



# Verkehrswertgutachten

(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch)

über das mit einem

**Bürogebäude nebst zwei Gewerbehallen und einem Nebenbürogebäude  
bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung**

**„Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379“**

**Nordring 13**

**47495 RHEINBERG**



Der **Verkehrswert (Marktwert)** des Grundstücks  
wurde zum Stichtag 19. Dezember 2023 ermittelt mit

**rd. 1.170.000,- €**

**(Teilinnenbesichtigung)**

## V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

( A L L G E M E I N E A N G A B E N )

- Bewertungsobjekt : das mit einem Bürogebäude nebst zwei Gewerbehallen und einem Nebenbürogebäude bebaute Grundstück mit der katastrotechnischen Bezeichnung  
**„Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379“**
- Postalische Anschrift : Nordring 13  
47495 Rheinberg
- Auftraggeber : Amtsgericht Rheinberg  
Rheinstraße 67  
47495 Rheinberg
- Auftrag : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichts Rheinberg vom  
**04. Oktober 2023**  
**Das Gutachten ist ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine weitere Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Unterzeichnenden.**
- Aktenzeichen des Sachverständigen : 230076AR
- Aktenzeichen des Auftraggebers : 003 K 032/23
- Herangezogene Unterlagen : → Behördliche Auskünfte  
→ Übersichtspläne (Stadtplan, Umgebungskarte)  
→ Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Online-Flurkarte aus dem Internetportal „www.geoportal-niederrhein.de“) vom 25. Oktober 2023  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Rheinberg vom 26. Oktober 2023 über das zu berücksichtigende Planungsrecht nebst Ablichtung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 mit der Bezeichnung „Industrie- und Gewerbepark Xantener Straße“  
→ schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Rheinberg vom 06. November 2023  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Rheinberg bezüglich des Denkmalschutzes vom 26. Oktober 2023  
→ schriftliche Auskunft der Stadt Rheinberg bezüglich Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge vom 02. November 2023  
→ schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster des Kreises Wesel vom 27. Oktober 2023  
→ Grundbuchauszug vom 04. September 2023 in beglaubigter Ablichtung

- Auszüge aus den Bauakten der Stadt Rheinberg
- Grundstücksmarktbericht aus dem Jahre 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel
- Gewerblicher Mietpreisspiegel im Bezirk der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Duisburg-Wesel-Kleve zu Duisburg
- Preisspiegel für Gewerbeimmobilien in NRW des Immobilienverband Deutschland (IVD)
- Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 19. Dezember 2023
- etc.

Besichtigungstermin : 19. Dezember 2023

Eine Innenbesichtigung der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen konnte lediglich in Teilbereichen durchgeführt werden, so dass der Eindruck der in Augenschein genommenen Räumlichkeiten als charakteristisch zu betrachten ist und somit auf die nicht besichtigten Bereiche (hier: Obergeschoss und Dachraum des Bürogebäudes), ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, übertragen werden kann.

In dem ausgewiesenen Verkehrswert sind keine Risikoabschläge aufgrund der teilweise nicht ermöglichten Innenbesichtigung enthalten. Einem potentiellen Interessenten wird vor einer Vermögensdisposition die Durchführung einer vollständigen Innenbesichtigung empfohlen. Für die nicht besichtigten Räumlichkeiten wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.

Wertermittlungsstichtag : **19. Dezember 2023**

Qualitätsstichtag : **19. Dezember 2023**

Allgemeine Hinweise:

- Auftragsgemäß wird im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens der Verkehrswert (ohne Betriebsmittel und Zubehör) des Objektes nebst aufstehenden Gebäuden ohne Berücksichtigung der in Abteilung II und III des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen ermittelt. Es gelten die diesbezüglichen zwangsversteigerungsrechtlichen Vorgaben.
- Es wird daher darauf hingewiesen, dass das Grundbuch im Gutachten nur auszugsweise bzw. in gekürzter Form wiedergegeben wurde. Diese Form hat nicht den Charakter und rechtlichen Stellenwert eines Grundbuches. Das Grundbuch sollte vor einer Entscheidung zum Kauf dieser bewerteten Immobilie vom potentiellen Käufer bzw. den Interessen eingesehen werden, um allumfassend informiert zu sein.
- Auftragsgemäß wird aus datenschutzrechtlichen Gründen auf die Namensnennung der Eigentümer verzichtet. Dem Auftraggeber sind die Verfahrensbeteiligten bekannt.
- Die innerhalb dieses Gutachtens zugrunde liegenden Informationen wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von den jeweiligen Fachabteilungen schriftliche Bestätigungen einzuholen.

§ 2 (4) ImmoWertV 21: Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

§ 2 (5) ImmoWertV 21: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Zusammenstellung der ermittelten Werte .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Grundstücks- und Grundbuchangaben.....</b>	<b>7</b>
2.1.	Grundstück, Bewertungsobjekte .....	7
2.2.	Grundbuchangaben .....	7
2.2.1.	Bestandsverzeichnis .....	7
2.2.2.	Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“ .....	7
2.2.3.	Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“ .....	8
2.2.4.	Nicht eingetragene Lasten und Rechte .....	8
2.2.5.	Bodenordnungsverfahren .....	8
<b>3.</b>	<b>Lage- und Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Verkehrsmäßige Anbindung .....	10
3.2.	Einkaufsmöglichkeiten .....	11
3.3.	Schulische Versorgung .....	11
3.4.	Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens .....	12
3.5.	Topografie .....	13
3.6.	Baugrund .....	14
3.7.	Erschließung .....	15
3.8.	Immissionen .....	15
<b>4.</b>	<b>Öffentlich-Rechtliche Situation .....</b>	<b>16</b>
4.1.	Bauplanungsrecht .....	16
4.2.	Bauordnungsrecht .....	17
4.3.	Denkmalschutz .....	17
4.4.	Altlastenkataster .....	17
4.5.	Baulasten .....	18
<b>5.</b>	<b>Nutzungs- und Vermietungssituation .....</b>	<b>19</b>
<b>6.</b>	<b>Objektbeschreibung .....</b>	<b>20</b>
6.1.	Allgemein .....	20
6.2.	Vermarktungsfähigkeit .....	22
6.3.	Raumprogramm .....	23
6.4.	Energetische Qualität .....	23
6.5.	Baubeschreibung .....	23
6.5.1.	Bürogebäude .....	24
6.5.1.1.	Gebäudekonstruktion .....	24
6.5.1.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	25
6.5.1.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	26
6.5.1.4.	Besondere Bauteile .....	27
6.5.1.5.	Besondere Einrichtungen .....	27
6.5.2.	Gewerbehalle 1 .....	27
6.5.2.1.	Gebäudekonstruktion .....	27
6.5.2.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	28
6.5.2.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	28
6.5.2.4.	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen .....	29

6.5.3.	Gewerbehalle 2.....	29
6.5.3.1.	Gebäudekonstruktion.....	29
6.5.3.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	29
6.5.3.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	30
6.5.3.4.	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen .....	30
6.5.4.	Nebenbürogebäude .....	30
6.5.4.1.	Gebäudekonstruktion.....	30
6.5.4.2.	Technische Gebäudeausstattung .....	31
6.5.4.3.	Raumausstattung und Ausbauzustand .....	31
6.5.4.4.	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen .....	32
6.5.5.	Außenanlagen .....	32
6.5.6.	Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden .....	32
<b>7.</b>	<b>Technische Berechnungen .....</b>	<b>34</b>
7.1.	Nutzflächenberechnung .....	34
7.2.	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) .....	37
<b>8.</b>	<b>Verkehrswertbegriff und Wertermittlungsverfahren .....</b>	<b>38</b>
8.1.	Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB) .....	38
8.2.	Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21) .....	38
8.3.	Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21).....	38
8.3.1.	Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21).....	39
8.3.2.	Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21) .....	39
8.3.3.	Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21).....	40
8.3.4.	Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21) .....	40
8.4.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	41
<b>9.</b>	<b>Bodenwert des Gesamtgrundstücks .....</b>	<b>43</b>
9.1.	Bodenrichtwert.....	43
9.2.	Bodenwertermittlung .....	44
9.3.	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	45
<b>10.</b>	<b>Ertragswertverfahren .....</b>	<b>46</b>
10.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens.....	46
10.2.	Ertragswertermittlung.....	48
10.3.	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	49
<b>11.</b>	<b>Sachwertverfahren .....</b>	<b>52</b>
11.1.	Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens .....	52
11.2.	Sachwertermittlung .....	55
11.3.	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	56
<b>12.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>60</b>
<b>13.</b>	<b>Schlussbestimmung.....</b>	<b>62</b>
<b>14.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>63</b>

**1. ZUSAMMENSTELLUNG DER ERMITTELTEN WERTE**

<h1>Verkehrswert</h1> <p>(i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) über das mit einem <b>Bürogebäude nebst zwei Gewerbehallen und einem Neben- bürogebäude bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379“</b>  <b>Nordring 13</b> <b>47495 RHEINBERG</b>  zum Wertermittlungsstichtag <b>19. Dezember 2023</b></p>		
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV 21)	=	119.000 €
Sachwert (§ 35 ImmoWertV 21)	=	1.250.000 €
Ertragswert (§ 27 ImmoWertV 21)	=	1.170.000 €
<b>Verkehrswert/Marktwert</b> (§ 194 BauGB)	<b>=</b>	<b><u>1.170.000 €</u></b>
(in Worten: EINE MILLIONEN EINHUNDERTSIEBZIGTAUSEND EURO)		

## 2. GRUNDSTÜCKS- UND GRUNDBUCHANGABEN

(Privat-Rechtliche Situation)

### 2.1. Grundstück, Bewertungsobjekte

Bewertungsobjekt : das mit einem Bürogebäude nebst zwei Gewerbehallen und einem Nebenbürogebäude bebaute Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

„Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379“

Postalische Anschrift : Nordring 13  
47495 Rheinberg

### 2.2. Grundbuchangaben

Grundbuchangaben gemäß vorgelegtem Grundbuchauszug vom 04. September 2023 in beglaubigter Ablichtung.

#### 2.2.1. Bestandsverzeichnis

Das Bewertungsobjekt ist im Grundbuch des **Amtsgerichtes Rheinberg, Grundbuch von Rheinberg, Blatt 4793**, wie folgt verzeichnet:

Grundstück

lfd. Nr. 1	:	<i>Gemarkung</i>	:	<i>Rheinberg</i>	
		<i>Flur</i>	:	<i>8</i>	
		<i>Flurstück</i>	:	<i>379</i>	
		<i>Lage</i>	:	<i>Nordring</i>	
		<i>Wirtschaftsart</i>	:	<i>Gebäude- und Freifläche</i>	
		<b>Fläche</b>	:		<b>4.750 m<sup>2</sup></b>

<b>anrechenbare</b>			
<b>Gesamtfläche</b>	:		<b>4.750 m<sup>2</sup></b>

Hinweis: Die Größe der Grundstücke wurde durch die amtlichen Flächen, entnommen aus dem Internetportal [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de), bestätigt.

Es handelt sich dabei um ein Masterportal, indem die Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel als auch der Stadt Krefeld die Daten des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) und der amtlichen Basiskarte (ABK) einbinden und diese somit jedem Nutzer zur Verfügung stehen.

#### 2.2.2. Abteilung II: „Lasten und Beschränkungen“

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges sind folgende Eintragungen verzeichnet:

lfd. Nr. 4	:	lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis:	<b>1</b>
		<i>Über das Vermögen des [REDACTED], geboren am [REDACTED], ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Duisburg, 60 IN 43/22).</i>	
		<i>Eingetragen am 11.11.2022.</i>	

lfd. Nr. 5 : lfd. Nr. des betr. Grundstücks im Bestandsverzeichnis: **1**  
*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Rheinberg, 3 K 32/23).*  
*Eingetragen am 04.09.2023.*

---

**Hinweis:** Objektbezogene Eintragungen in Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszuges bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt und verfügen somit lediglich über einen informativen Charakter im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens.

### **2.2.3. Abteilung III: „Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“**

Objektbezogene Belastungen in Abteilung III des Grundbuches sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung.

### **2.2.4. Nicht eingetragene Lasten und Rechte**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

### **2.2.5. Bodenordnungsverfahren**

In Abteilung II des Grundbuches ist kein Vermerk bezüglich eines Bodenordnungsverfahrens (z. B. Sanierungs- oder Umlegungsverfahren) verzeichnet, so dass innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unterstellt wird, dass das zur Bewertung anstehende Grundstück in ein derartiges Verfahren nicht einbezogen ist.

## 3. LAGE- UND GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Die Stadt Rheinberg liegt linksrheinisch am unteren Niederrhein sowie am nordwestlichen Rande des Ruhrgebiets zwischen den Städten Wesel (15 km), Moers (11 km), Kamp-Lintfort (5 km) und Duisburg (16 km) in direkter Nachbarschaft zu Flusslauf des Rheins. Sie ist mit ihren rd. 31.900 Einwohnern (Stand 31.Dezember 2023) sowie einer Fläche von rd. 75 km<sup>2</sup> eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf sowie Mitglied der Euregio Rhein-Waal und wird im Landesentwicklungsplan des zuständigen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als Mittelzentrum geführt.

Mit Beendigung der Gebietsreform des Landes Nordrhein-Westfalens im Jahre 1975 wurde durch die Eingliederung der bis dahin selbstständigen Stadt Orsoy sowie den Gemeinden Borth und Budberg in die Stadt Rheinberg die heute vorhandene Kommune gebildet, welche sich in vier Stadtbezirke (Rheinberg, Borth, Orsoy und Budberg) aufgliedert, die 15 sogenannte Wohnplätze umfassen.

Aufgrund ihrer zentralen Lage zwischen dem Ruhrgebiet, der rheinischen Industrielandschaft Köln, Düsseldorf und Krefeld sowie der niederländischen Grenze und einer guten Anbindung an das Verkehrsnetz verfügt Rheinberg neben sieben Großbetrieben (Chemie, Salzgewinnung, Spirituosen, Druckerei, Fördertechnik, Pflanzenzucht und Logistik) über eine angemessene Ansiedlung klein- und mittelständischer Gewerbeunternehmen unterschiedlicher Branchen.

Während sich das im Kreis Wesel erbrachte Bruttoinlandsprodukt (BIP) zu Marktpreisen im Jahre 2021 auf rd. 14.591 Millionen Euro (Regierungsbezirk Düsseldorf: rd. 228.994 Millionen Euro; Bundesland NRW: rd. 742.818 Millionen Euro; Bundesrepublik Deutschland: rd. 3.601.750 Millionen Euro) belief und mit diesem Wert im Vergleich zu den anderen Kreisen des Regierungsbezirks im oberen Drittel angesiedelt ist, betrug das erbrachte Bruttoinlandsprodukt (BIP) zu Marktpreisen je Erwerbstätiger im Berichtszeitraum 2021 rd. 72.105 Euro (Regierungsbezirk Düsseldorf: 81.170 Euro; Bundesland NRW: rd. 77.379 Euro; Bundesrepublik Deutschland: rd. 80.074 Euro), was im Vergleich zum Wert innerhalb des Regierungsbezirks eine Orientierung nach unten darstellt bzw. sich auf Landes- als auch auf Bundesebene im Mittelfeld bewegt (Quelle: IT.NRW, Pressestelle, Bericht zum Bruttoinlandsprodukt zu Marktpreisen und Bruttowertschöpfung zu Herstellungspreise, Stand 2022, keine explizite Auswertung für die Kommune Rheinberg existent).

Eine Betrachtung des verfügbaren Einkommens in Euro je Einwohner für den Berichtszeitraum (2021) zeigt, dass der Kreis Wesel mit rd. 23.990 Euro/Einwohner im oberen Bereich seines Regierungsbezirks (Regierungsbezirk Düsseldorf: 23.886 Euro/Einwohner) einzugliedern ist, wobei für das gesamte Bundesland NRW eine Kennziffer von rd. 23.812 Euro/Einwohner (gesamte Bundesrepublik: 24.415 Euro/Einwohner) ermittelt wurde. Die Stadt Rheinberg selbst angiert mit 24.931 Euro/Einwohner dabei im Mittelfeld ihres Kreises (Quelle: IT.NRW, Regionalatlas Deutschland, Abrufdatum März 2024).

Bei rd. 460.433 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2021) im gesamten Kreis Wesel lag der Anteil der erwerbstätigen Personen in dem gleichen Zeitraum bei rd. 202.300 Menschen. Die Arbeitslosenquote betrug im Berichtsmonat Dezember 2023 rd. 6,9 % und ist somit unterhalb des Landes- (7,2 %) sowie oberhalb des Bundesdurchschnittes (5,7 %) angesiedelt (Quelle: Arbeitsmarktbericht der Bundesagentur für Arbeit, Abrufdatum: 13. März 2024).

Der Anteil nichtdeutsche Mitbürger beträgt zum Erhebungszeitpunkt 31.Dezember 2022 rd. 9,0 % innerhalb des Stadtgebietes von Rheinberg und liegt damit leicht im unteren Segment des gesamten Kreises Wesel (11,2%; Quelle: Kommunalprofil der Stadt Rheinberg und des Kreises Wesel, IT.NRW. Stand 2022, Abrufdatum: 13. März 2024).

Für die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Kommune Rheinberg prognostiziert das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung bis 2040 einen mäßigen negativen Trend.

Das Bewertungsobjekt ist dem Rheinberger Stadtbezirk „Rheinberg“ sowie dem Wohnplatz „Xantener Straße mit Binnefeld“ zugehörig und befindet sich rd. 2,5 km nordwestlich des Stadtkerns in Mitten des Wohnplatzes innerhalb des Gewerbegebietes mit der Bezeichnung „Xantener Straße/Nordring“.

Der Stadtbezirk „Rheinberg“, zu welchem neben den Wohnplätzen des Rheinberger Innenstadtbereiches (Stadtkern, Mühlenhof und Annaberg) auch die etwas außerhalb gelegenen Siedlungen/Wohnplätze „Millingen, Alpsray, Winterswick“ sowie „Xantener Straße und Binnefeld“ gehören, umfasst das gesamte westlich der Bundesstraße Nr. 57 liegende Rheinberger Stadtgebiet. In ihm lebt mit rd. 15.700 Einwohnern (Stand 31. Dezember 2023) ungefähr die Hälfte der Rheinberger Gesamtbevölkerung und er stellt in großen Teilen die Fläche des Stadtgebietes vor der kommunalen Neugliederung im Jahre 1975 dar. Darüber hinaus zentrieren sich hier mit vier der sieben vorgenannten Großbetriebe (Spirituosen, Druckerei, Fördertechnik und Logistik) sowie der überwiegenden Anzahl an Gewerbegebieten die wirtschaftlichen Standbeine Rheinbergs.

Von der „Xantener Straße (Landstraße L 137)“ (eine der Hauptverkehrsadern innerhalb des gesamten Rheinberger Stadtgebietes) in südwestlicher Himmelsrichtung abzweigend teilt sich das öffentliche Straßengelände „Nordring“ nach rd. 300 m und bildet ein Quadrat mit je vier rd. 200 bis 220 m langen Straßenzügen, um welches sich das in diesem Bereich existente Gewerbegebiet mit seinen ansässigen Betrieben größtenteils gruppiert. Darüber hinaus erschließen zusätzliche, als Sackgasen ausgeführte, Stichstraßen mit gleicher Widmung weitere Betriebsflächen.

Die nachbarschaftlichen Grundstücke werden im Wesentlichen durch eine 1- bis 2-geschossige Bebauung, bestehend aus Bürogebäuden sowie Lager- und Produktionsstätten, in offener Bauweise geprägt; lediglich vereinzelt sind wohnwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäudeteile vorzufinden.

Die notwendige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Haltepunkte öffentlicher Nahverkehrsmittel etc.) ist schwerpunktmäßig im rd. 2,5 km entfernten Zentrum von Rheinberg gelegen.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass es sich aufgrund des Gebietscharakters sowie den sonstigen Gegebenheiten im Bereich der verfahrensgegenständigen Immobilie um eine gute bzw. der Nutzung entsprechend günstige Lage innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks „Xantener Straße/Nordring“ handelt.

## Ortsdaten/Statistik:

Bundesland	:	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	:	Düsseldorf
Kreis	:	Wesel
Stadt	:	Rheinberg
Stadtbezirk	:	Rheinberg
Wohnplatz	:	Xantener Straße mit Binnefeld
Einwohnerzahl der Stadt Rheinberg	:	31.868 (Stand 31. Dezember 2023)
Einwohnerzahl im Stadtbezirk „Rheinberg“	:	15.729 (Stand 31. Dezember 2023)
Größe der Stadt/Gemeinde	:	75,14 km <sup>2</sup>

(Quelle, soweit nicht anders benannt: Internetpräsenz der Stadt Rheinberg, Abrufdatum: 13. März 2024)

## **3.1. Verkehrsmäßige Anbindung**

### 1.) Öffentliche Verkehrsmittel

Das Netz des öffentlichen Nahverkehrs mit seinen Buslinien (hier: z. B. Linie 1, 65, 68) in Richtung des Zentrums der Stadt Rheinberg, innerhalb des Stadtgebietes sowie in Richtung der Nachbarorte und –gemeinden Alpen, Moers und Kamp-Lintfort ist u. a. anhand der Haltestelle „Rheinberg-Ziegeleistraße“ in einer Entfernung von rd. 400 m fußläufig zugänglich.

Ferner verfügt die Stadt Rheinberg aber auch der Ortsteil „Millingen“ über einen Bahnhof, von

welchen Verbindungen in Richtung Xanten sowie in Richtung Duisburg (mit Haltepunkten wie z. B. in Moers und Rheinhausen) regelmäßig bestehen.

Der Rheinberger als auch der Millinger Bahnhof befinden sich rd. 3,0 km entfernt und sind mit dem PKW gut erreichbar.

## 2.) Individualverkehr

Die verkehrsmäßigen Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr sind durch die Nähe und die Anbindung an das Bundes- und Landesstraßennetz, entsprechend denen einer ländlichen Lage, gekennzeichnet.

Die Autobahnauffahrt „Rheinberg“ mit Anbindung zur Bundesautobahn A 57 (Nimwegen - Köln) sowie dem Autobahnkreuz „Kamp-Lintfort“ einschließlich Auffahrt zur Bundesautobahn A 42 (Kamp-Lintfort - Oberhausen) befindet sich in einer Entfernung von rd. 6,0 km.

Der Düsseldorfer Flughafen „Düsseldorf Airport DUS“ ist für den Individualverkehr über die Bundesautobahnen A 57 und A 44 in ca. 40 Minuten (rd. 50 km) zu erreichen. Ferner existiert mit dem Flughafen „Niederrhein“ im Weezer Ortsteil „Laarbruch“ eine weitere Anbindung an den internationalen Luftverkehr, welche sich rd. 45 km entfernt befindet und deren Erreichen mit dem PKW in akzeptabler Zeit möglich ist.

## 3.) ausgewählte Städte in der Umgebung bis rd. 100 km Entfernung:

Moers	:	rd.	15 km
Wesel	:	rd.	20 km
Duisburg	:	rd.	30 km
Krefeld	:	rd.	30 km
Oberhausen	:	rd.	30 km
Essen	:	rd.	45 km
Düsseldorf	:	rd.	50 km
Venlo (NL)	:	rd.	50 km
Köln	:	rd.	95 km
Eindhoven (NL)	:	rd.	100 km

## **3.2. Einkaufsmöglichkeiten**

Bedarfsdeckende Einkaufsmöglichkeiten für den mittel- und langfristigen Bedarf mit einer breit gefächerten Warenangebotspalette sind schwerpunktmäßig in den umliegenden Verbrauchermärkten des Rheinberger Stadtgebietes, im ca. 2,5 km entfernten Stadtzentrum vom Rheinberg mit seinen Fußgänger- und Einkaufszonen sowie in den nahe liegenden Städten Kamp-Lintfort und Moers vorhanden.

## **3.3. Schulische Versorgung**

Im Stadtzentrum von Rheinberg befinden sich das Amplonius-Gymnasium, eine Gemeinschaftsschule („Europaschule“) sowie drei Grundschulen als auch diverse Kindergärten. Die Entfernung vom Bewertungsobjekt bis zum Schulzentrum beträgt rd. 1,5 km.

Weitere Hauptschulen, Grundschulen und Kindergärten sind in den zahlreichen Ortsteilen von Rheinberg gelegen.

In einem Umkreis von rd. 500 m bis 1.000 m rund um das Bewertungsobjekt befinden sich verkehrsgünstig sowie teilweise fußläufig mehrere Grundschulen sowie Kindertageseinrichtungen.

## 3.4. Grundstücksform und –größe/Gegenstand des Gutachtens

Das zur Bewertung anstehende Grundgrundstück befindet sich im Rheinberger Stadtbezirk „Rheinberg“, Wohnplatz „Xantener Straße mit Binnefeld“ und hier im Industrie- und Gewerbepark „Xantener Straße/Nordring“, rd. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379“. Es weist eine Größe von insgesamt 4.750 m<sup>2</sup> auf, ist rechteckig zugeschnitten und grenzt nordwestlich auf einer Länge von rd. 50,0 m an die öffentliche Erschließungsanlage mit der Bezeichnung „Nordring“ an.

Die Verfahrensfläche ist im Wesentlichen mit einem Bürogebäude nebst zwei Gewerbehallen und einem Nebenbürogebäude bebaut, welche jeweils rechteckige Grundrisszuschnitte aufweisen sowie nutzungsadäquat sowohl zueinander als auch auf der Betriebsfläche angeordnet sind. In diesem Zusammenhang verbleibt ergänzend anzumerken, dass sich das Bürogebäude rückwärtig an die nördliche Gewerbehalle anschließt und der gesamte zusammenhängende Gebäude-trakt (nördliche Gewerbehalle und rückwärtig anschließendes Bürogebäude) mit einem parallelen Abstand von rd. 3,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze gelegen ist.

Während die Gewerbehallen einen straßenseitigen Abstand von rd. 10,0 m aufweisen, ist das Nebenbürogebäude nahezu mittig bzw. zentral auf dem zur Bewertung anstehenden Grundstück positioniert.

Ferner befinden sich im südöstlichen Bereich der Verfahrensfläche zwei Schuppen in Holzkonstruktion (Stallung und Geräteschuppen), welche in der vorliegenden Abzeichnung der Liegenschaftskarte nicht dargestellt sind. Da es sich nicht um Bauwerke mit Aufenthalts-, Wohn-, Schutz- oder Nutzungsräumen, die ausreichend beständig und standfest sind, handelt, unterliegen derartige bauliche Anlage auch nicht der Einmessungspflicht gemäß § 16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung. Ergänzend verbleibt anzumerken, dass die vorgenannten Holzbauwerke nach sachverständigem Ermessen keinen nennenswerten Zeitwert zum Wertermittlungsstichtag mehr aufweisen und innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens unberücksichtigt zu belassen sind.

Abschließend konnte im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung vom 19. Dezember 2023 festgestellt werden, dass im straßenseitigen Grundstücksbereich ein Transformator aufgestellt ist, welcher,

**Nicht in der  
Internetversion  
enthalten!**

### **Ausschnitt aus der Flurkarte**

© Kreis Wesel - Fachbereich Vermessung und Kataster –



verfahrensgegenständiges Grundstück

gemäß Auskunft im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung, lediglich angemietet worden und somit nicht als Bestandteil der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft zu betrachten ist.

Weitere außergewöhnliche Besonderheiten, welche die Grundstücksform und –größe des hier gegenständlichen Grundbesitzes betreffen, wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung sowie aufgrund der vorliegenden Unterlagen darüber hinaus nicht festgestellt bzw. sind innerhalb dieses Gutachtens nicht weiter von Bedeutung.

Die Nachbarhausbebauung weist im Wesentlichen eine 1- bis 1½-geschossige Bauweise in Form von Ein- und Zweifamilienwohnhäusern in offener Bauweise (überwiegend Doppelhaushälften und Reihenhäuser) auf.

Die Bebauung der naheliegenden Grundstücke wird im Wesentlichen durch 1- bis 2-geschossige bauliche Anlagen, bestehend aus Bürogebäuden sowie Lager- und Produktionsstätten, in offener Bauweise geprägt; lediglich vereinzelt sind wohnwirtschaftliche Gebäude bzw. Gebäudeteile vorzufinden.

## **Ausmaße des verfahrensgegenständlichen Grundstücks**

Grundstück	mittlere Breite	mittlere Tiefe	Größe
Flurstück 379	50,0 m	95,0 m	4.750 m <sup>2</sup>

## **Gebäudeeinmessung gemäß § 16 (VermKatG NRW)**

Die katastermäßige Gebäudeeinmessung gemäß §16 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (VermKatG NRW) in der derzeit gültigen Fassung ist, gemäß örtlicher Inaugenscheinnahme, bereits durchgeführt worden.

**Weitere einmessungspflichtige Gebäude existieren nicht.**

## **Grenzverhältnisse**

Es liegen geregelt Grenzverhältnisse vor. Nicht festgestellte Grenzen <sup>1.)</sup> sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

### **1.) Feststellung von Grenzen**

#### VermKatG NRW

§ 19 Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Eine Grundstücksgrenze ist festgestellt, wenn ihre Lage ermittelt (Grenzermittlung) und das Ergebnis der Grenzermittlung von den Beteiligten (§ 21 Abs. 1) anerkannt ist oder als anerkannt gilt (§ 21 Abs. 5). .....

#### DVOzVermKatG NRW

§ 16 Ermittlung und Feststellung von Grundstücksgrenzen

(1) Soll eine bestehende Grundstücksgrenze festgestellt werden, so ist für die Grenzermittlung (§ 19 Abs. 1 Vermessungs- und Katastergesetz) von ihrem Nachweis im Liegenschaftskataster auszugehen, wenn nach sachverständiger Beurteilung an der Richtigkeit des Katasternachweises keine Zweifel bestehen.

## **3.5. Topografie**

Die Oberfläche des verfahrensgegenständlichen Grundstücks ist weitgehend eben und weist eine, im Bezug zu den angrenzenden Grundstücken, normale Höhenlage auf; lediglich im rückwärtigen Grundstücksabschnitt ist die Oberfläche leicht abgebösch und bis auf das Niveau des Kellergeschosses des Bürogebäudes angelegt.

Während der wesentliche Anteil der Betriebsfläche mit Betonsteinpflaster versiegelt und mit Randzonenbepflanzungen, Rasenflächen, einem Steingarten im Bereich des Bürocontainers, etc. angelegt ist, befindet sich im rückwärtigen und tieferliegenden Abschnitt eine gepflasterte Wegefläche, ein eingezäunter Bereich mit Rasenfläche zur Kleintierhaltung sowie ein Blumenbeet im Bereich der Wegeführung. Ferner sind vereinzelt Laub- und Nadelbäume, umfangreiche Außenbeleuchtungseinrichtungen, markierte Stellplätze, ein eingezäunter Bereich für das Abstellen von Abfallbehälter sowie Einfriedungen (Höhe rd. 1,8 m) entlang der Grundstücksgrenzen nebst zwei straßenseitigen Toren vorhanden.

Weitere signifikante topographische Gegebenheiten sind im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung nicht festgestellt worden bzw. innerhalb dieses Verkehrswertgutachten nicht relevant.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass die Außenanlagen eine **gute Qualität und Ausführung** aufweisen, sich in einem **angemessenen Zustand** befinden sowie insgesamt **nutzungsadäquat** angelegt sind.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die nicht baulichen Außenanlagen (Aufwuchs, Gestaltungsgrün, etc.) keinen Zuschlag im Rahmen der Bodenwertermittlung rechtfertigen und mittels des heranzuziehenden Richtwertes hinreichend berücksichtigt sind. Eine zusätzliche Wertrelevanz besteht folglich nicht.



Zufahrt



Steingarten im Bereich des Bürocontainers



rückwärtiger Grundstücksbereich

### 3.6. Baugrund

Es liegen keine zeitnahen Ergebnisse von grundstücksspezifischen Bodenuntersuchungen vor.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass gemäß Internetrecherchen (siehe „<http://www.bid.rag.de>“), sich die gegenständliche Liegenschaft im Untersuchungsgebiet des Rahmenbetriebsplanes des Bergwerks West, Zulassungsdatum: 11.04.2003 befindet (Titel des Betriebsplanes: „Rahmenbetriebsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerk West“). Trotz der bereits eingestellten Bergbauaktivitäten in diesem Bereich können Bergsenkungen und deren Einwirkungen auf die zu betrachtenden baulichen Anlagen nicht ausgeschlossen werden. Da es sich jedoch überwiegend um einen Tiefenabbau handelte, ist mit kleinflächigen Bergsenkungen nicht zu rechnen.

Innerhalb dieses Gutachtens wird, in Anlehnung an die vorhandene Bebauung, ein **normal**

**gewachsener Baugrund** angenommen, wie sie in die **Vergleichskaufpreise** bzw. **Bodenrichtwerte** bereits eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Ferner ist den Hinweisen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Rechtskraft vom 11. November 1992 bereits zu entnehmen, dass der Verfahrensbereich von den Auswirkungen bergbaulicher Tätigkeiten betroffen sein könnte. Folge dessen wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachten unterstellt wird, dass Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gegen eventuell eintretende bergbauliche Einwirkungen im Rahmen der Bauwerkserrichtungen durchgeführt bzw. berücksichtigt worden sind.

### 3.7. Erschließung

Die zu betrachtende wirtschaftliche und reale Einheit ist mit allen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Kanalisation, etc.) an die öffentlichen Netze angebunden.

Die Erschließung erfolgt mittels des öffentlichen Straßengeländes „Nordring“, bei welchem es sich um eine innerörtliche Verkehrsfläche im Industrie- und Gewerbebereich „Xantener Straße“ handelt, welche mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 Stundenkilometern ausgewiesen ist. Sie verfügt im Bereich des Bewertungsobjektes über eine asphaltierte Fahrbahnoberfläche sowie einen gepflasterten Rad- und Gehweg auf der objektabgewandten Straßenseite und ist darüber hinaus mit Beleuchtungseinrichtungen im erforderlichen Umfang ausgestattet. Darüber hinaus sind beidseitig der Fahrbahntrasse gepflasterte Parkstreifen für den ruhenden Verkehr existent.

Die Stadt Rheinberg, Dienststelle „Tiefbauverwaltung“, teilte in ihrer Bescheinigung vom 02. November 2023 bezüglich der beitragsrechtlichen Situation folgendes schriftlich mit:

*Das Grundstück*

*„Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379, Straße Nordring 13,  
Eigentümer: [REDACTED]“*

*liegt an der öffentlichen Straße „Nordring“.*

*Für das o. a. Grundstück wird ein Erschließungsbeitrag nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. Baugesetzbuch für den jetzt vorhandenen Ausbauzustand der o. g. Straße nicht mehr fällig.*

*Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfals in Verbindung mit der städtischen Kanalanschlussbeitragsatzung wurde bereits gezahlt.*

**Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass auf Grund der o. g. gegenwärtigen Sachstandsmitteilung der Stadt Rheinberg der Bodenwertermittlung der beitragsfreie Wert zum Bewertungsstichtag 19. Dezember 2023 zugrunde zu legen ist.**

### 3.8. Immissionen

Außergewöhnliche Beeinträchtigungen durch Immissionen (Lärm, Abgase, Gerüche u. ä.), welche bei einer derartigen Lage (Gewerbe/Industriegebiet) und einer **gewerblichen Nutzung** als untypisch einzustufen wären, wurden anlässlich der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 19. Dezember 2023 nicht festgestellt. Das Verkehrsaufkommen im Bereich der nordwestlich angrenzenden Verkehrsfläche „Nordring“ ist insgesamt als „leicht gering bis durchschnittlich“ zu klassifizieren, die Immissions- einflüsse der angrenzenden Gewerbebetriebe sind als „angemessen“ zu beurteilen.

**Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass immissionsbedingte Wert- einflüsse, welche über die Entwicklung des Bodenrichtwertes hinausgehen, nicht bestehen.**

## 4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE SITUATION

### 4.1. Bauplanungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Rheinberg vom 26. Oktober 2023 befindet sich das verfahrensgegenständliche Grundstück mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Rheinberg</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>8</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>379</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Nordring 13 47495 Rheinberg</b>

innerhalb des Geltungsbereiches des seit dem 11. November 1992 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 37 mit der Bezeichnung „Industrie- und Gewerbepark Xantener Straße“.

Der qualifizierte (gemäß § 30 (1) BauGB) Bebauungsplan <sup>1.)</sup> enthält im Wesentlichen folgende Festsetzungen für das zur Bewertung anstehende Grundstück:

#### nördlicher Grundstücksbereich:

- GI – Industriegebiet; gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- GRZ 0,8; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- BMZ 7,0 gemäß §§ 16 und 21 BauNVO
- abweichende Bauweise, gemäß § 22 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Höhe max. (maximale Gebäudehöhe): max. 12,0 m
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis IV (Nr. 1 bis 82).

#### südlicher Grundstücksbereich:

- GE – Gewerbegebiet; gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- GRZ 0,8; gemäß §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 2,0 gemäß §§ 16 und 20 BauNVO
- abweichende Bauweise, gemäß § 22 (4) Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Höhe max. (maximale Gebäudehöhe): max. 10,0 m
- Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis V (Nr. 1 bis 148).

#### nördlicher und südlicher Grundstücksbereich (Gesamtgrundstück):

- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: zwingend II-geschossige Bauweise
- Die überbaubare Fläche beginnt mit einem Abstand von 10,0 m von den straßenseitigen Grundstücksgrenzen und weist eine Tiefe von rd. 67,0 m auf. Ferner ist ein Streifen in einer Breite von 5,0 entlang der Straßengrenze als Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Laubgehölzen ausgewiesen.
- Es bestehen textliche Festsetzungen zum o. g. Bebauungsplan.
- Alle weiteren Details sind aus dem o. g. Bebauungsplan der Stadt Rheinberg zu entnehmen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Rheinberg enthält für den zu betrachtenden Bereich die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“.

#### **1.) qualifizierter Bebauungsplan**

##### **§ 30 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans“**

- (1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

## 4.2. Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen der Baugenehmigung in Verbindung mit dem Bauordnungsrecht sowie ggf. der verbindlichen Bauleitplanung wurde **nicht** geprüft. Bei diesem Verkehrswertgutachten wird deshalb die grundsätzliche Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen einschließlich der Existenz der erforderlichen Nachweise und Bescheinigungen unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass brandschutztechnische als auch anderweitige Missstände grundsätzlich nicht bestehen.

## 4.3. Denkmalschutz

Unter Denkmalschutz versteht man gesetzlich festgeschriebene Bemühungen um den Erhalt historischer Bauten, an deren Existenz ein kultur- oder kunsthistorisches, wissenschaftliches oder öffentliches Interesse besteht. In den letzten Jahren hat der Denkmalschutzgedanke eine beträchtliche Ausweitung erfahren, indem auch historische Industrieanlagen (als so genannte Industriedenkmale sowie ganze Straßenzüge, Stadtviertel oder Städte als schutzwürdig anerkannt wurden (Ensemble-schutz). Unterschieden wird zwischen unbeweglichen und beweglichen Kulturdenkmälern. Zu ersteren zählen Bodendenkmale (so lange sie noch mit Grundstücken verbunden sind) oder Bau- und Gartendenkmale, zu letzteren Museumsgut, Archivalien oder auch Mobilien wie z. B. Dampf-eisenbahnen. Denkmale, mit Ausnahme der überwiegend beweglichen Denkmale, sind in einer Denkmal-liste einzutragen, welche von der Unteren Denkmalbehörde geführt wird. Im Rahmen der Verkehrs-wertermittlung sind insbesondere die Baudenkmäler, also Grundstücke mit denkmalgeschützter Bausubstanz, von Bedeutung. Belange des Denkmalschutzes werden heute auch bei der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt. Dabei bewegen sich die amtlichen Denkmalschützer im Span-nungsfeld zwischen der als notwendig anerkannten Bewahrung von Kulturgütern einerseits und modernen Erfordernissen (Öffentliche-, Privat- und Geschäftsinteressen) andererseits. Historisch be-trachtet ist der Denkmalschutz ein Kind des späten 18. bzw. 19. Jahrhunderts. Zu dieser Zeit begannen in Frankreich, England und Deutschland die ersten Bemühungen um den Erhalt historischer Gebäude. Der Denkmalschutz ist in Deutschland Ländersache und steht unter der Oberhoheit des jeweiligen Kultusministeriums. Er ist demnach durch eigene Landesgesetze geregelt, zuständig sind die Landesämter für Denkmalschutz.

Die Stadt Rheinberg, Fachbereich „Untere Denkmalbehörde“ teilte am 26. Oktober 2023 schriftlich mit, dass es sich bei den hier zu betrachtenden baulichen Anlagen **nicht** um denkmalgeschützte Gebäude (Einzeldenkmal) im Sinne des § 2 (2) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denk-mäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) handelt. Ferner wurde mit-geteilt, dass sich die zu bewertende Liegenschaft nicht in einem so genannten Denkmalbereich ge-mäß o. g. Vorschrift befindet. Für das verfahrensgegenständliche Grundstück besteht derzeit auch kein konkreter Bodendenkmalverdacht.

**Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand zugrunde gelegt.**

## 4.4. Altlastenkataster

Auf Grund optischer Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 19. De-zember 2023 sowie der schriftlichen Auskunft des Kreises Wesel, Fachstelle 66-1-1 („Abfall, Altlas-ten, Bodenschutz und Abgrabungen“), vom 27. Oktober 2023 ist **kein hinreichender Verdacht** auf relevante Altablagerungen oder Altstandorte gegeben.

**Für die Bodenwertermittlung wird daher der diesbezüglich lastenfreie Zustand auftragsge-mäß innerhalb dieses Gutachtens unterstellt.**

## 4.5. Baulasten

(gemäß § 85 der Landesbauordnung NRW)

Entspricht ein Vorhaben nicht den Vorschriften des Baurechts, kann in einigen Fällen der Mangel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Baulasten sind z. B. die Übernahme einer Abstandsfläche auf dem benachbarten Grundstück, Wege-rechte, die zur Erschließung des Grundstückes führen und Stellplätze auf anderen Grundstücken.

Bei einer Baulast gibt es regelmäßig ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Dazu haben sich beide Grundstückseigentümer verbindlich vor der Baugenehmigungsbehörde zu verpflichten. Diese Verpflichtung wird als Urkunde ausgefertigt und bei der Bauaufsichtsbehörde im Baulastenverzeichnis geführt. Eine zusätzliche Eintragung ins Grundbuch ist nicht erforderlich, jedoch oftmals ratsam.

**Ferner wird darauf hingewiesen, dass eine Baulast im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens nicht untergeht und somit für einen zukünftigen Eigentümer weiterhin besteht.**

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Rheinberg, Dienststelle Bauordnung, vom 06. November 2023 sind im Baulastenverzeichnis zu Lasten des Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung

<b>Gemarkung</b>	<b>:</b>	<b>Rheinberg</b>	<b>Flur</b>	<b>:</b>	<b>8</b>
<b>Flurstück</b>	<b>:</b>	<b>379</b>	<b>Lage</b>	<b>:</b>	<b>Nordring 13 47495 Rheinberg</b>

keine Eintragungen verzeichnet.

**Der Bodenwertermittlung wird daher der baulastenfremde Wert zugrunde gelegt.**

### § 85 BauO NW „Baulast und Baulastenverzeichnis“

- (1) Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.
- (2) Die Erklärung nach Absatz 1 bedarf der Schriftform. Die Unterschrift muss öffentlich, von einer Gemeinde oder von einer gemäß § 2 Absatz 1 und 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes vom 1. März 2005 (GV. NRW. S. 174), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. April 2014 (GV. NRW. S. 256) geändert worden ist, zuständigen Stelle beglaubigt oder vor der Bauaufsichtsbehörde geleistet oder vor ihr anerkannt werden.
- (3) Die Baulast geht durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Vor dem Verzicht sollen der Verpflichtete und die durch die Baulast Begünstigten angehört werden. Der Verzicht wird mit der Löschung der Baulast im Baulastenverzeichnis wirksam.
- (4) Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch eingetragen werden
  1. andere baurechtliche Verpflichtungen des Grundstückseigentümers zu einem sein Grundstück betreffendes Tun, Dulden oder Unterlassen, sowie
  2. Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte.
- (5) Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen oder sich Abschriften erteilen lassen. Bei Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurinnen und -ingenieuren ist ein berechtigtes Interesse grundsätzlich anzunehmen.

## 5. NUTZUNGS- UND VERMIETUNGSSITUATION

Gemäß der gerichtlichen Bestellung zum Gutachter des Zwangsversteigerungsgerichtes sind die u. g. Sachverhalte zu recherchieren:

### Mieter und Pächter

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist weitgehend ungenutzt und im Obergeschoss des Bürogebäudes vermietet. Der Name des Mieters wird dem Gericht gesondert mitgeteilt.

### Existiert ein Gewerbebetrieb?

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und werden gegenwärtig in einem Teilbereich entsprechend genutzt.

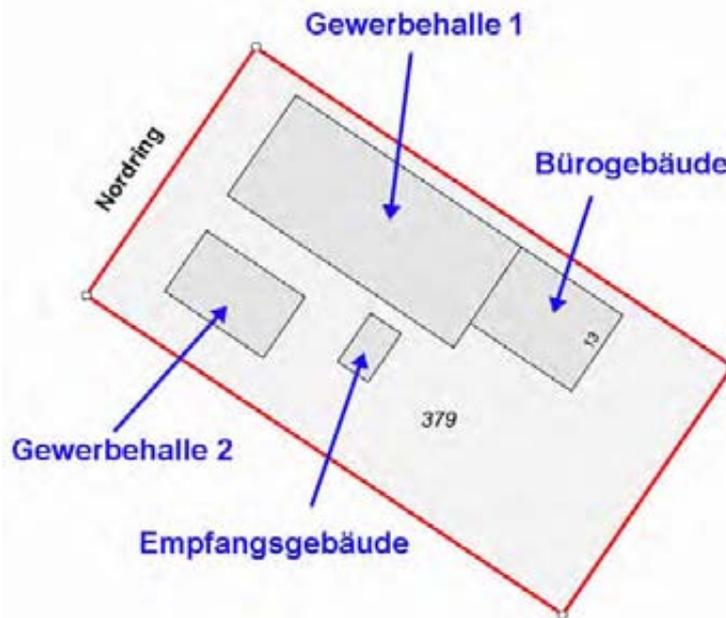
### Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. Zubehör

Außergewöhnliche Maschinen, Betriebseinrichtungen bzw. bewegliches Zubehör (gemäß §§ 97, 98 BGB) wurden im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigungen augenscheinlich **nicht** festgestellt.

## 6. OBJEKTBE SCHREIBUNG

### 6.1. Allgemein

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz ist mit einem Bürogebäude nebst zwei Gewerbehallen und einem Nebenbürogebäude wie folgt bebaut:



#### allgemeine und statistische Angaben

Bürogebäude:	<ul style="list-style-type: none"><li>• massive Bauweise</li><li>• vollständig unterkellert</li><li>• 2-geschossig</li><li>• Satteldach</li><li>• <b>Baujahr: 1996</b></li></ul>
Gewerbehalle 1:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Skelettbauweise</li><li>• nicht unterkellert</li><li>• 1-geschossig</li><li>• Flachdach</li><li>• <b>Baujahr: 1996</b></li></ul>
Gewerbehalle 2:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Skelettbauweise</li><li>• nicht unterkellert</li><li>• 1-geschossig</li><li>• Satteldach (schwach ausgeprägt)</li><li>• <b>Baujahr: 2020</b></li></ul>
Nebenbürogebäude:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Skelettbauweise</li><li>• nicht unterkellert</li><li>• 1-geschossig</li><li>• Flachdach</li><li>• <b>Baujahr: 2020</b></li></ul>

Besichtigung: Im Rahmen der örtlichen Besichtigung des Unterzeichnenden vom 19. Dezember 2023 konnten sämtliche Bereiche der verfahrensgegenständlichen

baulichen Anlagen **mit Ausnahme des Obergeschosses und des Dachraumes des Bürogebäudes** in Augenschein genommen werden.

Folge dessen wird der Eindruck der in Augenschein genommenen Räumlichkeiten als charakteristisch klassifiziert und somit auf die nicht besichtigten Bereiche, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, übertragen.

Ein Risikoabschlag aufgrund der vorgenannten Einschränkung wird innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens nicht einbehalten.

---

Der zur Bewertung anstehende Grundbesitz befindet sich im Rheinberger Industrie- und Gewerbepark „Xantener Straße/Nordring“, trägt die katasterteknische Bezeichnung „Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379“ und weist eine Größe von insgesamt 4.750 m<sup>2</sup> auf. Er ist rechteckig zugeschnitten, grenzt nordwestlich an die öffentliche Erschließungsanlage mit der Bezeichnung „Nordring“ an und ist mit einem Bürogebäude nebst zwei Gewerbehallen und einem Nebenbürogebäude bebaut.

Das 2-geschossige Bürogebäude ist in konventioneller Massivbauweise errichtet, weist eine vollständige Unterkellerung auf und ist, gemäß vorliegenden Unterlagen, im Bereich des Dachraumes weder ausgebaut noch kann dieser Abschnitt des Bauwerks als Ausbaureserve klassifiziert werden. Während im Erd- und Obergeschoss schwerpunktmäßig Büro- sowie zugehörige Nebenräume vorzufinden sind, befinden sich im Kellergeschoss neben Lager- und Funktionsräumen eine Souterrainwohnung, welche jedoch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend fertiggestellt ist. Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung am 19. Dezember 2023 bezüglich der Souterrainwohnung der Hinweis, dass eine Baugenehmigung zur Nutzungsänderung gegenwärtig weder vorliegt noch seitens der Baugenehmigungsbehörde offensichtlich in Aussicht gestellt werden kann. Bedingt durch den Umstand, dass der Unterzeichnende nicht befugt ist, im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens eine Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung zu stellen, unterliegt der Bereich der Souterrainwohnung innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren der ursprünglich genehmigten Nutzung (Sozialräume, etc.) mit den entsprechenden Wertigkeiten bzw. Wertansätzen in einem angemessenen Verhältnis zum Gesamtkonzept des Bürogebäudes.

Das Raumprogramm (Grundrisslösung, Raumgrößen, lichte Raumhöhen, etc.) des Bürogebäudes wird der gewerblichen Nutzung (Ausstellung, Verkauf, Büro, Verwaltung und Lager,) gerecht und ist nicht auf ein bestimmtes Nutzungskonzept zugeschnitten; eine Drittverwendungsmöglichkeit wäre somit gegeben. Sogenannte Durchgangsräume<sup>1.)</sup> bzw. gefangene Räume<sup>2.)</sup>, welche als solche im Rahmen der Verkehrswertermittlung besonders zu berücksichtigen wären, sind nicht existent.

Bei den Hauptgewerken handelt es sich um eine normale Ausführung in bauzeittypischer Qualität, welche durch gleichartige als auch zeitgemäße Ausbaugewerke in nutzungsadäquater Beschaffenheit des durchschnittlichen bis gehobenen Standard geprägt werden. Die technischen Ausstattungsmerkmale sind als angemessen zu klassifizieren und werden ebenfalls einer zeitgemäßen Ausführung gerecht.

Obwohl offensichtlich das Bürogebäude einer stetigen Instandhaltung unterlag und turnusmäßige Renovierungsarbeiten durchgeführt worden sind, wurden dennoch im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung Mängel und Schäden festgestellt, welche durch eine Alterswertminderung nicht abgedeckt und somit ergänzend zu berücksichtigen sind. Für die erforderlichen Baumaßnahmen wird innerhalb der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren ein überschlägiger und pauschalierter Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21, ohne vertiefendere Untersuchungen durchzuführen, innerhalb

- |   |
|---|
| <ol style="list-style-type: none"><li>1.) Ein Raum wird als "Durchgangsraum" bezeichnet, wenn ein anderer Raum der Wohnung, welcher über keinen direkten Zugang von der Diele/dem Flur verfügt (sog. gefangener Raum), vorrangig durch diesen Raum erschlossen wird und daher eine entsprechende eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit besteht.</li><li>2.) "Gefangene Räume" sind Räume, die nicht direkt von der Diele/dem Flur, sondern mittels eines oder mehrerer anderer Wohnräume (sog. Durchgangsräume) erreichbar sind und aus diesem Grunde ebenfalls über eine eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit verfügen.</li></ol> |
|---|

der „Besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b. o. G.)“<sup>1.)</sup> berücksichtigt. Ferner wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich hier um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Bauschadensgutachten handelt. Bei der Kalkulierung der Abschläge werden durchschnittliche Wertansätze sowie durchschnittliche und handelsübliche Baumaterialien des normalen Standards unterstellt. Regionale Preisschwankungen sowie ggf. ein Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe, etc. sind unberücksichtigt belassen. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der örtlichen Begutachtung um eine rein optische Untersuchung handelt und somit zerstörerische Maßnahmen bzw. Bauteilöffnungen nicht durchgeführt worden sind.

Die Gewerbehallen (1 und 2) besteht aus einer Skelettbauweise, wurden in den Jahren 1996 und 2020 in 1-geschossiger Bauweise errichtet und sind nicht unterkellert. Die Roh- und Ausbaugewerke weisen eine normale Ausführung einer Hallenkonstruktion in bauzeittypischer Qualität auf und präsentieren sich in einer nutzungsadäquaten Beschaffenheit des durchschnittlichen Standards. Ein Brückenkran mit einer max. Tragfähigkeit von 5 t. in der Gewerbehalle 2, ein hochwertiges Duschbad in der Gewerbehalle 2 sowie zahlreiche Sektionaltore (teilweise mit elektrischem Antrieb) in beiden Gewerbehallen prägen darüber hinaus die Hallenbauten und beflügeln ferner eine Drittverwendbarkeit.

Abschließend befindet sich auf der Verfahrensfläche ein Nebenbürogebäude aus dem Jahre 2020, bei dem es sich um ein nicht unterkellertes Bauwerk in Stahlrahmenkonstruktion und modern gestalteter Fassade handelt. Es beherbergt lediglich einen Raum und wurde offensichtlich bisher mittels einer Klimaanlage beheizt, welche jedoch demontiert worden ist.

Der unbebaute Teil des verfahrensgegenständigen Grundstücks ist im erforderlichen Umfang versiegelt, teilweise gärtnerisch gestaltet und weist insgesamt eine zeitgemäße als auch nutzungsadäquate Gestaltung auf. Zwei großformatige Zufahrtstore, Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen als auch Außenbeleuchtungseinrichtungen prägen im Wesentlichen die unbebaute Gestaltung der zur Bewertung anstehenden Fläche. Abschließend wird bezüglich der Topografie auf Abschnitt „3.5. Topografie“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 6.2. Vermarktungsfähigkeit

Die Vermarktungsfähigkeit der zur Bewertung anstehenden Liegenschaft stuft der Unterzeichnende aufgrund des Umstandes, dass eine Drittverwendbarkeit vollumfänglich als auch in vielfachem Umfang besteht, als gegeben ein; diesbezügliche Nachteile sind nicht feststellbar. Ferner wirkt sich die Existenz des Brückenkrans innerhalb der Gewerbehalle 2 positiv auf eine Drittverwendbarkeit aus.

1.) § 8 (3) ImmoWertV 21: Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in **allen** Verfahren **identisch** anzusetzen.

## 6.3. Raumprogramm

Das Raumprogramm des verfahrensgegenständigen Bürogebäudes stellt sich wie folgt dar:

Lage	Räume
Kellergeschoss:	Treppenhaus, Kommissionsfläche, Elektroraum, Wasch- und Umkleide Damen, Wasch- und Umkleide Herren, Heizungskellerraum, Lager 1, Lager 2, Lager Service, Flur, Küche, Waschkeller, Büro Kinderbetreuung, Kindergarten, Badezimmer, Abstellraum
Erdgeschoss:	Treppenhaus, Empfang, Büro 1, Serverraum, Büro 2, Büro 3, Büro 4, Büro 5, Werkstatt, Schraubenlager
Obergeschoss: (keine Innenbesichtigung)	Treppenhaus, Flur, WC-Herren, WC-Damen, Küche, Projektleitung, Archiv, Zeichenbüro, Vorzimmer, Chef 1, Besprechungsraum, Buchhaltung, Verkauf, Chef 2, Empfang
Spitzboden:	Dachraum (keine Ausbaureserve)

## 6.4. Energetische Qualität

Das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG), das seit dem 01. November 2020 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Es schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen (siehe § 80 GEG).

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Die Ausweispflicht besteht nicht bei Eigentumswechsel durch Zwangsversteigerung (Quelle: Informationsbroschüre des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung zur EnEV 2009).

Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt zur Gutachtenerstellung nicht vor.

Für die Bürogebäude wird aufgrund der Objektart und des Baujahres die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf „D“ (über 100-130 kWh/m<sup>2</sup> x a) geschätzt. Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Für die Gewerbehallen 1 und 2 ist jedoch das GEG gemäß § 2, Abs. 2, Nr. 9 nicht anzuwenden, da es sich um gewerbliche Betriebsgebäude handelt, die nach ihren Zweckbestimmungen auf eine Raum-Solltemperatur von weniger als 12 Grad Celsius beheizt werden oder jährlich weniger als vier Monate beheizt sowie jährlich weniger als zwei Monate gekühlt werden.

## 6.5. Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf die Feststellungen anlässlich der Ortsbesichtigung vom 19. Dezember 2023 sowie auf die aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen (Grundrisszeichnungen, Gebäudequerschnitte, etc.) getroffenen Angaben.

Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es zur Herleitung der Daten innerhalb der Wertermittlung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang werden die offensichtlichen und

vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, welche jedoch keinen wertrelevanten Einfluss haben.

Beschreibungen über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, den Hinweisen anlässlich der Ortsbesichtigung bzw. den erfahrungsgemäßen Annahmen gemäß der bauzeittypischen Ausführung.

## 6.5.1. Bürogebäude

### 6.5.1.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament/Gründung : Streifenfundamente aus Stampfbeton im Bereich der tragenden Wände, massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen sowie Bodenplatten aus Stampfbeton, ebenfalls massiv (sowie bewehrt), gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
- Kelleraußenwände : Die Kelleraußenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung erstellt.
- Feuchtigkeitsschutz : Innerhalb dieses Verkehrswertgutachtens wird unterstellt, dass ein Feuchtigkeitsschutz in bauzeittypischer Ausführung und Qualität besteht.  
Im Rahmen der erfolgten Ortsbesichtigung wurde jedoch festgestellt, dass der bestehende Feuchtigkeitsschutz offensichtlich nicht mehr vollumfänglich funktionsfähig ist.
- Kellerinnenwände : Die Innenwände sind in einer Mauerwerkskonstruktion (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischer Ausführung erstellt.
- Außenwände : Die Außenwände bestehen aus einer Mauerwerkskonstruktion (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und in bauzeittypischer Ausführung.
- Dämmung der Außenwände : Siehe Rubrik „Fassade“.
- Fassade : Die Fassadenflächen sind mit einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet sowie deckend gestrichen. Die Giebeldreiecke sind verbrettert.
- Innenwände : Mauerwerk (Kalksandsteinmauerwerk, etc.), massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen  
In Teilbereichen sind Leichtbauwände (Holzständerwerk, etc.) in normaler Ausführung und Qualität vorhanden.
- Dachkonstruktion : Das Gebäude verfügt über ein Satteldach in zimmermannsgerechter Holzkonstruktion (Tannenholz) gemäß statischen Erfordernissen in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dacheindeckung : Die Dachflächen sind mit Tonziegeln auf einer Konterlattung eingedeckt.

- Dämmung der Dachflächen : Entsprechend den vorliegenden Unterlagen sind die Dachflächen im Bereich des Dachraumes nicht gedämmt, jedoch ist die oberste Geschossdecke mit einer Dämmung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität ausgestattet.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Rinnen und Fallrohren aus Zink.
- Geschossdecken : Die Geschossdecken sind als Stahlbetondecken in bauzeittypischer Ausführung und Qualität erstellt.
- Treppen : Kellertreppe: Das Kellergeschoss ist mittels einer Metallzweiholmtreppe mit Metallsetzstufen, Metallstabgeländer und Metallhandlauf erreichbar.
- Geschosstreppe: Vom Erdgeschoss bis zum Obergeschoss führt eine Stahlbetontreppe nebst Stahlbetongeländer nebst Edelstahlhandlauf in bauzeittypischer Ausführung und Qualität. Die Tritt- und Setzstufen als auch das Zwischenpodest sind mit einem Teppichbelag ausgestattet.

## 6.5.1.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, Kanal, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.7. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Es besteht eine Unterputzinstallation in den Büro- und Aufenthaltsbereichen mit Schaltern, Steckdosen, Beleuchtungs- und sonstigen Einrichtungen in angemessener Anzahl sowie zeitgemäßer Qualität und Ausführung.
- In Teilbereichen des Kellergeschosses sind die elektrischen Einrichtungen als Feuchtrauminstallation bzw. die Ver- und Entsorgungsleitungen auf Putz verlegt.
- Heizungsanlage : Eine Gaszentralheizung (Heizkesseln) der Firma „Viessmann“ aus dem Jahre 1996 mit angeschlossenem Warmwasser-Vorratstank (Warmwasserspeicher im Damen-Umkleidebereich) befinden sich im Heizungskellerraum.
- Die Beheizung der einzelnen Räume erfolgt mittels Flachheizkörpern, welche mit Thermostatventilen ausgestattet sind.
- Warmwasseraufbereitung : Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage.
- Lüftung/Klimaanlage : Die Räumlichkeiten sind teilweise mit einer Klimaanlage ausgestattet.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.

- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.
- Schallschutz : Es wird unterstellt, dass Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Wärmeschutz : Es wird unterstellt, dass Wärmeschutzmaßnahmen gemäß DIN 4108 („Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden“ (vormals „Wärmeschutz im Hochbau“, allgemein auch „bautechnischer Wärmeschutz“ genannt)), in der zum Erstellungszeitpunkt gültigen Fassung durchgeführt worden sind.
- Barrierefreiheit : Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Die Türöffnungen sind nicht durchgehend 90 cm breit oder breiter. Eine barrierefreie Nachrüstung wäre grundsätzlich möglich.  
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
- Küche : In den Küchen sind die üblichen Installationen zum Anschluss einer Spüle etc. vorhanden.

## 6.5.1.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Oberbeläge : Individuelle Oberbeläge im Bereich der Wand-, Boden- und Deckenflächen sind vorhanden. Es besteht insgesamt eine gute Qualität und zeitgemäße Ausführung.  
Bei den Fußbodenbelägen handelt es sich teilweise um Fliesen-, Teppich- als auch um Laminatbeläge. Die Wandflächen sind im Wesentlichen mit Raufasertapeten beklebt sowie deckend gestrichen, teilweise verputzt und deckend gestrichen bzw. in den sanitären Bereichen teilweise mit einem Wandfliesenbelag ausgestattet. Im Kellergeschoss sind die Wandflächen teilweise mit Gipskartonplatten beplankt, mit Raufasertapeten beklebt und ebenfalls mit einem Farbstrich ausgestattet.  
Die Decken sind im Wesentlichen abgehängt und bestehen aus Aluminiumprofilen mit Rasterkartonplatten und vereinzelt Lichtfeldern in bauzeittypischer Ausführung und Qualität. In einem geringfügigen Umfang sind die Deckenflächen verputzt und deckend gestrichen.  
Im Kellergeschoss sind die Deckenflächen teilweise unbehandelt belassen und deckend gestrichen als auch teilweise abgehängt und bestehen aus Aluminiumprofilen mit Rasterkartonplatten und vereinzelt Lichtfeldern in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich im Wesentlichen um Kunststoffenster mit Zweischeibenisolierverglasung sowie ein- und zweiteiligen Dreh-/Kippflügeln.

- Rollladen : Rollläden sind nicht vorhanden.
- Türen : Eingangstüren: Bei den Eingangstüren handelt es sich um ein- und zweiflüglige Aluminiumrahmentüren, überwiegend mit Vollglasfüllungen, teilweise mit Kunststofffüllung und Lichtausschnitt, in insgesamt guter Qualität und zeitgemäßer Ausführung. Die zweiflüglige Haupteingangstüre verfügt über Seitenteile mit Vollglasfüllung und einem Oberlicht.
- Innentüren: Bei den Innentüren handelt es sich um furnierte Röhrenspantüren mit Holzzargen und Edelstahlrückergarnituren, um Vollglastüren mit Holzzargen und gleichartigen Drückergarnituren, Kunststoffblocktüren mit Glasfüllung und Kunststoffdrückergarnituren sowie um ein- und zweiflüglige Stahlblechtüren mit Stahlzargen und Kunststoffdrückergarnituren im erforderlichen Umfang. Insgesamt bestehen hinsichtlich der Innentüren eine gute Qualität und nutzungsadäquate Ausführung.
- Sanitärinstallation : Sanitäre Einrichtungen sind in teilweise bauzeittypischer Ausführung und einfacher Qualität als auch in zeitgemäßer Ausführung und entsprechend guter Qualität ausreichend vorhanden.

#### 6.5.1.4. Besondere Bauteile

- Besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht existent.

#### 6.5.1.5. Besondere Einrichtungen

- Besondere Einrichtungen : → Klimaanlage  
→ elektrischer Türöffner im Bereich des Haupteingangs  
→ elektrische Markise im Bereich des Haupteingangs  
→ Wallbox (Webasto Pure)  
→ Alarmanlage  
→ Kameraüberwachung

### 6.5.2. Gewerbehalle 1

#### 6.5.2.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Betonfundamente bzw. Streifen- und Punktfundamente als auch bewehrte Bodenplatte aus Beton, jeweils massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.
- Gebäudekonstruktion : Hallenskelett in korrosionsbeständiger (feuerverzinkter) Stahlrahmenbinderkonstruktion mit Stützen und Unterzügen als Doppel-T-Träger.
- Außenwände : Die Wandausfachungen sind Metall-Sandwichplatten mit Kerndämmung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität erstellt.

- Fassade : Eine ergänzende Fassadenverkleidung ist nicht existent.
- Innenwände : Ein Teilbereich der Hallenfläche ist abgetrennt und mittels eines elektrisch betriebenen Rolltores zugänglich. Die Trennwände bestehen aus Metall-Sandwichplatten mit Kerndämmung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Dachkonstruktion und Dacheindeckung : Das Gebäude verfügt über ein Flachdach, welches mit Metall-Sandwichplatten nebst Kerndämmung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität eingedeckt ist. Es sind Lichtkuppeln aus Kunststoff als lichtdurchlässige Eindeckplatten im erforderlichen Umfang und in bauzeittypischer Ausführung existent.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Senkkästen und Fallrohren.

## 6.5.2.2. Technische Gebäudeausstattung

- Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.7. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Elektrische Installationseinrichtungen, welche als Feuchtrauinstallation erstellt sind, sind im erforderlichen Umfang sowie in bauzeittypischer Ausführung existent.
- Heizungsanlage : Vereinzelt sind Warmluftgebläse deckenseitig montiert.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.

## 6.5.2.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Fußböden : Als Bodenbelag fungiert ein Industrieestrich mit Schutzanstrich in bauzeittypischer Ausführung und Qualität.
- Wandbehandlung : Ergänzende Wandbeläge sind nicht vorhanden.
- Deckenbehandlung : Ergänzende Deckenbeläge sind nicht vorhanden.
- Fenster : Neben den vorgenannten Dachkuppeln sind Kunststofffenster mit einflügeligen Dreh-Kippflügeln und Zweischeibenisolierverglasung existent.
- Türen : Eingangstüren: Als Eingangstüren fungieren bauzeittypische Stahlblechtüren nebst Stahlzargen und einfachen Drückergarnituren. Außenseitig sind die Türen mit einem Knauf ausgestattet.  
Innentüren: Innentüren sind nicht vorhanden.
- Tore : Die Gewerbehalle ist mit drei Leichtmetall-Sektionaltoren mit Hartschaumstoffdämmung, Lichtfeldern und elektrischem Antrieb in

bauzeittypischer Ausführung und Qualität ausgestattet.

Sanitärinstallation : Sanitäre Einrichtungen sind nicht existent.

#### 6.5.2.4. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht vorhanden.

besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

### 6.5.3. Gewerbehalle 2

#### 6.5.3.1. Gebäudekonstruktion

Fundament : Betonfundamente bzw. Streifen- und Punktfundamente als auch bewehrte Bodenplatte aus Beton, jeweils massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeittypischen Ausführungen.

Gebäudekonstruktion : Hallenskelett in korrosionsbeständiger (feuerverzinkter) Stahlrahmenbinderkonstruktion mit Stützen und Unterzügen als Doppel-T-Träger.

Außenwände : Die Wandausfachungen sind Metall-Sandwichplatten mit Kerndämmung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität erstellt.

Fassade : Eine ergänzende Fassadenverkleidung ist nicht existent.

Innenwände : Ein Teilbereich der Hallenfläche ist mit einer Holzständerwerkskonstruktion abgetrennt und als Badezimmer eingerichtet.

Dachkonstruktion und Dacheindeckung : Das Gebäude verfügt über ein leicht ausgeprägtes Satteldach, welches mit Metall-Sandwichplatten nebst Kerndämmung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität eingedeckt ist.

Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels Kastenrinnen und Fallrohren.

#### 6.5.3.2. Technische Gebäudeausstattung

Wasser, Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.7. Erschließung“).

Elektro-Installation : Elektrische Installationseinrichtungen, welche als Feuchtrauinstallation erstellt sind, sind im erforderlichen Umfang sowie in bauzeittypischer Ausführung existent.

Heizungsanlage : Die bauliche Anlage ist nicht beheizt.

Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.

Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.

## 6.5.3.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Fußböden : Als Bodenbelag fungiert ein Industrieestrich mit Schutzanstrich in bauzeitypischer Ausführung und Qualität.
- Wandbehandlung : Ergänzende Wandbeläge sind nicht vorhanden.
- Deckenbehandlung : Ergänzende Deckenbeläge sind nicht vorhanden.
- Fenster : Kunststofffenster mit einflügligen Dreh-Kippflügeln und Zweischeibenisolierverglasung sind existent.
- Türen : Eingangstüren: Als Eingangstüre fungiert eine bauzeitypische Stahlblechtüre nebst Stahlzarge und einfacher Drückergarnitur. Außenseitig ist die Türe mit einem Knauf ausgestattet.  
Innentüren: Als Innentüre fungiert eine Metalltüre mit Stahlzarge, welche zum abgetrennten Badezimmer führt.
- Tore : Die Gewerbehalle ist mit drei Leichtmetall-Sektionaltoren mit Hartschaumstoffdämmung, Lichtfeldern und Schlupftüren in bauzeitypischer Ausführung und Qualität ausgestattet. Die Tore verfügen über einen Kettenzug.
- Sanitärinstallation : Im Bereich des integrierten Badezimmers sind ein wandhängendes WC, ein Urinal, ein Waschtisch und eine Dusche in zeitgemäßer Ausführung und guter Qualität installiert. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines Durchlauferhitzers. Die Wandflächen sind im erforderlichen Umfang plattiert als auch teilweise verspachtelt, geschliffen und deckend gestrichen; die Deckenfläche ist ebenfalls verspachtelt, geschliffen und gestrichen und als Bodenbelag fungiert ein Fliesenfußbodenbelag. Insgesamt bestehen eine gute Qualität und Ausführung.

## 6.5.3.4. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

- besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht vorhanden.
- besondere Einrichtungen : ➔ Brückenkran mit einer Tragfähigkeit von 5 t.  
➔ Sanitärbereich, wie zuvor beschrieben

## 6.5.4. Nebenbürogebäude

### 6.5.4.1. Gebäudekonstruktion

- Fundament : Betonfundamente bzw. Streifen- und Punktfundamente als auch bewehrte Bodenplatte aus Beton, jeweils massiv gemäß statischen Erfordernissen und bauzeitypischen Ausführungen.
- Gebäudekonstruktion : Stahlrahmenbinderkonstruktion mit Stützen und Unterzügen.
- Außenwände : Die Wandausfachungen sind Metall-Sandwichplatten mit Kerndämmung in bauzeitypischer Ausführung und Qualität erstellt.

- Fassade : modern gestaltete Fassadenflächen mit Holzelementen, Zinkeinkleidung und vorgenannten Metall-Sandwichplatten
- Innenwände : Innenwände sind nicht existent.
- Dachkonstruktion und Dacheindeckung : Das Gebäude verfügt über ein Flachdach, welches mit Metall-Sandwichplatten nebst Kerndämmung in bauzeittypischer Ausführung und Qualität eingedeckt ist.
- Dachentwässerung : Die Dachentwässerung erfolgt mittels einer rückwärtigen Rinne und einem Fallrohr aus Kunststoff und ist nicht an ein zentrales Entwässerungssystem angebunden; das anfallende Niederschlagswasser versickert in der angrenzenden Bodenzone.

## 6.5.4.2. Technische Gebäudeausstattung

- Strom, etc. : Anschluss an die öffentlichen Netze im Straßengelände. (Siehe hierzu auch „3.7. Erschließung“).
- Elektro-Installation : Elektrische Installationseinrichtungen sind im erforderlichen Umfang sowie in bauzeittypischer Ausführung existent. Die Leitungsführung erfolgt in Kabelkanälen.
- Heizungsanlage : Das Gebäude ist nicht beheizt. Offensichtlich erfolgte die Beheizung ursprünglich über eine Klimaanlage, welche jedoch demontiert worden ist.
- Solarthermie : Eine Solarthermieanlage für die Erzeugung von Wärmeenergie (Wassererwärmung) ist nicht existent.
- Photovoltaik : Eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung elektrischer Energie ist nicht vorhanden.

## 6.5.4.3. Raumausstattung und Ausbauzustand

- Fußböden : Als Bodenbelag fungiert ein Fliesenfußbodenbelag in guter Ausführung und Qualität.
- Wandbehandlung : Ergänzende Wandbeläge sind nicht vorhanden.
- Deckenbehandlung : Ergänzende Deckenbeläge sind nicht vorhanden.
- Fenster : Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststofffenster mit Zweischichtenisolierverglasung sowie einteiligen Dreh-/Kippflügeln.
- Türen : Eingangstüren: Als Eingangstüren fungieren Aluminiumrahmentüre mit Vollglasfüllung. Während die Haupteingangstüre beidseitig mit Edelstahlgriffen ausgestattet ist, verfügt die Seitentüre über eine normale Drückergarnitur in einfacher Ausführung.  
Innentüren: Innentüren sind nicht vorhanden.
- Sanitärinstallation : Sanitäre Einrichtungen sind nicht existent.

## 6.5.4.4. Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen

besondere Bauteile : Besondere Bauteile sind nicht vorhanden.

besondere Einrichtungen : Besondere Einrichtungen sind nicht vorhanden.

## 6.5.5. Außenanlagen

Außenanlagen : → Schuppen in Holzkonstruktion  
→ Einfriedungen  
→ Zufahrtstore  
→ Außenbeleuchtungseinrichtungen  
→ versiegelte Flächen  
→ Ver- und Entsorgungsleitungen  
→ etc.

## 6.5.6. Zustandsbesonderheiten/Baumängel/Bauschäden

Bauschäden,  
Baumängel : Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden an den baulichen Anlagen Zustandsbesonderheiten (Mängel bzw. Schäden) festgestellt, welche über die normale Alterswertminderung hinausgehen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, soweit marktüblich, diesbezüglich ein pauschaler Abschlag i. S. d. § 8 (3) ImmoWertV 21 berücksichtigt. Vertiefendere Untersuchungen wurden innerhalb der Gutachtererstellung nicht durchgeführt.

Im Einzelnen handelt es sich um Folgendes:

### Bürogebäude

- Feuchtschäden mit Putz- und Farbabplatzungen an den Kelleraußenwänden als auch teilweise an den Kellerinnenwänden
- Erneuerung der Türe zum Heizungskellerraum aufgrund bestehender Korrosionen
- Reparatur von Wand- und Deckenverkleidungen im Bereich des Schraubenlagers
- Restarbeiten im Bereich der Souterrainwohnung, sofern für eine Wohnnutzung tatsächlich eine Baugenehmigung erteilt wird. Für die ausgewiesene Nutzung ist eine diesbezügliche Berücksichtigung nicht erforderlich.

### Nebenbürogebäude

- Installation einer elektrischen Anlage zur Beheizung

### Allgemein

- Kleinreparaturen einschließlich E-Check, Wartung der Heizung, etc.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt vom Sachverständigen rein visuell und zu keinem Zeitpunkt zerstörerisch besichtigt bzw. untersucht wurde.

Die hier geschilderten Unterhaltungsbesonderheiten, **deren Aufzählung keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt**, werden in der nachfolgenden Wertermittlung gesondert mittels eines vorkalkulierten Abschlags pauschaliert berücksichtigt.

Gleichzeitig wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Höhe dieser Kosten **keine** regionalen Preisschwankungen sowie ggf. das Verhandlungsgeschick des Auftraggebers im Rahmen der Auftragsvergabe als auch dessen individuelle Vorstellungen berücksichtigt. Diesseits wird die Verwendung von handelsüblichen Materialien unterstellt.

Auch wurden die Gebäude nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach Verunreinigungen untersucht. Hierfür sind besondere Sach- und Fachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen erforderlich, welche den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung übersteigen. Bei diesem Verkehrswertgutachten handelt es sich nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Ferner bleiben sogenannte „Schönheitsreparaturen“ (Maler- und Anstreicherarbeiten) innerhalb der Verkehrswertermittlung unberücksichtigt, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen.

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Bei der Wertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird, vorbehaltlich eines anders lautenden Untersuchungsergebnisses, daher der Ausschluss gesundheitsschädigender Materialien am Bauwerk unterstellt. Sollte sich gegenteiliges herausstellen, sind ggf. hiermit verbundene wertbeeinflussende Umstände zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Ferner wird innerhalb dieses Gutachtens der schädlingsfreie Zustand sämtlicher am Bau verwendeten Holzteile sowie der Ausschluss schadstoffhaltiger Baumaterialien (Asbest, Holzschutzmittel etc.) unterstellt. Sollten dennoch Mängel oder Schäden durch einen Sachverständigen des Holz- und Bautenschutzgewerbes festgestellt werden, so sind diese ebenso zusätzlich zu dieser Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine statische Überprüfung des Bauwerks und keine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (Heizung, Sanitär, Elektro etc.) vorgenommen wurde.

## 7. TECHNISCHE BERECHNUNGEN

### 7.1. Nutzflächenberechnung

Die nachfolgenden Werte wurden auf Grund der vorliegenden Unterlagen sowie eigenen Feststellungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbesichtigung vom 19. Dezember 2023 für den hier anliegenden Zweck mit hinreichender Genauigkeit ermittelt bzw. zusammengestellt.

#### Bürogebäude

##### Hauptnutzfläche:

##### Erdgeschoss:

1.) Treppenhaus:	ohne Anrechnung	=	0,00 m <sup>2</sup>
2.) Empfang:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	17,13 m <sup>2</sup>
3.) Büro 1:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	12,81 m <sup>2</sup>
4.) Serverraum:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	11,02 m <sup>2</sup>
5.) Büro 2:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	30,16 m <sup>2</sup>
6.) Büro 3:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	16,33 m <sup>2</sup>
7.) Büro 4:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	21,53 m <sup>2</sup>
8.) Büro 5:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	21,53 m <sup>2</sup>
9.) Werkstatt:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	91,50 m <sup>2</sup>
10.) Schraubenlager:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	25,11 m <sup>2</sup>

Hauptnutzfläche Erdgeschoss Brutto	=	247,12 m <sup>2</sup>
------------------------------------	---	-----------------------

- 3 % Putz	x	0,97
------------	---	------

<b>Hauptnutzfläche Erdgeschoss Netto</b>	<b>=</b>	<b>239,71 m<sup>2</sup></b>
--	----------	-----------------------------

##### Obergeschoss:

1.) Treppenhaus:	ohne Anrechnung	=	0,00 m <sup>2</sup>
2.) Flur:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	1,93 m <sup>2</sup>
3.) WC-Herren:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	4,01 m <sup>2</sup>
4.) WC-Damen:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	4,14 m <sup>2</sup>
5.) Küche:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	6,25 m <sup>2</sup>
6.) Projektleitung:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	21,19 m <sup>2</sup>
7.) Archiv:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	17,08 m <sup>2</sup>
8.) Zeichenbüro:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	25,04 m <sup>2</sup>
9.) Vorzimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	18,61 m <sup>2</sup>
10.) Chef 1:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	20,45 m <sup>2</sup>
11.) Besprechungsraum:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	15,94 m <sup>2</sup>
12.) Buchhaltung:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	18,51 m <sup>2</sup>

<b>Übertrag</b>	<b>=</b>	<b>153,15 m<sup>2</sup></b>
-----------------	----------	-----------------------------

# D I P L . - I N G . A N D R E A S T H E U S S E N

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

<b>Übertrag</b>		=	<b>153,15 m<sup>2</sup></b>
13.) Verkauf:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	17,32 m <sup>2</sup>
14.) Chef 2:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	20,02 m <sup>2</sup>
15.) Empfang:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	59,57 m <sup>2</sup>
<b>Hauptnutzfläche 1. Obergeschoss Brutto</b>		=	<b>250,06 m<sup>2</sup></b>
- 3 % Putz		x	0,97
<b>Hauptnutzfläche Obergeschoss Netto</b>		=	<b>242,56 m<sup>2</sup></b>
<b>Hauptnutzfläche Netto insgesamt</b>		=	<b>482,27 m<sup>2</sup></b>

## Nebennutzfläche:

### Kellergeschoss:

1.) Treppenhaus:	ohne Anrechnung	=	0,00 m <sup>2</sup>
2.) Kommissionsfläche:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	35,47 m <sup>2</sup>
3.) Elektroraum:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	8,17 m <sup>2</sup>
4.) Umkl. Damen:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	12,11 m <sup>2</sup>
5.) Umkl. Herren:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	24,38 m <sup>2</sup>
6.) Heizungskellerraum:	ohne Anrechnung	=	0,00 m <sup>2</sup>
7.) Lager 1:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	26,59 m <sup>2</sup>
8.) Lager 2:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	21,53 m <sup>2</sup>
9.) Lager Service:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	15,73 m <sup>2</sup>
10.) Flur:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	11,08 m <sup>2</sup>
11.) Küche:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	11,60 m <sup>2</sup>
12.) Waschkeller:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	8,91 m <sup>2</sup>
13.) Büro Kinderbetreuung:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	10,68 m <sup>2</sup>
14.) Kindergarten:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	26,52 m <sup>2</sup>
15.) Badezimmer:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	13,90 m <sup>2</sup>
16.) Abstellraum:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	7,59 m <sup>2</sup>
<b>Nebennutzfläche Brutto</b>		=	<b>234,26 m<sup>2</sup></b>
- 3 % Putz		x	0,97
<b>Nebennutzfläche Netto</b>		=	<b>227,23 m<sup>2</sup></b>

## Gewerbehalle 1

### Erdgeschoss:

1.) Lager/Produktion:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	561,38 m <sup>2</sup>
2.) Werkstattbereich:	gemäß vorliegenden Unterlagen	=	255,20 m <sup>2</sup>

<b>Nutzfläche - Gewerbehalle 1</b>		<b>=</b>	<b>816,58 m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	--	----------	-----------------------------

---

## Gewerbehalle 2

### Erdgeschoss:

1.) Lager/Produktion:	gemäß interner Berechnung	=	217,59 m <sup>2</sup>
2.) Badezimmer:	gemäß interner Berechnung	=	8,03 m <sup>2</sup>

<b>Nutzfläche - Gewerbehalle 2</b>		<b>=</b>	<b>225,62 m<sup>2</sup></b>
------------------------------------	--	----------	-----------------------------

---

## Nebenbürogebäude:

### Erdgeschoss:

1.) Büro:	gemäß interner Berechnung	=	55,29 m <sup>2</sup>
-----------	---------------------------	---	----------------------

<b>Nutzfläche - Nebenbürogebäude</b>		<b>=</b>	<b>55,29 m<sup>2</sup></b>
--------------------------------------	--	----------	----------------------------

---

## 7.2. Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF)

Die nachfolgenden Werte wurden anhand der vorliegenden Baupläne ermittelt. Die Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277 – Ausgabe 2005) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen.

### Bürogebäude

- |                     |                 |   |         |   |                       |
|---------------------|-----------------|---|---------|---|-----------------------|
| 1.) Kellergeschoss: | 15,12 m         | x | 20,00 m | = | 302,40 m <sup>2</sup> |
| 2.) Erdgeschoss:    | wie Erdgeschoss |   |         | = | 302,40 m <sup>2</sup> |
| 3.) Obergeschoss:   | wie Erdgeschoss |   |         | = | 302,40 m <sup>2</sup> |

---

<b>BGF - Bürogebäude</b>					<b>= 907,20 m<sup>2</sup></b>
--------------------------	--	--	--	--	-------------------------------

---

### Gewerbehalle 1:

- |                  |         |   |         |   |                       |
|------------------|---------|---|---------|---|-----------------------|
| 1.) Erdgeschoss: | 20,00 m | x | 45,00 m | = | 900,00 m <sup>2</sup> |
|------------------|---------|---|---------|---|-----------------------|

---

<b>BGF - Gewerbehalle 1</b>					<b>= 900,00 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	--	--	--	--	-------------------------------

---

### Gewerbehalle 2:

- |                  |         |   |         |   |                       |
|------------------|---------|---|---------|---|-----------------------|
| 1.) Erdgeschoss: | 20,00 m | x | 11,87 m | = | 237,40 m <sup>2</sup> |
|------------------|---------|---|---------|---|-----------------------|

---

<b>BGF - Gewerbehalle 2</b>					<b>= 237,40 m<sup>2</sup></b>
-----------------------------	--	--	--	--	-------------------------------

---

### Nebenbürogebäude:

- |                  |        |   |        |   |                      |
|------------------|--------|---|--------|---|----------------------|
| 1.) Erdgeschoss: | 5,90 m | x | 9,80 m | = | 57,82 m <sup>2</sup> |
|------------------|--------|---|--------|---|----------------------|

---

<b>BGF - Nebenbürogebäude</b>					<b>= 57,82 m<sup>2</sup></b>
-------------------------------	--	--	--	--	------------------------------

---

## 8. VERKEHRSWERTBEGRIFF UND WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

### 8.1. Definition des Verkehrswertes (§ 194 BauGB)

*"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."*

### 8.2. Grundlagen der Wertermittlung (§ 2 ImmoWertV 21)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag (§ 2 (4) ImmoWertV 21) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (§ 2 (5) ImmoWertV 21) zugrunde zu legen.

Nach § 2 Abs. 2 ImmoWertV 21 bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als marktüblich geltenden, maßgebenden Umstände. Es sind dies die allgemeine Wirtschaftslage, die Verhältnisse am Kapitalmarkt sowie die wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet.

Der Grundstückszustand (§ 2 Abs. 3 ImmoWertV 21) bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjektes (Grundstücksmerkmale).

Bei den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen sind u. a. der Entwicklungszustand von Grund und Boden, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die tatsächliche Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, die Lagemerkmale, die Ertragsverhältnisse, etc. sowie bei bebauten Grundstücken die Art der baulichen Anlagen, die Bauweise und die Baugestaltung der baulichen Anlagen, die Größe der baulichen Anlagen, etc. maßgebend (keine abschließende Auflistung).

Ferner ist eine Vielzahl weiterer Merkmale zu berücksichtigen. Zum Beispiel sind dies die Dauerkulturen bei landwirtschaftlichen Grundstücken und bei forstwirtschaftlichen Grundstücken die Bestockung.

Darüber hinaus handelt es sich bei grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen ebenfalls um Grundstücksmerkmale im Sinne des § 2 Abs. 3 ImmoWertV 21.

### 8.3. Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV 21)

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV 21) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45 ImmoWertV 21), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 21), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 29 ImmoWertV 21) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

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

Die für die Ableitung des Verkehrswerts erforderlichen Daten, wie Vergleichskaufpreise, Mieten oder Bewirtschaftungskosten, sind dann geeignet und nutzbar, wenn sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind (§ 9 ImmoWertV 21).

Bei Anwendung der Verfahren sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und erst danach die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21) zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

### **8.3.1. Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 21)**

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

### **8.3.2. Ermittlung des Bodenwerts (§§ 40 - 45 ImmoWertV 21)**

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand,

Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Ist das Verfahrensgrundstück mit einem Liquidationsobjekt im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 ImmoWertV 21 bebaut und mit keiner alsbaldigen Freilegung zu rechnen, gilt § 43 ImmoWertV 21.

### **8.3.3. Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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.

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

### **8.3.4. Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

## **8.4. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Steht für den Erwerb oder die Errichtung eines Objektes üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatz ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die für dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist für Objekte immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartig vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche Bewertungsobjekte vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet

(gekauft oder errichtet) werden. Das Sachwertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (§ 7 (1) Nr. 3 ImmoWertV 21) ein Preisvergleich, in welchem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (Bodenwert, Substanzwert, Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bilden.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden das **Ertragswertverfahren** und das **Vergleichswertverfahren** angewendet. Miet- und Gewerbeobjekte, Arztpraxen, Mehrfamilienhäuser, Produktionsstätten, Lagergebäude etc. werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung aus Vermietung bzw. Verpachtung errichtet und gekauft, wobei es einem potentiellen Käufer in erster Linie darauf ankommt, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt. Einem Sachwert kommt hierbei, im Vergleich zum Ertragswert, lediglich zweitrangige Bedeutung zu, etwa zur Beurteilung der baulichen Qualität und der daraus abzuleitenden Dauer (Nachhaltigkeit) der Erträge.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem **Bürogebäude nebst zwei Gewerbehallen und einem Nebenbürogebäude** bebaute Grundstück mit der katasterteknischen Bezeichnung „**Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379**“.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21) als auch aufgrund der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil in diesem Verfahren bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) durchgeführt, da auch für dieses Verfahren die erforderlichen Daten zur Verfügung stehen und als geeignet zu klassifizieren sind.

Der abschließende Verkehrswert ist jedoch aufgrund der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen im vorliegenden Bewertungsfall aus dem Ertragswert abzuleiten, da das Bewertungsobjekt in seinen Eigenschaften erstrangig auf eine ertragsorientierte Nutzung ausgerichtet ist; der Sachwert dient somit lediglich zur Plausibilitätsprüfung.

## 9. BODENWERT DES GESAMTGRUNDSTÜCKS

### 9.1. Bodenrichtwert

#### Vorbemerkung

Bei der Bodenwertermittlung innerhalb dieses Gutachtens wird der mittelbare Preisvergleich anhand der vom örtlichen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte herangezogen.

Unterschiede in den maßgeblichen Vergleichsfaktoren sind durch Zu- oder Abschläge angemessen auszugleichen, Preisunterschiede, welche zum Wertermittlungstichtag eingetreten sind, angemessen zu berücksichtigen.

#### Bodenrichtwert

Aus der zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwertkarte, welche von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Wesel erstellt wurde, ist folgender zonaler Bodenrichtwert per 01.01.2023 für den zu bewertenden Bereich (Rheinberg – Industrie- und Gewerbepark „Xantener Straße/Nordring“, **beitragsfrei**) entnommen worden:

**25 €/m<sup>2</sup>**

#### Bodenrichtwertkriterien

Gemeinde/Stadt:	• Rheinberg
Postleitzahl:	• 47495
Gemarkungsname:	• Rheinberg
Ortsteil:	• Rheinberg
Entwicklungszustand:	• baureifes Land
Nutzungsart:	• gewerbliche Baufläche
Fläche:	• 4.500 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwertkennung:	• zonal
Beitragszustand:	• beitragsfrei
Grundstückszuschnitt:	• regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:	• tragfähiger Baugrund, alllastenfrei

#### Bodenwert

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für eine Gebietszone, welche im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnissen aufweist. Er ist bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Das zur Bewertung anstehende Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone und ist in seinen wertbestimmenden Kriterien mit den beschreibenden Merkmalen vergleichbar. Ferner erachtet der Unterzeichnende den veröffentlichten Bodenrichtwert bezüglich seiner absoluten Höhe für plausibel und ist demnach als zutreffend zu beurteilen. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie z. B. Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, etc.- sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

## 9.2. Bodenwertermittlung

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	19.12.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	tlw. Gl, tlw. GE
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	4.750 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	19.12.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	tlw. Gl, tlw. GE	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 25,00 €/m <sup>2</sup>	E3
Fläche (m <sup>2</sup> )	4.500	4.750	× 1,00	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	rechteckig	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			= <b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= <b>25,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 4.750 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	= <b>118.750,00 €</b> <b><u>rd. 119.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie** Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag  
19.12.2023 insgesamt

## 119.000,00 €

## 9.3. Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwertes auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag ist nicht erforderlich, da die vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichte historische Zeitreihe in den vergangenen Jahren keine Bodenwertveränderung ausweist.

### E2

Eine diesbezügliche Anpassung ist aufgrund eines gleichbleibenden Bodenpreisniveaus innerhalb der vorliegenden Nutzungsarten an dieser Stelle nicht erforderlich.

### E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktangepassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit).

Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

### E4

Eine Anpassung aufgrund der geringfügigen Überschreitung der verfahrensgegenständigen Grundstücksgröße in Bezug zu der Größe des fiktiven Bodenrichtwertgrundstücks erachtet der Unterzeichnende im vorliegenden Fall nicht für erforderlich.

### Anmerkung

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Grundstückes. Der Bodenwert wird daher altlastenfrei angenommen. Ferner wird auf § 4 (3) ImmoWertV 21 verwiesen.

## 10. ERTRAGSWERTVERFAHREN

### 10.1. Begriffserläuterung innerhalb des Ertragswertverfahrens

#### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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

#### **Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV 21)**

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21).

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

#### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht.

Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

#### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage

geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

## **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt.

Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

## **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## 10.2. Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche <sup>1.)</sup> (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete <sup>2.)</sup>		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude	1	Hauptnutzfläche EG + OG	482,27		7,25	3.496,46	41.957,52
Bürogebäude	2	Nebennutzfläche KG	227,23		4,70	1.067,98	12.815,76
Gewerbehalle 1	3	Lager, Produktion, Werkstatt EG	816,58		4,50	3.674,61	44.095,32
Gewerbehalle 2	4	Lager, Bad EG	225,62		3,50	789,67	9.476,04
Nebenbürogebäude	5	Büro EG	55,29		7,25	400,85	4.810,20
<b>Summe</b>			<b>1.806,99</b>	<b>-</b>		<b>9.429,57</b>	<b>113.154,84</b>

**Rohertrag** <sup>3.)</sup> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **113.154,84 €**

**Bewirtschaftungskosten** <sup>4.)</sup> – **29.420,26 €**

(26,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)

**jährlicher Reinertrag** **= 83.734,58 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**

6,00 % von 119.000,00 € (Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup> × Bodenwert)

– **7.140,00 €**

**Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 76.594,58 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 6,00 % Liegenschaftszinssatz <sup>5.)</sup>

und RND = 33 Jahren Restnutzungsdauer <sup>6.)</sup>

× **14,230**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 1.089.940,87 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **119.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 1.208.940,87 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** <sup>7.)</sup>

+ **0,00 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 1.208.940,87 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** <sup>8.)</sup>

– **37.500,00 €**

**Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023** **= 1.171.440,87 €**

**rd. 1.170.000,00 €**

## 10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### 1.) Fläche

Die Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen und intern stichprobenhalber überprüft. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### 2.) marktüblich erzielbare Nettokaltmiete

Ein örtlicher Mietspiegel für gewerblich genutzte Liegenschaften existiert nicht. Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Gewerbemietenspiegel der IHK,
- Preisspiegel für Gewerbeimmobilien in NRW des Immobilienverband Deutschland (IVD)
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### 3.) Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

### 4.) Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### 5.) Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind

bestimmt.

Bedingt durch die gegenwärtige Entwicklung auf dem Immobilienmarkt, teilweise begründet durch die zuletzt stetigen Anhebungen des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank (EZB, gegenwärtig 4,5 %, Stand 20. September 2023) und dem in diesem Zusammenhang stehenden Umstand, dass die vorhandenen Liegenschaftszinssätze aus Kauffällen der vergangenen Jahre abgeleitet

worden sind, erachtet der Unterzeichnende im vorliegenden Bewertungsfall einen objektspezifischen Liegenschaftszinssatz von 6,00 % für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht.

Anmerkung:

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist nicht nur von der nutzungsbestimmten Art des Objektes, sondern auch von der Restnutzungsdauer abhängig. Die Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Restnutzungsdauer ist umso größer, je kürzer die Restnutzungsdauer wird. Der Liegenschaftszinssatz ist umso höher, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.

## 6.) Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich. Ferner wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes (Bürogebäude) im Ertragswertverfahren maßgebend ist.

## 7.) marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung. Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

## 8.) besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen, insbesondere für die Beseitigung von Mängeln und Schäden, werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten pauschaliert ermittelt.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen,

- dass allgemeine Schönheitsreparaturen in der Regel unberücksichtigt zu belassen sind, da auch bei Vergleichsobjekten, aus welchen die Gutachterausschüsse Bewertungsdaten (u. a. Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren, etc.) ableiten, derartige Erfordernisse bestehen und die Gutachterausschüsse eine diesbezügliche Bereinigung nicht vornehmen und
- dass sich die Innenbesichtigung im Rahmen der örtlichen Inaugenscheinnahme lediglich auf einen Teilbereich der verfahrensgegenständigen baulichen Anlagen beschränkte und somit eine abschließende Berücksichtigung vorhandener Mängel und Schäden nicht erfolgen kann.

# DIPL.-ING. ANDREAS THEUSSEN

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
<b>Bauschäden</b>	<b>-37.500,00 €</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Feuchtschäden mit Putz- und Farbabplatzungen an den Kelleraußenwänden als auch teilweise an den Kellerinnenwänden (ggf. Abdichtung der Bodenplatte (rd. 100 m<sup>2</sup> x 250 €/m<sup>2</sup>)) -25.000,00 €</li><li>▪ Erneuerung der Türe zum Heizungskellerraum aufgrund bestehender Korrosionen -1.500,00 €</li><li>▪ Reparatur von Wand- und Deckenverkleidungen im Bereich des Schraubenlagers -3.500,00 €</li><li>▪ Restarbeiten im Bereich Souterrainwohnung, sofern für eine Wohnnutzung tatsächlich Baugenehmigung erteilt wird. Für die ausgewiesene Nutzung ist eine diesbezügliche Berücksichtigung nicht erforderlich. 0,00 €</li><li>▪ Installation einer elektrischen Anlage zur Beheizung -2.500,00 €</li><li>▪ Kleinreparaturen einschließlich E-Check, Wartung der Heizung, etc. -5.000,00 €</li></ul>	
<b>Summe</b>	<b>-37.500,00 €</b>

## 11. SACHWERTVERFAHREN

### 11.1. Begriffserläuterung innerhalb des Sachwertverfahrens

#### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs-)Einrichtungen hinzuzurechnen.

#### **Baukostenregionalfaktor**

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

#### **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### **Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

#### **Besondere Einrichtungen**

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

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des

Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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

## **Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

## **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

## **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

## **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

## **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

## **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

## **Außenanlagen**

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

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

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

## 11.2. Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Bürogebäude	Gewerbehalle 1	Gewerbehalle 2
<b>Normalherstellungskosten<sup>1.)</sup> (Basisjahr 2010)</b>	=	1.108,00 €/m <sup>2</sup> BGF	525,00 €/m <sup>2</sup> BGF	476,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis<sup>2.)</sup></b>				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	907,20 m <sup>2</sup>	900,00 m <sup>2</sup>	237,40 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile<sup>3.)</sup></b>	+	19.250,00 €	0,00 €	28.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	1.024.427,60 €	472.500,00 €	141.002,40 €
<b>Baupreisindex<sup>4.)</sup> (BPI) 19.12.2023 (2010 = 100)</b>	x	181,7/100	181,7/100	181,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.861.384,95 €	858.532,50 €	256.201,36 €
<b>Regionalfaktor<sup>5.)</sup></b>	x	1,000	1,000	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	1.861.384,95 €	858.532,50 €	256.201,36 €
<b>Alterswertminderung</b>				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>		60 Jahre	40 Jahre	40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>		33 Jahre	13 Jahre	37 Jahre
• prozentual		45,00 %	67,50 %	7,50 %
• Faktor	x	0,55	0,325	0,925
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	1.023.761,72 €	279.023,06 €	236.986,26 €

Gebäudebezeichnung		Nebenbürogebäude
<b>Normalherstellungskosten<sup>1.)</sup> (Basisjahr 2010)</b>	=	705,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis<sup>2.)</sup></b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	57,82 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile<sup>3.)</sup></b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	40.763,10 €
<b>Baupreisindex<sup>4.)</sup> (BPI) 19.12.2023 (2010 = 100)</b>	x	181,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	74.066,55 €
<b>Regionalfaktor<sup>5.)</sup></b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	74.066,55 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND) <sup>6.)</sup>		40 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND) <sup>7.)</sup>		37 Jahre
• prozentual		7,50 %
• Faktor	x	0,925
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	68.511,56 €

**vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

**1.608.282,60 €**

**Übertrag**

**1.608.282,60 €**

<b>Übertrag</b>		<b>1.608.282,60 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen <sup>8.)</sup></b>	<b>+</b>	<b>112.579,78 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	<b>=</b>	<b>1.720.862,38 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+</b>	<b>119.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>1.839.862,38 €</b>
<b>Sachwertfaktor <sup>9.)</sup></b>	<b>×</b>	<b>0,70</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge <sup>10.)</sup></b>	<b>+</b>	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>=</b>	<b>1.287.903,67 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <sup>11.)</sup></b>	<b>-</b>	<b>37.500,00 €</b>
<b>Sachwert zum Wertermittlungsstichtag 19.12.2023</b>	<b>=</b>	<b>1.250.403,67 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>1.250.000,00 €</b>

### 11.3. Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### 1.) Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

#### 2.) Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen erstellt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17).

#### 3.) Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere

die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbausezuschläge.

Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

## Gebäude: Bürogebäude

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Klimaanlage	8.500,00 €
▪ elektrischer Türöffner im Bereich des Haupteingangs	1.000,00 €
▪ elektrische Markise im Bereich des Haupteingangs	1.000,00 €
▪ Wallbox (Webasto Pure)	750,00 €
▪ Alarmanlage	5.000,00 €
▪ Kameraüberwachung	3.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>19.250,00 €</b>

## Gebäude: Gewerbehalle 2

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
▪ Brückenkran mit einer Tragfähigkeit von 5 t.	20.000,00 €
▪ Sanitärbereich	8.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>28.000,00 €</b>

## 4.) Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Im vorliegenden Fall ist der Baupreisindex für gewerblich genutzte Betriebsgebäude maßgebend.

## 5.) Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

## 6.) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

## 7.) Restnutzungsdauer

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

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung nicht erforderlich.

## 8.) Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden aufgrund eines prozentualen Anteils vom Gebäudesachwert ermittelt und entsprechend in Anrechnung gebracht. Die Bandbreite beträgt in der Regel zwischen 2 % und 8 %, welche auch bei Marktteilnehmern eine entsprechende Akzeptanz findet. Besondere Einrichtungen, wie Schwimmbekken, parkähnliche Gartengestaltungen, etc. sind mit der Regelbandbreite nicht abgedeckt und führen daher zu gesonderten Wertansätzen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Unterzeichnende einen prozentualen Anteil vom Gebäudesachwert von 7 % für angemessen sowie für lage- und situationsgerecht.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (1.608.282,60)	112.549,78 €
<b>Summe</b>	<b>112.579,78 €</b>

## 9.) Sachwertfaktor

Da für die Objektart des Bewertungsobjektes kein geeigneter Sachwertfaktor abgeleitet bzw. veröffentlicht wurde (weder von dem örtlich zuständigen Gutachterausschuss noch von Gutachterausschüssen benachbarter Landkreise, des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle noch von privaten Institutionen), wird der zur Erzielung eines marktkonformen (d. h. verkehrswertnahen) Ergebnisses benötigte Sachwertfaktor insbesondere auf der Grundlage

- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Einschätzung des örtlichen Grundstücksmarkts, insbesondere unter Zugrundelegung von Sachwertfaktoren näherungsweise übertragbarer Immobilien aus dem Umfeld des zuständigen als auch der naheliegenden Gutachterausschüsse

bestimmt und angesetzt.

Zusammenfassend verbleibt festzustellen, dass der Unterzeichnende aufgrund der vorliegenden Daten einen objektspezifischen Sachwertfaktor in einer Höhe von 0,70 für angemessen als auch für lage- und situationsgerecht erachtet.

## 10.) Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse finden bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. keine ausreichende Berücksichtigung.

Aus diesem Grund kann zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwertes eine

zusätzliche Marktanpassung im Sinne von § 7 (2) ImmoWertV 21 durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Im vorliegenden Fall ist eine derartige Anpassung jedoch nicht erforderlich.

## **11.) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bei den besonders objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend in Anrechnung gebracht, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Ferner wird diesbezüglich auf Fußnote 8.) in „10.3. Erläuterung zur Ertragswertberechnung“ dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

## 12. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Das Ziel einer jeden Marktwertermittlung ist - vereinfacht ausgedrückt - die Schätzung des wahrscheinlichsten Kaufpreises eines Objekts zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Dabei werden ein konkreter Wertermittlungstichtag festgelegt und sowohl auf Verkäufer- als auch auf Käuferseite wirtschaftlich vernünftig denkende und handelnde Marktteilnehmer unterstellt. Die Aufgabe des Sachverständigen bzw. Wertermittlers ist es dann, die wertbeeinflussenden Eigenschaften und die allgemeinen Wertverhältnisse des zu bewertenden Objekts sachgerecht, d.h. insbesondere marktkonform, zu berücksichtigen.

Die verfahrensgegenständliche Liegenschaft „Nordring 13 in 47495 Rheinberg“ befindet sich im Rheinberger Stadtbezirk „Rheinberg“ innerhalb des Industrie- und Gewerbeparks „Xantener Straße/Nordring“ und trägt die katastertechnische Bezeichnung „Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379“. Sie ist im Wesentlichen mit einem Bürogebäude nebst zwei Gewerbehallen und einem Nebenbürogebäude bebaut, welche teilweise im Jahre 1996 sowie teilweise im Jahre 2020 errichtet worden sind.

Während das Bürogebäude aus einer konventionellen Massivbauweise besteht und vollständig unterkellert ist, sind die weiteren Gebäude in einer Skelettbauweise gefertigt und weisen keine Unterkellerung auf.

Das Massivbauwerk verfügt über eine zeitgemäße Ausstattung in insgesamt guter Qualität und wird, soweit ersichtlich, einer Büronutzung mit kellergeschossigen Nebenräumen vollumfassend gerecht. Die Gewerbehallen sind insgesamt angemessen ausgestattet und lassen eine vielseitige Nutzung zu. Zusammenfassend verbleibt demnach festzustellen, dass eine Drittverwendbarkeit vollumfänglich realisierbar ist.

Mängel und Schäden, welche im Rahmen der Teilinnenbesichtigung festgestellt worden sind, wurden in erforderlicher Höhe überschlägig wertmindernd innerhalb der angewandten Wertermittlungsverfahren berücksichtigt, unterlagen jedoch keiner Bauteilöffnung und somit lediglich einer Inaugenscheinnahme.

Ferner wird bezüglich des Gebäudezustandes auf den Inhalt dieses Verkehrswertgutachtens verwiesen.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden als **Renditeobjekte** erworben. Begründung hierzu ist, dass bei Renditeobjekten, im Gegensatz zu Wohnobjekten, bei denen die substanzorientierten und individuellen Merkmale im Rahmen der Eigennutzung vorrangig als Kaufkriterien anzusehen sind, eine möglichst hohe Verzinsung des investierten Kapitals im Vordergrund steht.

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

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

In den Nrn. 10.2. und 11.2. wurde der Wert der bewerteten Liegenschaft zum Wertermittlungstichtag **19. Dezember 2023** ermittelt:

nach dem Ertragswertverfahren zu	1.170.000 €
nach dem Sachwertverfahren zu	1.250.000 €

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, welcher im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises. Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) von deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in mittlerer Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, angemessener Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Entscheidend im Rahmen der Verkehrswertableitung sind jedoch im vorliegenden Fall die **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen**, nach denen aufgrund der **Objektart (Renditeobjekt)** die Zugrundelegung des Ertragswertes für die Ableitung des Verkehrswertes ausschlaggebend ist. Der ermittelte Sachwert weicht lediglich um rd. 6,8 % vom Ertragswert ab, so dass der Ertragswert als plausibel zu klassifizieren ist.

**Ausgehend vom Ertragswert ermittele ich den Verkehrswert (Marktwert) des mit einem Bürogebäude nebst zwei Gewerbehallen und einem Nebenbürogebäude bebauten Grundstücks mit der katastertechnischen Bezeichnung „Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379“ und der postalischen Anschrift „Nordring 13 in 47495 Rheinberg“ zum Wertermittlungsstichtag 19. Dezember 2023 auf:**

**1.170.000 €**

(in Worten: EINE MILLIONEN EINHUNDERTSIEBZIGTAUSEND EURO)

## 13. SCHLUSSBESTIMMUNG

Ich versichere, dieses Gutachten nach objektiven Gesichtspunkten sowie unabhängig, unparteiisch, gewissenhaft, weisungsfrei und nach dem heutigen Stand der Technik angefertigt zu haben. Am Ergebnis der Wertermittlung habe ich kein persönliches Interesse. Für dieses Gutachten beanspruche ich den mir gesetzlich zustehenden Urheberrechtsschutz.

Alpen, den 26. März 2024



**Geprüfte Fachkompetenz**  
Zertifizierter Sachverständiger  
ZIS Sprengnetter Zert (S)

.....  
Diplom-Ingenieur A. Theussen

---

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

**14. VERZEICHNIS DER ANLAGEN**

**Anlage 1: Übersichtskarten ..... 64**

**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster ..... 66**

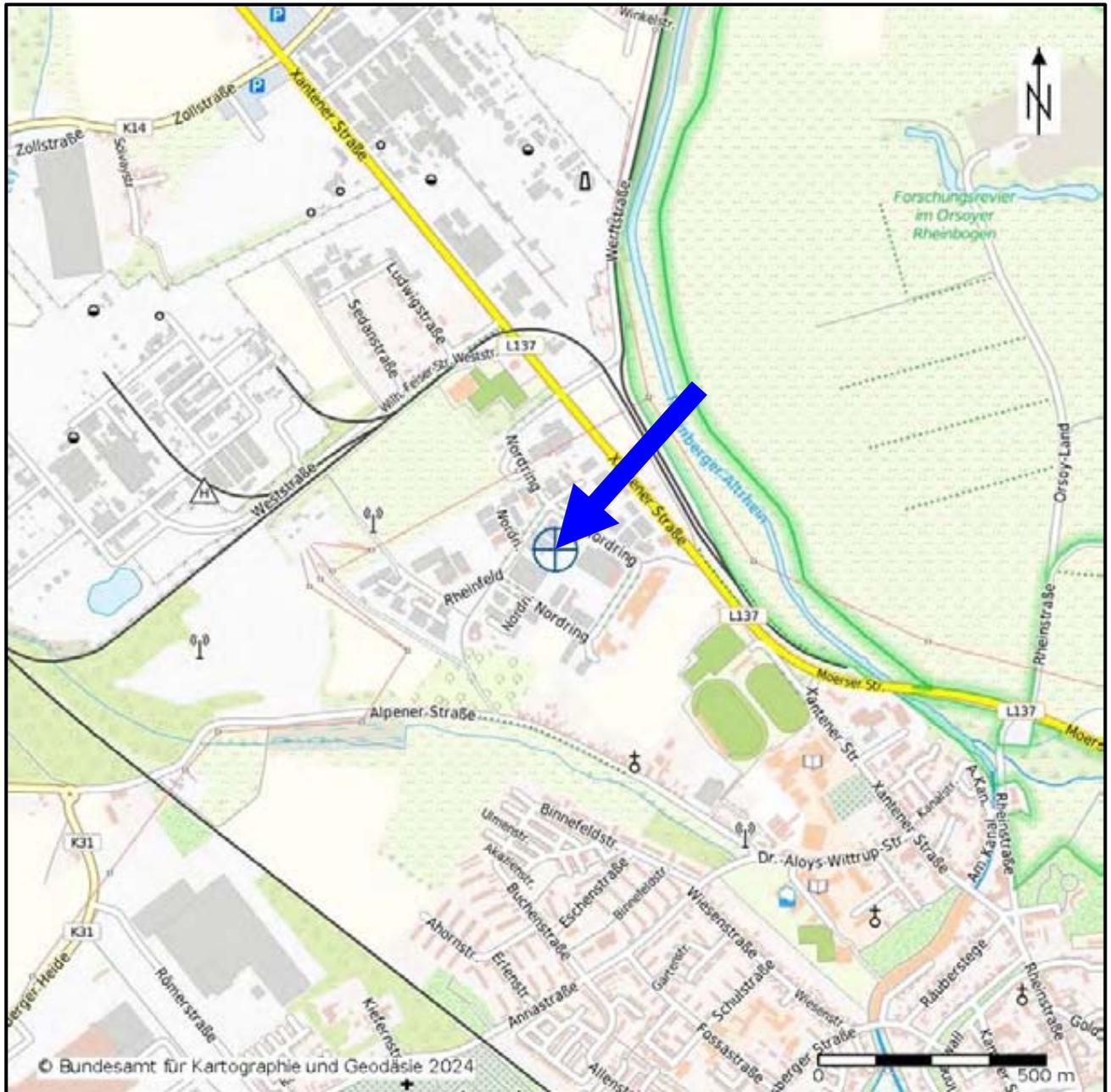
**Anlage 3: Bauzeichnungen ..... 67**

**Anlage 4: Fotonachweis ..... 70**

**Anlage 5: Literaturverzeichnis ..... 81**

**Anlage 1: Übersichtskarten**



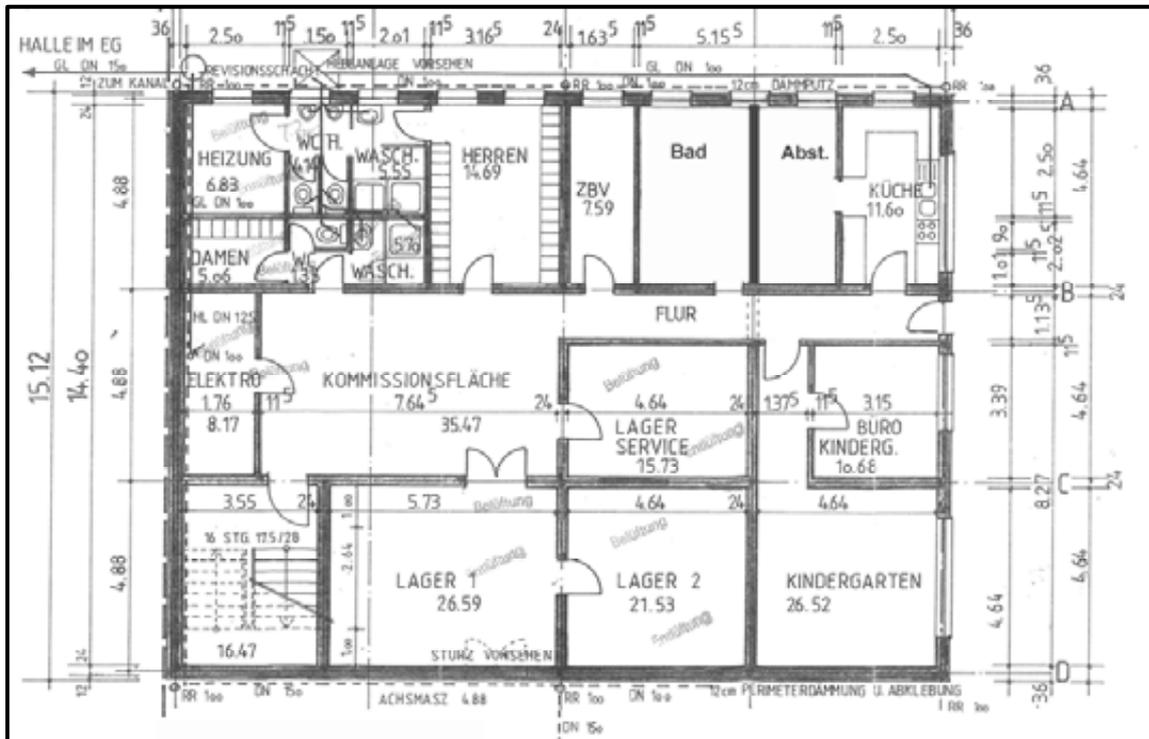


**Anlage 2: Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

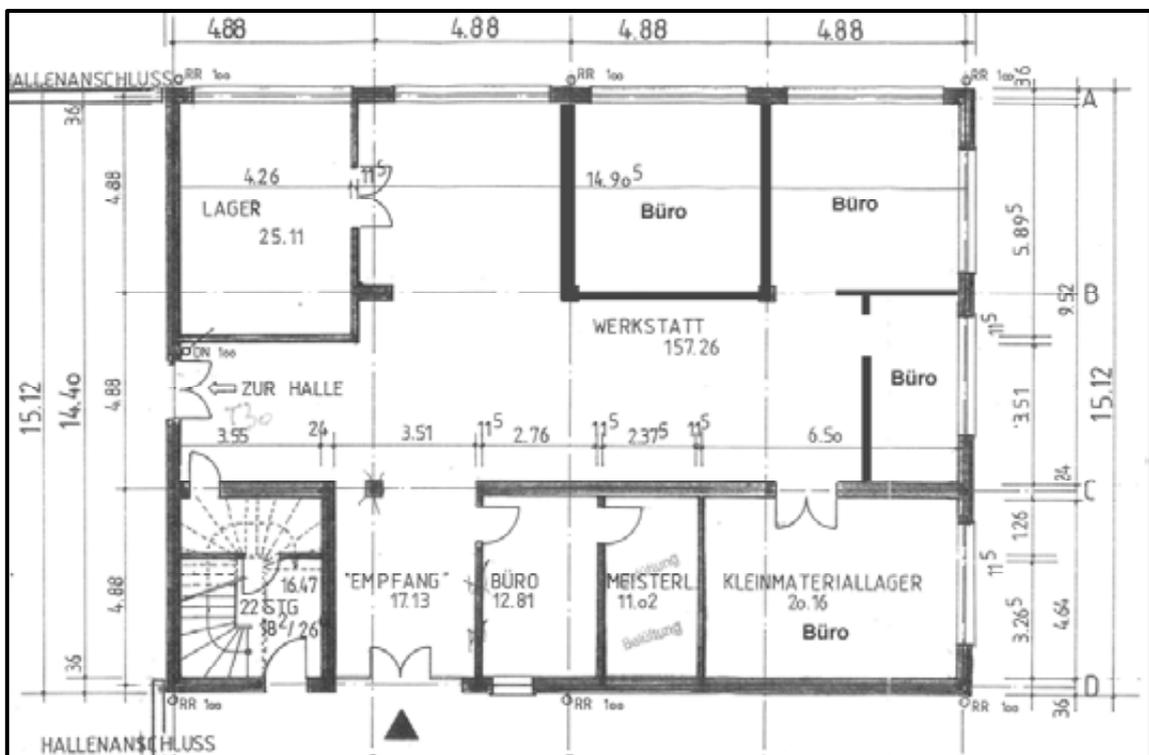
**Nicht in der Internetversion enthalten!**

## Anlage 3: Bauzeichnungen

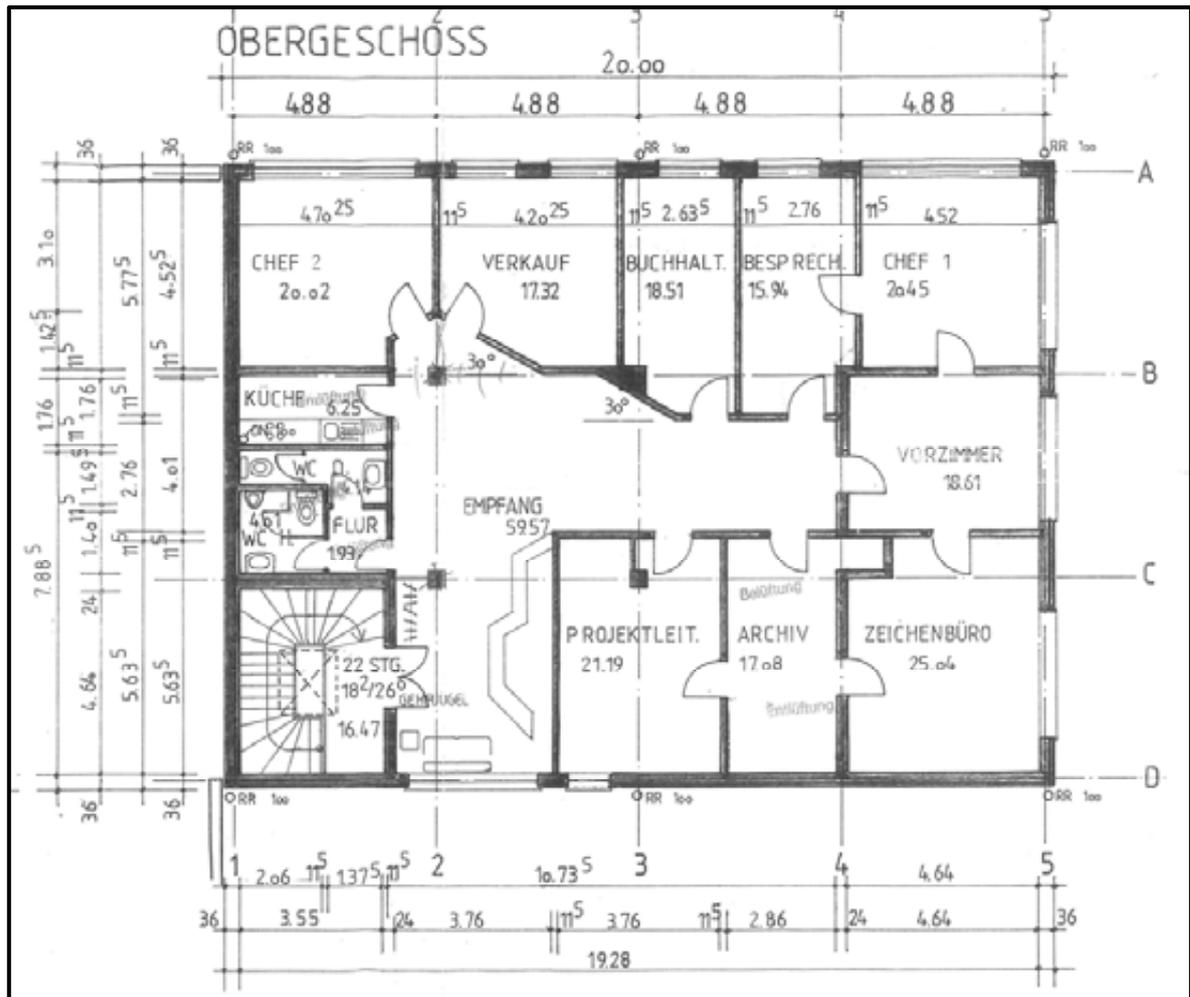
(Die vorliegenden Grundrisszeichnungen weisen geringfügige Abweichungen zum Bestand auf.)



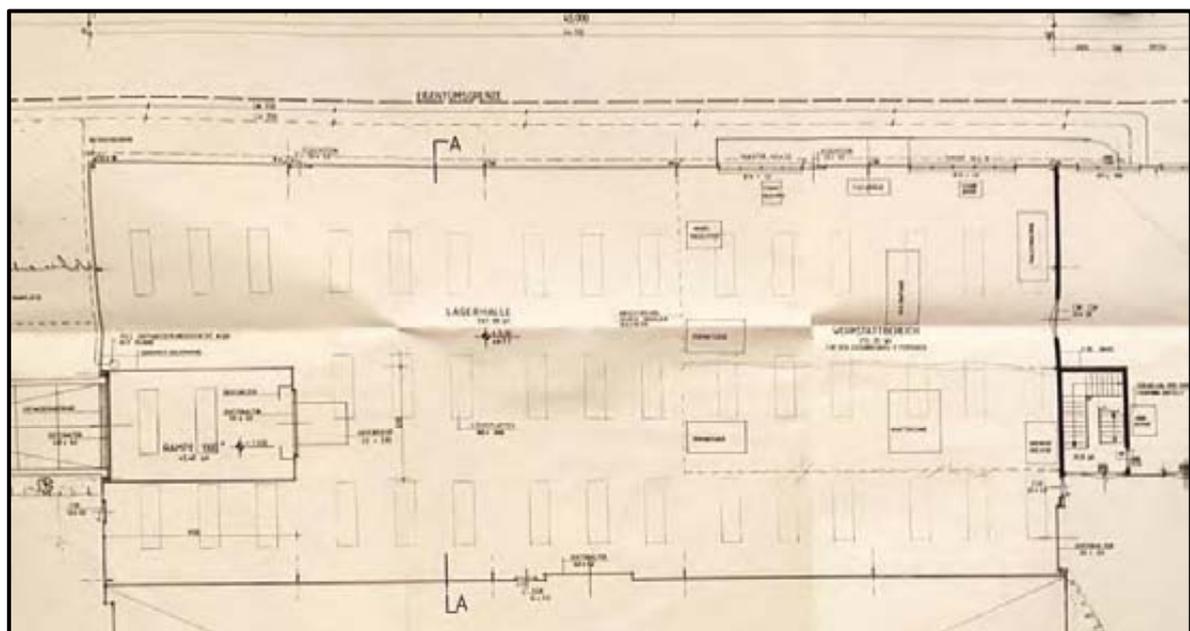
-Kellergeschoss Bürogebäude-



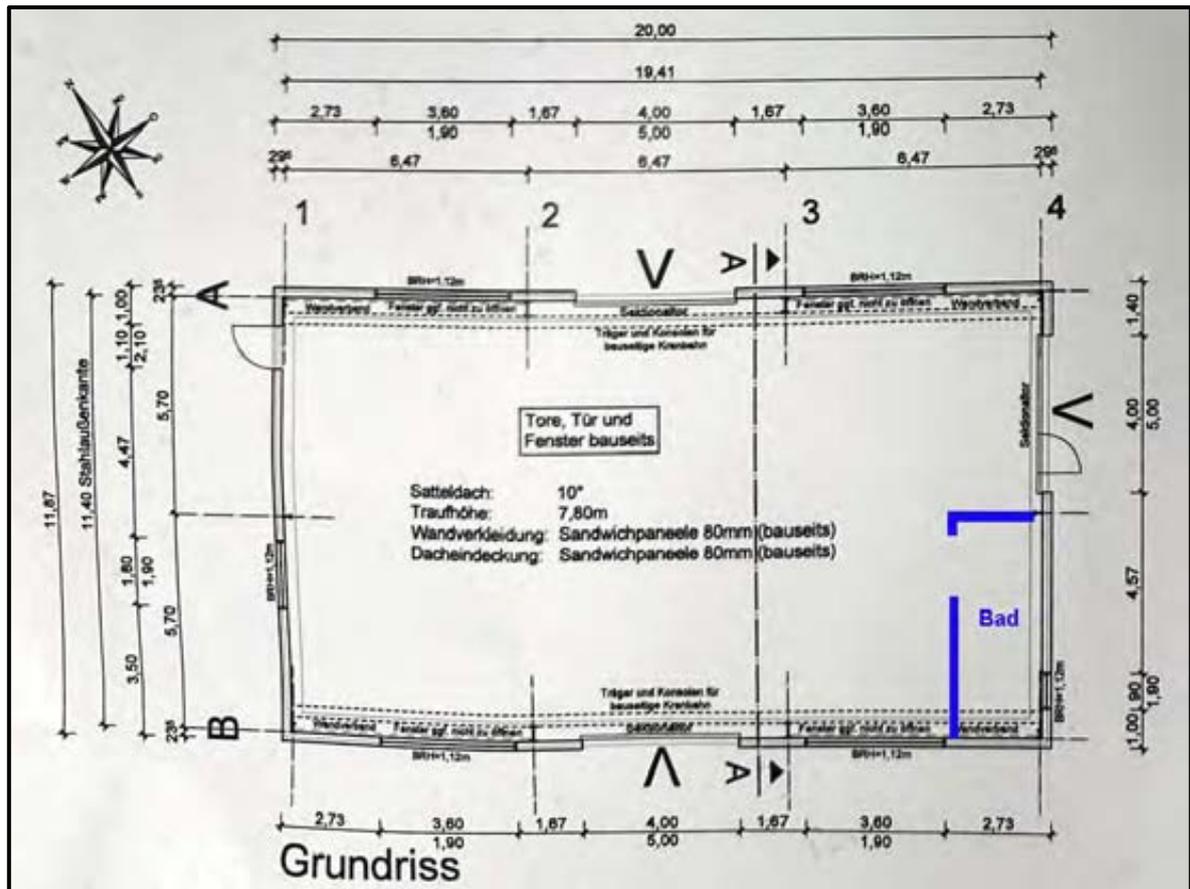
-Erdgeschoss Bürogebäude-



-Obergeschoss Bürogebäude-



-Gewerbehalle 1-



-Gewerbehalle 2-

**Anlage 4: Fotonachweis**



Süd-Ost-Ansicht



Bürogebäude (Eingangsansicht)



Bürogebäude (Rückansicht/Giebelansicht)



Gewerbehalle 1



Gewerbehalle 2



Nebenbürogebäude



Eingangsbereich - Bürogebäude



Werkstatt/Ausstellung/Büro - Bürogebäude



Bürraum - Bürogebäude



Kommissionsfläche – Bürogebäude



Lager – Bürogebäude



Feuchtschäden im Lager – Bürogebäude



Heizungsanlage - Bürogebäude



WC-Herren – Bürogebäude



Badezimmer – Bürogebäude



Küche – Bürogebäude



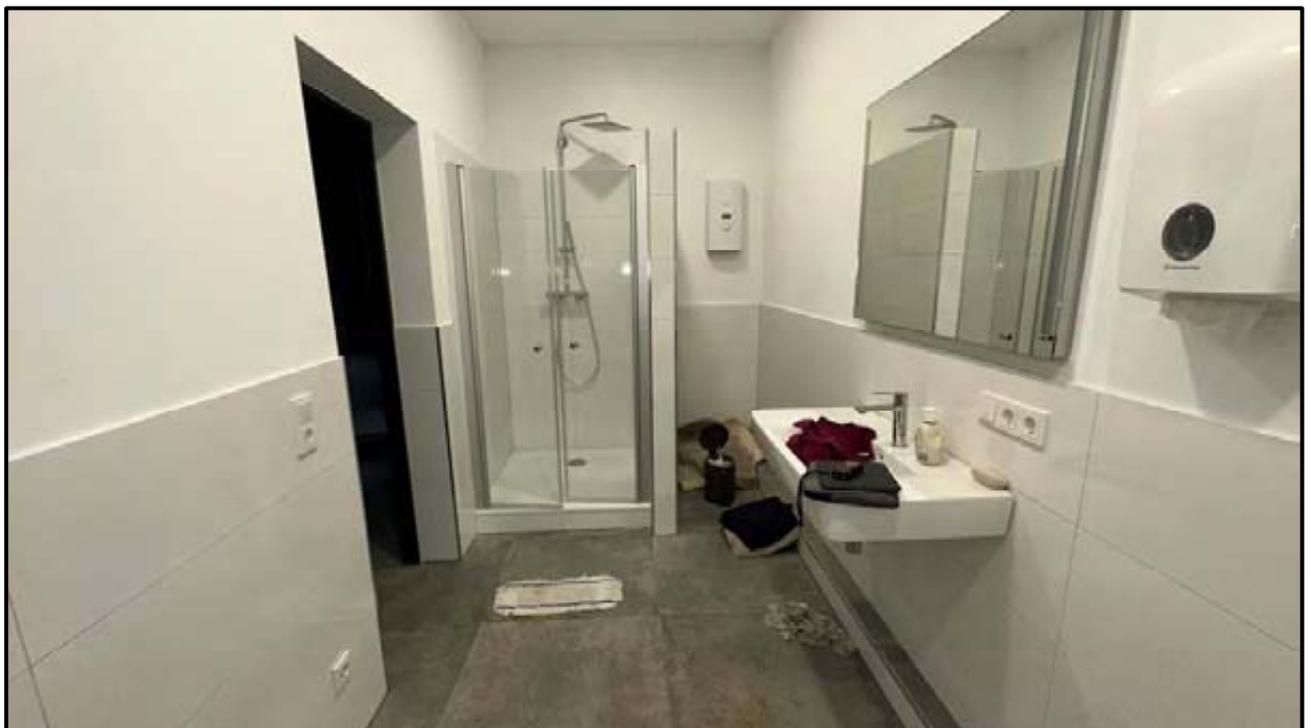
Gewerbehalle 1



Gewerbehalle 2



Gewerbehalle 2



Badezimmer – Gewerbehalle 2



Nebenbürogebäude

## Anlage 5: Literaturverzeichnis

(keine abschließende Auflistung)

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ImmoWertV:**

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

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**GEG:**

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

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [5] Kleiber – Simon – Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kommentar und Handbuch)
- [6] Ross – Bachmann – Hölzner: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- [7] Ross – Bachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
- [8] Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung
- [9] Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Verlag und Software GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2023) erstellt.