Legal Due Diligence Bericht vom 13.10.2017, S.5 (CMS Hasche Sigle – Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB), dort gemäß der Baugenehmigung, bestehen ca. 135 Pkw-Stellplätze. Der Mietvertrag benennt in § 1 (3) ca. 140 Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück. Es wird im Rahmen dieser Wertaktualisierung von der geringeren Stellplatzanzahl ausgegangen.

#### Vergleichsmieten Büro

##### **Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)**

- Ältere Objekte (einfacher Ausstattungsstandard, unausgebaut) werden i.M. für rd. 6,50 EUR/m<sup>2</sup> inseriert und
- zeitgemäße Objekte mit einer mittleren Flächengröße (rd. 100 m<sup>2</sup>, Bj. 1980er Jahre) werden für etwas oberhalb von 8,00 EUR/m<sup>2</sup> angeboten.
- Insgesamt gibt es eine nur geringe Anzahl an Angeboten.

##### **IHK Gewerbemietpiegel Kreis Warendorf**

- Büromiete, Telgte Innenstadt (2019): 7,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 9,00 EUR/m<sup>2</sup>.
- Büromiete, Telgte übriges Stadtgebiet (2019): 5,00 EUR/m<sup>2</sup> bis 8,00 EUR/m<sup>2</sup>.

##### **Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)**

- Die Vermarktungspreise für Büros liegen im PLZ-Gebiet zwischen 4,50 EUR/m<sup>2</sup> (bei hohem Hallenanteil) und 9,24 EUR/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 6,98 EUR/m<sup>2</sup>.
- Im Kreis Warendorf reicht die Spanne der Büromietangebote bis 9,81 EUR/m<sup>2</sup>.

#### Mietansatz Büro

Das Bewertungsobjekt nimmt vor Ort hinsichtlich der Gebäudequalität eine Sonderstellung ein. Vergleichbar hochwertige Objekte finden sich auf dem Telgter Gewerbemarkt nicht. Die Gewerbemieten reichen vor Ort bis 9,24 EUR/m<sup>2</sup> (Geoport). Größere Objekte finden sich nicht; die Angebote bedienen die lokale Nachfrage. Auch wenn dieses Miethöhenniveau für die Qualität des Bewertungsobjektes im Umland des boomenden Münsteraner Immobilienmarktes ausgeprägt konservativ betrachtet ist, wird es hier mit rd. 9,25 EUR/m<sup>2</sup> gehalten.

Die ortsübliche Nettokaltmiete zum Ende der Laufzeit der mietvertraglichen Ist-Miete, mithin nach 18 Jahren, wird basierend auf dem Durchschnitt der Inflation der letzten 10 Jahre kalkuliert. Diese betrug im Durchschnitt 1,2% (Quelle: statista). Bekanntlich steigen üblicher Weise die Gewerbemieten weniger ausgeprägt als die allgemeinen Lebenshaltungskosten, deshalb wurde der Faktor 0,75 gewählt, um dieser allgemeinen Marktbeobachtung Rechnung zu tragen ( $1,2\% \times 0,75 = 0,92\%$ ). Wie angemerkt (vgl. Immobilienmarkt) wird im Bundesland ein jährliches Mietplus im Bürosegment von rd. 2% erwartet. Folglich kann der Ansatz der Mietentwicklung als konservativ betrachtet werden. Aufgezinst ergibt sich eine ortsübliche Nettokaltmiete nach Ablauf der mietvertraglichen Ist-Miete i.H.v. 10,90 EUR/m<sup>2</sup>.

#### Vergleichsmieten Stellplätze

##### **Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)**

- Außenstellplätze werden i.M. für rd.25 EUR/SP und Garagen für 40-50 EUR/Garagen-EP inseriert.

#### Mietansatz Stellplätze

Die gesamte unbebaute Grundstücksfläche wird zur Stellplatznutzung verwendet. In den Telgter Gewerbegebieten werden einzelne Stellplätze im Rahmen der aufgerufenen Gewerbemiete mit vermietet, bei 135 Stellplätzen kann dies aufgrund der hohen Stellplatzanzahl nicht erfolgen. Ein Ansatz von 15 EUR/SP führt zu einer geringen Mietbelastung i.H.v. 2.025 EUR p.M., um alle Mitarbeiter mit einem Stellplatz zu versorgen. Entsprechend kann dieser Mietansatz unproblematisch als vom Markt akzeptiert angehalten werden.

#### Vergleichsmieten Lagerflächen

##### **Inserate in Immobilienportalen (Bewertungsstichtag)**

- Lagerflächen werden in Telgte kaum bzw. in einem Fall für 3,50 EUR/m<sup>2</sup> inseriert, im weiteren Umland bis nahe Münster in der Spanne zwischen 1,50 EUR/m<sup>2</sup> bis 6,90 EUR/m<sup>2</sup>.

##### **Geoport-Abfrage (aktuell bzw. Auswertungszeitraum: Juli 2018 bis Juni 2019)**

- Die Vermarktungspreise für Hallenflächen liegen im PLZ-Gebiet zwischen 1,99 EUR/m<sup>2</sup> und 5,58 EUR/m<sup>2</sup>, im Mittel bei 3,37 EUR/m<sup>2</sup>.

#### Mietansatz Lagerflächen KG

Ein üblicher und weitgehend konjunktur-unabhängiger Mietansatz für untergeordnete Lagerfläche im KG liegt bei rd. 5,00 EUR/m<sup>2</sup>, der auch hier angehalten wird, zumal er sich im Rahmen der ortsüblichen Preisspannen befindet.

#### Ist-Miete Takko Holding GmbH

Für das Bewertungsobjekt ist eine Gesamtmiete vereinbart (0,875 % der Netto-Gesamtbaukosten des Objektes p.M. in EUR). Diese wurde mit Berufung auf die Indexklausel mit Schreiben vom 27.02.2017 neu angepasst. Bei einem Ansatz von 5 EUR/m<sup>2</sup> für die Lagerflächen (hier zu Erreichung der aktuellen Gesamtmiethöhe mit 5,12 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt) und 15 EUR/SP verbleibt eine Büro-Nettokaltmiete von 13,22 EUR/m<sup>2</sup>. Zu weiteren Einzelheiten des Mietvertrages vgl. das Vorgutachten.

Die Erfüllung des laufenden Mietvertrages als auch der ersten Option (Bewertungsprämisse Vorgutachten) wird auch hier angehalten. Die Vermietung erfolgt USt.-pflichtig. Dies wird auch für eine mögliche Folgevermietung im Rahmen dieser Wertaktualisierung unterstellt.

### Bewirtschaftungskosten

#### **Instandhaltungskosten:**

BeIWertV 2006 Anlage 1: Instandhaltungskosten für Wohn- und Bürogebäude: 0,5 % bis 1,0 % der Herstellungskosten

EW-RL Anlage 1: 11,00 EUR/m<sup>2</sup> WNFL

Bei einer Bürohausnutzung, bei der laufend Arbeiten anfallen, wird der gewöhnliche Geschäftsverkehr stets mit Instandhaltungskosten um 10 EUR/m<sup>2</sup> kalkulieren. Gemäß II. Berechnungsverordnung (Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2017) ergeben sich bei einer Bezugsfertigkeit von weniger als 22 Jahre (8,78 EUR/m<sup>2</sup>), zzgl. 1,24 EUR/m<sup>2</sup> für den Aufzug, Instandhaltungskosten von gesamt 10,02 EUR/m<sup>2</sup> p.a., rd. 10,00 EUR/m<sup>2</sup>, die hier in Ansatz kommen. Diese entspricht 11,19 EUR/m<sup>2</sup> (brutto).

Instandhaltungskosten fallen derzeit für den Eigentümer kaum an. Der Mieter beschäftigt einen eigenen Hausmeister, der sich um die bauliche Pflege u.A. auch dieses Objektes kümmert. Der Legal Due Diligence Bericht kommentiert dies wie folgt (S.4): „Daher ist zu betonen, dass auf eine solche umfängliche Übernahme der Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufgaben durch den Mieter, wie sie offensichtlich von den Parteien gelebt wird, kein rechtlicher Anspruch des Vermieters besteht und sich ein solcher insbesondere auch nicht aus einer vom Mietvertrag abweichenden Praxis ergeben kann.“ Diese „gelebte Praxis“ wird entsprechend nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Instandhaltungskosten für Außenstellplätze liegen gemäß AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen, Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, Anlage 3) bei 25 EUR/Stellplatz p.a., die auch hier angesetzt werden - die anfallenden Arbeiten werden sich weitgehend auf das Ausbessern von Boden- / Schotterunebenheiten reduzieren.

#### **Verwaltungskosten:**

Die Verwaltungskosten werden in der Gewerberaumvermietung stets objektindividuell vereinbart. In der Regel sind 2,5 % des Jahresrohertrages für Objekte der vorliegenden Art eine angemessene Verwaltervergütung. Die übliche Spanne liegt bei 1,0 % bis 3,0 % des Jahresrohertrages.

Die Verwaltungskosten sind bei einem Single-Tenant-Objekt meist deutlich geringer als bei Multi-Tenant-Objekten. Bspw. soll gemäß Mietvertrag der Mieter, soweit möglich, die Betriebskosten unmittelbar gegenüber dem jeweiligen abrechnenden Unternehmen begleichen. Die Verwaltung ist bei dem Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag über einen Vertrag zur kaufmännischen Objektverwaltung geregelt (Gegenbauer Facility Management GmbH, vom 29.07.2016). Die jährliche Vergütung beträgt 6.960 EUR (netto). Für die Laufzeit der Ist-Miete werden entsprechend Verwaltungskosten i.H.v. 1,23% des Rohertrages angesetzt (7.015 EUR p.a.). Am Ende der Laufzeit der Ist-Miete erfolgt ein Ansatz von 2,5% des Rohertrages p.a.

#### **Mietausfallwagnis:**

BeIWertV 2006 Anlage 1: Mietausfallwagnis für gewerbliche Objekte: 4 % des Jahresrohertrags

EW-RL Anlage 1: 4 % des Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

Ansatz von 4 % des Jahresrohertrags

#### **Grundsteuer**

Die GrSt. beträgt gemäß Grundsteuerbescheid 2017: 13.605 EUR p.a.; diese ist gemäß Mietvertrag nicht von dem Mieter als Umlage zu tragen. Folglich ist die Grundsteuer als Kostenposition der Bewirtschaftung über die Laufzeit der Ist-Miete zu berücksichtigen. Am Ende der Laufzeit der Ist-Miete wird der entsprechende Barwert der GrSt.-Zahlungen über die verbleibende Restlaufzeit als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

### Nutzungsdauer

Nach BeIWertV 2006: Gesamtnutzungsdauer für Geschäfts- und Bürohäuser: 30 bis 60 Jahre

Nach SW-RL 2012 Anlage 3: Geschäftshäuser: 60 Jahre

#### Ansatz GND und RND im Gutachten

Büro- und Geschäftshaus: Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Büro- und Geschäftshaus: Restnutzungsdauer: 48 Jahre

#### Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Warendorf nur für gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20 % vom Rohertrag) als Mittelwert i.H.v. 5,0 % ausgewiesen (Grundstücksmarktbericht 2019, S.69). Im benachbarten Münster liegt die Spanne der Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Bürogebäude gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 bei 3,5 % bis 6,0 %, allerdings abgeleitet aus der Fachliteratur und nur „angelehnt an die abgeleiteten Werte“ (S.68). Hier erfolgt ein Ansatz von 4,25%. Dies wird wie folgt begründet:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um eine Gewerbeimmobilie, wie sie in dem Landkreis Warendorf sonst gehandelt wird. Die Kombination von renommiertem Single Tenant bzw. einem der größten deutschen Textilhändler (ein Unternehmen mit fast 1.900 Filialen in 16 Ländern und rd. 18.000 Mitarbeitern), langfristiger Mietvertrag am historischen Firmensitz mit weiteren Firmenbeständen im Eigentum des Mieters, der direkte Anschluss an die Bundesstraßen B 51 und B 64 sowie die Nähe zu den Autobahnen A 1 und A 43 und letztlich die Lage im Umland einer der renditestärksten Immobilienmärkte Deutschlands (Münster) führen zu einer Kombination, die es unabhängig von dem Landkreis auch in der Gesamtsicht kaum gibt.

Darüber hinaus ist die Restlaufzeit des Mietvertrages mit 13 Jahren plus 5-Jahresoption besonders langfristig. Die durchschnittliche Mietvertragslaufzeit für Büroflächen hat sich innerhalb der letzten Jahre stark reduziert. Lag sie im Jahr 2000 noch bei durchschnittlich 7 Jahren, waren es 2011 nur noch 4,8 Jahre. Entsprechend positiv weicht das Bewertungsobjekt auch hier von der Konkurrenz ab. Darüber hinaus besteht die Wahrscheinlichkeit, dass ein gewerblicher Mietvertrag verlängert wird, stets bei 50% : 50%. Dies ist bei dem Bewertungsobjekt anders, da sich die Immobilie im räumlichen Verbund des seit der Gründung 1982 am Standort befindlichen Firmengeländes befindet. Ein Umzug in eine andere Lage, die Nutzung eines neueren Objektes o.Ä. sind somit tendenziell auszuschließen. Ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren oder mehr entspricht zudem grundsätzlich den Anforderungen an Core-Immobilien.

Ferner finden sich hier fast alle Nachteile von Single-Tenant-Objekten nicht. Häufig werden diese für den örtlichen Teilmarkt mit meist deutlich über 10.000 m<sup>2</sup> NF überdimensioniert errichtet, insbesondere an B- oder C-Standorten. Dies liegt hier nicht vor. Auch das Errichten für die speziellen Bedürfnisse des Nutzers (Struktur und Ausstattung für Firmenzentralen oder Backoffice) findet sich hier nicht, da es keine kostenintensiven Einschränkungen der Drittverwendungsfähigkeit (wie Kantinen, großformatige Konferenzräume, unternehmensspezifische Nutzungskonzepte wie etwa bei Banken etc.) gibt. Vielmehr ist das Objekt auffällig flexibel nutzbar und v.a. mit wenig Aufwand bzw. weitgehend über Trockenbauarbeiten umnutzbar.

Ein Nachteil besteht jedoch bei Single-Tenant-Objekten immer: Die konjunkturellen Einflüssen unterworfenen Bonität des Mieters, gerade angesichts der Entwicklung des E-Commerce (Onlinehandel). Die Firma Takko befindet sich allerdings in einem besonders preisaggressiven Segment, wo die Versandkosten in keinem angemessenen Verhältnis zum Warenpreis stehen, so dass die Bedeutung des stationären Vertriebs auch weiterhin dominieren wird. Durch die Bedienung des besonders günstigen Marktsegments befindet sich Takko darüber hinaus nicht in dem hoch konjunkturanfälligen Premiummarkt. Folglich erscheinen die Branchenrisiken als überschaubar.

In der Gesamtsicht wird das durch den Liegenschaftszinssatz dargestellte Investitionsrisiko bei dem Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag deutlich unter den Marktdaten des Landkreises bzw. bei einem Liegenschaftszinssatz von 4,25% gesehen.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

##### **Barwert künftige Mindermieten**

Als Mindermieten sind die gemäß Bewertungsprämisse ab dem Jahr 2037 bzw. in 18 Jahren anfallenden Mindermieten (s. Mietansatz Büro) als Barwert über die verbleibende Restlaufzeit von dann 30 Jahren zu berücksichtigen und auf den Bewertungsstichtag über 18 Jahre abzuzinsen (-752.706 EUR).

##### **Barwert künftig höhere Verwaltungskosten**

Nach Ablauf der Festmietzeit und der ersten Option (vgl. Bewertungsprämisse) wird aus Vorsichtsgründen ein Multi-Tenant-Objekt mit entsprechend marktüblichen Verwaltungskosten unterstellt. Die Differenz der Verwaltungskosten ist als Barwert über die verbleibende Restlaufzeit von 30 Jahren zu berücksichtigen und entsprechend auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen (-38.610 EUR).

Der Barwert dieser beiden Wertabschläge für künftige Mindermieten und künftig höhere Verwaltungskosten beträgt -791.316 EUR.

**Barwert künftige Mieterumlage der GrSt.**

Der Barwert der GrSt.-Zahlungen über die verbleibende Restlaufzeit von 30 Jahren nach Ablauf der Festmietzeit und der ersten Option beträgt 228.275 EUR bzw. abgezinst auf den Bewertungsstichtag 107.917 EUR.

Plausibilisierung

Der Gutachterausschuss konnte weder vergleichbare noch auswertbare Kauffälle mitteilen. Das Bewertungsobjekt liegt folgendermaßen in den wenigen verfügbaren Marktdaten:

|                         | <u>Münster (2018)</u>   | <u>Bewertungsobjekt (2019)</u> | <u>Kreis Warendorf (2018)</u> |
|-------------------------|-------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| RoE-Faktor:             | k.A.                    | 16,3-fach                      | 13,8-fach                     |
| EUR/m <sup>2</sup> MFL: | 1.500-3.600 (dezentral) | 2.650                          | k.A.                          |
| LSZ:                    | 3,5 % - 6,0 %           | 4,25 %                         | 5,0 %                         |
| BAR:                    | 4,3 %                   | 6,1 %                          | k.A.                          |

Angesichts der geschilderten Objektqualitäten (nahezu neuwertiger und noch längerfristig zeitgemäßer Standard, besonders lange Mietvertragslaufzeit, Single-Tenant-Objekt ohne dessen übliche Risiken, nahe Lage an einem der dynamischsten Immobilienmärkte Deutschlands, gute infrastrukturelle Anbindung) fügen sich die Kennzahlen der Bewertung plausibel in die Marktdaten dergestalt ein, dass von einer funktionierenden Marktgängigkeit auszugehen ist. Angesichts der Objektknappheit auf dem Markt und der Transaktionsgröße wird sich das Bewertungsobjekt v.a. als Beimischung zu einem Portfolio kleinerer Investoren eignen; für größere Marktteilnehmer ist das Bewertungsobjekt zu klein.

## 8.2 Ertragswert (Marktwert)

| Nutzung                 |   |                        | RND  | Zins   | Einheiten | Fläche     | Miete [EUR/m² (Stk.)] |           | RoE       | Bodenvz. |
|-------------------------|---|------------------------|------|--------|-----------|------------|-----------------------|-----------|-----------|----------|
|                         |   | In Gebäude             |      |        |           |            | Ist                   | angesetzt |           |          |
|                         |   | Nutzung / Beschreibung |      |        |           |            |                       |           |           |          |
| g                       | 1 | Büro                   | 48   | 4,25   | 1         | 3.400,00   | 13,22                 | 13,22     | 539.376   | 12.850   |
| g                       | 1 | Lager                  | 48   | 4,25   | 1         | 106,00     | 5,12                  | 5,12      | 6.512     | 156      |
| g                       | 1 | Stellplätze außen      | 48   | 4,25   | 135       | 0,00       | 15,00                 | 15,00     | 24.300    | 579      |
| w = Wohnen, g = Gewerbe |   |                        | Ø 48 | Ø 4,25 | Σ 2       | Σ 3.506,00 |                       |           | Σ 570.188 | Σ 13.585 |

## Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

| Nutzung    |   |                             | Instandhaltung |      | Verwaltung |       | MAW   | Sonstiges |       | Summe   |
|------------|---|-----------------------------|----------------|------|------------|-------|-------|-----------|-------|---------|
| In Gebäude |   |                             | EUR/m²         |      | EUR/WE     |       |       | EUR/m²    |       |         |
|            |   | Nutzung / Beschreibung      | /Stk.          | % HK | /Stk.      | % RoE | % RoE | /Stk.     | % RoE | % RoE   |
| g          | 1 | Büro                        | 10,00          | -    | 6.634,32   | 1,23  | 4,00  | 4,00      | 2,52  | 14,05   |
| g          | 1 | Lager                       | 10,00          | -    | 80,09      | 1,23  | 4,00  | -         | -     | 21,52   |
| g          | 1 | Stellplätze außen (Gewerbe) | 25,00          | -    | 2,21       | 1,23  | 4,00  | -         | -     | 19,11   |
|            |   |                             |                |      |            |       |       |           |       | Ø 14,35 |

|                                                                                               |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Marktüblich erzielbarer Jahresrohertrag des Grundstücks</b>                                | <b>570.188</b>   |
| - Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten                                                   | 14,35%           |
| <b>Marktüblicher Jahresreinertrag des Grundstücks</b>                                         | <b>488.324</b>   |
| - Bodenwertverzinsungsbetrag                                                                  | 13.585           |
| <b>Marktüblicher Reinertragsanteil der baulichen Anlagen</b>                                  | <b>474.739</b>   |
| x durchschnittlicher Barwertfaktor                                                            | 20,3381          |
| <b>Ertragswert der baulichen Anlagen</b>                                                      |                  |
| Σ Barwerte der Nutzungen (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor | <b>9.655.288</b> |
| + Bodenwert                                                                                   | 319.605          |
| <b>Vorläufiger Ertragswert</b>                                                                | <b>9.974.893</b> |
| Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale                                               |                  |
| + Sonstige Wertzuschläge                                                                      |                  |
| Barwert künftige Mieterumlage GrSt.                                                           | 107.917          |
| - Sonstige Wertabschläge                                                                      |                  |
| Barwert künftige Mindermieten                                                                 | 752.706          |
| Barwert künftig höhere Verwaltungskosten                                                      | 38.610           |
| <b>ERTRAGSWERT</b>                                                                            | <b>9.291.494</b> |

## 9 Ergebnis

|                                         |                           | Marktwert                                          |
|-----------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------------------|
|                                         |                           | § 194 BauGB                                        |
| Werte                                   | Bodenwert                 | 319.605                                            |
|                                         | Ertragswert               | 9.291.494                                          |
| Marktwert                               | Ableitung vom Ertragswert | <b>9.290.000</b><br>inkl. Zuschläge von<br>107.917 |
| Vergleichsparameter                     | EUR/m <sup>2</sup> WNFI.  | 2.650                                              |
|                                         | x-fache Jahresmiete       | 16,30                                              |
|                                         | RoE Wohnen / Gewerbe      | 0% / 100%                                          |
|                                         | Bruttorendite (RoE/x)     | 6,14%                                              |
|                                         | Nettorendite (ReE/x)      | 5,26%                                              |
| Mietfläche                              | Wohnfläche                | 0m <sup>2</sup>                                    |
|                                         | Nutzfläche                | 3.506m <sup>2</sup>                                |
|                                         | Σ                         | 3.506m <sup>2</sup>                                |
| Ertrag                                  | Jahresrohertrag           | 570.188                                            |
|                                         | Jahresreinertrag          | 488.324                                            |
| Liegenschafts-/<br>Kapitalisierungszins | Wohnen                    | 0,00%                                              |
|                                         | Gewerbe                   | 4,25%                                              |
|                                         | i.D.                      | 4,25%                                              |
| Bewirtschaftungskosten                  | Wohnen                    | 0,00%                                              |
|                                         | Gewerbe                   | 14,35%                                             |
|                                         | i.D.                      | 14,35%                                             |

Erstellt am: 06.11.2019

Sachverständigenbüro on-wert GbR

## 10 Unterlagenübersicht

| Art der Unterlage                  | Datum der Unterlage |
|------------------------------------|---------------------|
| Altlastenauskunft                  | 07.08.2019          |
| Auskunft zu Erschließungsbeiträgen | 24.08.2018          |
| Baulastenauskunft                  | 05.08.2019          |
| Energieausweis                     | 21.04.2016          |
| Flächenberechnungen                | 13.11.2006          |
| Grundbuchauszug                    | 15.02.2019          |
| Grundrisse, Schnitt, Ansichten     | 13.11.2006          |
| Liegenschaftskarte                 | 11.02.2016          |
| Mietvertrag nebst Nachträgen       | Diverse             |

## 11 Anlagenverzeichnis

Fotodokumentation

Karten

Bauzeichnungen

Hinweise

## 12 Fotodokumentation

### Straßen- bzw. Südfassade



### Ostfassade mit den Zu- und Abluftrohren der Lüftungsanlage



### Nordfassade



**Westfassade mit zweitem Fluchtweg**



**Stellplätze am Haupteingang**



**Stellplätze an der Westfassade**



**Stellplätze an der Nordfassade**



**Stellplätze auf der westlichen Grundstücksfläche**



**Trafostation an der nordöstlichen Flurstücksecke**



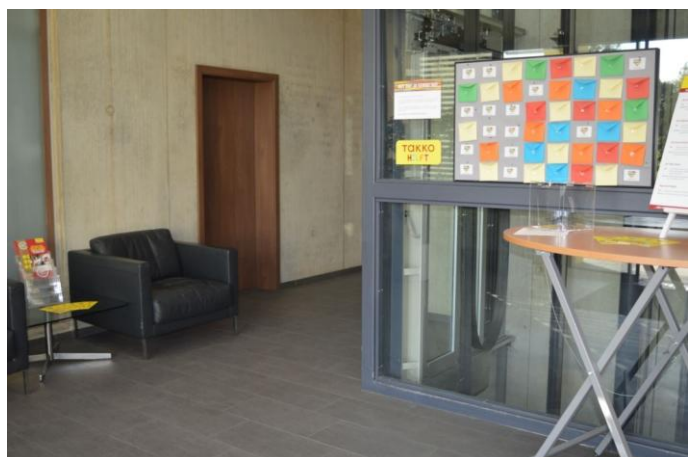
**Rückkühler**



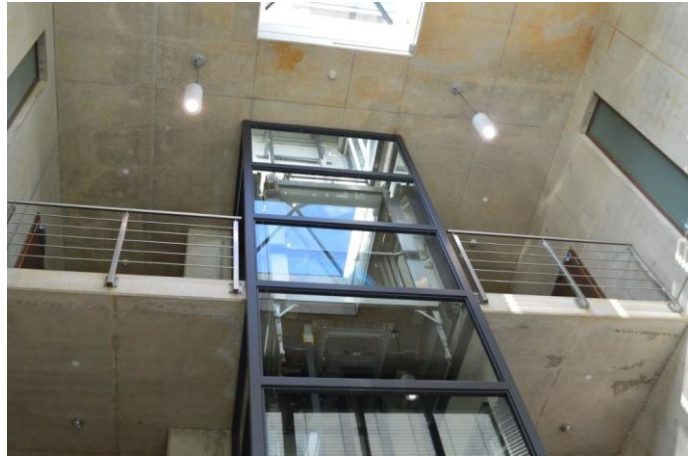
**Haupteingang**



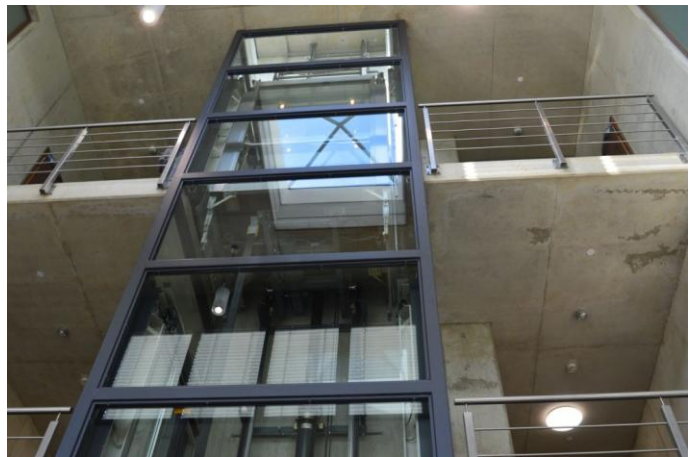
**Eingangsfoyer EG**



**Eingangsfoyer EG mit Aufzug**



**Eingangsfoyer EG mit Aufzug**



**Kellerflur**



## Heiztechnik



## Heiztechnik



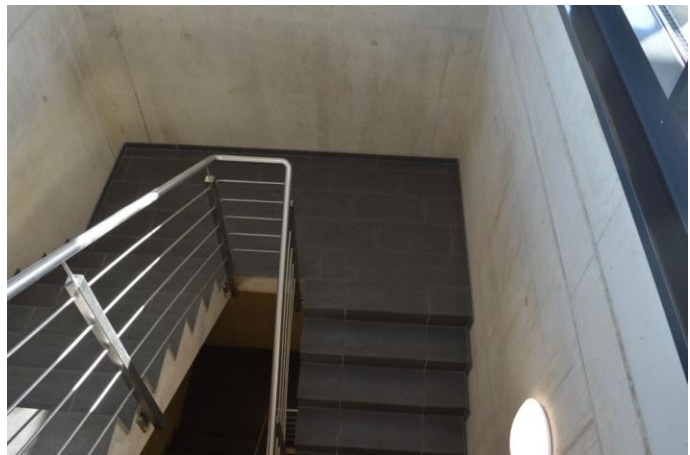
## Serverraum



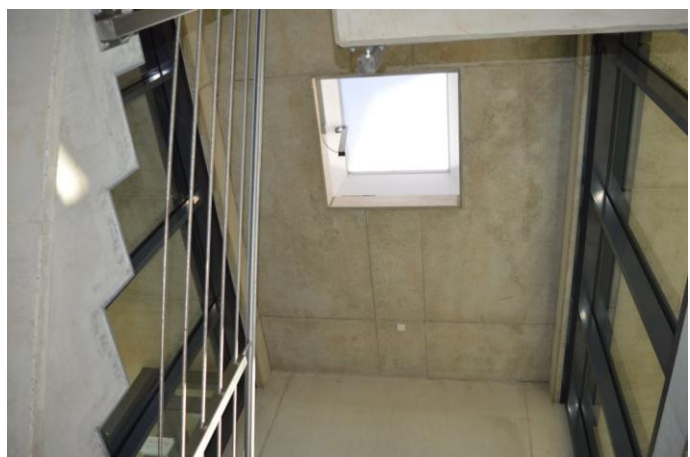
**Löschanlage EDV (Argon)**



**Treppenhaus**



**Treppenhaus**



**Flur EG**



**Besprechungsraum EG**



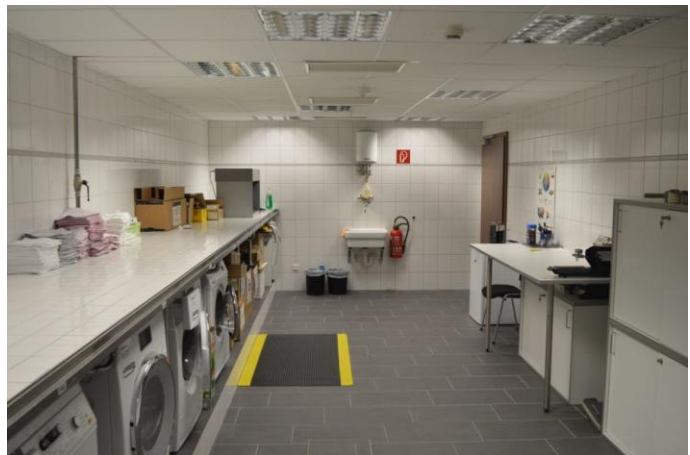
**Bürraum EG**



**Teeküche EG**



**Waschküche EG**



**Sanitär EG**



### Brandmelde- und Alarmanlage EG



### Bürraum 1.OG



### Kleiderkammer 1.OG



### Bürraum 2.OG



### Bürraum 2.OG



### Sanitär 2.OG



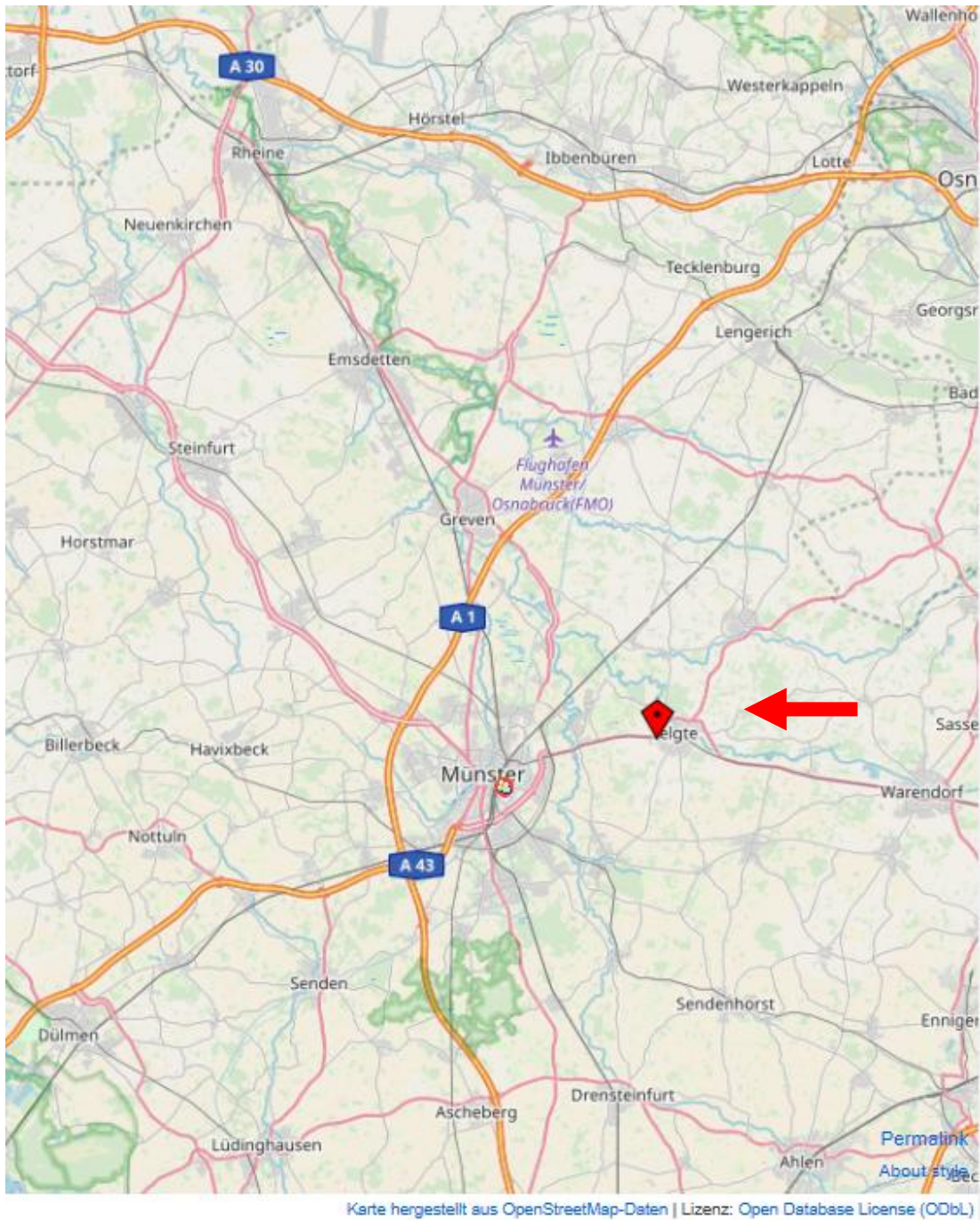
**Dachterrasse**



**Dachterrasse**

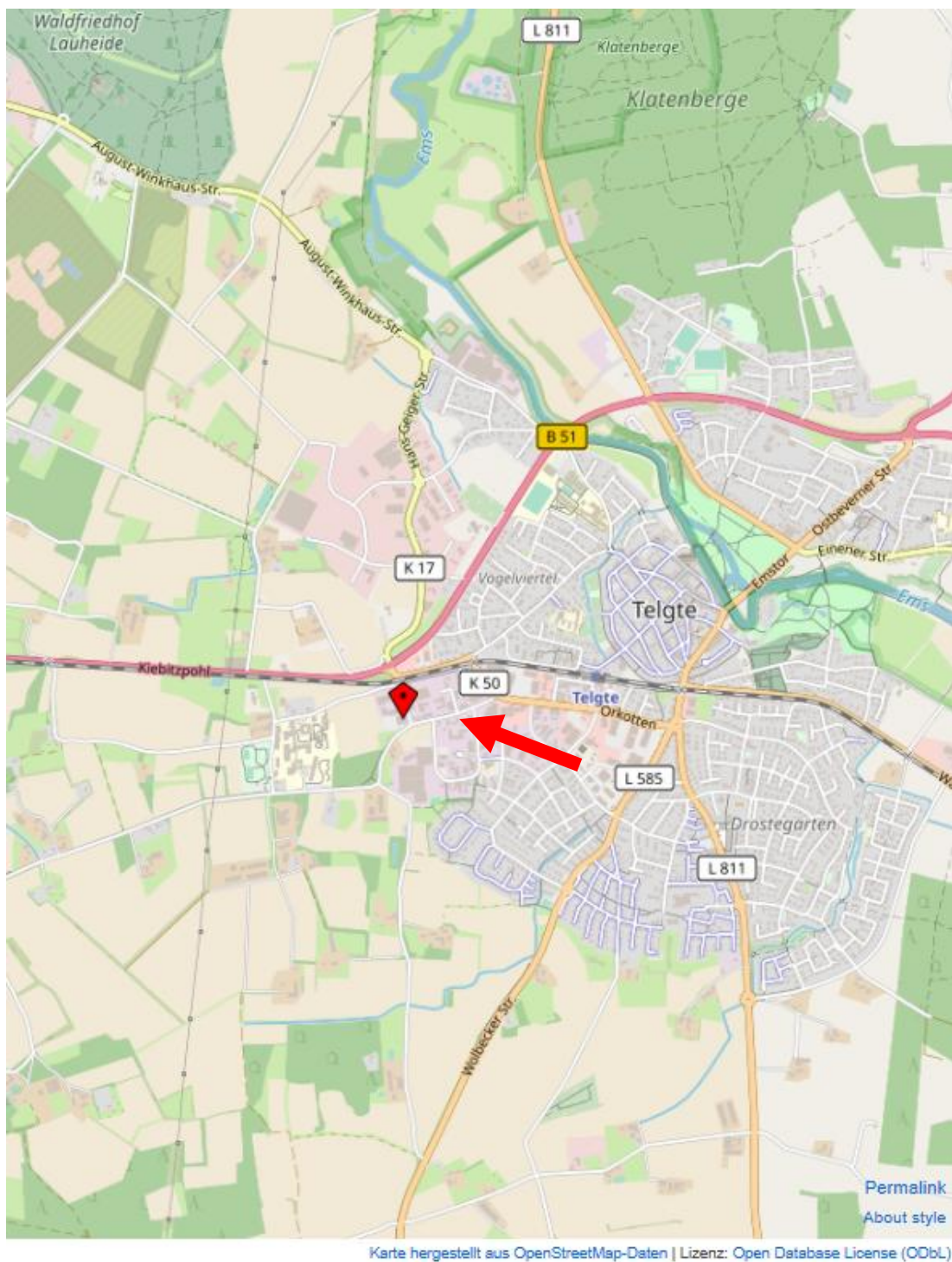


## Übersichtskarte



**Quelle:** Übersichtskarte openstreetmap.de  
**Aktualität:** online, 01.11.2019

## Umgebungskarte



Quelle: openstreetmap.de  
Aktualität: online, 01.11.2019

## Stadtplan



Quelle: openstreetmap.de  
Aktualität: online, 01.11.2019

## Liegenschaftskarte



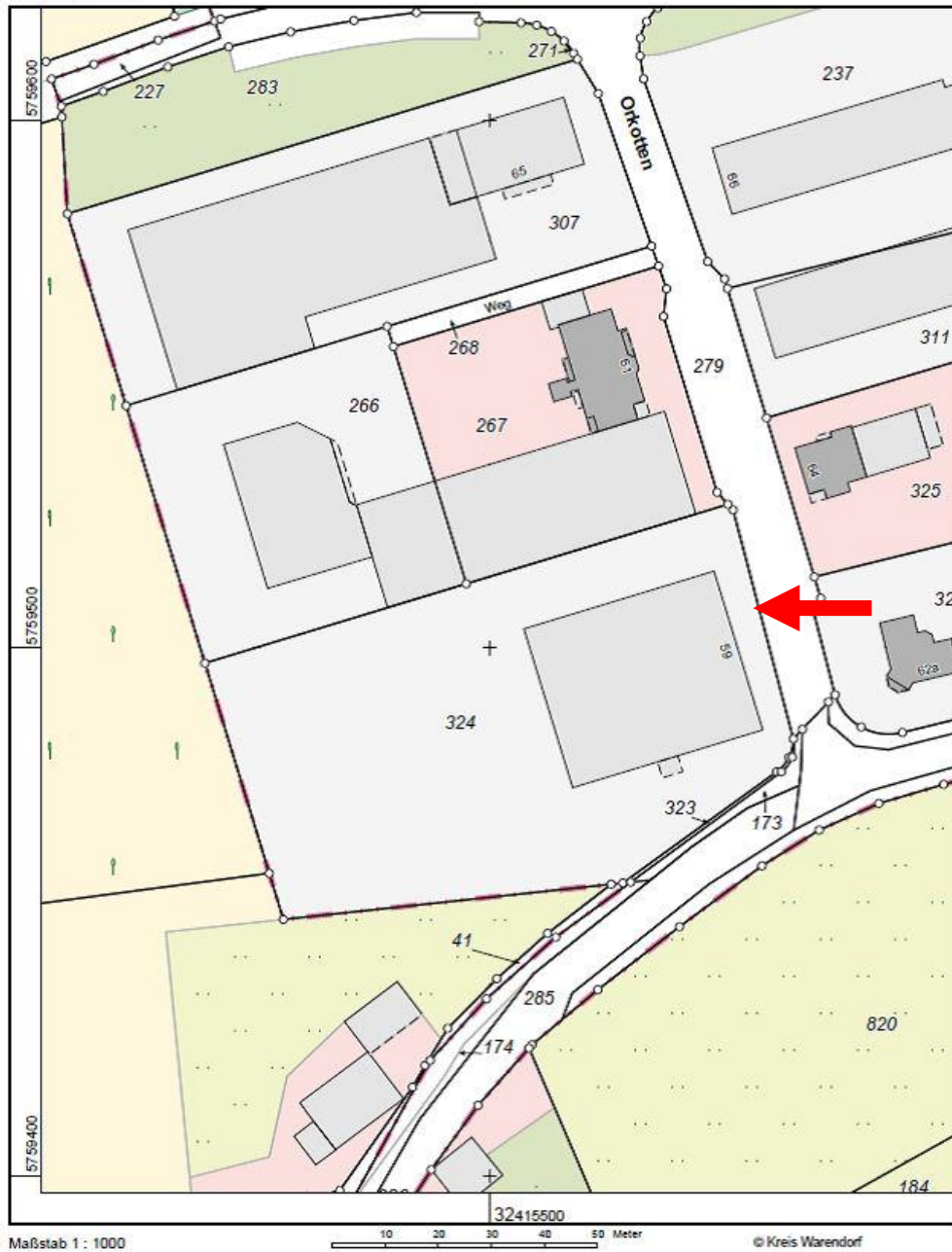
Kreis Warendorf  
Katasteramt

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Flurstück: 324  
Flur: 41  
Gemarkung: Telgte-Kirchspiel  
Orkotten 59, Telgte

Erstellt: 11.02.2016  
Zeichen: 810/ 2016



**Quelle:** Katasteramt Warendorf  
**Aktualität:** 11.02.2016

## Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

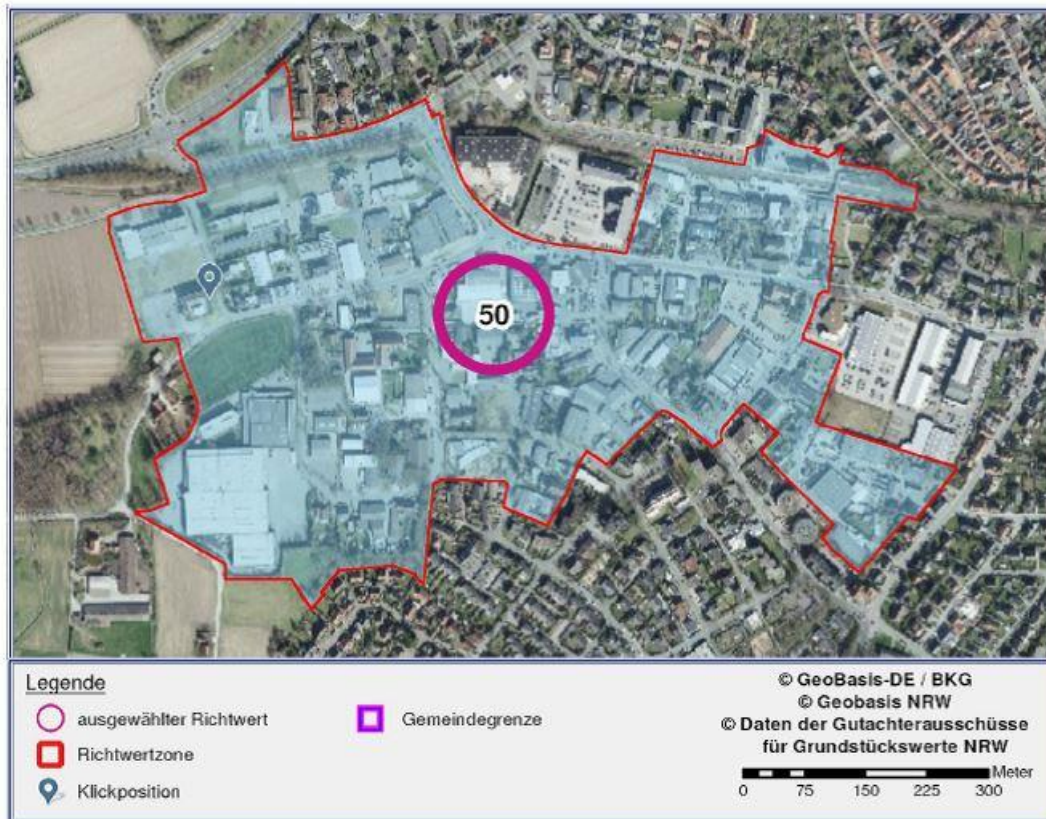
Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
im Kreis Warendorf



Waldenburger Straße 2, 48231 Warendorf  
Tel.: 02581/53-6207

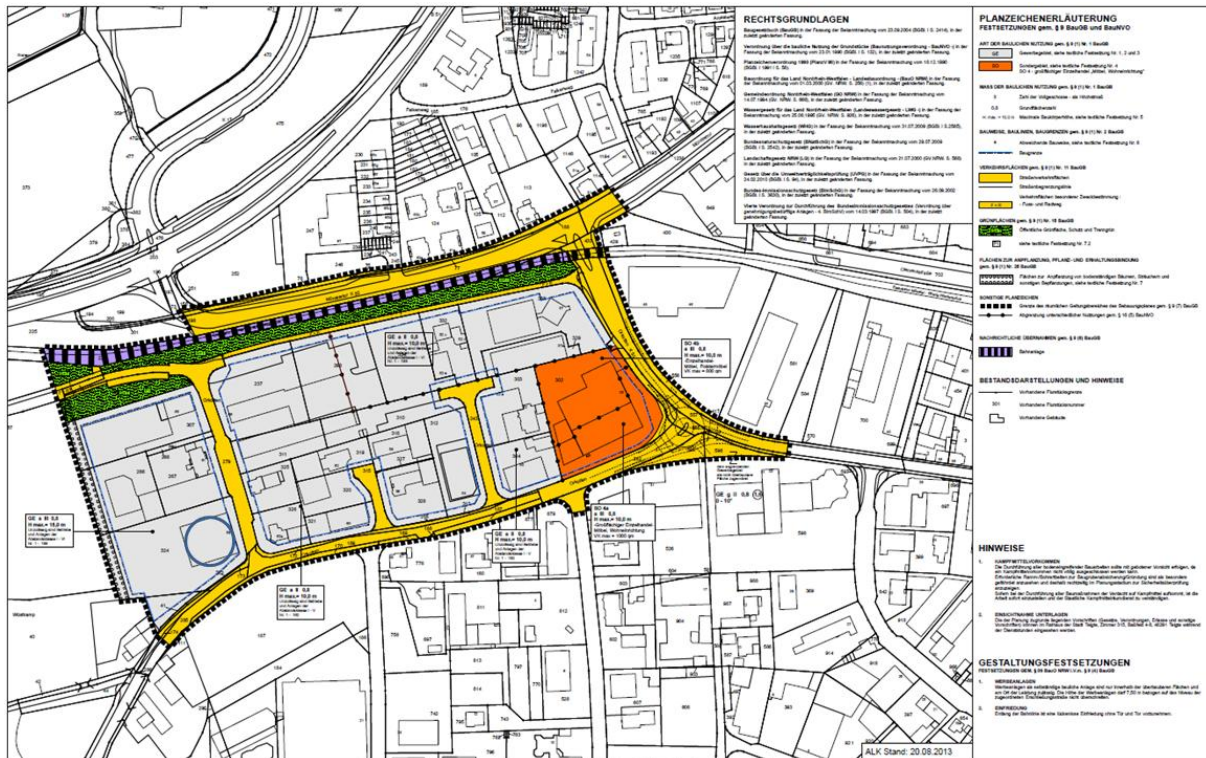
**Ausgabe aus BORISplus.NRW, Stichtag 01.01.2019**

Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Telgte.

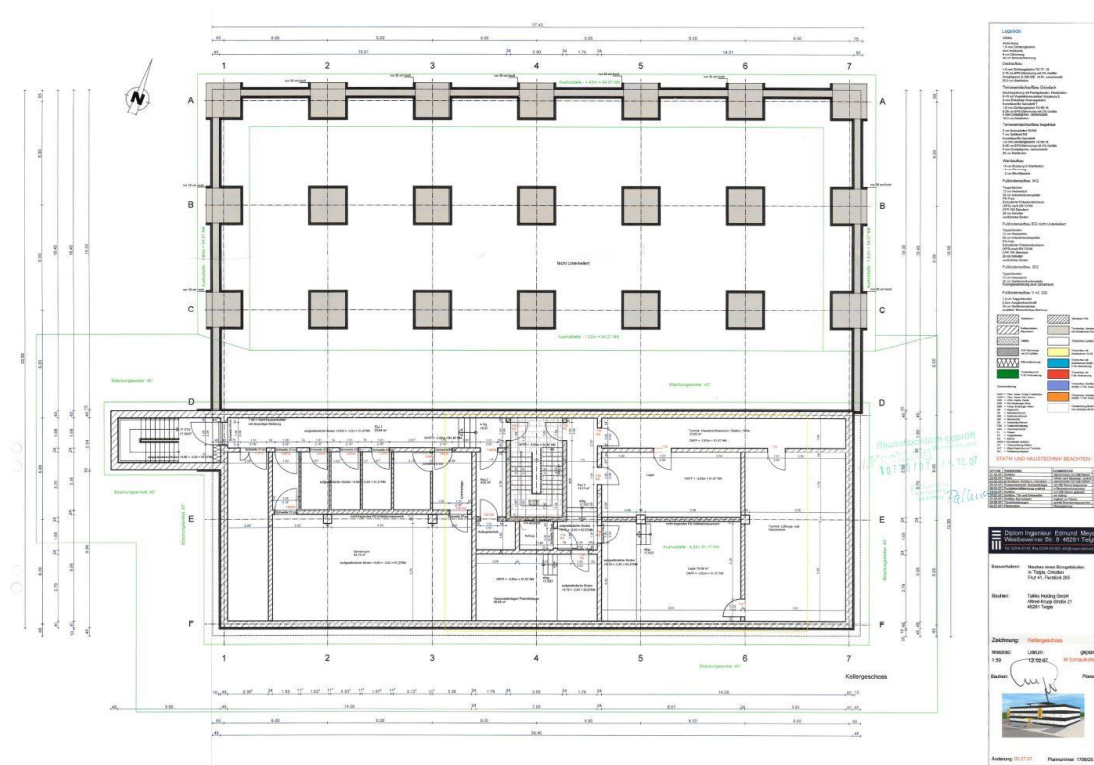


**Quelle:** BORIS NRW  
**Aktualität:** 01.01.2019 (Abruf: 01.11.2019)

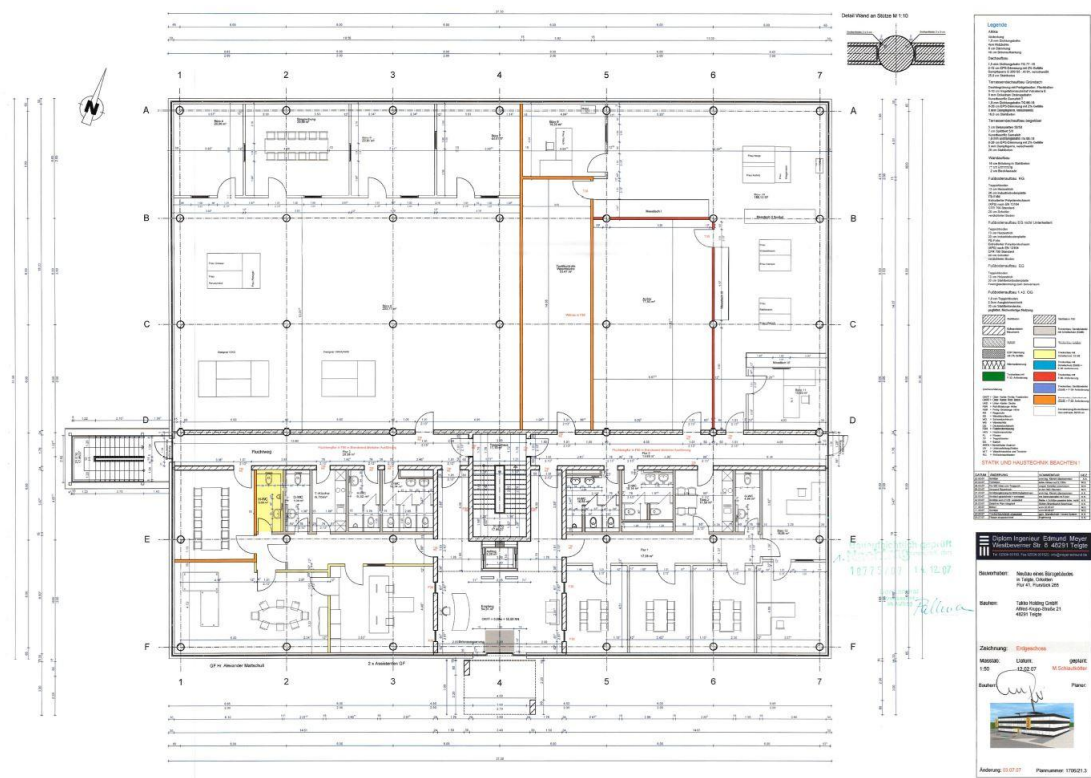
## B-Plan „Orkotten II – Teil West“



## Anlage Bauzeichnungen



Grundriss KG

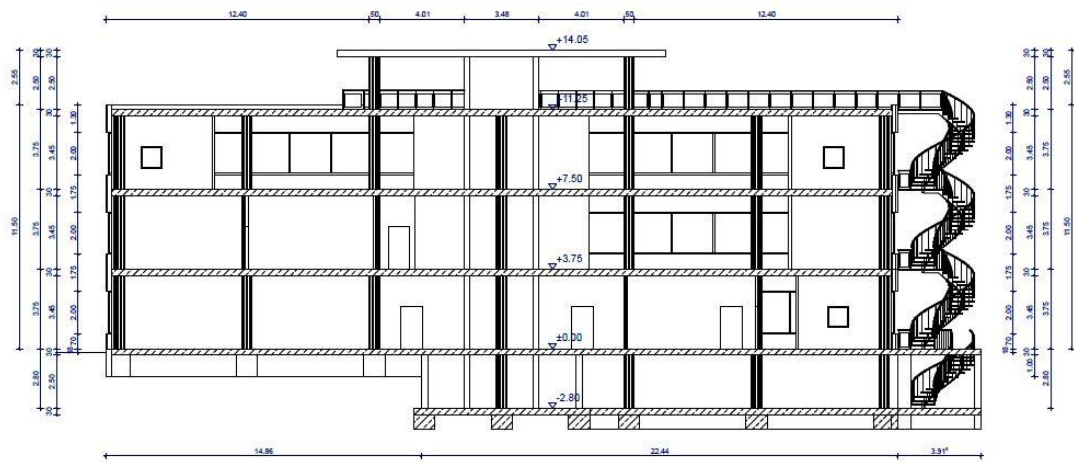


Grundriss EG

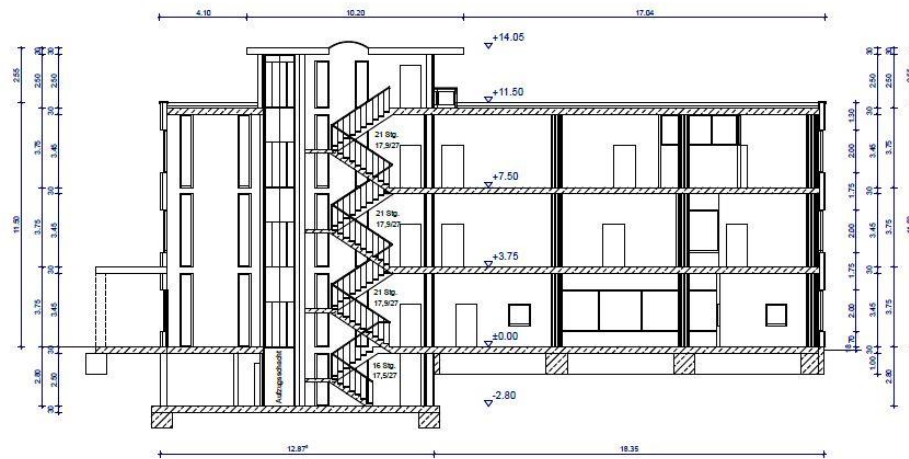






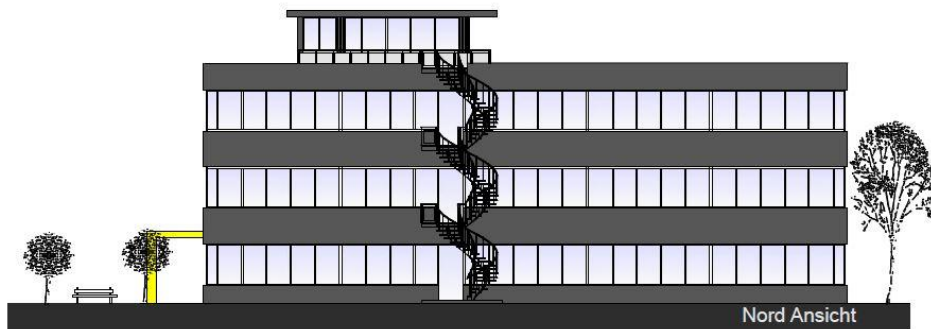
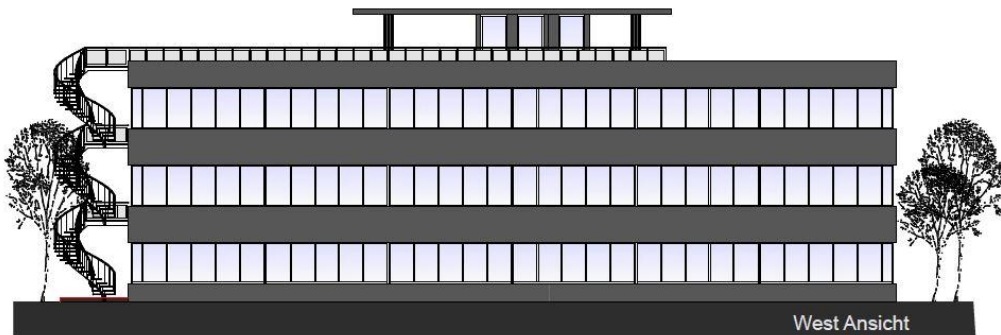


Schnitt B-B



Schnitt A-A

## Schnitt



### Ansichten

## 13 Erläuterung des Markt- / Verkehrswerts und der Wertermittlungsverfahren

### Definition des Verkehrswertes (Marktwert)

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert

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

### Wertermittlungsverfahren

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

### Bodenwert (§§ 9 und 10 ImmoWertV)

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Soweit einzelne Grundstücke von den regelmäßigen Grundstückseigenschaften, auf die sich der Richtwert bezieht, abweichen (z. B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand oder Grundstückszuschnitt), ergeben sich daraus Abweichungen ihrer Verkehrswerte vom Richtwert.

### Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23 ImmoWertV)

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt wird das Sachwertverfahren dann benutzt, wenn die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist (z.B. eigengenutzt bebaute Grundstücke). Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert. Der Bauwert ist dabei der Herstellungswert des Gebäudes sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellwertes wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden. Neben der technischen Wertminderung ist noch eine wirtschaftliche Wertminderung durch Abschläge zu berücksichtigen, wenn Umstände vorliegen, die eine verminderte wirtschaftliche Verwendbarkeit begründen.

Als Umstände dieser Art sind insbesondere anzusehen:

ein wirtschaftlicher Aufbau, eine zeitbedingte oder persönliche Baugestaltung, die neueren Anforderungen nicht entspricht.

### Vergleichswertverfahren (§§ 15 und 16 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes durch Preisvergleich sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Hierbei sollen Vergleichsgrundstücke hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen.

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem Wertermittlungsobjekt direkt oder indirekt vergleichbar sind. Um eine marktorientierte Wertermittlung zu ermöglichen, hat der Gutachterausschuss daher in seiner Kaufpreissammlung auf dem freien Grundstücksmarkt veräußerte mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Objekte mit ihren wesentlichen Daten gespeichert.

Mit Hilfe des direkten, oder bei mehreren Einflussgrößen des indirekten Vergleichswertverfahrens, ist es nun möglich, mit einer geeigneten Auswahl vergleichbarer Objekte funktionale Beziehungen zwischen den wertbeeinflussenden Umständen (Einflussgrößen) und dem Kaufpreis (Zielgröße) der Vergleichsobjekte abzuleiten und diese auf das Wertermittlungsobjekt zu übertragen. Bei mehreren Einflussgrößen geschieht dies mit mathematisch-statistischen Auswertverfahren (multiple Regressionsanalyse).

### **Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20 ImmoWertV)**

Nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt findet das Ertragswertverfahren vorzugsweise dann Anwendungen, wenn für den Wert des Grundstücks der Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist (z.B. Mietwohngrundstücke).

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes nach dem Ertragswertverfahren ist der Wert der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln (Gebäudeertragswert). Bodenwert und Gebäudeertragswert ergeben nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) den Ertragswert des Grundstücks.

Aus den Miet- oder Pachteinahmen einschließlich Umlagen und Vergütungen (Rohertrag) müssen zunächst die laufenden Bewirtschaftungskosten, das sind die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis bestritten werden.

## **14 Begriffserläuterungen**

Erläuterungen der bei der Verkehrswertermittlung wesentlich verwendeten Begriffe (alphabetisch geordnet):

### **Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell 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. das Modell von Ross.

### **Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

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.

### **Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau-durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungsprozentsätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

### **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 Herstellungskosten (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 demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriebauten, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen 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 marktüblich erzielbaren Miete).

### **Betriebskosten**

Sind die Kosten, die einem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen.

### **Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

### **Erfahrungswert**

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - 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).

### **Gesamtnutzungsdauer**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert.

### **Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m<sup>3</sup>) oder der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

### **Instandhaltungskosten**

Instandhaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks und seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

### **Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)**

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. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV). 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. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Marktanpassung**

Sind Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

### **Mietausfallwagnis**

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

### **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 „€/m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ 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 Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

### **Reinertrag**

Der nach Abzug der Bewirtschaftungskosten vom Rohertrag verbleibende Betrag, der sogenannte Reinertrag, ist als Verzinsung des Ertragswertes des Grundstücks (Grund und Boden und Gebäude) anzusehen, der durch Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt wird.

### **Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)**

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. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

### **Richtwert**

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche (WFL bzw. NFL). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. § 15 Abs. 2 ImmoWertV). Ein gemäß § 13 ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

### **Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge 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 zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

### **Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

Ziel aller in der ImmoWertV 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 des sog. Sachwertfaktors.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertmarktanpassungsfaktoren 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 objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig 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.

## 15 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Das Gutachten darf – auch auszugsweise – nicht im Internet veröffentlicht werden.

## 16 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### **BauGB**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

### **ImmoWertV**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

### **WertR**

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

### **BRW-RL**

Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.01.2011

### **SW-RL**

Sachwertrichtlinie vom 05.09.2012

### **EW-RL**

Ertragswertrichtlinie vom 12.11.2015

### **VW-RL**

Vergleichswertrichtlinie vom 20.03.2014

### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1190)

### **EnEV**

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.10.2015 (BGBl. I S. 1789)

### **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)

### **DIN 277**

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau von Januar 2016

### **Wohnungseigentumsgesetz WEG oder WoEigG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Dezember 2014 (BGBl. I S. 1962)