



Wertgutachten

über den Verkehrswert von Grundstücken

Das Amtsgericht Schleiden, Marienplatz 10 in 53937 Schleiden - Gemünd, hat mit dem Schreiben vom 23.02.2022 darum gebeten, im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 Baugesetzbuch (BauGB) für den in der

Gemeinde Blankenheim, „Gewerbegebiet Blankenheim - Nord“

gelegenen und im Gutachten näher
bezeichneten Grundbesitz

Gemarkung Mülheim, Flur 9, Flurstücke 166 und 181, Lagebezeichnung „Römerstraße 6“,

als Eigentümer im Grundbuch von _____,
Blatt Nr. _____, lfd. Nr. _____ eingetragen:

zu ermitteln.

Das folgende Gutachten wurde auf Grund einer
Ortsbesichtigung am 05.04.2022 erstellt. Den Eigentümern bzw.
dessen Stellvertretern sowie den Gläubigern wurde Gelegenheit
gegeben, bei der Ortsbesichtigung anwesend zu sein.

Des Weiteren werden Feststellungen in den vom Unterzeichner
am 08.06.2010 zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2010
erstellten Wertgutachten (Gesch.-Z. 064/2010 und 065/2010)
zugrunde gelegt.

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: 05. April 2022

Internetversion:

**Aus Datenschutzgründen ist die Internetversion gekürzt. Das vollständige Gutachten kann bei der
Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Schleiden eingesehen werden.**



Flurstück 166



Flurstück 166



Flurstück 166



Flurstück 181



1 Allgemeine Grundstücksbeschreibung

Nachfolgend wird der Verkehrswert des mit verschiedenen Werks-, Lager-, Ausstellungs- und Bürogebäuden sowie mit 3 Blockheizkraftwerken nebst Trafostationen bebauten Grundstückes „Römerstraße 6“ in 53945 Blankenheim zum Wertermittlungstichtag 05. April 2022 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
				Mülheim	9	166	7.216 m ²
				Mülheim	9	181	1.755 m ²
Flächensumme							8.971 m ²

Nutzung gemäß Katasterauszug: Industrie- und Gewerbefläche / Industrie und Gewerbe

Aufgrund der gemeinsamen Bebauung und Nutzung bilden die Flurstück 166 und 181 eine wirtschaftliche Einheit. In diesem Gutachten werden auftragsgemäß nach dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) dennoch Einzelwerte für die beiden Flurstücke ermittelt.

1.1 Lage und Zuschnitt

Kartenausschnitt ohne Maßstab:



Die zu bewertenden Grundstücke befinden sich im Blankenheimer Gewerbegebiet - Nord. Bei dem Flurstück 166 handelt es sich um ein unregelmäßig zugeschnittenes Eckgrundstück, welches im Norden auf einer Länge von rd. 110 m an die Straße „Am Mürel“ und im Westen auf einer Länge von rd. 59 m an die „Römerstraße“ angrenzt. Ausgehend von der Straße „Am Mürel“ variiert die Grundstückstiefe zwischen rd. 59 m und rd. 66 m. Die durchschnittliche Grundstücksbreite beträgt rd. 117 m.

Bei dem Flurstück 181 handelt es sich um ein leicht trapezförmig zugeschnittenes „Hinterliegergrundstück“. Die mittlere Grundstücksbreite beträgt rd. 70 m, die durchschnittliche Grundstückstiefe liegt bei rd. 25 m. Das Flurstück 181 grenzt nicht unmittelbar an eine öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung erfolgt von der Straße „Am Mürel“ aus über das Flurstück 166 (vgl. 1.4 und 1.7.2).

Details zur Lage und Gestalt der Grundstücke können der beigefügten Liegenschaftskarte entnommen werden.

Die äußere Verkehrserschließung des Gewerbegebietes Blankenheim - Nord erfolgt aus Richtung Köln bzw. der Autobahnanschlussstelle Blankenheim (A1) sowie aus Richtung Trierer über die B51. Auf Höhe des Gewerbegebietes Blankenheim zweigt von der B 51 die B 258 ab, welche im weiteren Verlauf in Richtung Ortskern Blankenheim bzw. Koblenz / Nürburgring führt. Die Straße „Am Mürel“ und die Römerstraße sind von der B 258 aus zu erreichen. Die Verkehrsbelastung ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke einem Gewerbegebiet entsprechend als „hoch“ einzustufen.

In der direkten Umgebung befinden sich Gewerbebetriebe unterschiedlichster Art.

Die Gemeinde Blankenheim besteht aus 17 Ortsteilen. Im Gemeindegebiet leben auf einer Fläche von rund 150 km² rd. 8.300 Menschen. Blankenheim ist seit 1983 ein staatlich anerkannter Erholungsort und hat seine Hauptattraktion durch die Quelle der Ahr und die alte Grafenburg. Rund 1/3 der Gemeindefläche ist dem Wald vorbehalten. Weite und unberührte Natur sowie ein heilsames Reizklima sind für den Erholungssuchenden Positivfaktoren.

Im Gemeindegebiet stehen 6 Kindergärten, 2 Grundschulen im Grundschulverband Blankenheim sowie ein Schulzentrum mit der Gesamtschule Blankenheim-Nettersheim, offener Ganztagschule und Kindertagesstätte zur Verfügung. Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie soziale Infrastruktureinrichtungen sind im Ortskern von Blankenheim (ca. 2 km) bzw. im Gewerbegebiet ausreichend vorhanden. Die Autobahnanschlussstelle „Blankenheim“ an der A1 ist vom Bewertungsobjekt aus in ca. 3,5 km zu erreichen. Der Bahnhof in Blankenheim-Wald (Strecke Trier – Köln) liegt etwa 6,5 km entfernt. Die Entfernung zur Kreisstadt Euskirchen beträgt ca. 30 km.

Das Gewerbegebiet wurde erstmalig 1973/74 erschlossen und in den Jahren 1993, 1996 und 2005 erweitert.

1.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten, zulässige bauliche Nutzung zum Wertermittlungsstichtag

Zum v. g. Wertermittlungsstichtag liegen die Flurstücke 166 und 181 nach Auskunft der Gemeinde Blankenheim vom 08.03.2022 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4B „Gewerbegebiet Blankenheim Nord“. Der Bebauungsplan trifft für die Bewertungsgrundstücke die folgenden Festsetzungen:

- Gewerbegebiet (GE)
- max. 4-geschossige Bauweise
- Grundflächenzahl GRZ 0,8
- Geschossflächenzahl GFZ 2,2

Das Flurstück 166 liegt größtenteils in einem Bereich, bei dessen Bebauung gemäß Bebauungsplan besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind: *Aufgrund eines Schallschutzgutachtens und einer Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes ist bei jedem einzelnen Bauvorhaben zu entscheiden ob besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.*

Zudem befinden sich beide Grundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 B. Hierbei handelt es sich um den Textbebauungsplan „Ausschluss des großflächigen sowie kleinflächigen, zentrenrelevanten Einzelhandels“. Die Textlichen Festsetzungen sind bei der Gemeinde Blankenheim oder online einsehbar.

Der betreffende Bereich wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als Gewerbefläche (GE) dargestellt.

1.3 Entwicklungszustand

Aufgrund der planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich bei den Bewertungsgrundstücken am Wertermittlungstichtag um Flächen des Entwicklungszustandes Baureifes Land (§3 (4) ImmoWertV).

1.4 Erschließung

Das Flurstück 166 wird am Wertermittlungstichtag verkehrstechnisch von der „Römerstraße“ und der Straße „Am Mürel“ erschlossen und hat einen Elektrizitäts-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss. Die Versorgungsleitungen waren in der Straße verlegt.

Das Flurstück 181 ist am Wertermittlungstichtag nicht direkt erschlossen. Der Zugang ist über eine im Baulastenverzeichnis eingetragene „Zuwegungsbaulast“ von der Straße „Am Mürel“ aus über das Flurstück 166 abgesichert (vgl. Nr. 1.7.2).

Eine weitere Grundstückszufahrt besteht für das Flurstück 181 theoretisch über eine unbefestigte Zufahrt auf den Flurstücken 185 und 186 von der Straße „Am Gericht“ aus. Allerdings liegen hier unterschiedliche Eigentumsverhältnisse vor. Eine privatrechtliche oder öffentliche rechtliche Absicherung dieser Zuwegung ist nicht vorhanden, so dass zum Wertermittlungstichtag davon ausgegangen werden muss, dass diese Zufahrtsmöglichkeit nicht besteht.

.....
.....

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt für das Flurstück 181 über das Flurstück 166. Wie eingangs erwähnt, sind in diesem Gutachten Einzelwerte für die Flurstücke zu ermitteln. Insofern wird ein geschätzter Abschlag für die Aufwendungen zur Herstellung eigener Anschlüsse für das Flurstück 181 in Ansatz gebracht.

Bei den Straßen „Am Mürel“ und „Römerstraße“ handelt es sich um öffentliche Straßen, die endgültig ausgebaut sind. Somit fällt ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. des Baugesetzbuches für die Grundstücke nicht mehr an. Die Kanal- und Wasseranschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW sind für die Grundstücke ebenfalls abgegolten.

Unberührt bleibt das Recht der Gemeinde Blankenheim, für zukünftige Baumaßnahmen Beiträge gemäß dem Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW zu fordern.

1.5 Baurecht

Ob eine Baugenehmigung vorliegt und in wie weit das ausgeführte Bauvorhaben mit der genehmigten Planung sowie mit der verbindlichen Bauleitplanung übereinstimmt, wurde nicht geprüft. Bei der Wertermittlung wird von einer formellen und materiellen Rechtmäßigkeit der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Sofern keine erteilte Genehmigung vorliegt oder Abweichungen in der Bauausführung gegenüber der Planung bestehen, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden baulichen Anlagen nachgenehmigungsfähig sind, bzw. hierfür ein Bestandschutz besteht. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt eventuelle bauordnungsrechtliche oder planungsrechtliche Verstöße nicht.

1.6 Tatsächliche bauliche Nutzung

Zum Wertermittlungsstichtag war das Grundstück "Römerstraße 6" mit den nachstehend aufgeführten, ehemaligen Betriebsgebäuden eines früheren Schreinerei- bzw. Produktionsbetriebes bebaut. Die Gebäudeteile werden zum Wertermittlungsstichtag überwiegend als „Lager“ genutzt. Eine Produktion findet nicht statt. Die Büroräume werden aktuell nur teilweise genutzt.

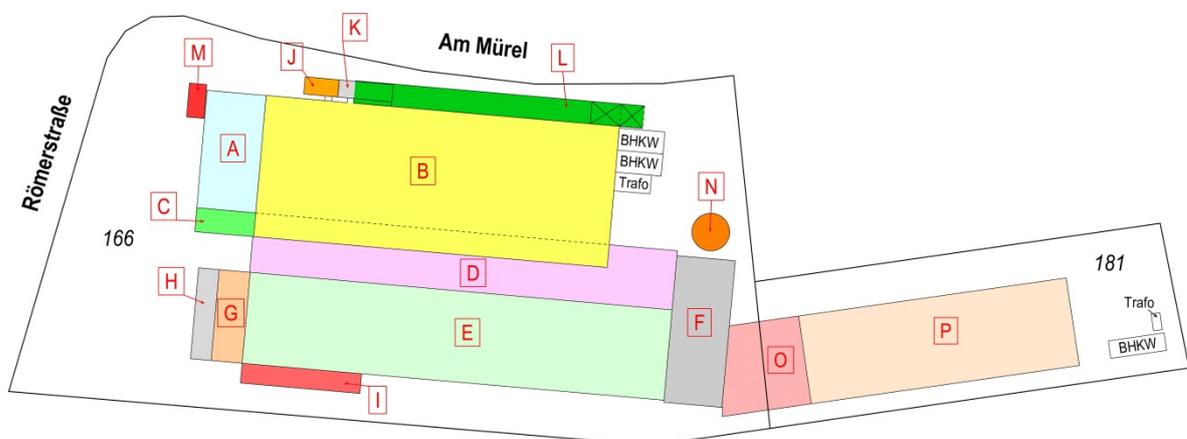
Flurstück 166:

- [A] Dreigeschossiges Bürogebäude mit ausgebautem Spitzboden (siehe 2.2)
(Eingang zur Werkshalle, Aufenthalts- und Lagerräume, Sanitäreanlagen und Trafostation im Erdgeschoss, Büroräume im 1. und 2. Obergeschoss, Abstellfläche im ausgebauten Spitzboden)
- [B] Rückwärtige Halle (siehe 2.3)
- [C] Eingeschossiger Büroanbau (siehe 2.4)
- [D] Überdachung zwischen den Hallen [B], [E] und [F] (siehe 2.5)
- [E] Halle (siehe 2.6)
- [F] Halle (ehem. offene Lagerhalle) (siehe 2.7)
- [G] Zweigeschossiges Büro- und Ausstellungsgebäude (siehe 2.8)
- [H] Wintergartenanbau [G] (siehe 2.9)
- [I] Seitliche Lagerhalle (Anbau an Werkshalle [E], siehe 2.10)
- [J] Lagerraum (siehe 2.11)
- [K] Lagerraum (siehe 2.12)
- [L] seitliche Lagerhalle (Anbau an Werkshalle [B], siehe 2.13)
- [M] Fertiggarage (siehe 2.14)
- [N] Spänesilo für die inzwischen entfernte Heizungsanlage (siehe 2.15)
sowie zwei Blockheizkraftwerke mit Trafostation (nicht zu bewerten)

Flurstück 181:

- [O] Halle, „Verbindungsbau“ mit Eigengrenzüberbau (siehe 2.16)
- [P] eingeschossige Halle (siehe 2.17)
sowie ein Blockheizkraftwerk mit Trafostation (nicht zu bewerten)

Darstellung der Gebäudeteile (ohne Maßstab)



1.7 Lasten, Beschränkungen, Rechte

1.7.1 Grundbuch

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 23.02.2022, Blatt , sind in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungstichtag folgende Eintragungen vorhanden:

Abteilung II, lfd. Nr. 1 (lastet nur auf Flurstück 166):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Bau, Betrieb und Unterhaltung einer 20.000 Volt Erdkabelleitung und einer Trafostation sowie einer 400 Volt Erdkabelleitung) für Kreis-Energie-Versorgung Schleiden GmbH, Kall.

.....
.....“

Gemäß der zugrundeliegenden Bewilligungsurkunde ist die Kreis-Energie-Versorgung Schleiden GmbH in Kall (heute: e-regio GmbH & Co. KG) berechtigt, das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 20.000 Volt Erdkabelleitung und Trafostation sowie einer 400 Volt Erdkabelleitung für die Dauer des Bestehens in Anspruch zu nehmen und das Grundstück für diese Zwecke ungehindert zu betreten. Insbesondere erhält die Parzelle Nr. 166 eine Trafostation.

Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden. Entfernung der die Leitung gefährdenden tiefwurzelnden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen.

Die nähere Lage der Versorgungsanlage ergibt sich aus dem der Eintragungsbewilligung beigelegten Lageplan.

Auszug ohne Maßstab aus dem Lageplan:

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

Abteilung II, lfd. Nr. 2 (lastet nur auf Flurstück 181):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für die Gemeinde Blankenheim.

....
....“

Gemäß der zugrundeliegenden Bewilligungsurkunde ist die Gemeinde Blankenheim berechtigt, auf dem dienenden Grundstück zwei Kanalleitungen nebst zwei Kanalschächten mit Abdeckung für Regen- und Schmutzwasser (Trennsystem) zu verlegen. Die Lage ergibt sich aus dem der Urkunde beigefügten Lageplan. Die Arbeitsbreite beträgt insgesamt 4,20 m. Der Eigentümer des dienenden Grundstücks duldet weiterhin das Betreten des Grundstücks zur Errichtung und zum Unterhalt der Kanalleitungen nebst zwei Kanalschächten mit Abdeckung. Eine Bebauung innerhalb des vorbezeichneten Streifens ist nicht zulässig.

Auszug ohne Maßstab aus dem Lageplan, Anlage der Bewilligung:

Auszug ohne Maßstab aus dem Kanalbestandsplan der Gemeinde Blankenheim:

Gemäß dem von der Gemeinde Blankenheim zur Verfügung gestellten Kanalbestandsplan weicht der Kanalverlauf gegenüber der Eintragungsbewilligung ab. Aufgrund der örtlich vorgefundenen Kanaldeckel dürfte die Darstellung in der Eintragungsbewilligung zutreffend sein. Entgegen des Bebauungsverbot innerhalb des Arbeits- bzw. Schutzstreifens wurden die Kanalleitungen mit einer Lagerhalle überbaut.

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

Abteilung II, lfd. Nr. 3 (lastet nur auf Flurstück 181):

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erdkabelleitungsrecht) für die Kreis-Energie-Versorgung Schleiden GmbH.

....
....“

Nach Auskunft der Kreis-Energie-Versorgung Schleiden GmbH in Kall vom 28.04.2010 (heute: e-regio GmbH & Co. KG) ist das durch die Grundstücksteilung des ursprünglich belasteten Flurstück 165 entstandene Flurstück 181 nicht von dem Leitungsverlauf betroffen, aufgrund dessen die v. g. Grunddienstbarkeit eingetragen wurde. Die Leitung verläuft demnach auf dem Flurstück 182. Somit kann das Recht für das Flurstück 181 praktisch als gegenstandslos bzw. ohne Werteeinfluss auf das Bewertungsgrundstück angesehen werden.

Abteilung II, lfd. Nr. 8 (lastet nur auf Flurstück 166):

„Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht bezüglich der montierten oder noch zu montierenden Blockheizkraftwerke) für

....
....
....
....
....“

Gemäß der zugrundeliegenden Bewilligungsurkunde ist das Grundstück teilweise gemäß nachstehender Lageskizze zur Montage und zum Betrieb zweier Blockheizkraftwerke je 265 kW verpachtet. Zu Lasten des Flurstücks 166 ist diesbezüglich die beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes mit folgendem Inhalt eingetragen:

- Der Berechtigte ist berechtigt, auf dem Grundstück zwei Blockheizkraftwerke je 265 kW nebst zugehörigen Anlagen, insbesondere Trafo, Gestellen, technisch-elektronischen Bauteilen nebst Verkabelung, unter- und oberirdischen Anschlussleitungen zu errichten, zu betreiben und zu nutzen.
- Der Berechtigte ist ferner berechtigt, in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko das Grundstück sowie die Gebäude für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung einschließlich Neubau und Rückbau der Blockheizkraftwerke einschließlich aller Nebeneinrichtungen zu betreten und von Dritten betreten zu lassen, soweit dies erforderlich ist. Dabei ist jeweils der vorher bestehende Grundstückszustand herzustellen.
- Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks darf für die Dauer des Vorhandenseins dieser Anlagen, längstens jedoch bis zur Löschung dieses Rechts im Grundbuch, nichts errichten, umbauen oder entfernen, was den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlagen beeinträchtigt oder gefährdet. Veränderungen sind zulässig, wenn der Eigentümer wieder eine Situation herstellt, die eine Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der Anlage erlaubt, die mit der vor der baulichen Veränderung bestehenden wenigstens vergleichbar ist.

- Die Ausübung der jeweiligen Dienstbarkeit kann vom Berechtigten einem Dritten überlassen werden.

Auszug ohne Maßstab aus der Lageskizze, Anlage zur Bewilligungsurkunde:

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

Abteilung II, lfd. Nr. 9 (lastet nur auf Flurstück 166):

„Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht bezüglich der montierten oder noch zu montierenden Blockheizkraftwerke) für

....
....
....
....
....

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

Abteilung II, lfd. Nr. 10 (lastet nur auf Flurstück 166):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erstellungs- und Betriebsrecht für eine Photovoltaikanlage) für

....
....
....
....

Gemäß der zugrundeliegenden Bewilligungsurkunde sind die Dachflächen gemäß der nachstehenden Lageskizze zur Montage und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage verpachtet. Zu Lasten des Flurstücks 166 ist diesbezüglich die beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes mit folgendem Inhalt eingetragen:

- Der Berechtigte ist berechtigt, auf den jeweiligen Dächern der Gebäude, welche sich auf dem dienenden Grundstück befinden, eine Photovoltaikanlage samt Module, Wechselrichter, Trafo, Gestellen, technisch-elektronischen Bauteilen nebst Verkabelung, unter- und oberirdischen Anschlussleitungen zu errichten, zu betreiben und zu nutzen.
- Der Berechtigte ist ferner berechtigt, in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko das Grundstück sowie die Gebäude für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung einschließlich Neubau und Rückbau der Photovoltaikanlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen zu betreten und von Dritten betreten zu lassen, soweit dies erforderlich ist. Dabei ist jeweils der vorher bestehende Grundstückszustand herzustellen.
- Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks darf für die Dauer des Vorhandenseins dieser Anlagen, längstens jedoch bis zur Löschung dieses Rechts im Grundbuch, nichts errichten, umbauen oder entfernen, was den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlagen beeinträchtigt oder gefährdet. Veränderungen sind zulässig, wenn der Eigentümer wieder eine Situation herstellt, die eine Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der Anlage erlaubt, die mit der vor der baulichen Veränderung bestehenden wenigstens vergleichbar ist.
- Die Ausübung der jeweiligen Dienstbarkeit kann vom Berechtigten einem Dritten überlassen werden.

Auszug ohne Maßstab aus der Lageskizze, Anlage zur Bewilligungsurkunde:

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

Abteilung II, lfd. Nr. 11 (lastet nur auf Flurstück 181):

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erstellungs- und Betriebsrecht für eine Photovoltaikanlage) für

....
....
....
....

Gemäß der zugrundeliegenden Bewilligungsurkunde sind die Dachflächen gemäß der nachstehenden Lageskizze zur Montage und zum Betrieb einer Photovoltaikanlage verpachtet. Zu Lasten des Flurstücks 181 ist diesbezüglich die beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes mit folgendem Inhalt eingetragen:

- Der Berechtigte ist berechtigt, auf den jeweiligen Dächern der Gebäude, welche sich auf dem dienenden Grundstück befinden, eine Photovoltaikanlage samt Module, Wechselrichter, Trafo, Gestellen, technisch-elektronischen Bauteilen nebst Verkabelung, unter- und oberirdischen Anschlussleitungen zu errichten, zu betreiben und zu nutzen.
- Der Berechtigte ist ferner berechtigt, in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko das Grundstück sowie die Gebäude für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung einschließlich Neubau und Rückbau der Photovoltaikanlage einschließlich aller Nebeneinrichtungen zu betreten und von Dritten betreten zu lassen, soweit dies erforderlich ist. Dabei ist jeweils der vorher bestehende Grundstückszustand herzustellen.
- Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks darf für die Dauer des Vorhandenseins dieser Anlagen, längstens jedoch bis zur Löschung dieses Rechts im Grundbuch, nichts errichten, umbauen oder entfernen, was den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlagen beeinträchtigt oder gefährdet. Veränderungen sind zulässig, wenn der Eigentümer wieder eine Situation herstellt, die eine Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der Anlage erlaubt, die mit der vor der baulichen Veränderung bestehenden wenigstens vergleichbar ist.
- Die Ausübung der jeweiligen Dienstbarkeit kann vom Berechtigten einem Dritten überlassen werden.

Auszug ohne Maßstab aus der Lageskizze, Anlage zur Bewilligungsurkunde:

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

Abteilung II, lfd. Nr. 12 (lastet auf den Flurstücken 166 und 181):

„Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht bezüglich des montierten oder noch zu montierenden Blockheizkraftwerks) für

....
....
....
....

Gemäß der zugrundeliegenden Bewilligungsurkunde ist das Grundstück teilweise gemäß anhängender Lageskizze* zur Montage und zum Betrieb eines Blockheizkraftwerks mit 265 kW verpachtet. Zu Lasten der Flurstücke 166 und 181 ist diesbezüglich die beschränkte persönliche Dienstbarkeit in Form eines Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrechtes mit folgendem Inhalt eingetragen:

- Der Berechtigte ist berechtigt auf dem Grundstück, ein Blockheizkraftwerke 265 kW nebst zugehörigen Anlagen, insbesondere Trafo, Gestellen, technisch-elektronischen Bauteilen nebst Verkabelung, unter- und oberirdischen Anschlussleitungen zu errichten, zu betreiben und zu nutzen.
- Der Berechtigte ist ferner berechtigt, in eigener Verantwortung und auf eigenes Risiko das Grundstück sowie die Gebäude für den Betrieb, die Instandsetzung und Erneuerung einschließlich Neubau und Rückbau der Blockheizkraftwerke einschließlich aller Nebeneinrichtungen zu betreten und von Dritten betreten zu lassen, soweit dies erforderlich ist. Dabei ist jeweils der vorher bestehende Grundstückszustand herzustellen.
- Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks darf für die Dauer des Vorhandenseins dieser Anlagen, längstens jedoch bis zur Löschung dieses Rechts im Grundbuch, nichts errichten, umbauen oder entfernen, was den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlagen beeinträchtigt oder gefährdet. Veränderungen sind zulässig, wenn der Eigentümer wieder eine Situation herstellt, die eine Funktionsfähigkeit und Nutzbarkeit der Anlage erlaubt, die mit der vor der baulichen Veränderung bestehenden wenigstens vergleichbar ist.
- Die Ausübung der jeweiligen Dienstbarkeit kann vom Berechtigten einem Dritten überlassen werden.

* Auf die im Urkundentext bezuggenommene Lageskizze liegt dem Gutachter nicht vor. Nach telefonischer Auskunft des Notariats wurde der Urkunde offensichtlich auch kein Lageplan angefügt. Vermutlich handelt es sich um die Anlage auf dem Flurstück 181.

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

Abteilung II, lfd. Nr. 13 (lastet auf den Flurstücken 166 und 181):

„Aufschiebend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Erstellungs-, Betriebs- und Nutzungsrecht bezüglich des montierten oder noch zu montierenden Blockheizkraftwerks) für

....
....
....
....

In diesem Gutachten ist auftragsgemäß der Verkehrswert frei von Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zu ermitteln. Der Einfluss der zuvor genannten Dienstbarkeit auf den Verkehrswert der Immobilie wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

Abteilung II, lfd. Nr. 14 (lastet auf den Flurstücken 166 und 181):

„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (AG Schleiden,). Eingetragen am 22.11.2021.“

Abteilung II, lfd. Nr. 15 (lastet auf den Flurstücken 166 und 181):

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Schleiden, 1 K 030/21). Eingetragen am 15.12.2021.“

1.7.2 Baulasten

Nach Auskunft des Bauamtes des Kreises Euskirchen vom 09.03.2022 ist auf dem Flurstück 181 keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW eingetragen. Auf dem **Flurstück 166** bestehen die folgenden Baulasteintragungen:

Baulastenverzeichnis von Blankenheim, Baulastenblatt Nr. 18, Seite 1 (lfd. Nr. 311):

„Die Wohnung im Dachgeschoss darf nur von dem in §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Personenkreis genutzt werden.“

Gemäß der BauNVO, § 8 Gewerbegebiete bzw. § 9 Industriegebiete, können ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

Diese Baulast stellt keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Immobilie dar.

Baulastenverzeichnis von Blankenheim, Baulastenblatt Nr. 18, Seite 2 (lfd. Nr. 11705):

„Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Blankenheim, - Gemarkung Mülheim, Flur 9, Flurstück 166 verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als befahrbare Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zu dem Grundstück Blankenheim, Am Mürel - Gemarkung Mülheim, Flur 9, Flurstück 181 zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche in einer Breite von 3,00 m und einer Länge von 41,96 m bzw. 42,05 m allen Benutzern zugänglich zu machen.

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.“

Auszug ohne Maßstab aus dem Lageplan zur Baulasteneintragung:

Der Einfluss der Baulast auf den Verkehrswert der Immobilie wird unter Punkt 4.1.1.2 dieses Gutachtens ermittelt.

1.7.3 Altlasten

Über ggf. auf den Grundstücken befindliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen können keine Aussagen getroffen werden. Nach Angabe der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen vom 18.03.2022 liegt in dem dort gemäß §8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) geführten Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Eintragung vor.

1.7.4 Bergbauliche Einwirkungen

Gemäß der Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, Bergbau und Energie in NRW vom 10.03.2022 über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung liegen die Grundstücke über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Ahrbach“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Ahrbach“ ist

.....

Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist danach nicht zu rechnen.

Die vollständige Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung ist diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

1.7.5 Überbauten

Durch die als „Verbindungsbau“ zwischen der Halle [P] und dem Hallenteil [F] errichtete Halle [O] wird die gemeinsame Flurstücksgrenze zwischen den Bewertungsgrundstücken 166 und 181 überbaut. Die Lagerhalle [O] ist dem Flurstück 181 zuzuordnen (Stammgrundstück). Insofern liegt auf einer Länge von ca. 15,07 m ein Eigengrenzüberbau zwischen ca. 5,04 m und ca. 7,84 m auf das Flurstück 166 vor (ca. 98 m²). Der Werteeinfluss auf den Verkehrswert der Grundstücke aufgrund des Eigengrenzüberbaus wird unter den Punkten 4.1.1.3 und 4.1.2.2 ermittelt.

Darstellung des Eigengrenzüberbaus (Skizze ohne Maßstab)

Überbauten auf Fremdgrundstücke oder Überbauten von Nachbargebäuden auf die Bewertungsgrundstücke bestehen nach den vorliegenden Vermessungsunterlagen nicht.

1.7.6 Sonstiges

Sonstige Lasten oder Rechte, welche von Einfluss auf den Wert des Grundstückes sein könnten, sind dem Wertermittler nicht bekannt.

1.8 Miet- / und Pachtverträge, Besonderheiten

1.8.1 Dachflächen / Photovoltaik

Auf den Dachflächen der aufstehenden Gebäude sind Photovoltaikanlagen angebracht. Nach Auskunft im Ortstermin sind die Dachflächen zu diesem Zwecke verpachtet. Die Anlagen einschließlich der dafür erforderlichen technischen Einrichtungen und Leitungen befinden sich nach weiterer Auskunft im Eigentum der Pächter und sind demnach in dieser Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

Es wurden dem Gutachter zwei Mietverträge über die Nutzung der Dachflächen vorgelegt:

a) Mietvertrag über gewerbliche Räume vom 30.12.2011 zur Vermietung der Dachfläche

b) Mietvertrag über gewerbliche Räume vom 31.05.2012 zur Vermietung der Dachfläche....

Seitens der beteiligten Parteien wurden keine Unterlagen zur Einspeisevergütung vorgelegt. **Nach Auskunft des Zwangsverwalters werden aktuell keine Mietzahlungen geleistet.** Ob die Mietverträge insoweit noch Bestand haben, ggf. ersetzt oder aufgekündigt wurden, ist dem Gutachter nicht bekannt.

Insofern wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag durch die Dachflächenvermietung keine gesicherten und nachhaltigen Mieteinnahmen erzielt werden. Demzufolge bleibt in der vorliegenden Verkehrswertermittlung die Vermietung der Dachflächen ohne Wertansatz.

Zur Funktionsfähigkeit der Anlagen konnten mir keine Angaben gemacht werden.

1.8.2 Blockheizkraftwerke (BHKW)

Auf den Flurstücken befinden sich insgesamt 3 Blockheizkraftwerke mit 2 Trafostationen sowie einem Zündöltank (in Halle B). Die Grundstücks- bzw. Hallenflächen sind nach den Ausführungen in den Bewilligungsurkunden zu den Dienstbarkeiten Abt. II, lfd. Nr. 8, 9, 12 und 13 (vgl. 1.7.1) für den Betrieb dieser Anlagen verpachtet. Nach Auskunft im Ortstermin befinden sich die BHKW- und Trafogebäude sowie die technischen Einrichtungen und Leitungen im Eigentum des Pächters und sind somit in dieser Wertermittlung nicht zu berücksichtigen.

Die Pachtverträge konnten dem Gutachter von keiner der beteiligten Parteien vorgelegt werden. Insofern liegen keine Informationen zu der Pachthöhe, den Laufzeiten sowie zu möglichen weiteren Vereinbarungen vor. Informationen zur Einspeisevergütung wurden ebenfalls nicht vorgelegt. Neben der Stromerzeugung sollen nach den Ausführungen im Ortstermin die BHKW teilweise auch den Gebäudekomplex „Römerstraße 6“ mit Wärme versorgen. Desbezügliche vertragliche Vereinbarungen wurden dem Gutachter ebenfalls nicht vorgelegt.

Im Ortstermin wurde angegeben, dass die BHKW von der Biogasanlage an der Römerstraße mit Biogas versorgt werden. Ob es bezüglich der Biogasversorgung vertragliche Vereinbarungen gibt, ist nicht bekannt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die BHKW außer Betrieb und infolge das Bewertungsobjekt unbeheizt.

Nach Auskunft des Zwangsverwalters erfolgen aktuell keine Pachtzahlungen. Insofern wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag durch den Betrieb der BHKW keine gesicherten und nachhaltigen Pachteinnahmen erzielt werden. Demzufolge bleibt in der vorliegenden Verkehrswertermittlung die Verpachtung der Flächen zum Betrieb der BHKW ohne Wertansatz.

1.8.3 Mobilfunkanlage

An dem ehemaligen Spänesilo sind Mobilfunkantennen angebracht. Weitere zugehörige Technik befindet sich am Fuß des Silos sowie vor der Halle [F]. Es konnten dem Gutachter keine Informationen über den Betreiber der Mobilfunkanlage und mögliche Pachtvereinbarungen vorgelegt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die Mobilfunkanlage nicht als Bestandteil des Grundstückes anzusehen und somit in diesem Gutachten nicht zu berücksichtigen ist.

Nach Auskunft des Zwangsverwalters werden aktuell keine Mietzahlungen geleistet. Insofern wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag durch den Betrieb der Mobilfunkanlage keine Miet- oder Pachteinnahmen erzielt werden. Demzufolge wird in der vorliegenden Verkehrswertermittlung kein Ansatz für den Betrieb der Mobilfunkanlage vorgenommen.

1.8.4 Sonstiges

Nach Auskunft des Zwangsverwalters liegen für die Hallen- und Büronutzung keine Pacht- oder Mietverträge vor.

1.9 Allgemeines / Hinweise

Funktionsprüfungen der technischen Anlagen und Einrichtungen, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht vorgenommen.

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit bzw. der bauliche Zustand können ggf. nur durch einen Sondersachverständigen überprüft werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens werden keine Untersuchungen zu energetischen Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes vorgenommen. Eine genaue energetische Prüfung des Objektes ist bei Bedarf durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.

Bezüglich der energetischen Anforderungen von Bestandsgebäuden wird auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) verwiesen. Für Bestandswohngebäude gelten beispielsweise u.a. folgenden Vorschriften:

- Betriebsverbot für Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind
- Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betrieben werden
- Dämmung der obersten Geschossdecke von beheizten Räumen
- Einhaltung der vorgegebenen Wärmedurchgangskoeffizienten bei Änderungen an Außenbauteilen

Für Ausnahmen und weitere Vorschriften siehe Gebäudeenergiegesetz - GEG.

Die in den Wertermittlungsverfahren angesetzten Gesamt- und Restnutzungsdauern sowie die veranschlagten Normalherstellungskosten, werden für das Bewertungsobjekt der vorhandenen Ausstattung und Ausführung entsprechend abgeleitet. Somit sind ggf. fehlende bzw. noch auszuführende energetische Maßnahmen (z. B. Wärmedämmung, Austausch der Heizung) bereits im Verkehrswert berücksichtigt, so dass hierfür ein zusätzlicher Abschlag nicht erfolgt.

Der Abschlag für Instandsetzungs-, Modernisierungs- oder Sanierungsarbeiten wurde unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz frei geschätzt. Es können möglicherweise Abweichungen zu tatsächlich entstehenden Investitionskosten auftreten, die durch Folgeschäden oder nicht sichtbare Schäden verursacht werden. Für einen anzubringenden Abschlag ist letztendlich nicht die tatsächliche Kostenhöhe entscheidend, sondern eher der Wert, wie ihn die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer einschätzen würde.

2 Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird, soweit nicht anders vermerkt, die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt

Die Berechnung des umbauten Raums sowie der Grund-, Geschäfts- und Wohnflächen erfolgt in Anlehnung an die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ vom Januar 2016 sowie an die „Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen“ vom November 2003. Da die Berechnungen durch wertbezogene Modifizierungen teilweise von den entsprechenden Vorschriften (DIN 277, WoFIV) abweichen, sind diese nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.1 Allgemeines

Bei den zu bewertenden Gebäuden handelt es sich ursprünglich um die Büro-, Ausstellungs-, Werks- und Lagergebäude eines ehemaligen Schreinerei- bzw. Produktionsbetriebes. Inzwischen werden die die Hallen am Wertermittlungstichtag zu Lager- und Abstellzwecken genutzt. Eine Produktion findet nicht statt. Die Büro- und Ausstellungsräume werden nur teilweise genutzt.

Das erste Bürogebäude [A] sowie die angebaute Halle [B] wurden 1972 erbaut. In den Folgejahren wurde der Gebäudebestand kontinuierlich erweitert und umgebaut, so dass zum Bewertungstichtag ein im Folgenden näher beschriebener Gebäudekomplex entstanden ist. Die einzelnen Bauten sind in unterschiedlicher Bauweise errichtet und größtenteils untereinander zugänglich bzw. untereinander befahrbar. Aus den Gebäudeteilen [B], [D], [E] und [F] wird eine große (Werks-)halle gebildet, welche jedoch unterschiedliche Deckenhöhen in den einzelnen Gebäudeteilen aufweist. Mit Ausnahme einer massiven Zwischenwand und eines Tankraumes für den Zündöltank der BHKW (nicht zu bewerten), wurden Abtrennungen lediglich in Leichtbauweise (Holzkonstruktionen) vorgenommen.

Vormals war eine Zentralheizungsanlage in Form einer Späneheizung mit zuschaltbarem Ölbrenner vorhanden, welche die einzelnen Gebäudeteile versorgte. Zwischenzeitlich wurde diese Anlage einschließlich des Heizungsraumes demontiert bzw. zurückgebaut. Das Spänesilo ist noch vorhanden, allerdings wurden die Rohre des Zuleitungssystems in den Hallen und im Hofbereich ebenfalls entfernt. Nach Auskunft im Ortstermin sind die Gebäude nun an das BHKW-Wärmenetz angeschlossen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren die BHKW jedoch außer Betrieb. Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass die BHKW nicht als Bestandteile des Grundstückes anzusehen sind. Inwiefern es eine vertragliche Vereinbarung bezüglich der Wärmeversorgung gibt, konnte nicht festgestellt werden.

Ferner sind in den Hallen augenscheinlich Zuleitungen zu den Warmluftheizungen demontiert worden. Im Büro- und Ausstellungsgebäude [G] und im Wintergarten [H] ist eine Gastherme (Flüssiggas) installiert. Zum Ortstermin ist jedoch kein Gastank mehr vorhanden, zudem ist die Therme augenscheinlich defekt.

Somit ist der gesamte Gebäudekomplex zum Wertermittlungstichtag unbeheizt und ohne eigene Heizungsanlage.

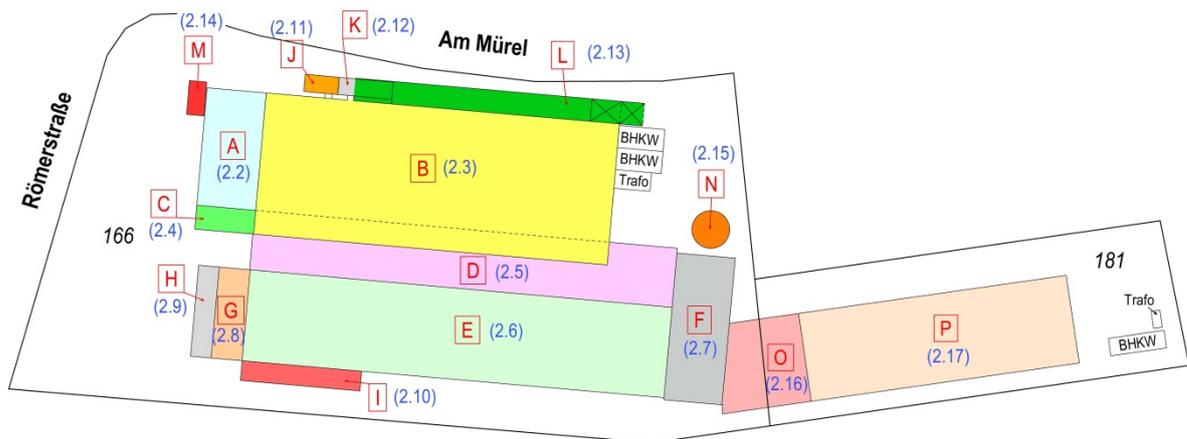
Von der Römerstraße aus sind die Büro- und Ausstellungsgebäude über einen asphaltierten Hof zu erreichen. Außerdem können die Hallen von diesem Hof aus befahren werden. Die Zufahrt von der Straße „Am Mürel“ führt zu einem kleineren asphaltierten Hof, von dem aus die Hallen zu erreichen sind. Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist ein Befahren mit größeren Fahrzeugen teilweise problematisch.

Die Zufahrten sind mit Stahlrolltoren mit Elektroantrieben verschlossen. Das östliche Tor der Halle [P] ist theoretisch über die Zufahrt auf den Flurstücken 185 und 186 anzufahren, allerdings liegen zum Wertermittlungsstichtag noch unterschiedliche Eigentumsverhältnisse vor, so dass an dieser Stelle davon ausgegangen werden muss, dass diese Zufahrtmöglichkeit nicht besteht (vgl. 1.1 und 1.4).

Die einzelnen Gebäudeteile auf den Bewertungsgrundstücken, welche im Folgenden näher beschrieben werden, sind unter Nr. 2.1.1 dieses Gutachtens gekennzeichnet. Skizzen über die Raumaufteilungen sind als Anlage beigefügt.

Wie bereits erwähnt, sind die Photovoltaikanlagen sowie die Blockheizkraftwerke nebst Trafostationen in diesem Gutachter nicht zu berücksichtigen.

2.1.1 Darstellung der Gebäudeteile



2.2 Bürogebäude mit Sozial- und Lagerräumen [A]

2.2.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das Bürogebäude wurde etwa 1972 im Zusammenhang mit der rückwärtig angrenzenden Ursprungshalle [B] in Massivbauweise als zweigeschossiges Gebäude mit einem Flachdach errichtet. Nach den vorliegenden Bauunterlagen wurde etwa 1988 das Bürogebäude durch die Aufstockung eines weiteren Geschosses (Mansardengeschoss), überwiegend in Holzständerkonstruktion, sowie durch den Ausbau des Spitzbodens erweitert.

Derzeit wird das Erdgeschoss als Eingang bzw. Durchgang zu den Hallen, als Aufenthaltsraum sowie als Lager genutzt. Des Weiteren sind Sanitäre Anlagen untergebracht, die von der Werkshalle [B] aus zugänglich sind. Ferner ist im Erdgeschoss ein nur von außen zugänglicher Traforaum vorhanden (siehe auch 1.7.1). In den beiden Obergeschossen befinden sich Büroräume, wobei das 1988 aufgestockte Mansardengeschoss teilweise auch als Betriebswohnung genutzt werden kann. Der ausgebaut Spitzboden ist aufgrund der geringen Höhe nur als Abstellfläche nutzbar.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 18 Jahren.

2.2.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: 1972, Aufstockung ca. 1988 (nach Bauakte)

Restnutzungsdauer: ca. 18 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): Erdgeschoss rd. 148 m²
1. u. 2. OG, Spitzboden rd. 343 m²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen und Aufmaß): rd. 693 m²

Rohbau

Fundamente: Beton

Mauerwerk: Massivbauweise im Erd- und 1. Obergeschoss,
2. Obergeschoss in Leimbinder- bzw. Holzfachwerkkonstruktion,
rückwärtige Giebelseite gem. Bauakte mit KLB-Mauerwerk

Decken: Betondecke im Erdgeschoss, Holzbalkendecken im 1. und 2. Obergeschoss

Treppen: Stahlkonstruktion mit Holzstufen zum 1. Obergeschoss,
Holztreppe zum 2. Obergeschoss und zum Spitzboden

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung aufgrund der Photovoltaik-
Module nicht ersichtlich, gem. Bauakte mit Eternit-Wellplatten gedeckt

Fassade: Mauerwerk mit Anstrich, Mansardengeschoss (2. OG) mit Schieferverkleidung

Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen, vermutlich dem Baujahr
entsprechend

Ausbau

Installation: Abfluss: nicht feststellbar

Wasser: nicht feststellbar

Elektro: im EG und 1. OG Aufputz (überwiegend in Kabelkanälen),
im 2. OG überwiegend Unterputz,
mehrere Unterverteilungen

Heizung:	Zentralheizung, Wärmeversorgung über BHKW (nicht im Eigentum), zum Wertermittlungsstichtag unbeheizt (BHKW zum Ortstermin außer Betrieb), Heizkörper, alte Rippenheizkörper im Erd- und 1. Obergeschoss
Warmwasser- versorgung:	derzeit kein warmes Wasser über Zentralheizung, Warmwasserbereiter mit ca. 200 Liter Tank im EG (vermutlich Gas), Elektrogeräte im 2. OG
Sanitäre Einrichtungen:	Sanitärräume im Erdgeschoss mit <ul style="list-style-type: none">- Herren: 4 Waschtische, 3 WC-Kabinen, 3 Urinale und 1 Dusche- Damen: 1 Waschtisch (demontiert), 1 WC (demontiert) und 1 Dusche- Umkleideraum (Durchgangsraum)- Vorraum mit Metallspinden (Durchgangsraum) 1. Obergeschoss: 2 separate Toiletten mit WC und Waschtisch 2. Obergeschoss: Bad im Standard der 1980er Jahre mit WC, Waschtisch, Dusche und Eckwanne
Fußböden:	<u>Erdgeschoss:</u> Bodenfliesen, Estrich, PVC-Belag <u>1. Obergeschoss:</u> Parkett, Laminat, Bodenfliesen <u>2. Obergeschoss:</u> Bodenfliesen, Teppich, PVC-Belag, teilweise ohne Belag <u>Spitzboden:</u> ohne Belag, Teppichreste / Kleber auf dem Boden
Wandbehandlung:	<u>Erdgeschoss:</u> Tapete, Putz mit Anstrich, in den Sanitärräumen Wandfliesen tlw. 1/2 hoch und Putz mit Anstrich <u>1. Obergeschoss:</u> Tapete, Putz mit Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche <u>2. Obergeschoss:</u> Putz mit Anstrich, Wandfliesen im Bad raumhoch <u>Spitzboden:</u> Tapete, Holzverkleidung an den Dachschrägen
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Haupteingangstür aus Holz mit Seitenelement mit Glaseinsatz, einfache Holztür mit Glaseinsatz vom Hof zum „Raum 2“, Metalltür zum Traforaum, Innentüren: aus Holz, tlw. mit Glaseinsatz, einfache Holztüren beschichtet, Glastüren, im 2. OG Holzterrassentüren mit Isolierverglasung, tlw. 2-flügelig
Hausanschlüsse:	Strom, Wasser, Telefon
Entwässerung:	Kanalanschluss an das bestehende Ortsnetz

Zustand

- Das Gebäude befindet sich in einem dem Gebäudealter und der wirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Zustand und weist einen dem Baujahr entsprechenden höheren Modernisierungs- und Sanierungsbedarf auf.
- Es ist ein vermutlich mit Gas betriebener Wasserboiler im Erdgeschoss vorhanden, allerdings wurde der Flüssiggastank entfernt, ein Erdgasanschluss besteht nicht. Welche Einrichtungen hierüber versorgt werden können, war nicht feststellbar.
- In den Sanitärräumen (Herren) sind einige Einrichtungen mit Absperrband abgesperrt. Ob diese noch funktionsfähig sind, kann nicht gesagt werden.
- Des Weiteren sind im Sanitärbereich (Damen) das Waschbecken und das WC demontiert.
- Die Bodenbeläge im 1. Obergeschoss (außer im Treppenflur) sind neueren Datums.
- Ansonsten sind die Bodenbeläge überwiegend zu erneuern, im 2. Obergeschoss wurden bereits einige Bodenbeläge (Teppich, PVC und Fliesen) entfernt.
- Die Holzfenster weisen teils stärkere Witterungsspuren auf.
- Die Holzdielen der Loggia sind teils stark verwittert und faulen bereits teilweise. Der Anstrich der Holzkonstruktion der Loggia ist zu erneuern.
- Am Kamin blättert der Putz ab (Spitzboden).

2.3 Halle [B]

2.3.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei der Halle [B] handelt es sich um das Ursprungsgebäude eines ehemaligen Betriebes, welches etwa 1972 zusammen mit dem zuvor beschriebenen Bürogebäude [A] errichtet wurde. Die Halle wurde in einer Leimbinderkonstruktion erbaut. Die Ursprungshalle wurde nachträglich entlang der Traufseite durch ein Pultdach um ca. 4 m verbreitert. Das Pultdach liegt auf einer Stahlkonstruktion auf. Es ist eine massive Zwischenwand vorhanden, an der die Wechselrichter der Photovoltaikanlagen angebracht sind. Im hinteren Bereich ist ein Raum (ca. 35 m²) für den Zündöltank der Blockheizkraftwerke in Kalksandsteinmauerwerk abgetrennt. Einige Leitungen und Armaturen, die im Zusammenhang mit den Blockheizkraftwerken bzw. der Wärmeversorgung stehen, befinden sich an den Wänden.

Es bestehen mehrere Zugänge zu dem Bürogebäude [A] (mit den Sanitäreinrichtungen) und zu dem Werkstattbüro [C]. Zu diesem Zweck ist in einfacher Leichtbauweise ein Korridor von der Halle abgetrennt. Ferner wurde in Leichtbauweise ein Büroraum eingebaut. Des Weiteren bestehen von der Halle aus Zugangsmöglichkeiten zu den seitlich angebauten Lagerräumen [J], [K] und [L].

Zusammen mit den Gebäudeteilen [D], [E] und [F] bildet die Halle im Gesamten eine große Produktions- bzw. Lagerhalle.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren.

2.3.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: 1972 (nach Bauakte)

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 1.408 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen und Aufmaß): rd. 1.438 m²

Rohbau

Fundamente: Beton

Mauerwerk: Leimbinderkonstruktion, Stahlkonstruktion am seitlichen Pultdach

Dach: Satteldach in Holzkonstruktion auf der Ursprungshalle mit Blecheindeckung, Isolierung und Blechverkleidung von Innen, Pultdach auf Stahlkonstruktion mit Asphaltbahnen, Blechverkleidung von Innen und Isolierung

Fassade: Rückwärtig Kalksandsteinmauerwerk, seitlich Holzwände, tlw. mit Fenstern

Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: zum Wertermittlungsstichtag unbeheizt, vermutlich Zentralheizung mit Wärmeversorgung über BHKW vorgesehen (BHKW zum Ortstermin außer Betrieb)

Es sind teilweise noch die alten Gebläse der Warmluftheizung vorhanden, jedoch fehlen inzwischen einige Leitungen.

Fußböden: Beton / Estrich

Wandbehandlung: Kalksandsteinmauern mit Anstrich, Holzwände mit Fenster, Zwischenwand mit Putz und Anstrich

Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen / Tore:	2 große doppelflügelige Brandschutztüren in der Zwischenwand, FH-Türen zum Tankraum

Zustand

- Die Halle befindet sich in einem dem Alter und der Nutzung entsprechenden, normal gepflegten Zustand mit einem gegebenen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.
- Die Blecheindeckung des Satteldaches wurde nach Auskunft im Ortstermin erneuert, bevor die Photovoltaikmodule angebracht wurden.
- Im Übergangsbereich zum Hallenteil [D] ist das Dach undicht. Zum Ortstermin tropfte Wasser hinein, auf dem Boden bildeten sich Pfützen.
- Im Gesamten ist die Halle sehr dunkel. Eine Belichtung mit Tageslicht ist kaum gegeben.
- Raumhöhe: 3,2 m - 5,2 m
- Die rückwärtige Außenwand ist aufgrund eines fehlenden Fallrohres nass. Stellenweise fallen Teile der Kalksandsteine ab.

2.4 Büroanbau [C]

2.4.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das eingeschossige Werkstattbüro wurde ursprünglich als Lagerraum genutzt und ist in Massivbauweise an das Bürogebäude [A] und an die Halle [B] angebaut. Der Zugang kann vom Hof oder von der Halle aus erfolgen. Ein Teil des Gebäudes wird als Zugang zusammen mit dem Korridor in der Halle [B] genutzt. Das Baujahr ist nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 18 Jahren.

2.4.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: unbekannt

Restnutzungsdauer: ca. 18 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß):	rd.	36 m ²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen):	rd.	40 m ²

Rohbau

Fundamente: vermutlich Beton

Mauerwerk: Massivbauweise

Decke: Holzbalkendecke

Dach: Flachdach, vermutlich in Holzkonstruktion, mit Asphaltbahnen und Kiesschüttung

Fassade: Mauerwerk mit Anstrich

Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: Zentralheizung, Wärmeversorgung über BHKW (nicht im Eigentum), zum Wertermittlungstichtag unbeheizt (BHKW zum Ortstermin außer Betrieb), alte Heizkörper im Büro vorhanden

Fußböden: Holzboden

Wandbehandlung: Kalksandsteinmauern mit Anstrich

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Türen / Tore: Große Holztür zum Hof mit Glaseinsatz, seitliche FH-Tür zum Hof, Innen Holztür mit Glaseinsatz zum Büro

Zustand

- Der Büroanbau befindet sich in einem normal gepflegten Zustand und weist der Nutzung entsprechende Gebrauchs- und Abnutzungsspuren auf.
- Der Fußboden ist zu erneuern.
- Die Decke ist abgehängt, der Zwischenraum war nicht zu besichtigen.

2.4.3 Raumaufteilung und Nutzfläche des Gebäudes nach örtlichem Aufmaß:

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Büro 1	18,7 m ²	2,62 m
Zugang	17,0 m ²	2,62 m
Nutzfläche	35,7 m²	

2.5 Überdachung [D]

2.5.1 Art, Bauweise und Baujahr

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen wurde etwa 1990 der Bereich zwischen den Hallen [B], [E] und [F] mit einer Überdachung geschlossen. Die Zufahrt zu den Hallen erfolgt über diesen Gebäudeteil.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren.

2.5.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 1990 (nach Bauakte)

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 482 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 484 m²

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar, überwiegend Anbau an vorhandene Gebäude

Mauerwerk: Anbau an vorhandene Gebäude, rückwärtig und zum Hof einfaches Holzständerwerk

Dach: Flachdach in Holzkonstruktion mit Blecheindeckung und PVC Lichtplatten

Fassade: rückwärtig teilweise PVC-Lichtplatten und Holzverkleidung

Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: zum Wertermittlungsstichtag unbeheizt

Fußböden: Beton / Estrich, teilweise Asphalt

Fenster: PVC-Lichtplatten

Türen / Tore: großes zweiflügeliges Metalltor zum Hof an der Römerstraße, neues großes Sektionaltor zum Hof „Am Mürel“, alte zweiflügelige Holztür mit Oberlicht

Zustand

- Die Überdachung befindet sich in einem normal gepflegten Zustand mit einem gegebenen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf.
- Im Übergangsbereich zum Hallenteil [D] ist das Dach undicht. Zum Ortstermin tropfte Wasser hinein, auf dem Boden bildeten sich Pfützen.
- mittlere Raumhöhe: 4,00 m

2.6 Halle [E]

2.6.1 Art, Bauweise und Baujahr

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen wurde die Halle gemeinsam mit dem Büro- und Ausstellungsgebäude [G] etwa 1988 errichtet. Ursprünglich war die in Leimbinderkonstruktion errichtete Halle teilweise offen und wurde ca. 1990 nach Osten hin bis zur damaligen Lagerhalle [F] verlängert. Gleichzeitig wurde die Durchfahrt zwischen den Hallen [B] und [E] mit der Überdachung [D] geschlossen, so dass sich eine großflächige geschlossene Lager- / Produktionshalle ergibt.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 18 Jahren.

2.6.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 1988, Erweiterung ca. 1990 (nach Bauakte)
Restnutzungsdauer: ca. 18 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 1.084 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen und Aufmaß): rd. 1.102 m²

Rohbau

Fundamente: Beton
Mauerwerk: Leimbinderkonstruktion auf Kalksandsteinsockel
Dach: Satteldach in Holzkonstruktion, eine Dachfläche mit Faserzement-Wellplatten und Isolierung, eine Dachfläche mit Blecheindeckung
Fassade: Kalksandsteinmauer(Sockel), Lichtband mit doppelwandiger Verglasung
Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: zum Wertermittlungsstichtag unbeheizt, vermutlich Zentralheizung mit Wärmeversorgung über BHKW vorgesehen (BHKW zum Ortstermin außer Betrieb)
Es sind teilweise noch die alten Gebläse der Warmluftheizung vorhanden, jedoch fehlen inzwischen einige Leitungen.
Fußböden: Beton / Estrich, teilweise Asphalt
Wandbehandlung: Kalksandsteinmauern
Fenster: seitlicher Lichtband mit doppelwandiger Verglasung
Türen / Tore: Holztür zum Lager [I],
Brandschutztür zum Büro- und Ausstellungsgebäude [G]

Zustand

- Der Hallenbereich befindet sich in einem normal gepflegten, dem Alter und der wirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Zustand.

- An den Isolierplatten des Dachs sind Feuchtigkeitsflecken zu erkennen. Des Weiteren fehlen einzelne Isolierplatten.
- Am Lichtband ist die äußere Verglasung tlw. beschädigt.
- Die Blecheindeckung des Satteldaches wurde nach Auskunft im Ortstermin erneuert, bevor die Photovoltaikmodule angebracht wurden.
- Raumhöhe: 4,4 m - 6,9 m

2.7 Halle (ehem. offene Lagerhalle) [F]

2.7.1 Art, Bauweise und Baujahr

Ursprünglich wurde dieser Gebäudeteil als einseitig offene Lagerhalle etwa 1972 freistehend errichtet. Mit der Verlängerung der Halle [E] und der Errichtung der Überdachung [D] wurde die Halle geschlossen und die Nutzfläche zur damaligen Werkshalle hinzugefügt. Im nördlichen Bereich ist eine ca. 58 m² große Lagerbühne eingebaut. Es bestehen Zugangsmöglichkeiten in Form eines Tores und einer Tür zum „Verbindungsbau“ [O].

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren.

2.7.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. ca. 1972
Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß und Bauunterlagen): rd. 237 m²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen und Aufmaß): rd. 246 m²

Rohbau

Fundamente: Beton
Mauerwerk: teilweise Kalksandsteinmauer, Stahl- und Holzkonstruktion
Dach: Pultdach in Holzkonstruktion mit Wellasbestzementplatten und Isolierung
Fassade: Kalksandstein- und Betonsockel mit Anstrich, Blechverkleidung
Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: zum Wertermittlungsstichtag unbeheizt, vermutlich Zentralheizung mit Wärmeversorgung über BHKW vorgesehen (BHKW zum Ortstermin außer Betrieb)
Es sind teilweise noch die alten Gebläse der Warmluftheizung vorhanden, jedoch fehlen inzwischen einige Leitungen.

Fußböden:	Asphalt
Wandbehandlung:	Kalksandsteinmauern, Bretter an Holzkonstruktion
Fenster:	kleinere Fenster zum Innenhof sowie seitlich
Türen / Tore:	Holz Tür und Rolltor zum „Verbindungsbau“ [O]

Zustand

- Der Hallenbereich befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, normal gepflegten Zustand und weist durch die wirtschaftliche Nutzung bedingte Gebrauchsspuren auf.
- Die Halle ist relativ dunkel.
- An der Dachisolierung sind Feuchtigkeitsflecken vorhanden.
- Raumhöhe: 4,4 m - 5,6 m
- Ein Fallrohr fehlt, die Blechverkleidung des Dachüberstandes fällt teilweise ab.
- Die Fassadenverkleidung ist stellenweise stark verwittert und teilweise beschädigt.
- Der Kalksandsteinsockel zeigt Feuchtigkeitschäden.

2.8 Büro- und Ausstellungsgebäude [G]

2.8.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das zweigeschossige Büro- und Ausstellungsgebäude wurde etwa 1988 gemeinsam mit der Werkshalle [E] überwiegend in Massivbauweise errichtet. Zum Hof hin wurde eine Holzständerkonstruktion verwendet. Im Obergeschoss befinden sich Büroräume, eine Teeküche sowie zwei kleine Toilettenräume. Das Erdgeschoss wird als Ausstellungsraum genutzt. Im Jahre 1996 wurde der Wintergarten [H] angebaut und die alte Fachwerkverkleidung entfernt, so dass der Wintergarten gemeinsam mit dem Ausstellungsraum im Erdgeschoss genutzt wird. Der Hauptzugang erfolgt vom Hof aus über den Wintergarten [H]. Darüber hinaus bestehen eine seitlich gelegene Eingangstür zur „Diele“ und eine Zugangsmöglichkeit zu den Hallen.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 26 Jahren.

2.8.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 1988 (nach Bauakte)
Restnutzungsdauer: ca. 26 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): Ausstellung EG: rd. 65 m²
Büroräume OG: rd. 64 m²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen und Aufmaß): rd. 163 m²

Rohbau

Fundamente: Beton
Mauerwerk: Massivbauweise, Holzständerwerk zum Hof

Decken:	Holzbalkendecke
Treppen:	Holztreppe
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, eine Dachfläche mit Faserzement-Wellplatten eine Dachfläche mit Blecheindeckung
Fassade:	Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, Fensterfront zum Hof im Obergeschoss
Isolierung:	keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung:	Gastherme (Flüssiggas), augenscheinlich defekt
Warmwasser- versorgung:	Elektrogeräte
Sanitäre Einrichtungen:	2 separate Toiletten mit je einem WC und Waschtisch im Obergeschoss
Fußböden:	<u>Erdgeschoss:</u> Bodenfliesen <u>Obergeschoss:</u> Bodenfliesen, Teppich
Wandbehandlung:	<u>Erdgeschoss:</u> Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich, Fenster zum Wintergarten in der Erdgeschosssdiele <u>Obergeschoss:</u> Tapete, Holzpaneele, Kalksandsteinmauerwerk mit Anstrich
Fenster:	Fensterwand aus Holz mit Isolierverglasung im OG zum Hof, großes seitliches Holzfenster mit Isolierverglasung im Erdgeschoss, Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz und Seitenelement mit Glaseinsatz, Innentüren aus Holz, tlw. mit Glaseinsatz, FH-Tür zur Werkshalle [H]

Zustand

- Das Gebäude weist einen sehr hohen Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf auf.
- Die Elektroleitungen sowie die Steckdosen und Lichtschalter wurden zu großen Teile entfernt. Es sind überwiegend leere Klemmdosen in den Wänden vorzufinden.
- Einige Heizkörper wurden demontiert.
- Im Erdgeschoss sind in der Diele eine Duschkabine sowie ein Waschtisch provisorisch auf einem Podest installiert.
- Einige Leitungen liegen offen.
- In einem WC fehlen der Waschtisch und der Spülkasten.
- Einige Bodenfliesen sind gerissen oder fehlen.
- Im Obergeschoss ist im Büroraum der Boden zu erneuern.
- Zuvor waren im Obergeschoss 3 Büroräume abgetrennt. Die Stellen der inzwischen entfernten Leichtbautrennwände sind bei zu arbeiten.
- Die Gastherme ist augenscheinlich defekt.
- Zum Wertermittlungsstichtag ist kein Flüssiggastank mehr auf dem Grundstück vorhanden.
- Die Blecheindeckung des Satteldaches wurde nach Auskunft im Ortstermin erneuert, bevor die Photovoltaikmodule angebracht wurden.
- Der Außenanstrich der Holzfenster und der Holzkonstruktion ist zu erneuern.

2.8.3 Raumaufteilung und Nutzfläche nach örtlichem Aufmaß

Erdgeschoss	Fläche	Höhe
Ausstellung	51,7 m ²	2,66 m
Diele	13,7 m ²	2,67 m
Nutzfläche	65,4 m²	
Treppe 2	4,5 m ²	
Summe	69,9 m²	

Obergeschoss	Fläche	Höhe
WC 3	1,0 m ²	1,72-2,05 m
WC 4	1,1 m ²	1,73-2,17 m
Flur 5	5,0 m ²	1,72-2,84 m
Küche	4,5 m ²	1,74-2,84 m
Büro 8	52,2 m ²	1,74-2,85 m
Nutzfläche	63,8 m²	
Treppe 3	3,5 m ²	
Summe	67,3 m²	

2.9 Wintergarten [H]

2.9.1 Art, Bauweise und Baujahr

Der Wintergarten wurde gemäß den vorliegenden Bauunterlagen etwa 1996 an das zuvor beschriebene Büro- und Ausstellungsgebäude [G] in Holzständerkonstruktion angebaut. Zusammen mit dem Erdgeschoss des Gebäudes [G] bildet der Wintergarten einen Ausstellungsraum.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 24 Jahren.

2.9.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 1996 (nach Bauakte)
Restnutzungsdauer: ca. 24 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 50 m²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 54 m²

Rohbau

Fundamente: Betonbalken (gem. Bauakte)
Mauerwerk: Holzständerwerk
Dach: Pultdach in Holzkonstruktion mit Isolierverglasung
Fassade: Fensterfront zum Hof, seitlich Holzverkleidung
Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: Zum Wertermittlungsstichtag unbeheizt.
Fußböden: Bodenfliesen
Wandbehandlung: seitlich Tapete, zur Straße Fensterfront
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen: Eingangstür aus Holz mit verglasten Seitenelementen (Isolierverglasung)

Zustand

- Der Wintergarten befindet sich in einem dem Gebäudealter und der wirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Zustand mit einem gegebenen höheren Sanierungsbedarf.
- Wie im Bürogebäude [G] sind auch im Wintergarten die Elektroleitungen sowie die Steckdosen und Lichtschalter entfernt, es sind leere Klemmdosen in den Wänden vorzufinden.
- Einige Heizkörper wurden demontiert.
- In den Seitenwänden sind Löcher von inzwischen entfernten Klimageräten vorhanden.
- Raumhöhe: 2,34 m - 3,47 m
- Die Fassadenverkleidung zeigt Witterungsspuren, einige Bretter sind beschädigt bzw. lose.

2.10 Lagerhalle [I]

2.10.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das Baujahr der seitlich direkt an die Werkshalle [E] angebauten einfachen Lagerhalle ist nicht bekannt. Die Giebelseiten wurden mit einer Holzkonstruktion errichtet, an der Traufseite dienen die Stahlstützen eines Regals als tragende Konstruktion. Der Zugang kann von der Halle [E] sowie von außen über Türen an den beiden Giebelseiten erfolgen.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 15 Jahren.

2.10.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: unbekannt

Restnutzungsdauer: ca. 15 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 63 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 68 m²

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar

Mauerwerk: Anbau an bestehende Gebäudekonstruktion [F], Holzkonstruktion bzw. Stahlkonstruktion

Dach: Pultdach in Holzkonstruktion mit PVC-Lichtplatten

Fassade: Kunststoffverkleidung

Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: Zum Wertermittlungstichtag unbeheizt. Das alte Gebläse der Warmluftheizung ist noch vorhanden, jedoch sind die Leitungen entfernt.

Fußböden: Estrich

Türen: Holztüren, zweiflügelige Holztür mit Glaseinsatz

Zustand

- Das Lager befindet sich in einem normal gepflegten, dem Gebäudealter und der wirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Zustand.
- Die rückwärtige Giebelverkleidung ist noch nicht fertig gestellt. Hier zeigen sich Feuchtigkeitsschäden.
- Raumhöhe: ca. 3,1 - 4,3 m

2.11 Lagerraum [J]

2.11.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei dem Lagerraum handelt es sich im Prinzip um eine Betonfertiggarage mit unbekanntem Baujahr, welche zu Zeiten des Schreinereibetriebes noch als Kompressorraum genutzt wurde. Seitlich besteht eine Verbindung zur Werkshalle [B]. Der Zugang von außen ist ebenfalls möglich. Das Dach ist mit einer zusätzlichen Blecheindeckung versehen.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren.

2.11.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: unbekannt

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 16 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 17 m²

Rohbau

Fundamente: vermutlich Beton

Mauerwerk: Fertigelemente

Dach: Betonflachdach mit zusätzlicher Blecheindeckung

Fassade: Fertigbetonwände

Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: Zum Wertermittlungstichtag unbeheizt.

Fußböden: Holzbelag

Wandbehandlung: Fertigbetonwände

Türen: 2 flügelige Metalltür, ein Teil mit Glaseinsatz

Zustand

- Der Lagerraum befindet sich in einem dem Alter entsprechenden Zustand und weist entsprechend der vorherigen wirtschaftlichen Nutzung bedingte Gebrauchs- und Abnutzungsspuren auf.
- Raumhöhe: ca. 2,12 m

2.12 Lagerraum [K]

2.12.1 Art, Bauweise und Baujahr

Wie bei dem unter 2.11 beschriebenen Lagerraum [J] handelt es sich hier ebenfalls um eine Betonfertiggarage, die unmittelbar hinter dem Lagerraum [J] errichtet wurde. Seitlich besteht eine Verbindung zur Halle [B]. Über eine Tür ist die Lagerhalle [L] zu betreten. Das Dach ist mit einer zusätzlichen Blecheindeckung versehen. Darüber hinaus ist der Lagerraum zu ca. 2/3 von der Lagerhalle [N] abgedeckt.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren.

2.12.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: unbekannt
Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 25 m²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 27 m²

Rohbau

Fundamente: vermutlich Beton
Mauerwerk: Fertigelemente
Dach: Betonflachdach mit zusätzlicher Blecheindeckung
Fassade: Fertigbetonwände
Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: Zum Wertermittlungsstichtag unbeheizt, alter Heizkörper noch vorhanden.
Fußböden: Beton / Estrich
Wandbehandlung: Fertigbetonwände, tlw. Holzverkleidung
Türen: zur Halle [B] und Lagerhalle [N]

Zustand

- Der Lagerraum befindet sich in einem normal gepflegten Zustand, weist jedoch aufgrund der früheren Nutzung als Farblager- bzw. Farbenmischraum entsprechende Gebraucherscheinungen auf.
- Raumhöhe: ca. 2,17 m

2.13 Lager [L]

2.13.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das Lagergebäude ist direkt seitlich an die Werkshalle [B] angebaut bzw. mit einer Stahlkonstruktion errichtet. Der Zugang erfolgt über den Lagerraum [K] von der Halle [B] aus sowie von außen über ein Rolltor. Das Flachdach bildet zum Hof hin im Bereich des Tores ein Vordach. Das Dach setzt sich außerdem rückwärtig zu ca. 2/3 über den Lagerraum [K] fort. Zum Wertermittlungsstichtag wird das Gebäude zum Abstellen von Wohnanhängern genutzt.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren.

2.13.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: unbekannt

Restnutzungsdauer: ca. 10 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 142 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 162 m²

Rohbau

Fundamente: nicht feststellbar

Mauerwerk: Anbau an bestehende Halle bzw. Stahlkonstruktion

Dach: Flachdach in Holzkonstruktion mit Blecheindeckung

Fassade: Holzverkleidung, Fensterwände mit Isolierverglasung

Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: Zum Wertermittlungsstichtag unbeheizt.

Fußböden: Estrich

Türen: Holztür zum Lagerraum [K], Rolltor mit Elektroantrieb

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Zustand

- Der Lagerraum befindet sich in einem normal gepflegten, dem Gebäudealter und der wirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Zustand.
- Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war der Boden im Bereich der Außenwand nass.
- Raumhöhe: ca. 3,4 m

2.14 Fertiggarage [M]

2.14.1 Art, Bauweise und Baujahr

Die Garage wurde als eigenständiger Baukörper an das Bürogebäude [A] angebaut. Die Zufahrt erfolgt vom Hof aus über ein Metallschwingtor. Das Baujahr ist unbekannt.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 18 Jahren.

2.14.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: unbekannt

Restnutzungsdauer: ca. 18 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach Bauunterlagen): rd. 16 m²

Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen): rd. 17 m²

Rohbau

Fundamente: vermutlich Beton

Mauerwerk: Fertigelemente

Dach: Betonflachdach

Fassade: Fertigbetonwände

Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Fußböden: nicht feststellbar

Wandbehandlung: nicht feststellbar

Türen: Metallschwingtor zum Hof

Zustand

- Die Garage konnte nicht von Innen besichtigt werden.
- Dem äußeren Anschein nach befindet sich die Fertiggarage in einem normal gepflegten Zustand.

2.15 Spänesilo [N]

2.15.1 Art, Bauweise und Baujahr

Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen handelt es sich bei dem Spänesilo um einen ca. 1987/88 errichteten Eisenbeton-Monolithrundbehälter mit einem Durchmesser von 6,65 m. Die Gesamthöhe beträgt inkl. Unterbau rd. 18 m. Details können der in Anlage beigefügten Ausschnitte der Grundriss- und Schnittzeichnungen sowie der Baubeschreibung entnommen werden.

Der Behälter diente zu Zeiten des Schreinereibetriebes der Versorgung der Heizung mit Sägespänen. Die Späneheizungsanlage ist nicht mehr vorhanden und auch die Rohrverbindungen zum Füllen des Behälters innerhalb der Hallen und im Hofbereich sowie die Filteranlage wurden beseitigt.

Auf bzw. an dem Silo sind zum Wertermittlungsstichtag Mobilfunkantennen installiert. Die erforderlichen Schaltkästen für die Mobilfunkanlage sind am Fuß des Silos bzw. vor der Halle [F] angebracht. Ob die Mobilfunkantennen noch n Betrieb sind, konnte nicht geklärt werden.

2.15.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 1987/88 (nach Bauakte)

Lagerkapazität (gem. Bauakte):	rd. 340 m ³
Innendurchmesser (gem. Bauakte):	rd. 6,65 m
Gesamthöhe (gem. Bauakte):	rd. 18 m
Bruttogrundfläche (nach Vermessungsunterlagen):	rd. 32 m ²

Rohbau

Fundamente:	Beton
Mauerwerk:	Eisenbeton-Monolithbauweise
Dach:	Betonflachdach
Fassade:	Beton, teilweise mit Anstrich

Zustand

- Augenscheinlich befindet sich das Spänesilo in einem normal gepflegten Zustand.
- Die Fassade zeigt Witterungsspuren.
- Von außen sind noch einige bauliche bzw. technische Komponenten aus der Nutzung als Spänelager vorhanden.

2.16 Halle „Verbindungsbau“ [O]

2.16.1 Art, Bauweise und Baujahr

Das Baujahr der Lagerhalle ist nicht bekannt, entspricht jedoch vermutlich dem der unter 2.17 beschriebenen Halle [P] und beläuft sich somit auf ca. 2000. Die Traufseiten wurden mit einem Holzständerwerk, teilweise auf einem Betonsockel, errichtet. An den Giebelseiten dienen die Fertigbetonwand der Halle [P] bzw. die Kalksandsteinmauer der Halle [F] als Wände. Es besteht über ein Tor sowie eine Tür die Zugangsmöglichkeit zur Halle [F]. Ebenso ist der Zugang- bzw. die Zufahrt zur Halle [P] über ein Sektionaltor und eine Tür möglich. Zum Hof hin ist ein weiteres Tor und eine Tür vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 28 Jahren.

2.16.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: vermutlich ca. 2000
Restnutzungsdauer: ca. 28 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß): rd. 191 m²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungsunterlagen und Aufmaß): rd. 204 m²

Rohbau

Fundamente: vermutlich Beton
Mauerwerk: Holzständerwerk an den Traufseiten, direkter Anbau an den Giebelseiten
Dach: Satteldach in Holzkonstruktion mit Blecheindeckung
Fassade: Blechverkleidung, Betonsockel
Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Heizung: unbeheizt
Fußböden: Estrich
Wandbehandlung: Holzkonstruktion unverkleidet, Kalksandsteinmauerwerk, Betonfertigelemente
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen / Tore: Sektionaltore mit Glaseinsätzen und Elektroantrieb zur Lagerhalle [P] und zum Hof, Rolltor zur Halle [F]

Zustand

- Die Halle befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, normal gepflegten Zustand.
- mittlere Raumhöhe: 4,9 m
- Es sind Wechselrichter der Photovoltaikanlage an den Wänden angebracht.
- Die Fassadenverkleidung zeigt Witterungsspuren.
- Aufgrund des Grundstückszuschnittes ist die Halle von außen nur schwierig und mit kleineren Fahrzeugen zu befahren.

2.17 Halle [P]

2.17.1 Art, Bauweise und Baujahr

Bei der eingeschossigen Halle handelt es sich um eine „Sohns - Fertighalle“, welche in einer Stahlträgerkonstruktion mit Stahlbetonfertigwänden errichtet wurde. Das Baujahr beläuft sich nach den vorliegenden Bauunterlagen auf das Jahr 2000.

An den Giebelseiten sowie an einer Traufseite sind Sektionaltore mit Elektroantrieben vorhanden. Das Tor an der westlichen Giebelseite führt zu dem „Verbindungsbau“ Halle [O]. Es ist eine 3,2-Tonnen Kranbahn fest installiert.

Unter Berücksichtigung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie des Objektzustandes am Wertermittlungsstichtag, ergibt sich nach gutachterlicher Einschätzung eine Restnutzungsdauer von ca. 28 Jahren.

2.17.2 Baubeschreibung

Die Baubeschreibung erfolgt mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Vollständigkeit und Genauigkeit.

Baujahr: ca. 2000 (nach Bauakte)
Restnutzungsdauer: ca. 28 Jahre (nach gutachterlicher Einschätzung unter Berücksichtigung der ImmoWertV und des Objektzustandes)

Nutzfläche des Gebäudes (nach örtlichem Aufmaß und Bauunterlagen): rd. 663 m²
Bruttogrundfläche des Gebäudes (nach Vermessungs- und Bauunterlagen): rd. 686 m²

Rohbau

Fundamente: Stahlbeton-Streifenfundamente (gem. Bauakte)
Mauerwerk: Stahlträgerkonstruktion mit Betonfertigelementen
Dach: Satteldach in Stahlbinderkonstruktion mit Stahl-Koppelpfetten und Trapezblecheindeckung
Fassade: Stahlbetonfertigteile mit Sichtbeton
Isolierung: keine besonderen Feststellungen getroffen

Ausbau

Sanitäre Einrichtungen: WC mit Waschtisch
Heizung: zum Wertermittlungsstichtag unbeheizt, vermutlich Zentralheizung mit Wärmeversorgung über BHKW vorgesehen (BHKW zum Ortstermin außer Betrieb)
Es sind Gebläse einer Warmluftheizung vorhanden.
Fußböden: Estrich
Wandbehandlung: Sichtbeton
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung und Sprossen, Lichtkuppel im Firstbereich (gem. Bauunterlagen mit 3 Lüftungsflügeln)
Türen / Tore: 3 Kunststoff-Sektionaltore mit Glaseinsätzen und Elektroantrieb, 3 Holzeingangstüren mit Glaseinsatz
Besonderheiten: fest installierte 3,2 Tonnen - Kran-Bahn (Fa. ABUS)

Zustand

- Die Halle befindet sich in einem dem Baujahr und der wirtschaftlichen Nutzung entsprechenden normal gepflegten Zustand.
- Einige Fensterscheiben sind beschädigt.
- Im hinteren Bereich ist die Innenwand teilweise verfärbt.
- Das WC ist mit Leichtbauwänden abgetrennt und befindet sich in einem schlechten Zustand.
- Raumhöhe zwischen 6,5 m und 7,2 m
- Die Außenfassade ist stark verwittert.
- Die Außenanlagen um die Lagerhalle zeigen sich vernachlässigt. Die Hof- bzw. Zufahrtsfläche ist überwiegend unbefestigt.
- Wie bereits unter Punkt 1.4 und Punkt 2.1 beschrieben, ist die Halle aufgrund der Grundstückssituation aktuell nur eingeschränkt zu befahren.

3 Außenanlagen

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst wird, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

3.1 Flurstück 166

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	
Zufahrt und Hoffläche an der Römerstraße, asphaltiert, ca. 1000 m ²	
Zufahrt und Hoffläche an Am Mürel, asphaltiert, ca. 500 m ²	
Metalltor zu Am Mürel, ca. 2 m hoch, ca. 7,5 m breit, Elektroantrieb	
Metalltor an der Römerstraße, ca. 2 m hoch, ca. 7 m breit, seitliche Metalltür, Elektroantrieb	
Stabmattenzaun entlang der Straßen, ca. 150 lfd. m, ca. 2 m hoch	
sonstige Pflaster und Betonflächen	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 40.000,00 €

3.2 Flurstück 181

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Zufahrt Halle [O], asphaltiert, ca. 50 m ²	
Einfriedungen	
Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen, pauschal	rd. 1.000,00 €

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 - 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (vgl. §40 (1) ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. §40 (2) ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bei den zu bewertenden Grundstücken handelt es sich um den Entwicklungszustand „baureifes Land“ (§3 (4) ImmoWertV).

Der **Bodenrichtwert** beträgt für eine vergleichbare Lage **15,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**, mit dem Zusatz „erschließungsbeitrags- / kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG “.

Der Bodenrichtwert ist an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise wird in Bodenpreisindexreihen dargestellt. Hierbei werden die Bodenpreisindizes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss jährlich beschlossenen Bodenrichtwerte abgeleitet. Eine Aussage über die absolute Höhe der Grundstückswerte kann aus den Indexzahlen nicht abgeleitet werden.

Aus den im Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Euskirchen veröffentlichten Bodenpreisindexreihen ergibt sich über einen Betrachtungszeitraum von 2018 bis 2021 für Gewerbe- und Industrieflächen im Kreis Euskirchen eine durchschnittliche Preissteigerung von jährlich **rd. 4,5 %**.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist für das Bewertungsgrundstück unter der Berücksichtigung der aktuellen Bodenpreisentwicklung eine Anpassung des Bodenrichtwertes zum Wertermittlungsstichtag in Höhe von **rd. 1,5 %** marktgerecht.

Der Bodenwert ergibt sich für das Bewertungsgrundstück somit zum **Wertermittlungsstichtag 05.04.2022** zu $15,00 \text{ €/m}^2 \times 1,015 = 15,23 \text{ €/m}^2$, **also rd. 15,20 €/m²**

4.1.1 Flurstück 166

4.1.1.1 Unbelasteter Bodenwert

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich für das Flurstück 166 zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 166			
Bauland	7.216	15,20	109.683,20
Summe			rd. 109.700,00

4.1.1.2 Berücksichtigung der Baulast

Wie unter 1.7.2 aufgeführt, ist das zu bewertende Flurstück 166 mit einer Zuwegungsbaulast zugunsten des Flurstückes 181 belastet. Da auftragsgemäß Einzelwerte für die Bewertungsgrundstücke zu ermitteln sind, ist der Werteeinfluss aufgrund dieser Belastung in der Sach- und Ertragswertermittlung für das Flurstück 166 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringen.

Die mit der Baulast verbundene Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstückes ist in Form einer Minderung des Bodenwertes der betroffenen Fläche zu berücksichtigen. Die Lage der Baulastfläche kann dem Auszug aus dem Lageplan zur Baulasteintragung unter Punkt 1.7.2 entnommen werden. Hieraus ergibt sich eine belastete Fläche von **ca. 126 m²**.

Nach den Erfahrungen des Gutachters ist bei einer teilweisen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten bei Gewerbegrundstücken ein Abschlag von rd. 20 - 55 % des Bodenwertes sachgerecht (vgl. Kröll Hausmann, Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung).

Im vorliegenden Bewertungsfall ist nach sachverständiger Einschätzung ein Abschlag in Höhe von **50%** angemessen.

Somit beläuft sich der Werteeinfluss aufgrund der vorhandenen Baulast am Flurstück 166 auf:
 $15,20 \text{ €/m}^2 \times 50 \% \times 126 \text{ m}^2 = 957,60 \text{ €}$, **rd. 960,00 €**

4.1.1.3 Berücksichtigung des Überbaus

Aufgrund des vorliegenden und unter Punkt 1.7.5 beschriebenen Eigengrenzüberbaus von ca. 98 m² durch die dem Stammgrundstück 181 zuzuordnenden Halle [O] („Verbindungsbau“) auf das Flurstück 166, ergibt sich ein zu berücksichtigender Werteeinfluss im Rahmen der vorzunehmenden Einzelwertermittlung. Der Werteeinfluss ist in der Sach- und Ertragswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Wirtschaftlicher Nachteil / Berücksichtigung des Überbaus

Überbaute Grundstücksfläche		ca. 98 m²
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 05.04.2022	×	15,20 €/m²
Bodenwert der belasteten Fläche	=	1.489,60 €
Diskontierungsfaktor = 0,229		
bei p = 5,4 % Liegenschaftszinssatz	×	(1 - 0,229)
und n = 28 Jahren Restnutzungsdauer des Gebäudes		
Wertnachteil aufgrund der entgangenen Nutzung / Bodenwertverzinsung	=	1.148,48 €
abzüglich Barwert der Überbaurente *	-	1.326,55 €
Werteinfluss aufgrund des Überbaus (Wirtschaftlicher Nachteil)	=	- 178,07 €
		rd. -180,00 €

* Der Barwert einer angemessenen Überbaurente wird in einer gesonderten Anlage ermittelt.

4.1.2 Flurstück 181

4.1.2.1 Unbelasteter Bodenwert

Der unbelastete Bodenwert ergibt sich für das Flurstück 181 zu:

Bezeichnung des Flurstückes	Fläche [m ²]	Bodenwert relativ [€/m ²]	Bodenwert erschließungsbeitragsfrei [€]
Flurstück 181			
Bauland	1.755	15,20	26.676,00
Summe			rd. 26.700,00

4.1.2.2 Berücksichtigung des Überbaus

Aufgrund des vorliegenden und unter Punkt 1.7.5 beschriebenen Eigengrenzüberbaus von ca. 98 m² durch die dem Stammgrundstück 181 zuzuordnende Halle [O] („Verbindungsbau“) auf das Flurstück 166, ergibt sich ein zu berücksichtigender Werteeinfluss im Rahmen der vorzunehmenden Einzelwertermittlung. Dieser beläuft sich für das Flurstück 181 in Höhe des Barwertes der Überbaurente, welche gemäß der gesonderten Ermittlung einer angemessenen Überbaurente mit **1.326,55 €** ermittelt wird.

Der Werteeinfluss ist in der Sach- und Ertragswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

4.2 Sachwert

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten (Kostenkennwerten) unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Die „Marktanpassung“ an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.2.1 Sachwert - Flurstück 166

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Bürogebäude [A]	Halle [B]	Büroanbau [C]
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	693,00 m ²	1.438,00 m ²	40,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05.04.2022 (2010 = 100)	158,9	158,9	158,9
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.040,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF	520,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.652,56 €/m ² BGF	556,15 €/m ² BGF	826,28 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	1.145.224,08 €	799.743,70 €	33.051,20 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	1.145.224,08 €	799.743,70 €	33.051,20 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	50 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre	10 Jahre	18 Jahre
• prozentual	70,00 %	80,00 %	70,00 %
• Faktor	0,3	0,2	0,3
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	343.567,22 €	159.948,74 €	9.915,36 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
vorläufiger Gebäudesachwert	343.567,22 €	159.948,74 €	9.915,36 €

Gebäudebezeichnung	Überdachung [D]	Halle [E]	Halle [F]
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	484,00 m ²	1.102,00 m ²	246,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05.04.2022 (2010 = 100)	158,9	158,9	158,9
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	175,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	278,08 €/m ² BGF	556,15 €/m ² BGF	556,15 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	134.590,72 €	612.877,30 €	136.812,90 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	134.590,72 €	612.877,30 €	136.812,90 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	18 Jahre	10 Jahre
• prozentual	80,00 %	64,00 %	80,00 %
• Faktor	0,2	0,36	0,2
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	26.918,14 €	220.635,83 €	27.362,58 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
vorläufiger Gebäudesachwert	26.918,14 €	220.635,83 €	27.362,58 €

Gebäudebezeichnung	Büro- und Ausstellungsgebäude [G]	Wintergarten [H]	Lagerhalle [I]
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	163,00 m ²	54,00 m ²	68,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05.04.2022 (2010 = 100)	158,9	158,9	158,9
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	1.040,00 €/m ² BGF	780,00 €/m ² BGF	280,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.652,56 €/m ² BGF	1.239,42 €/m ² BGF	444,92 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	269.367,28 €	66.928,68 €	30.254,56 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	269.367,28 €	66.928,68 €	30.254,56 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	50 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	26 Jahre	24 Jahre	15 Jahre
• prozentual	56,67 %	52,00 %	62,50 %
• Faktor	0,4333	0,48	0,375
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	116.716,84 €	32.125,77 €	11.345,46 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
vorläufiger Gebäudesachwert	116.716,84 €	32.125,77 €	11.345,46 €

Gebäudebezeichnung	Lagerraum [J]	Lagerraum [K]	Lager [L]
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	17,00 m ²	27,00 m ²	162,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05.04.2022 (2010 = 100)	158,9	158,9	158,9
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m ² BGF	245,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	389,31 €/m ² BGF	389,31 €/m ² BGF	556,15 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	6.618,27 €	10.511,37 €	90.096,30 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	6.618,27 €	10.511,37 €	90.096,30 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre	10 Jahre	10 Jahre
• prozentual	80,00 %	80,00 %	80,00 %
• Faktor	0,2	0,2	0,2
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	1.323,65 €	2.102,27 €	18.019,26 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
vorläufiger Gebäudesachwert	1.323,65 €	2.102,27 €	18.019,26 €

Gebäudebezeichnung	Fertiggerage [M]	Spänesilo [N]	
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	17,00 m ²		
Baupreisindex (BPI) 05.04.2022 (2010 = 100)	158,9		
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	245,00 €/m ² BGF		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	389,31 €/m ² BGF		
Herstellungskosten			
• Normgebäude	6.618,27 €		
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Regionalfaktor	1,00		
Gebäudeherstellungskosten	6.618,27 €		
Alterswertminderung			
• Modell	linear		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre		
• prozentual	64,00 %		
• Faktor	0,36		
Zeitwert			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	2.382,58 €		
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
vorläufiger Gebäudesachwert	2.382,58 €	5.000,00 €	

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		977.363,70 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	40.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	1.017.363,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	109.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	1.127.063,70 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung nach sachverständigem Ermessen)	×	0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	845.297,77 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Werteinfluss durch die Baulast (vgl. 4.1.1.2)	-	960,00 €
Werteinfluss durch den Überbau (vgl. 4.1.1.3)	+	180,00 €
geschätzte Pauschale für Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf (ca. 20 % der Gebäudesachwerte)	-	195.472,74 €
(marktangepasster) Sachwert	=	649.045,03 €
	rd.	649.000,00 €

4.2.2 Sachwert - Flurstück 166

Sachwertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Halle (Verbindungsbau) [O]	Halle [P]
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	204,00 m ²	686,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05.04.2022 (2010 = 100)	158,9	158,9
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	350,00 €/m ² BGF	350,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	556,15 €/m ² BGF	556,15 €/m ² BGF
Herstellungskosten		
• Normgebäude	113.454,60 €	381.518,90 €
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		12.000,00 €
Gebäudeherstellungskosten	113.454,60 €	393.518,90 €
Regionalfaktor	1,00	1,00
Alterswertminderung		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	50 Jahre	50 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre	28 Jahre
• prozentual	44,00 %	44,00 %
• Faktor	0,56	0,56
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	63.534,58 €	220.370,58 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	63.534,58 €	220.370,58 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		283.905,16 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	1.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	284.905,16 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	26.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	311.605,16 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung nach sachverständigem Ermessen)	×	0,85
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	264.864,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Werteinfluss durch den Überbau (vgl. 4.1.2.1)	–	1.326,00 €
geschätzte Pauschale für Sanierungsbedarf und Schaffung separater Grundstücksanschlüsse (ca. 10 % der Gebäudesachwerte)	–	28.390,52 €
(marktangepasster) Sachwert	=	235.147,87 €
	rd.	235.000,00 €

4.3 Ertragswert

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Die derzeit zu erwartenden Mieten welche bei der Bewertung in Ansatz gebracht worden sind, entsprechen den Erfahrungen des Gutachters bzw. wurden aus den Mietspiegeln entnommen.

4.3.1 Ertragswert Flurstück 166

Ertragswertberechnung:

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude [A]	1	Sanitär- und Sozialräume usw. EG	148,00			
	2	Büro 1. + 2. OG u. Spitzboden	343,00			
Halle [B]	3	Halle	1.408,00			
Büroanbau [C]	4	Büro / Flur	36,00			
Überdachung [D]	5	Lager	482,00			
Halle [E]	7	Lager	1.084,00			
Halle [F]	8	Lager	237,00			
Büro- und Ausstellungs- gebäude [G]	9	Ausstellung EG	65,00			
	10	Büro OG	64,00			
Wintergarten [H]	11	Ausstellung	50,00			
Lagerhalle [I]	12	Lager	63,00			
Lagerraum [J]	13	Lager	16,00			
Lagerraum [K]	14	Lager	25,00			
Lager [L]	15	Lager	142,00			
Fertiggasrage [M]	16	Garage	16,00			
Summe			4.179,00		8.076,50	96.918,00

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		96.918,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	27.137,04 €
jährlicher Reinertrag	=	69.780,96 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,40 % von 109.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	5.923,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	63.857,16 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 5,40\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 18$ Jahren Restnutzungsdauer	×	11,333
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	723.693,19 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	109.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	833.393,19 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Werteinfluss durch die Baulast (vgl. 4.1.1.2)	–	960,00 €
Werteinfluss durch den Überbau (vgl. 4.1.1.3)	+	180,00 €
geschätzte Pauschale für Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf (ca. 20 % der Gebäudesachwerte)	–	195.472,74 €
Ertragswert	=	637.140,45 €
rd.		637.000,00 €

4.3.2 Ertragswert Flurstück 181

Ertragswertberechnung:

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Halle (Verbindungsbau) [O]	1	Lager	191,00			
Halle [P]	2	Lager	663,00			
Summe			854,00		1.877,70	22.532,40

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	22.532,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 4.957,13 €
jährlicher Reinertrag	= 17.575,27 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,40 % von 26.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 1.441,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.133,47 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 5,40 % Liegenschaftszinssatz und n = 28 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,272
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 230.256,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 26.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 256.956,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Werteinfluss durch den Überbau (vgl. 4.1.2.1)	– 1.326,00 €
geschätzte Pauschale für Sanierungsbedarf und Schaffung separater Grundstücksanschlüsse (ca. 10 % der Gebäudesachwerte)	– 28.390,52 €
Ertragswert	= 227.240,37 €
	rd. 227.000,00 €

5. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) durch den Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für das vorbezeichnete Grundstück sind nach § 6 der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.1 Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag - Flurstück 166

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Ertragswertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Sachwertes ermittelt der Wertermittler den unbelasteten Verkehrswert unter Berücksichtigung des Überbaus und der Baulast für das bebaute Grundstück Gemarkung Mülheim, Flur 9, **Flurstück 166**, Lagebezeichnung „Römerstraße 6“ in 53945 Blankenheim zum Wertermittlungsstichtag 05. April 2022 mit:

rd. 637.000,00 €

5.2 Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag - Flurstück 181

Nach der Erfahrung des Wertermittlers werden Grundstücke in der vorliegenden Art etwa in Höhe des Ertragswertes gehandelt. Hiernach und bei unterstützender Heranziehung des Sachwertes ermittelt der Wertermittler den unbelasteten Verkehrswert unter Berücksichtigung des Überbaus für das bebaute Grundstück Gemarkung Mülheim, Flur 9, **Flurstück 181**, Lagebezeichnung „Römerstraße 6“ in 53945 Blankenheim zum Wertermittlungsstichtag 05. April 2022 mit:

rd. 227.000,00 €

Versicherung

Vorstehendes Gutachten habe ich nach Prüfung des Objektes nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Bei der Erstellung des Gutachtens wurden die Grundsätze des Persönlichkeits- und Urheberrechts beachtet.

Für das Gutachten beanspruche ich den ges. Urheberrechtsschutz. Zitieren, vervielfältigen, weitergeben oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit meiner schriftlichen Zustimmung gestattet. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

*Dipl.-Ing. Frank Diefenbach
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
Ahrstraße 54
53945 Blankenheim*

*Telefon: 0 24 49 / 95 25-0
Telefax: 0 24 49 / 95 25-20*

*eMail: info@diefenbach-geo.de
Internet: www.diefenbach-geo.de*

Blankenheim, den 11.10.2022

Dipl.-Ing. Frank Diefenbach

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

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

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

Anlagen