

Martin Lückermann, Dipl.-Ing.
Sachverständiger für Grundstücksbewertungen

Lübbecker Straße 52
32339 Espelkamp
E-Mail: Martin.Lueckermann@freenet.de
Telefon: 05743 8171

Fax: 05743 920234
Handy: 0177 8100071

Auftrags-Nr.: 25 - 03

Ausfertigung: digital

Verkehrswertgutachten



Ansicht von Südwesten

Objektart: Gewerbegrundstück - Erbbaugrundstück - bebaut aufgrund eines Erbbaurechts
mit einem Wohnhaus mit Büroteil
heutige Nutzung als Wohngrundstück

Grundstück: Dr. Max-Ilgner-Straße 8
32339 Espelkamp

Zweck des Gutachtens: Schätzung des Verkehrswerts zwecks der Zwangsversteigerung
Auftrag des Amtsgericht Rahdens vom 16.01.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Rahden Aktenzeichen: 004 K 008/23

Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

Qualitätstichtag: 31.01.2025

Besichtigung am: 19.02.2025

Besichtigungsteilnehmer: nur von außen

Der Verkehrswert für das Grundstück Espelkamp, Dr.- Max-Ilgner-Straße 8 wird, abgeleitet aus dem finanzmathematischen Wert des Erbbaugrundstücks zum Stichtag 31. Januar 2025 gerundet auf

70.000 Euro geschätzt.

Das Gutachten darf nur für Geschäftsvorgänge des Auftragsgebers genutzt werden.

Das Gutachten wird in 4-facher Ausfertigung erstellt und umfasst einschließlich Anlagen 12 Seiten.

Allgemeine Vorbemerkungen

Es wird unterstellt, dass die Baulichkeiten, die bei der Besichtigung auf dem Grundstück vorgefunden wurden, behördlich genehmigt sind oder Bestandsschutz genießen.

Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt.

Einzelne Bauteile, wie z.B. Heizkörper, Beleuchtung, Fenster, Türen und Sanitärobjekte sowie die Elektroinstallation wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft.

Aussagen über Baumängel, Bauschäden (z.B. durch Ungeziefer oder Pilze hervorgerufen) und die Standsicherheit einzelner Bauteile sind daher, soweit sie in diesem Gutachten angeführt, eventuell unvollständig und daher nicht abschließend. Für genauere Aussagen sind Detailuntersuchungen erforderlich und, da sie den Rahmen dieses Gutachten sprengen würden, gesondert in Auftrag zu geben.

Die Abmessungen der Bauwerke sowie die der Räume werden, wenn im Gutachten dazu keine abweichenden Aussagen getroffen worden sind, den vorgelegten Bauplänen entnommen. Ein Aufmaß und Überprüfung der tatsächlichen Maße auf Abweichungen von den Bauplänen erfolgt in der Regel nicht.

Alle Aussagen in diesem Gutachten sind nur im Zusammenhang des Gesamtgutachtens zu interpretieren. Für Einzelaussagen wird ausdrücklich jegliche Haftung abgelehnt.

Sämtliche Ausfertigungen sind nur mit der Originalunterschrift des Sachverständigen gültig.

Verfahrenswahl

Bei der Wahl des anzuwendenden Verfahrens hat der Sachverständige sich an die allgemein anerkannten Regeln der Schätzungslehre zu halten.

Es gibt drei klassische Wertermittlungsverfahren; das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren, die sich für die Schätzung des Grundstücksverkehrswerts anbieten. Diese Verfahren sind grundsätzlich gleichrangig.

Grundsätzlich kann die Schätzung des Wertes sich auch nur auf ein Verfahren stützen. Werden mehrere Verfahren herangezogen, so sind deren Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagekraft auf den Wert zu würdigen und nachvollziehbar zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren ist vorrangig bei der Ermittlung des Bodenwerts sowie bei der Ermittlung der Werte für Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden.

Das Ertragswertverfahren ist vorrangig für die Ermittlung von Mietwohn- und gemischt genutzten, für gewerblich/industriell genutzten und öffentlich genutzten Grundstücken sowie für Sonderimmobilien anzuwenden, da hier der Wert sich nach den erzielbaren Erträgen bemisst.

Das Sachwertverfahren findet seine Anwendung vorrangig bei der Wertschätzung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie für einzelne Sonderimmobilien - bei Einzweckgebäuden.

Andere Verfahren, die nicht gegen anerkannte Denkgesetze verstoßen, sind ebenfalls zulässig soweit sie zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Benutzte Abkürzungen

BGF	Bruttogrundfläche
BRI	Bruttorauminhalt
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
GAA	Gutachterausschuss
GBR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
KG	Kellergeschoss
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
WF	Wohnfläche

Zu der Ortsbesichtigung

Eine ausgiebige Besichtigung der aufstehenden Gebäude erübrigt sich, da ein Gebäudewertanteil nicht zu erfassen ist. Das Grundstück wird nur von außen in Augenschein genommen.

Der Zustand des Grundstücks wurde umfassend durch eine Inaugenscheinnahme festgestellt.

Zum Gegenstand der Verkehrswertermittlung

Die Verkehrswertermittlung umfasst nur die Bewertung des Erbbaurechtsgrundstücks, also nur der mit einem Erbbaurecht belastete Grund und Boden.

Die Bewertung der eventuell vorhandenen Betriebsvorrichtungen für den bis zur Insolvenz ausgeübten Betrieb ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Zu den Annahmen für die Schätzung

Als Grundlage der Verkehrswertschätzung dienen die Katasterunterlagen, der Erbbaurechtsvertrag und ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis für das zu bewertende Grundstück der Stadt Espelkamp, ferner die vor Ort vorgefundenen Gegebenheiten sowie die Annahmen, die auf Erfahrungen des Unterzeichners beruhen.

Zu dem Grundstück

Zur Lage

Das Grundstück liegt im Zentrum der Stadt Espelkamp, ca. 1.100 m nordwestlich des Zentrums.

Die Stadt Espelkamp ist eine junge Stadt - nach dem 2. Weltkrieg aus einer Munitionsanstalt entstanden. Sie hat rund 25.000 Einwohner. Im Zentrum wohnen ca. 15.000 Einwohner.

Als Infrastruktur für das tägliche Leben sind Kindergärten, umfassendes Schulanangebot, Banken, Handel, Gastronomie, Ärzte, Apotheken und Verwaltung vorhanden.

Arbeitsplätze sind in etlichen ortsansässigen Firmen und benachbarten Ortsteilen von Rahden sowie in den Nachbarkommunen Lübbecke, Rahden und Stemwede vorhanden.

Das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Das Grundstück liegt auf der Ostseite der Dr. Max-Ilgner-Straße. Es liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 "In der Tütenbeeke" der Stadt Espelkamp.

Das Grundstück ist mit einem eingeschossigen Wohnhaus, das ehemals als Büro genutzt worden ist, bebaut.

Der Außenbereich des Grundstücks ist mäßig gepflegt.

Zum Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 10.1.2024 vom Amtsgericht Rahden vor. In Abteilung II sind fünf Eintragungen vorhanden: Eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht zugunsten der Stadt Espelkamp), ein Erbbaurecht sowie ein Vorkaufsrecht zugunsten des Inhabers des Erbbaurechts, das Insolvenzverfahren der Grundstückseigentümerin und der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Zu Baulasten

Es gibt einen Eintrag - Baulastenblatt Nr. 331 im Baulastenverzeichnis der Stadt Espelkamp. Der genaue Wortlaut ist dem als Kopie beigelegten Baulastenblatt zu entnehmen.

Zu der Baulast aus 2008 - nach Kauf in 2007 - Blatt 231

Es ist eine Baulast eingetragen, die verbindlich auch für Rechtsnachfolger gilt. Sie beinhaltet:

1. Eine Vereinigungsbaulast mit dem Flurstück 234 der Flur 8 der Gemarkung Espelkamp - dem eigentlichen Fabrikgrundstück. Das heißt, dass beide Grundstücke baurechtlich ein einziges Grundstück bilden.
2. Sie beinhaltet eine Nutzungsbeschränkung - nach §8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO - bezüglich der Nutzung des Wohngebäudes.

Dieses darf nur vom Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. den Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen nebst Familienangehörigen des angrenzenden Gewerbebetriebs bewohnt
3. Jede Nutzung ist durch einen anderen als unter Ziffer 2 festgelegten Personenkreis zu unterlassen.

Zu Altlasten

Für das Grundstück liegt ein Eintrag im Altlastenkataster des Kreises Minden-Lübbecke vor.

Es befindet sich auf der Altablagerung 3617-006 M "Tütenbeeke", die im Altlastenverzeichnis des Kreises Minden-Lübbecke eingetragen ist.

Dieser Bereich ist von 1954 bis 1968 als Mülldeponie der Stadt Espelkamp genutzt worden. Hier sind Haus-, Gewerbe- und Industrieabfälle abgelagert worden.

Nach Aktenlage des Kreises wurde bei der Bebauung das Deponat abgetragen.

Es hat in den Jahren 2008 und 2009 Boden- und Bodenluftuntersuchungen gegeben. Laut Ausführungen des Kreises Minden-Lübbecke vom 7.2.2024 wurden dabei keine Auffälligkeiten oder Bestandteile ermittelt, die auf umwelt- oder nutzungsrelevante Belastungen hinweisen. Weiter wird ausgeführt, dass sich bei der derzeitigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf und kein weiterer Erkundungsbedarf ergeben.

Grundsätzlich ist jedoch zu beachten, dass bei Eingriffen in den Oberbodenbereich bzw. bei Bewegungen des Bodengrundes grundsätzlich eine gutachterliche Begleitung und Dokumentation erforderlich sind.

Die von der Altlast betroffene Fläche liegt entlang der südlichen Grundstücksgrenze - weitgehend Bauwischfläche - und ist ca 1.800 m² groß.

Zu der Nutzung

Das Grundstück wird als reines Wohngrundstück vom ehemaligen Geschäftsführer des in Insolvenz befindlichen Produktionsbetriebs auf dem angrenzenden Flurstück 234 genutzt. Der Betrieb ruht.

Zu dem Inhalt des belastenden Erbbaurechts

Das Erbbaurecht wurde am 28.1.2010 gegründet und am 8.7.2010 ins Grundbuchblatt 1966A von Espelkamp beim Amtsgericht Rahden eingetragen.

Das Erbbaurecht begann am 1.1.2009 und endet am 31.12.2108.

Vereinbart wurde bis zum 31.12.2039 ein Erbbauzins von 250 € pro Monat. Dies entspricht rund 3% des Grundstückswerts von 20 €/m²- Bodenrichtwert seit 2010.

Für die Zeit danach, bis zum Ablauf, wurde ein Erbbauzins von 60 € pro Monat vereinbart. Dies entspricht rund 0,7% des Grundstückswerts von 20 €/m²- heutigen Bodenrichtwert auch zum Stichtag
Es ist eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Dieses richtet sich nach der Veränderung des Verbraucherpreisindexes. Verändert dieser sich um 10 Punkte ist auch der Erbbauzins im selben Verhältnis der Änderung anzupassen.

Bei dem Ablauf oder dem Heimfall des Erbbaurechts werden die aufstehenden Gebäude nach dem Verkehrswert voll entschädigt. Grundlage bei einer unterschiedlichen Auffassung über Höhe des Gebäudewerts soll dann ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses sein.

Zu den baurechtlichen Gegebenheiten

Laut Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Espelkamp ist der Bereich, in dem das Grundstück liegt, als Gewerbefläche (GE) dargestellt.

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 16 "In der Tütenbeeke" der Stadt Espelkamp mit einer Ausweisung GE III 0,8.

Zu den aufstehenden Gebäuden.

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Bürogebäude bebaut. Dieses ist in 2008 zu einem reinen Wohnhaus umgebaut worden.

Laut dem Inhalt des Erbbaurechtsvertrags werden die Gebäude beim Ablauf bzw. beim Heimfall voll entschädigt. Dadurch ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks - siehe Kleiber "Verkehrswertermittlungen von Grundstücken".

Sie werden deshalb in diesem Gutachten nicht weiter berücksichtigt.

Zum Ansatz des Bodenwerts

Das Grundstück liegt ca. 1.100 m nordwestlich des Stadtzentrums an einer Stadtstraße mit beidseitigem Bürgersteig.

Das Grundstück liegt auf der östlichen Seite der Dr. Max-Ilgner-Straße. Die Länge der Straßenfront beträgt ca. 35 m und die Tiefe rund 120 m.

Der Bereich, in dem das Grundstück liegt, ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet "G" ausgewiesen. Es liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 16 "In der Tütenbeeke" der Stadt Espelkamp.

Dieser Bereich wird überwiegend durch kleinere Gewerbebetriebe genutzt. Wohngebäude für Betriebsinhaber sind hier nicht selten.

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 309 in der Flur 8 der Gemarkung Espelkamp. Es ist 5.220 m² groß.

Seine Form ist leicht trapezförmig.

Die aufstehenden Gebäude bewegen sich noch im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplanes.

Die für das tägliche Leben unbedingt benötigte Infrastruktur ist in dem südöstlich gelegenen Stadtzentrum von Espelkamp vorhanden.

Die Richtwertkarte 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Minden-Lübbecke gibt für den Bereich der Stadt Espelkamp, in dem das Grundstück liegt, für die Nutzung Gewerbegebiet einen Wert von 20 €/m² einschließlich der Erschließung nach KAG und BauGB an.

Dieser Richtwert ist seit mindestens 2011 unverändert geblieben. Der Wert wird von der Stadt Espelkamp gestützt.

Die Auswirkungen der Belastung mit der beschriebenen Altlast sind gebietstypisch. Nach den Ausführungen des Kreises Minden-Lübbecke besteht deswegen kein weiterer Handlungsbedarf bezüglich der Altlasten.

Die Eintragung der Baulasten bezüglich der Nutzung der Wohnteile sind ebenfalls gebietstypisch. Die Auswirkungen bezüglich der Altlast sowie der Nutzungsbeschränkung der Wohnteile haben allenfalls marginale Auswirkungen auf den Bodenwert.

Der vom GAA angegebene Richtwert wird auch als Ausgangswert für dieses Grundstück und deren Nutzung für zutreffend erachtet.

Die in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte bis auf das Erbbaurecht haben nur marginalen Einfluss auf den aktuellen Bodenwert. Sie finden bei der Wertermittlung des Grund und Bodens keine Berücksichtigung.

Zu den Auswirkungen des belastenden Erbbaurechts - vereinbarter Erbbauzins

Der vereinbarte Erbbauzins bis zum 31.12.2039 beträgt 250 €/Monat bzw. 3.000 € im Jahr. Bei einer Grundstücksgröße von 5.220 m² ergibt dies einen Erbbauzins von 0,575 € pro m². Dies entspricht einem Zinssatz von 2,88 %.

Der vereinbarte Erbbauzins vom 1.1.2040 bis zum Ablauf beträgt 60 €/Monat bzw. 720 € im Jahr. Bei einer Grundstücksgröße von 5.220 m² ergibt dies einen Erbbauzins von 0,138 € pro m². Dies entspricht einem Zinssatz von 0,69 %.

Aufgrund der Wertsicherungsklausel ergibt sich zum Stichtag in 2025 eine Steigerung von rund 26,4 % (110,2/87,2) - Index 2009 = 87,2; Index 2022 = 110,2 jeweils auf der Basis 2020=100.

Gezahlt wurden bis zur Eröffnung der Insolvenz nur der vereinbarte Erbbauzins in Höhe von 250 € pro Monat. Danach sind die Zahlungen eingestellt worden.

Ein potenzieller Erwerber würde die Wertsicherungsklausel anwenden und den Erbbauzins anpassen. Aufgrund der Erhöhung durch die Wertsicherungsklausel ergibt sich zum Stichtag in 2025 für die nächsten 15 Jahre eine Steigerung von rund 26,4 %, gleich 0,727 €/m² und für die Restlaufzeit von rund 0,174 €/m².

Der Erbbauzins bis 2039 beträgt dann 3,64 %. Dieser Wert ist für gewerblich genutzte Erbbaugrundstücke durchaus angemessen.

Wie sich der Erbbauzins nach 2039 entwickelt, kann zum jetzigen Zeitpunkt aufgrund der Wertsicherungsklausel basierend auf dem Verbraucherpreisindex nicht eingeschätzt werden.

Für den Zeitraum bis 2039 wird der Erbbauzins mit 3.795 €/Jahr angesetzt. Für die Restlaufzeit danach erfolgt ein Ansatz von 908 €/Jahr.

Zu dem Erbbaugrundstücksfaktor

Der Gutachterausschuss des Kreises Minden-Lübbecke hat keine Daten zu Erbbaugrundstücken veröffentlicht, da es laut ihren Ausführungen keine ausreichende Anzahl von Verkäufen von Erbbaugrundstücken gibt.

Dies trifft besonders für Fälle im gewerblichen Bereich zu.

Auch in benachbarten Regionen - Osnabrück sowie Hannover - haben die zuständigen Gutachterausschüsse nur Daten im Bereich Wohnnutzung bekannt gegeben. Auch sie führen aus, dass es für den gewerblichen Bereich zu wenig Verkaufsfälle gibt, aus denen verbindliche Daten abgeleitet werden können.

Nach §9 Abs. 3 Satz 3 ImmoWertV können, wenn dafür keine geeigneten Daten zur Verfügung stehen, geschätzt werden.

Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet. Es wird atypisch als reines Wohngrundstück genutzt.

Bei Wohnbaugrundstücken haben die Gutachterausschüsse der Regionen Hannover und Osnabrück bei einem Erbbauzinssatz von 3 % Faktoren abhängig von der Höhe des Bodenwert und der Restlaufzeit von 0,67 bis 0,82 angegeben. In der Literatur werden Faktoren von 1,23 +/- 0,40 (Lage in Zentren) angegeben.

Der Erbbauzins nach 2039 beträgt nach heutigen Erkenntnissen nicht einmal 1 %. Ob eine Anpassung aus Billigkeitsgründen Erfolg hat, bedarf einer juristischen Klärung.

Aufgrund der atypischen Nutzung und der zweifelhaften Renditeerwartung nach 2039 wird der Erbbaugrundstücksfaktor auf 0,80 geschätzt.

Zu ergänzenden besonderen Grundstücksmerkmalen

Die Nutzung als Wohngrundstück ist in der Lage atypisch. Deshalb wurde das Grundstück baurechtlich mit dem Flurstück 234 vereinigt - Vereinigungsbaulast. Durch eine weitere Baulast mit der Vorgabe der zulässigen Nutzung des Wohnhauses durch einen stark eingegrenzten Personenkreis - nur Betriebszugehörige - wird das Grundstück zusätzlich stark belastet.

Ein potenzieller Erwerber des Flurstücks 234 kann das Wohngebäude auf dem Flurstück 309 nur eingeschränkt durch den durch die Baulast vorgegebenen beschränkten Personenkreis nutzen.

Dazu müsste das aufstehende Gebäude aber noch erworben werden. Der Wert des Gebäudes wird grob überschlägig auf ca. 500.000 bis 600.000 € geschätzt,

Ein Käufer nur für das Flurstück 309 wird das Grundstück in Zukunft nur nutzen dürfen, wenn eine gewerbliche Nutzung weitgehend überwiegt. Dies dürfte sich schwierig gestalten, da das Wohngebäude vorn auf dem Grundstück steht.

Auch dieser müsste das aufstehende Gebäude noch erwerben. Der Wert des Gebäudes wird grob überschlägig auf ca. 500.000 bis 600.000 € geschätzt,

Diese Ungewissheit über die Höhe der Entschädigungszahlung des Gebäudes sowie dessen Nutzung wird ein Käufer in seine Überlegungen einfließen lassen.

Der merkantile Minderwert wird auf 33% geschätzt.

Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Erbbaurecht belastete Grundstück Espelkamp, Dr.-Max-Ilgner-Straße 8 wird zum Stichtag 31. Januar 2025 auf gerundet 70.000 Euro geschätzt.

Überprüfung der Plausibilität

Im Kreis Minden-Lübbecke sind kaum Verkäufe von Erbbaugrundstücken erfolgt. Somit fehlen allgemeinverbindliche Daten, aus denen eine Plausibilität hergeleitet werden kann.

Zudem hat das Grundstück objektspezifische Eigenschaften wie Baulasten - Vereinigungsbaulast und Baulast zur Beschränkung der Nutzung -, die im normalen Geschäftsverkehr nicht vorkommen.

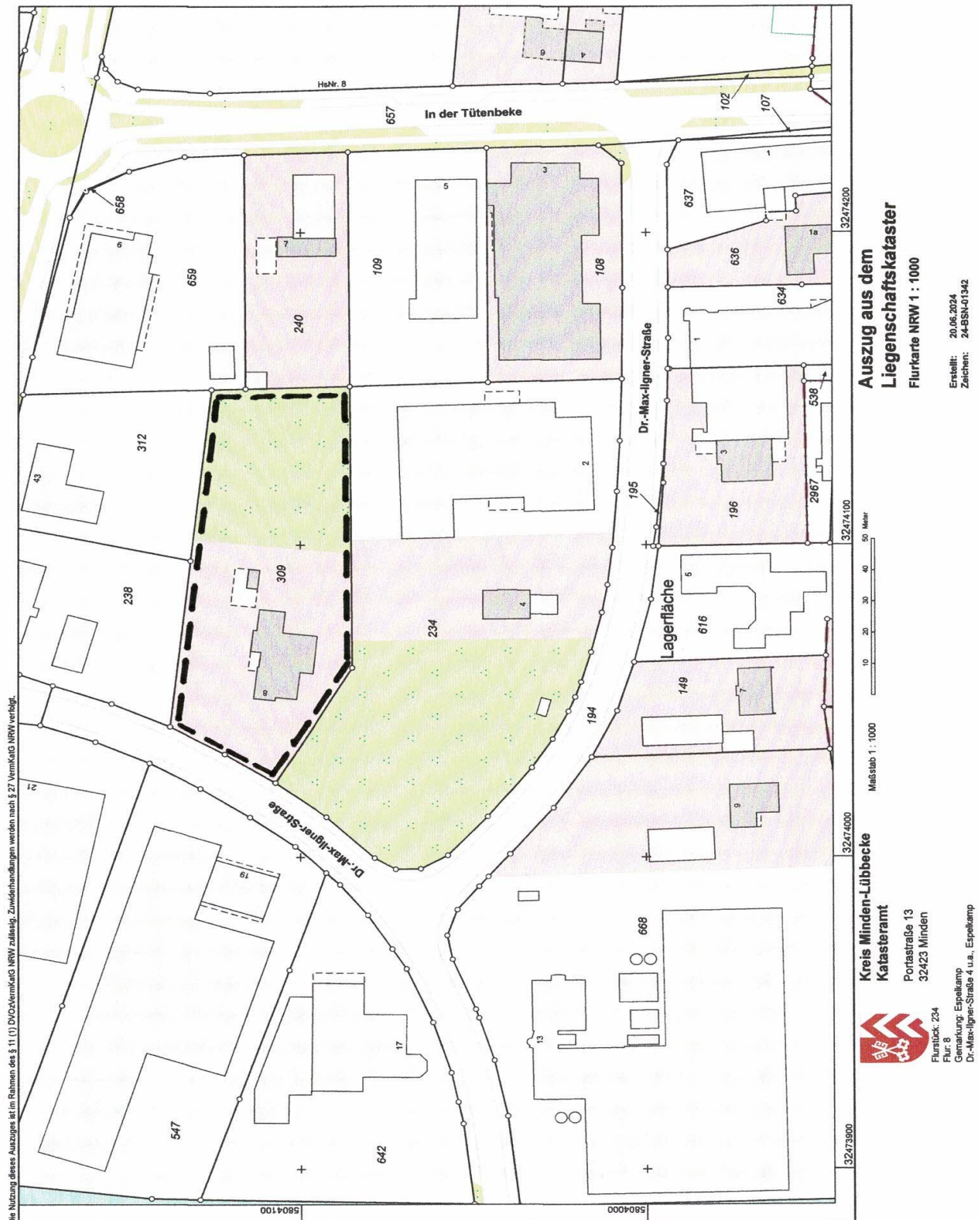
Espelkamp, den 19.2.2025

Gezeichnet: Martin Lückermann

Finanzmathematische Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks

Ende der Laufzeit	2108			
Beginn des Erbbaurechts	2009			
Dauer des Erbbaurechts	99 Jahre			
Stichtag	2025			
Restlaufzeit Erbbauzins insgesamt	83 Jahre			
Restlaufzeit Erbbauzins bis 2039	15 Jahre			
Bodenwert pro m ²	20 €/m ²			
Bodenwert des belasteten Grundstücks	5.220 m ²			104.400 Euro
Erbbauzins über die Restlaufzeit	0,174 €/m ²	0,87 %		
Erbbauzins über die nächsten 15 Jahre	0,727 €/m ²	3,635 %		
Abzinsungsfaktor bei 0,87	0,48725048	83 Jahre		-50.869 Euro
Abzinsungsfaktor bei 3,635	0,58490985	15 Jahre		-10.196 Euro
				<u>43.335 Euro</u>
Kapitalisierungsfaktor	0,174	58,94	83 Jahre	53.531 Euro
Kapitalisierungsfaktor	0,727-0,174	11,41	15 Jahre	32.930 Euro
				<u>129.796 Euro</u>
Erbbaugrundstücksfaktor	0,80			<u>-25.959 Euro</u>
Finanzmathematisch ermittelte Verkehrswert des Erbbaugrundstücks				103.837 Euro
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		33 %		<u>-34.266 Euro</u>
				69.571 Euro

Anlage 1



Übersichtsplan



**Kreis Minden-Lübbecke
Katasteramt**

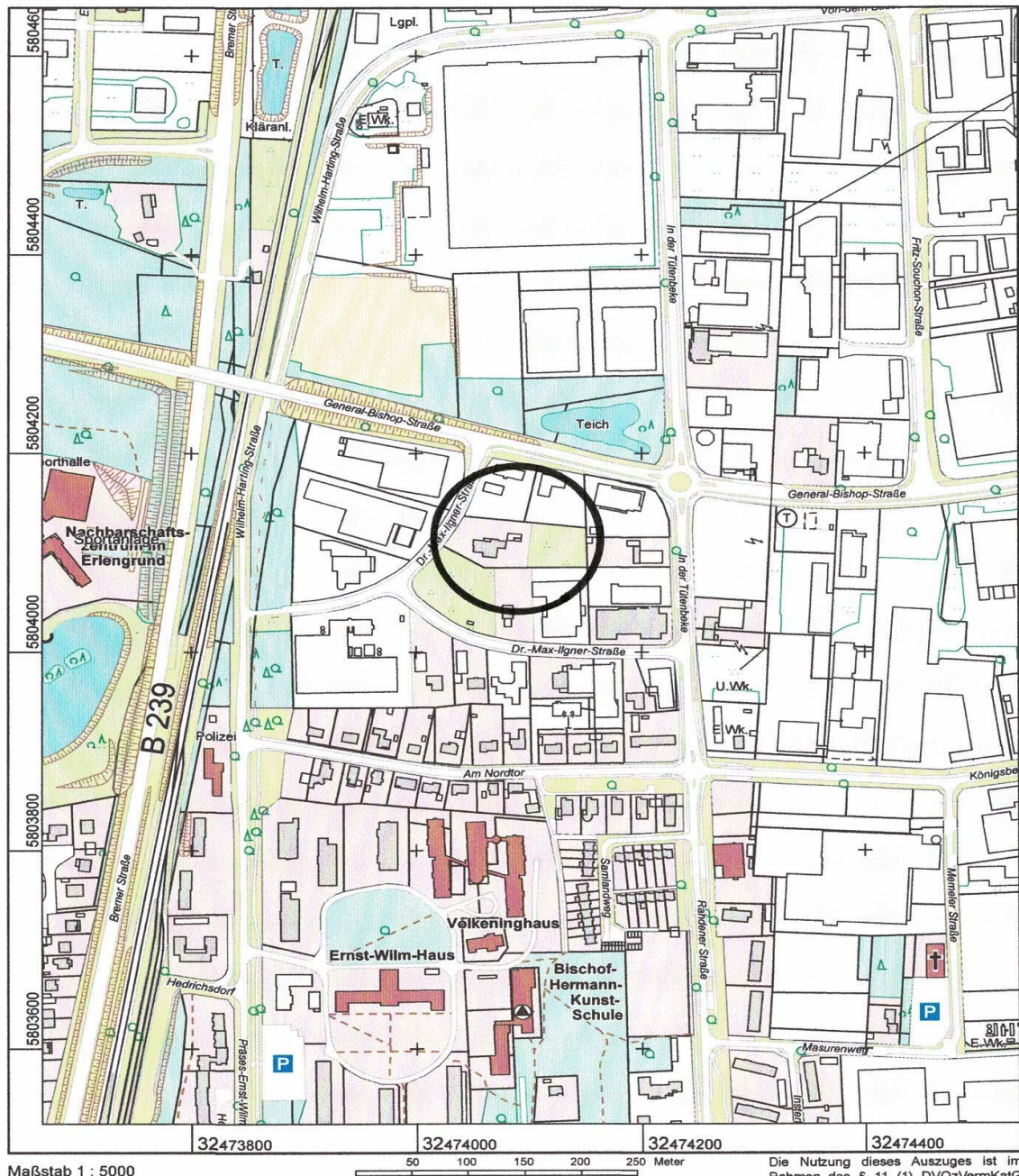
Portastraße 13
32423 Minden

Gemarkung: Espelkamp
Dr.-Max-Ilgner-Straße, Espelkamp

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Amtliche Basiskarte NRW 1:5000

Erstellt: 20.06.2024
Zeichen: 24-BSN-01342



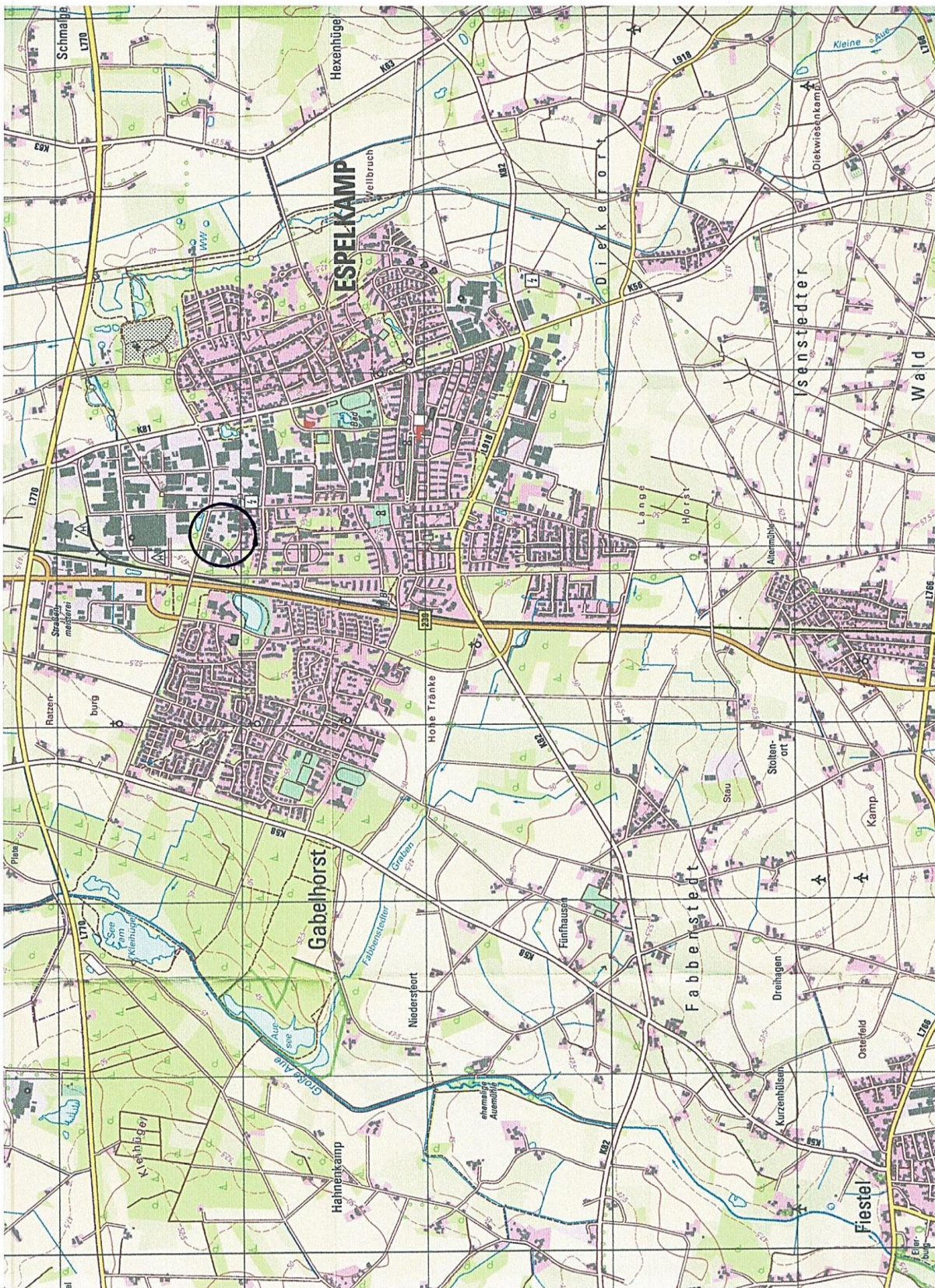
Maßstab 1 : 5000

50 100 150 200 250 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 3

Übersichtsplan



Anlage: 4

Aktenzeichen:

63.16.EK.3014/08-0

Baulasterklärung

Grundstück:

Espelkamp Dr.-Max-Ilgner-Straße 2,4,8

Gemarkung:

Espelkamp

Flur:

8

Flurstück(e):

234, 309

Verpflichteter:

Roesys Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG

Fritz-Souchon-Str. 10

32339 Espelkamp

Begünstigter:

siehe Verpflichtete

Die Firma Roesys Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, Fritz-Souchon-Str, 10, 32339 Espelkamp, ist alleinige Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Espelkamp, Flur 8, Flurstücke 234 und 309 (Dr.-Max-Ilgner-Str. 2,4,8). Die Grundstücke sind eingetragen im Grundbuch von Espelkamp, Blatt 734A und 1966A und werden im Folgenden kurz Baulastgrundstücke genannt

Die Firma Roesys Medizintechnik GmbH entwickelt und stellt Röntgensysteme her. Die Montage- und Lagerhalle mit Bürogebäude und das Seminargebäude der Firma Roesys befinden sich auf dem Grundstück Gemarkung Espelkamp, Flur 8, Flurstück 234 (Dr.-Max-Ilgner-Str. 2,4). Es ist geplant, das auf dem Grundstück Gemarkung Espelkamp, Flur 8, Flurstück 309 (Dr.-Max-Ilgner-Str. 8) vorhandene Büro- und Wohngebäude für die Firma Roesys Medizintechnik GmbH im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Betriebsleiterwohnung umzunutzen. Hierzu ist zum einen die Eintragung einer Vereinigungsbauast erforderlich und zum anderen die Eintragung einer. Baulast hinsichtlich der Betriebsleiterwohnung.

Die Firma Roesys Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG gibt daher hiermit gegenüber der Stadt Espelkamp als Untere Bauaufsichtsbehörde folgende öffentlich-rechtliche Verpflichtungserklärung ab und bewilligt deren Eintragung als Baulast in das Baulastenverzeichnis:

Als Eigentümerin der Baulastgrundstücke verpflichtet sich die Firma Roesys Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG,

1. hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den Baulastgrundstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die Grundstücke Gemarkung Espelkamp, Flur 8, Flurstücke 234 und 309 ein einziges Grundstück bilden (Vereinigungsbauast),
2. das auf dem Flurstück 309 vorhandene Büro- und Wohngebäude entsprechend den Forderungen des § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO zu nutzen und den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter bzw. Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen des auf dem Flurstück 234 vorhandenen Gewerbebetriebes (Medizintechnik) zur Verfügung zu stellen und Angehörige dieses Personenkreises hierin dauernd wohnen zu lassen,
3. jede Nutzung durch einen anderen als den unter Ziffer 2 festgelegten Personenkreis zu unterlassen.

Der Firma Roesys Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG ist bekannt, dass Baulasten gegenüber den Rechtsnachfolgern wirksam sind und die Untere Bauaufsichtsbehörde berechtigt ist, jederzeit alle im Zusammenhang mit der Übernahme und der Erfüllung dieser Baulast erforderlichen Prüfungen und Feststellungen zu treffen.

Espelkamp, den 03.09.08

Unterschrift:

Unterschrift nicht lesbar

Vertreter der Firma Roesys

Die vorstehende Unterschrift ist heute vor der unterzeichnenden Bediensteten der Unteren Bauaufsichtsbehörde geleistet worden.

Espelkamp, den 03.09.08

Unterschrift:

Gez. Schmidtchen

Unterschrift

Dipl.-Ing. Martin Lückermann
Sachverständiger für Grundstücksbewertungen
Lübbecker Straße 52 in 32339 Espelkamp