

Sachverständigenbüro  
für Immobilien

Dipl.-Kfm.  
Walther Henning



Von der Industrie- und Handelskammer  
zu Düsseldorf öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Be-  
wertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken

Cromforder Allee 42 h  
40878 Ratingen

Telefon (+49) 02102 - 16 777 50  
Telefax (+49) 02102 - 16 777 52  
Mobil (+49) 0178 - 46 652 99

E-Mail s-f-i@email.de

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts  
Gewerbliche Liegenschaft (Produktions- / Lagerhallen, Büro)  
Liquidationsobjekt!  
Bergstr. 9, 11, 40822 Mettmann**

Ansicht des Grundstücks von der Bergstr.



Ansicht vom Parkplatz „An der Regiobahn“



**Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde mit netto  
(gerundet) 175.000 € ermittelt.**

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann  
Gartenstr. 7  
40822 Mettmann

Verfahren: [xxx](#) ./ [xxx](#)

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 111 - 113/17

**Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine verkürzte Fassung des Original-Gutachtens. Dieses enthält ggfls. einige wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts nicht. Auskünfte sind tlw. geschwärzt oder gänzlich entfernt. Der Sachverständige empfiehlt daher ausdrücklich, das vollständige Gutachten einzusehen. Dies kann zu den üblichen Geschäftszeiten beim Amtsgericht Mettmann - Zwangsversteigerungsabteilung - erfolgen.**

# 1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Inhalt	Seite
<b>1</b>	<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung .....</b>	<b>3</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
2.2	Arbeitsunterlagen .....	3
2.3	Persönliche Erstellung .....	3
2.4	Haftung .....	4
<b>3</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
3.1	Gegenstand der Wertermittlung .....	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck) .....	6
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung .....	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag .....	7
<b>4</b>	<b>Beschreibung des Wertermittlungsobjekts .....</b>	<b>8</b>
4.1	Lage .....	8
4.2	Demographische Entwicklung .....	11
4.3	Allgemeine Wertverhältnisse .....	11
4.4	Marktbetrachtung .....	12
4.5	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit .....	17
4.6	Rechtliche Gegebenheiten .....	21
4.7	Gebäude und Außenanlagen .....	23
4.7.1	Konstruktion und Ausstattung .....	23
4.7.2	Flächenangaben .....	24
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>25</b>
5.1	Grundlagen .....	25
5.1.1	Wertermittlungsverfahren .....	25
5.1.2	Auswahl des Verfahrens .....	27
5.2	Liquidationswert .....	28
5.2.1	Bodenwert .....	29
5.2.2	Abriss- und Entsorgungskosten .....	29
5.2.3	Bestimmung des Liquidationswerts .....	29
5.2.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale .....	30
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Datum, Stempel, Unterschrift .....</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>32</b>

## **2 Grundlagen der Wertermittlung**

### **2.1 Rechtliche Grundlagen**

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen<sup>1</sup>:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 06)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- DIN 277 / 2005

### **2.2 Arbeitsunterlagen**

Dem Sachverständigen liegen im Wesentlichen folgende Unterlagen / Informationen / Auskünfte vor:

<u>Gegenstand</u>	<u>Erhalten von</u>	<u>Datum</u>
Beglaubigter Grundbuchauszug (Blatt 1945)	Amtsgericht Mettmann	16.03.2021
Bewilligungen zu den Rechten in Abt. II	Amtsgericht Mettmann	Diverse
Grundrisse, Schnitte, Genehmigungen, etc.	Stadt Mettmann	Diverse
Grundstücksmarktbericht des GAA im Kreis Mettmann	BORISplus.NRW	01.01.2021
Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte	BORISplus.NRW	01.01.2021
Gutachten zu den Abriss- und Entsorgungskosten des öbuv Sachverständiger xxx	xxx	22.02.2022
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORISplus.NRW	01.01.2021
Einsicht in die Denkmalliste	Stadt Mettmann	01.04.2021
Auskunft über Anliegerbeiträge	Stadt Mettmann	06.04.2021
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Mettmann	06.04.2021
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	06.04.2021
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	06.04.2021
Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie eigene Recherchen.		

### **2.3 Persönliche Erstellung**

Die Erstellung und Abfassung des Gutachtens erfolgt persönlich durch den Sachverständigen.

---

## 2.4 Haftung

Dem Gutachten liegen folgende Vereinbarungen zugrunde:

- a) Haftungsansprüche gegen den Sachverständigen richten sich nach § 839 a BGB.
- b) Die Haftung des Sachverständigen beschränkt sich auf den Zweck des Gutachtens (vgl. Zf. 3.2). Eine Haftung für andere Zwecke wird nicht übernommen.
- c) Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der vom Auftraggeber oder von Dritten überlassenen Unterlagen oder erteilten Auskünften (z. B. von Ämtern und Behörden).
- d) Bei Abweichungen zwischen den vorliegenden Plänen und der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation wird hierauf nur hingewiesen, soweit dies für die Wertermittlung erforderlich ist. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, die angefügten Objektpläne zu überarbeiten. Pläne sind nicht maßstabsgerecht.
- e) Der Sachverständige hat die dem Gutachten zugrunde gelegten Flächen aus bestehenden Plänen oder Unterlagen ermittelt oder übernommen. Evtl. Flächenermittlungen dienen ausschließlich dem Zweck des Gutachtens. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nicht zulässig.
- f) Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bauschäden oder -mängel, soweit diese nicht für jedermann offensichtlich sind, und nicht für die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen.  

Der Sachverständige ist in diesem Zusammenhang u. a. nicht verpflichtet zerstörende oder bauteilöffnende Untersuchungen auszuführen. Sofern er zu Baumängeln oder -schäden Kostangaben macht, handelt es sich lediglich um allgemeine Kostenschätzungen. Eine Haftung für Kostenschätzungen wird nicht übernommen. Er empfiehlt gegebenenfalls die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bauschäden und die Einholung von Unternehmerangeboten.
- g) Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bodenverunreinigungen oder Gebäudeverunreinigungen oder sonstige Kontaminationen.
- h) Sofern der Sachverständige im Rahmen des Gutachtens Aussagen / Annahmen zu rechtlichen Fragen trifft, so dienen diese allein der vorliegenden Wertermittlung. Eine Haftung für deren Richtigkeit oder gar Durchsetzbarkeit wird hierdurch nicht begründet.

### 3 Allgemeine Angaben

#### 3.1 Gegenstand der Wertermittlung

Art des Bewertungsobjekts: Gewerbliche Liegenschaft  
 Produktions- / Lagerhallen, Büro

Postalische Adresse: Bergstr. 9, 11  
 40822 Mettmann

Das Bewertungsobjekt ist gemäß dem beglaubigten Grundbuchauszug des Amtsgerichts Mettmann vom 16.03.2021 wie folgt im Grundbuch von Mettmann, Blatt Nr. 1945, eingetragen:

#### Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
13	Mettmann	8	3296	Straße, Bergstraße	24 m <sup>2</sup>
14	Mettmann	8	3297	Gebäude- und Freifläche Bergstraße 9, 11	3.367 m <sup>2</sup>
15	Mettmann	8	4590	Gebäude- und Freifläche Bergstraße 9, 11	19 m <sup>2</sup>

#### Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
2	xxx

#### Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1	Betroffene Grundstücke lfd. Nrn. 13, 14, 15 Die Verpflichtung, den auf der belasteten Parzelle vorhandenen Durchlass in der bisherigen Weise zu erhalten und in der hinter der Baumreihe anzulegenden Rinne über den Durchlass ein Einfallschacht anzulegen, auf Durchlass unter der Straße und Einfallschacht dauernd zu unterhalten und zu reinigen zufolge Bewilligung vom 08.10.1901 für den Provinzial-Verband der Rheinprovinz eingetragen ... am 05.04.1906 ...
2	Betroffene Grundstücke lfd. Nrn. 13, 14, 15 Der Stadt Mettmann wird dauernd das Recht eingeräumt, den durch das Eigentum der offenen Handelsgesellschaft in Firma Mettmanner Dampfsäge- und Hobelwerk Theodor zur Linden in Mettmann führenden unterirdischen Entwässerungskanal, der die Abwässer der Elberfelder Straße aufnimmt, zu diesem Zwecke zu benutzen, ferner denselben Kanal bei eventueller Kanalisierung der Bergstraße sowie der dort eventuell weiter anzulegenden Straße zu benutzen, eingetragen auf Grund der Bewilligung vom 25.01.1908 am 29.01.1908 ...

3	Betroffene Grundstücke lfd. Nrn. 13, 14, 15 Der Eigentümer ist verpflichtet, die Durchlegung und Instandhaltung einer Rohrleitung zur Abführung des Wassers oder nach Belieben des Berechtigten das Recht, an die bereits vorhandene Abflussleitung anzuschließen gestatten zu müssen. Grunddienstbarkeit zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der im Grundbuch von Mettmann eingetragenen Parzellen Flur 8 Nr. 769/106 etc., 771/106, etc. unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.10.1912 eingetragen am 19.12.1912. ...
4	Betroffenes Grundstück lfd. Nr. 15 Das oben unter Nr. 2 vermerkte Kanal- und Benutzungsrecht mit Flur 8 Nr. 1375/80 von Blatt 1029 hierher zur Mithaft übertragen am 16.09.1920. ...
10	Betroffenes Grundstück lfd. Nr. 14 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5 K 111/17). Eingetragen am 06.11.2017.
11	Betroffenes Grundstück lfd. Nr. 13 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5 K 112/17). Eingetragen am 06.11.2017.
12	Betroffenes Grundstück lfd. Nr. 15 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 5 K 113/17). Eingetragen am 06.11.2017.

### Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine wertrelevanten Eintragungen.

### 3.2 Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)

Der Sachverständige wurde vom Amtsgericht Mettmann am 12.03.2021 beauftragt den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient zur Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 ZVG durch das Gericht.

Die Grundstücke sind auftragsgemäß gemeinsam zu bewerten.

### 3.3 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 30.06.2021 die nachstehenden Beteiligten zu einem Ortstermin am 19.07.2021, 10.00 Uhr eingeladen:

1. xxx
- xxx -
- xxx
- xxx
- Gläubigerin -

2. xxx

xxx

xxx

- Schuldner -

3. xxx

xxx

xxx

- vom Amtsgericht Mettmann beauftragter, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK zu Düsseldorf für Bodenkontaminationen industrieller / gewerblicher Herkunft -

Der Ortstermin konnte nicht durchgeführt werden, da der Schuldner nicht anwesend war, und eine Betretung des Grundstücks und eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht erfolgen konnte.

Die Gläubigerin (xxx) war vertreten durch zwei Vertreter:

a) xxx

b) xxx

An dem Termin hat zudem der vom Gericht beauftragte Sachverständige xxx teilgenommen.

Die Besichtigung durch die Beteiligten erfolgte aufgrund des Nicht-Erscheinens des Schuldners, durch äußere Umgehung des Grundstücks.

Mit Schreiben vom 30.11.2021 hat der Sachverständige die vorstehend angeführten Beteiligten zu einem 2. Ortstermin am 17.12.2021, 11.00 Uhr eingeladen.

Der Schuldner hat die Besichtigung mit Schreiben vom 14.12.2021 (Eingang beim Sachverständigen am 16.12.2021) mit Verweis auf Abwesenheit der Mieter abgesagt.

Der Ortstermin wurde von dem Sachverständigen aufgrund der sehr kurzfristigen Absage durch den Schuldner gleichwohl durchgeführt. Der Schuldner und der Gläubiger sind nicht erschienen. Die Besichtigung konnte wiederum nur äußerlich stattfinden.

Nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Mettmann wurde auf Durchführung eines 3. Ortstermins verzichtet. Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Akten und den Eindrücken der äußerlichen Ortsbesichtigungen.

### **3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 17.12.2021 (Tag des 2. Ortstermins).

---

## **4 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts**

### **4.1 Lage**

#### **Makrolage**

Großräumige Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im Land Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Mettmann. Diese hat ca. 38.776 Einwohner (Stand: 30.06.2020).

Mettmann wird im Uhrzeigersinn durch die Städte Duisburg, Mülheim an der Ruhr und Essen, durch den Ennepe-Ruhr-Kreis, die Städte Wuppertal und Solingen, den Rheinisch-Bergischen-Kreis, die Städte Leverkusen und Köln, den Rhein-Kreis Neuss und die Stadt Düsseldorf begrenzt.

Die Entfernung zur Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt ca. 19 km.

Lage im Stadtgebiet: Die Stadt Mettmann besteht aus den Stadtteilen Mitte und Metzkausen. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Mitte, am östlichen Rand der Innenstadt, von dieser nur ca. 1 km entfernt.

Verkehrsanbindung: Das Bewertungsobjekt ist durch das örtliche Straßennetz gut an die angrenzenden Städte und Gemeinden angebunden.

Eine Auffahrt zur A 3 liegt ca. 6 km entfernt. Über diese sind unmittelbar die A 44 und A 46 und im weiteren Verlauf u. a. die A 57 und A 535 zu erreichen. Der S-Bahnhof Mettmann-Stadtwald (Linie S 28 Mettmann - Kaarst) liegt fußläufig nur ca. 200 m entfernt.

Mehrere Bushaltestellen sind in fußläufiger Entfernung (Radius < 500 m), u. a. am Busbahnhof des S-Bahnhofs zu erreichen.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 21 km entfernt.

#### **Mikrolage**

Umgebung: Das Bewertungsobjekt liegt nordöstlich des Stadtzentrums am Rand eines Gewerbegebiets, das sich nördlich der Bergstr. bis zur S-Bahn-Strecke hinzieht. Im Anschluss an die S-Bahn-Strecke liegt der Mettmanner Stadtwald mit dem Mettmanner Bach, dem Goldberger Teich und dem Naturfreibad.

Südlich der Bergstr. befindet sich eine heterogene Bebauung mit gewerblichen und wohnwirtschaftlichen Nutzungen. Westlich bzw. nordwestlich, Richtung Stadtzentrum, dominieren wohnwirtschaftliche Nutzungen.

Nachbarschaft: Das Bewertungsobjekt wird östlich und südlich von gewerblichen Nutzungen begrenzt. Nördlich grenzt das Grundstück an den Park & Ride Parkplatz des S-Bahnhofs Mettmann-Stadtwald.

---

	Auf der südlichen Seite der Bergstr. stehen zwei- bzw. dreigeschossige Mehrfamilienhäuser.
Zufahrt:	Aus dem Stadtzentrum erfolgt die Zufahrt über die Talstraße, Elberfelder Straße und Bahnstraße in östliche Richtung. Die Bergstraße zweigt von Letzterer nordöstlich ab. Das Bewertungsobjekt liegt dann nach ca. 350 m auf der nordöstlichen Straßenseite.
Ausstattung Straße:	Die Bergstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurige Straße, mit beidseitigem Bürgersteig ausgebaut. Die Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke versehen. Die Bürgersteige sind mit Betonsteinplatten belegt. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
Parkplätze:	Das Bewertungsobjekt verfügt im Eingangsbereich an der Bergstr. über eine befestigte und mit einem Tor abgesperrte Parkplatzfläche. Augenscheinlich stehen auf dem Grundstück weitere Parkplatzflächen zur Verfügung. Im angrenzenden öffentlichen Straßenraum stehen im Straßenrandbereich vereinzelt weitere Parkplätze zur Verfügung.
Infrastruktur:	Ein Nahversorgungsgeschäft (Supermarkt) ist fußläufig (Radius < 500 m) erreichbar. Weitere Nahversorger sowie diverse Fachgeschäfte liegen in einem Umkreis von ca. 1 km, in und rund um das Stadtzentrum.
Begrünung:	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Gewerbegebiet. Das Umfeld ist nur mäßig begrünt. Lediglich im Bereich des Park & Ride Parkplatzes findet sich ein höherer Grünanteil.
Immissionen:	Die Bergstraße ist eine Ortsdurchfahrt (Sammelstr.) und führt von und zur angrenzenden Stadt Wuppertal. Entsprechende Lärmimmissionen sind vorhanden. Die nördlich verlaufende S-Bahnstrecke wurde während der Ortsbesichtigung nicht störend wahrgenommen. Immissionen durch den Bahnverkehr sind jedoch möglich Auch ist mit gewerbegebietstypischen Lärmimmissionen zu rechnen.
Zusammenfassung:	Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand der Innenstadt, in relativ geringer Entfernung zur Innenstadt. Die Anbindung an das lokale Straßennetz ist gut. Die Anbindung an das überörtliche Autobahnnetz ist durchschnittlich. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) wird aufgrund des fußläufig erreichbaren S-Bahn-Bahnhofs als gut eingeschätzt.

Die sonstige Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten) wird als durchschnittlich bis gut eingeschätzt.

Die Mikrolage ist zentral, wird zurzeit jedoch augenscheinlich durch eher einfache gewerbliche Nutzungen geprägt. Nach Einschätzung des Sachverständigen weist die Lage aufgrund ihrer Zentralität und guten Verkehrsanbindung jedoch mittel- und langfristig ein positives Entwicklungspotential auf.

---

## 4.2 Demographische Entwicklung

Gemäß Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung ist die Stadt Mettmann eine "stabile Mittelstadt". Die Bevölkerung hat in den Jahren 2011 bis 2017 um ca. 2,5 % zugenommen. In der längerfristigen Prognose (Zeitraum 2012 bis 2030) wird jedoch von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 7 % ausgegangen. (Dieser liegt deutlich über dem Rückgang in NRW i. H. von ca. 2,7 %.) Im gleichen Zeitraum wird eine Steigerung des Durchschnittsalters von 45,2 auf 48,7 Jahre erwartet. Der Altenquotient (Anteil der ab 65-jährigen in der AG 20 - 64 Jahre) steigt von 39,4 auf 55,6 %. Der Jugendquotient (Anteil der unter 20-jährigen in der AG 20 - 64 Jahre) sinkt von ca. 33,5 auf 30,8 %.<sup>1</sup>

Kurz- und mittelfristige Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt lassen sich nur schwer abschätzen. Dies trifft verstärkt für gewerblich genutzte Objekte und Lagen zu.

## 4.3 Allgemeine Wertverhältnisse

Die allgemeine Entwicklung auf dem Immobilienmarkt kann auf Grundlage des Grundstücksmarktberichts des Gutachterausschusses Mettmann 2021 wie folgt beschrieben werden:

Im Bereich des Gutachterausschusses (Kreis Mettmann ohne die Städte Ratingen und Velbert) wurden im Jahr 2020 insgesamt 3.226 Kaufverträge registriert. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Kaufverträge um ca. 1 % gefallen. Der Geldumsatz stieg hingegen um ca. 18 %.

Eine Betrachtung der im Rahmen der vorliegenden Bewertung relevanten Segmente führt, im Vorjahresvergleich, zu folgenden Feststellungen:

Im Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke im Bereich des Gutachterausschusses haben Gewerbe- und Industriegrundstücke einen Marktanteil von ca. 11 %. In 2020 wurden 56 Gewerbe- und Industrieobjekte veräußert, hiervon lediglich 7 in Mettmann. Allgemein ist festzuhalten, dass in der Stadt Mettmann im Berichtsjahr 2020 der Geldumsatz für bebaute Grundstücke bei Gewerbe- und Industrieobjekten um ca. 40 % und der Flächenumsatz um ca. 73 % gefallen ist. Konkrete Informationen zu den Kaufpreisen wurden nicht veröffentlicht.

Im Berichtsgebiet des Gutachterausschusses wurden im Jahr 2020 insgesamt 19 unbebaute Grundstücke für Gewerbe, Industrie veräußert. Der Geldumsatz betrug 11,0 Mio. €.

Die Bodenwerte für gewerblich genutzte Grundstücke haben stagniert. In der Stadt Mettmann liegen diese in guten Lagen bei 145 €/ m<sup>2</sup> und in mittleren Lagen bei 90 €/ m<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung.

#### 4.4            **Marktbetrachtung**

Das Bewertungsobjekt wird nachfolgend als Liquidationsobjekt, und somit als zukünftig unbebautes Grundstück bewertet. Zur Einordnung von Chancen und Risiken einer Neubebauung erfolgt nachstehend eine kurze Betrachtung des Mettmanner Markts für gewerbliche Grundstücksnutzungen.

##### **Allgemeine Standortbeschreibung**

Mettmann ist als historisch gewachsener Wirtschaftsstandort mit guten Anbindungen an die Großstädte Düsseldorf, Köln, Wuppertal und Essen in den letzten Jahren zunehmend attraktiv für Neuanstellungen geworden.

Das verarbeitende Gewerbe stellt mehr als ein Viertel aller Arbeitsplätze der Stadt. Automobilzulieferer und Unternehmen des Werkzeugbaus bilden einen Schwerpunkt. Die Industriekonzerne Fondium Group GmbH (ehemals Georg Fischer) mit über 1.000 Mitarbeitern sowie das japanische Unternehmen NTN gehören zu den wichtigsten Unternehmen der Stadt.

Darüber hinaus prägen auch immer mehr junge mittelständische Betriebe mit 25 bis 250 Mitarbeitern die wirtschaftliche Struktur und nutzen den Vorteil der Nähe zu Düsseldorf. Neben Unternehmen des verarbeitenden Gewerbes fördert die Stadt Mettmann die Ansiedlung zukunftssträchtiger Betriebe.<sup>2</sup>

##### **a) Makromarkt**

###### 1. Kennzahlen für die Stadt Mettmann<sup>3</sup>

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:	109,17 %
Umsatzkennziffer:	81,53 %
Zentralitätskennziffer:	74,68 %
Gewerbesteuer Hebesatz:	435 %
Grundsteuer Hebesatz B:	675 %

###### 2) Lage- und Standortdaten<sup>4</sup>

	Mikromarkt	Makromarkt
<b>Bonität</b>		
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	119	91

###### Private Kaufkraft<sup>3</sup>

	Mikromarkt	Makromarkt
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	104	112
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	33	973
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	23.207	25.056

###### Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

	Mikromarkt	Makromarkt
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	8	167

<sup>2</sup> Quelle: IHK zu Düsseldorf.

<sup>3</sup> Quelle: IHK zu Düsseldorf, Stand: 7/21.

Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	5.700	4.301
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	106	110
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	9	255
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	6.330	6.573

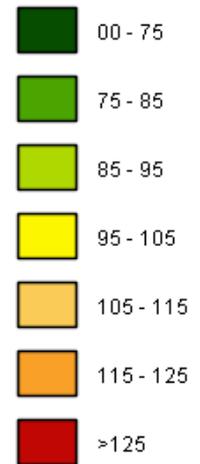
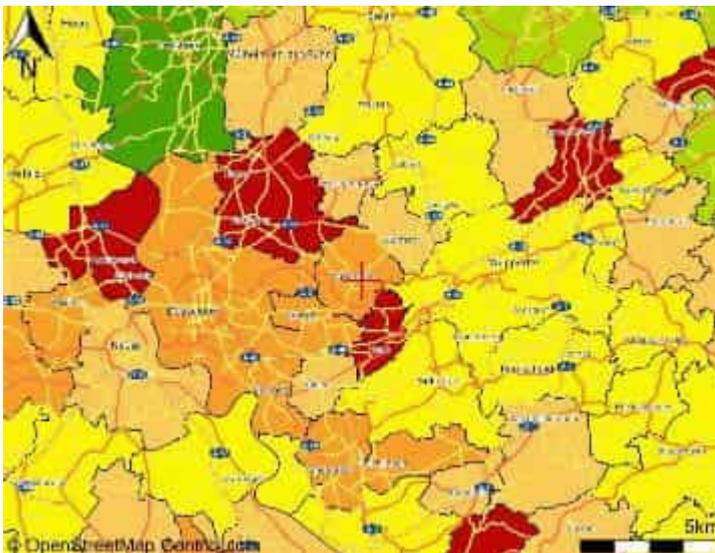
#### Kaufkraftbindung im Einzelhandel

Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	90	65
---	----	----

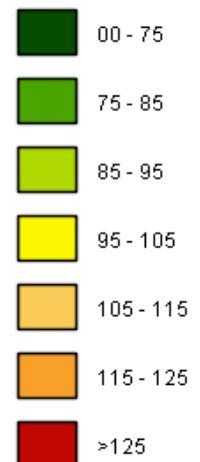
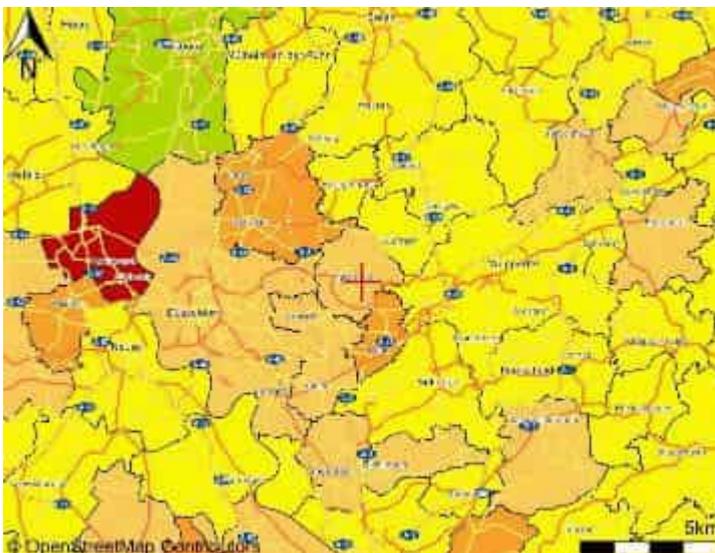
#### Einzelhandelszentralität

Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	107	78
---	-----	----

#### Index Private Kaufkraft



#### Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



**b) Mikromarkt**

## 1. Nachfrage-Ranking

Im Nachfrage Ranking von Lagerhallen24 auf Basis des Nachfrage-Index für alle 401 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland liegt die Stadt Mettmann auf dem 19 Rang.

## 2. Entwicklung der Bodenrichtwerte

Der Bodenpreisindex für Gewerbegrundstücke hat in der Stadt Mettmann in den letzten 5 Jahren mit einem Index von 101,1 stagniert.

## 3. Mieten

3.1 Gewerblicher Mietspiegel der IHK zu Düsseldorf<sup>4</sup>

Gemäß dem gewerblichen Mietspiegel der IHK zu Düsseldorf sind in Mettmann folgende Marktmieten zu erzielen:

Nutzung	Lage	Ausstattung	Miete (von - bis) (netto kalt, ohne NK)
Büroflächen	Stadtrandlage	hoch	8,40 €/ m <sup>2</sup>
Lager- und Produktionsflächen	---	gehoben	4,00 - 5.00 €/ m <sup>2</sup>

## 3.2 Industrial-Compact Marktbericht

Der Industrial Compact Marktbericht wertet gemeinsam mit Lagerhallen24.de, dem in Deutschland führendem Online-Portal für Industrie- und Logistikflächen, Daten des gesamten deutschen Hallenflächenmarkts aus.

Im Marktbericht 2019 wurden für die Stadt Mettmann folgende Mietdaten veröffentlicht.<sup>5</sup>

Mietpreise	Bundeswert	Mettmann	Abw. vom Bund
Logistikflächen A	3,80 €/m <sup>2</sup>	4,40 €/m <sup>2</sup> (P)	15,8 %
Logistikflächen B	3,40 €/m <sup>2</sup>	3,90 €/m <sup>2</sup> (P)	14,7 %
Logistikflächen C	2,60 €/m <sup>2</sup>	3,00 €/m <sup>2</sup> (P)	15,4 %
Mietpreise	Bundeswert	Mettmann	Abw. vom Bund
Lagerflächen A	3,55 €/m <sup>2</sup>	4,20 €/m <sup>2</sup> (P)	18,3 %
Lagerflächen B	3,20 €/m <sup>2</sup>	3,60 €/m <sup>2</sup> (P)	12,5 %
Lagerflächen C	2,30 €/m <sup>2</sup>	2,70 €/m <sup>2</sup> (P)	17,4 %
Mietpreise	Bundeswert	Mettmann	Abw. vom Bund
Produktionsflächen A	3,45 €/m <sup>2</sup>	4,00 €/m <sup>2</sup> (P)	15,9 %
Produktionsflächen B	3,00 €/m <sup>2</sup>	3,40 €/m <sup>2</sup> (P)	13,3 %
Produktionsflächen C	2,10 €/m <sup>2</sup>	2,60 €/m <sup>2</sup> (P)	23,8 %

4 Quelle: <https://www.duesseldorf.ihk.de/standort/regionalwirtschaft/mietpreisspiegel/mietspiegel-mettmann-2599470>.

5 Aufgrund der angesetzten Neubebauung sind i. d. R. die Mieten der Kategorie A anzusetzen. Im Detail wird auf den vollständigen Bericht verwiesen.

Gemäß Bericht haben die Mieten sich in den letzten 5 Jahren in der Kategorie A wie folgt entwickelt:

Jahr	Miete Produktionsflächen	Miete Lagerfläche	Miete Bürofläche
2019	4,00 €/ m <sup>2</sup>	4,20 €/ m <sup>2</sup>	7,40 €/ m <sup>2</sup>
2018	3,90 €/ m <sup>2</sup>	4,10 €/ m <sup>2</sup>	7,30 €/ m <sup>2</sup>
2017	3,80 €/ m <sup>2</sup>	4,00 €/ m <sup>2</sup>	7,20 €/ m <sup>2</sup>
2016	3,75 €/ m <sup>2</sup>	3,95 €/ m <sup>2</sup>	7,15 €/ m <sup>2</sup>
2015	3,70 €/ m <sup>2</sup>	3,95 €/ m <sup>2</sup>	7,15 €/ m <sup>2</sup>

#### 4. Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mikromarkt)



## 4.5 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

### a) Größe und Form

Das Bewertungsobjekt (Flurstücke 3296, 3297 und 4590) hat eine Gesamtgröße von 3.410 m<sup>2</sup>.

#### Hinweis

Bei dem Flurstück 3296 handelt es sich um eine Fläche im öffentlichen Straßenbereich der Bergstr. Diese wird gesondert betrachtet.

#### 1. Flurstücke 3297 und 4590 (Gewerbefläche)

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von ca. 3.386 m<sup>2</sup>. Es ist unregelmäßig geschnitten.

Die Breite entlang der Bergstraße beträgt ca. 35 m. Die Breite an der hinteren nördlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 55 m. Die Tiefe an der nordwestlichen Grundstücksgrenze beträgt ca. 70,50 m und an der südöstlichen Grundstücksgrenze ca. 108 m.<sup>6</sup> Nach den vorliegenden Informationen fällt das Grundstück im nördlichen Teil des Grundstücks um ca. 3 - 4 m ab.

#### 2. Flurstück 3296 („Straßenland“)

Das Grundstück hat eine Fläche von 24 m<sup>2</sup>.

### b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Amt für Stadtplanung und Vermessung, E-Mail vom 01.04.2021) weist der Flächennutzungsplan das Grundstück als Gewerbefläche (GE) aus.

Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Bewertungsobjekt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 132 „Bergstraße/Oststraße“. Der Bebauungsplan regelt nach § 9 Absatz 2a BauGB nur den Ausschluss von zentralrelevantem Einzelhandel. Im Übrigen werden bauliche Vorhaben nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) beurteilt.

Die Liste der nicht zulässigen Nutzungen ergibt sich aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

#### Textliche Festsetzungen gem. § 9(2a) BauGB

1. Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nicht zulässig. Zentrenrelevant sind die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann v. Januar 2007 i. d. F. v. 2009 gem. der „Mettmanner Sortimentsliste“ genannten Sortimente

- Lebensmittel (auch nahversorgungsrelevant)
- Tabakwaren (auch nahversorgungsrelevant)
- Reformwaren (auch nahversorgungsrelevant)
- Backwaren (auch nahversorgungsrelevant)
- Fleischwaren (auch nahversorgungsrelevant)
- Getränke (auch nahversorgungsrelevant)
- Schnittblumen (auch nahversorgungsrelevant)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (auch nahversorgungsrelevant)
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (auch nahversorgungsrelevant)
- Pharmazeutische Artikel (auch nahversorgungsrelevant)

<sup>6</sup> Siehe Anlage 2.

- 
- Zeitschriften, Zeitungen (auch nahversorgungsrelevant)
  - Bücher, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Organisationsmittel für Bürozwecke
  - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
  - Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung und Wäsche
  - Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
  - Schuhe, Lederwaren, Taschen
  - Sportartikel, -preise, -pokale,
  - Sportgroßgeräte
  - Sportbekleidung, Sportschuhe
  - Spielwaren
  - Bastelbedarf
  - Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltwaren, Glaswaren, Porzellan, Feinkeramik, Geschenkartikel
  - Musikinstrumente und Musikalien
  - Unterhaltungselektronik und Zubehör
  - Telekommunikationsgeräte und Zubehör
  - Foto und Zubehör
  - Computer und Zubehör
  - Elektrokleingeräte
  - Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
  - Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck
  - Optik
  - Akustik
  - Orthopädische Artikel
  - Bettwaren (Matratzen und übrige Bettwaren)
  - Haus- und Tischwäsche
  - Dekostoffe, Gardinen
  - Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
  - Antiquitäten
  - Teppiche
  - Jagd- und Angelartikel, Waffen
  - Erotikartikel

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Planungsamt vom 07.03.2022 der Stadt Mettmann sind auf dem Grundstück jedoch Nutzungen als Gaststätte, Hotel oder z. B. Büro denkbar bzw. zulässig.

Nach Auskunft des Planungsamts der Stadt Mettmann wurde am 06.05.2015 ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Nr. 142 - Bergstraße) eingeleitet. Ziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets.

In der Verwaltungserläuterung zur Beschlussvorlage vom 06.05.2015 wurde das Planungsziel wie folgt begründet:

„Aufgrund der Darstellung im Regionalplan (GIB) und im Flächennutzungsplan (Gewerbeflächen), ..., aber auch unter Berücksichtigung des Themas Schallschutzansprüche einer neuen Wohnbebauung gegenüber bestehenden Gewerbebetrieben (letztere müssen mit Beschränkungen rechnen), ist als Ergebnis festzustellen, dass in dem genannten Areal ausschließlich eine Gewerbenutzung darstellbar ist.

Der Bebauungsplan wurde bis zum Bewertungsstichtag nicht abgeschlossen. Nach ergänzender Auskunft der Stadt Mettmann wird dieser zurzeit nicht weiter betrieben.

Laut Auskunft liegt das Grundstück nicht in einem Sanierungs-, Umlegungs- oder sonstigem städtebaulichen Satzungsgebiet. Es liegt auch nicht in einem Landschafts-, Natur- oder Wasserschutzgebiet.

### **c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung**

In der Örtlichkeit handelt es sich um eine gewerbliche Liegenschaft mit vermutlich unterkellerten, eingeschossigen Hallen, einem 2-geschossigem Bürogebäude sowie diversen Nebenanlagen, Garagen und Container etc.).

Dem Sachverständigen liegen nur rudimentäre Unterlagen zur Zulässigkeit der baulichen Anlagen vor:

- Gestempelte Baupläne; gemäß Stempel zugehörig zur Baugenehmigung Nr. (nicht lesbar) vom 03.11.1972 (Hinweis: Die Baugenehmigung selbst liegt nicht vor.)
- Schlussabnahmeschein zur Genehmigung Nr. 63/671, vom 28.04.1983 „Umbau und Nutzungsänderung von Betriebsräumen“, Bergstr. 9, 11, Mettmann (Hinweis: Die Baugenehmigung selbst liegt nicht vor.)

Weitere baurechtliche Unterlagen liegen dem Sachverständigen nicht vor. Aufgrund des gewählten Verfahrens besitzen diese nach seiner Einschätzung jedoch auch keine Bewertungsrelevanz.

### **d) Art und Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß den Festsetzungen des Flächennutzungsplans handelt es sich bei der Art der Nutzung um Gewerbe (GE). Im Rahmen einer zukünftigen Bebauung ergibt sich die konkrete Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB aus dem maßgeblichen Umfeld („Einfügen in den Bebauungszusammenhang“).

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist kein Maß der baulichen Nutzung aus. Im Rahmen einer zukünftigen Bebauung ist das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB aus dem maßgeblichen Umfeld abzuleiten („Einfügen in den Bebauungszusammenhang“).

### **e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation**

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Amt für Verkehrsinfrastruktur, Schreiben vom 06.04.2021) sind für das Grundstück Mettmann, Bergstraße 9, 11, Gemarkung Mettmann, Flur 8, Flurstücke 3296, 3297, 4590 Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch nicht zu zahlen.

Ob zu einem späteren Zeitpunkt Beiträge für die Erweiterung oder Verbesserung fertiger oder vorhandener Anlagen erhoben werden, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zu übersehen.

Gemäß Auskunft wurde der einmalige Kanalanschlussbeitrag bereits entrichtet.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale wurde neben der vorgenannten Abgaben- und Beitragssituation nicht weiter untersucht, ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

---

**f) Bodenbeschaffenheit und Bodenverunreinigungen**<sup>7</sup>

Gemäß Auskunft (Kreis Mettmann, Umweltamt, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 06.04.2021) ist das Grundstück Mettmann, Bergstraße 9, 11, Gemarkung Mettmann, Flur 8, Flurstücke 3296, 3297, 4590 im Kataster des Kreises Mettmann über schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Deponien (und nachrichtlich Altlastenkataster) unter der Nummer 35979/32 Me verzeichnet.

Der Standort wurde von mindestens 1951 bis 1976 industriell / gewerblich genutzt. Seit 1951 war hier ein Fittingswerk mit Verzinkerei ansässig, zwischen ca. 1964 - 1976 wurde der Betrieb zur Herstellung von Kunststoffwaren betrieb. Zudem war 1974 zusätzlich ein metallverarbeitender Betrieb (Herstellung von Schneidwaren, Werkzeugen, Schlössern und Beschlägen) gemeldet.

Der Altstandort wurde bislang nicht untersucht. Somit ist nicht auszuschließen, dass aus der genannten Nutzung Untergrundverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen vorhanden sind. Nähere bzw. konkrete Erkenntnisse liegen mir dazu jedoch nicht vor.

Die Flächen liegen im Bereich eines zwischen ca. 1907 - 1945 betriebenen Sägewerks, welches im informellen Standort- und Altablagerungskataster unter der Nummer 35979\_11 Me eingetragen ist.

Bezüglich möglicher Altlasten bzw. Boden- und Gebäudeverunreinigungen wird ergänzend auf das als Anlage 5 beigefügte Gutachten des öffentlich-bestellten Sachverständigen [xxx](#) verwiesen.

---

<sup>7</sup> Siehe Anlage 4.

---

## 4.6 Rechtliche Gegebenheiten

### a) Dingliche Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs sind keine Herrschvermerke (Recht des Grundstücks zur Nutzung fremder Grundstücke) aufgeführt.

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Belastung eingetragen.

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit: Durchlasspflicht für den Provinzial-Verband der Rheinprovinz

#### Bewertung

Die Bewilligungsurkunde von 1901 ist unleserlich. Aufgrund des Zeitablaufs und der örtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass das Recht keine Wirkung mehr entfaltet.

Lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit: dauerndes Kanal- und Benutzungsrechts für die Stadt Mettmann

#### Bewertung

Die Bewilligungsurkunde von 1908 ist unleserlich. Aufgrund des Zeitablaufs und der örtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass das Recht keine Wirkung mehr entfaltet.

Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit: Leitungsrecht

#### Bewertung

In der vom Gericht zugesandten Unterlage waren keine Informationen zu dem Leitungsrecht von 1912 zu entnehmen. Aufgrund des Zeitablaufs und der örtlichen Situation wird davon ausgegangen, dass das Recht keine Wirkung mehr entfaltet.

Lfd. Nr. 4: Das unter Nr. 2 vermerkte Kanal- und Benutzungsrecht wurde auf das Flurstück 4590 zur Mithaft übertragen.

#### Bewertung

Vgl. lfd. Recht Nr. 2.

Lfd. Nrn. 10 - 12: Zwangsversteigerungsvermerke

#### Bewertung

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise als wertneutral betrachtet.

### b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 06.04.2021) sind zu-lasten des Grundstücks Mettmann, Bergstraße 9, 11, Gemarkung Mettmann, Flur 8, Flurstücke 3296, 3297, 4590 derzeit keine Baulasten i. S. des § 85 BauO NRW im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### **c) Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft (Stadt Mettmann, Untere Denkmalbehörde, Schreiben vom 01.04.2021) ist das Gebäude Mettmann, Bergstraße 9, 11, Gemarkung Mettmann, Flur 8, Flurstücke 3296, 3297, 4590 nicht in der Denkmalliste gem. § 3 Denkmalschutzgesetz NRW eingetragen.

### **e) Miet- und Pachtverhältnisse**

Nach Auskunft des Schuldners sind Teilflächen des Grundstücks bzw. der Gebäude vermietet. Der Schuldner hat dem Sachverständigen trotz mehrfacher Anforderung jedoch keine Informationen zu den bewehrten Mietverträgen übergeben. Inhalt und Umfang evtl. Mietverträge sind nicht bekannt.

## 4.6 Gebäude und Außenanlagen

### 4.6.1 Konstruktion und Ausstattung

**Das Grundstück konnte von dem Sachverständigen nicht betreten werden. Das Grundstück und die Gebäude konnten nur äußerlich besichtigt werden.**

#### Historie

Nach Einsicht in das Bauaktenarchiv wurden erste Teile des Grundstücks vermutlich ab ca. 1913 / 1914 bebaut. Im Zeitablauf gab es zahlreiche Umnutzungen. Die letzten im Bauaktenarchiv aufgefundenen Pläne mit Eintragung der „Genehmigungen“ stammen aus den Jahren 1977 / 1978.

Im Bauaktenarchiv wurden zudem Akten zu diversen Ordnungsverfahren zu den jeweiligen Nutzungen angetroffen.

#### Zustand

Der derzeitige Zustand der Gebäude ist augenscheinlich abrissswürdig. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist eine Betretung von Teilflächen des Grundstücks und insbesondere der Gebäude mit Gefahren für Leib und Leben verbunden. Auch wenn kleinere Bereiche im vorderen Bereich des Grundstücks noch nutzungsfähig wären oder sind (Bürogebäude), empfiehlt sich vor dem Hintergrund der Nutzung der Gesamtfläche und aufgrund der von der Restfläche ausgehenden Gefahren ein Abriss. Der Sachverständige bewertet das Objekt als **Liquidationsobjekt**.

#### Fotodokumentation

Hofffläche an der Bergstr.



Detailfoto Bürogebäude



Parkplatzfläche an der Bergstr.



Ansicht an der Bergstr.



Blick in den Innenbereich (1)



Blick in den Innenbereich (2)



Blick in den Innenbereich (3)



Blick in den Innenbereich (4)



Gebäude am P & R Parkplatz (1)



Gebäude am P & R Parkplatz (2)



#### 4.6.1 Flächenberechnungen

Die Flächen wurden von dem Sachverständigen überschlägig wie folgt ermittelt:

Größe des Grundstücks:	3.410 m <sup>2</sup>
hiervon bebaute Fläche:	Ca. 2.400 m <sup>2</sup>
Ehemalige Nutzfläche KG:	Ca. 1.940 m <sup>2</sup>
Ehemalige Nutzfläche EG:	Ca. 2.270 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum:	Ca. 17.000 m <sup>3</sup>
hiervon im Untergeschoss:	Ca. 6.000 m <sup>3</sup>

---

## **5 Ermittlung des Verkehrswerts**

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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."

### **5.1 Grundlagen**

#### **5.1.1 Wertermittlungsverfahren**

Nach § 8 ImmoWertV sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren, heranzuziehen.

#### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren geht von der Grundidee aus, dass der Verkehrswert sich aus dem Preisvergleich mit getätigten Verkäufen ergibt. Die Anwendung des Verfahrens verlangt eine ausreichende Anzahl hinreichend übereinstimmender Vergleichspreise. Sofern hinreichend übereinstimmende, aber in den wertbeeinflussenden Merkmalen abweichende Vergleichswerte vorliegen, so sind die Abweichungen durch Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die angepassten Werte sind auf Ausreißer zu überprüfen und diese zu eliminieren. Aus den angepassten Werten wird unter Anwendung statistischer Verfahren der Vergleichswert ermittelt.

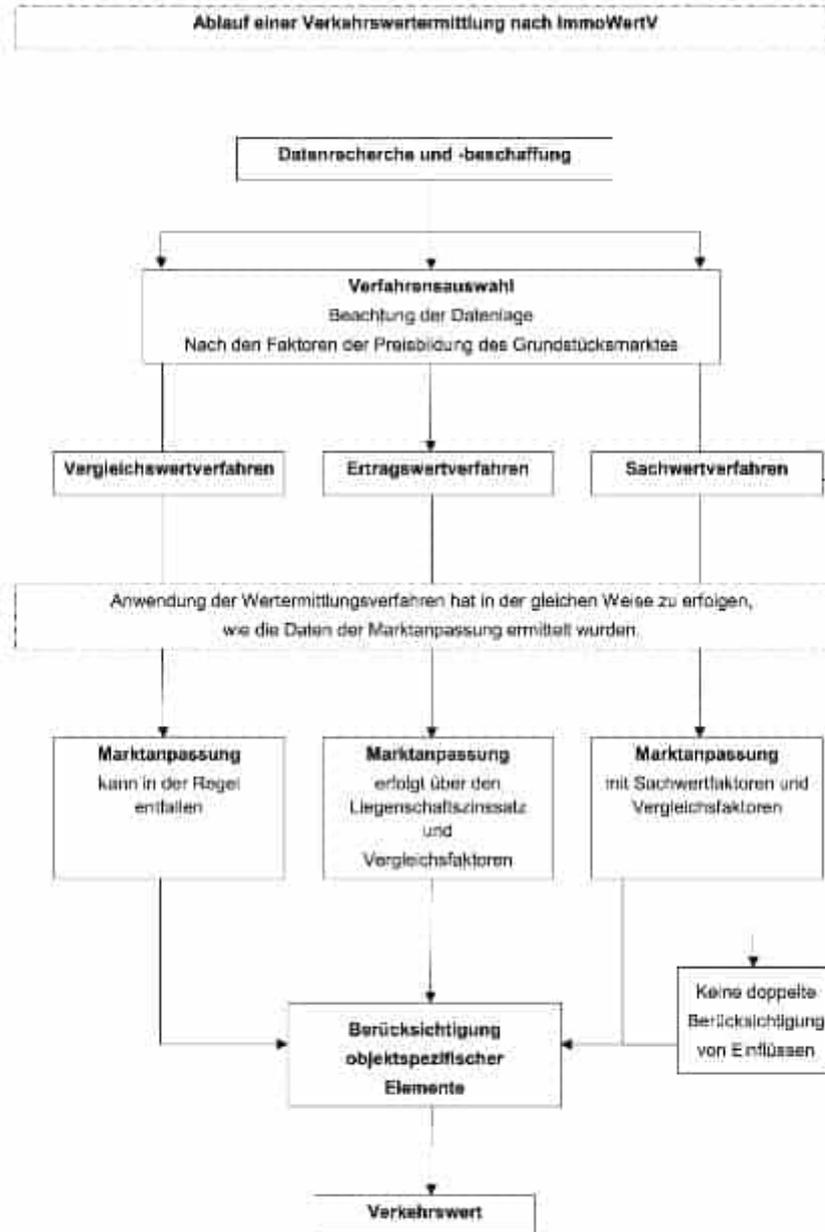
#### **Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren geht von der Grundidee aus, dass sich der Verkehrswert aus den eingesetzten Sachwerten und dem Bodenwert ergibt. Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts werden zunächst die normierten, neuzeitlichen Herstellungskosten des Gebäudes ermittelt und diese anschließend um die Alterswertminderung gekürzt. Zu dem Gebäudesachwert wird der Bodenwert addiert. Da dieser sog. vorläufige Sachwert regelmäßig von den Marktpreisen abweicht, erfolgt eine Korrektur unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors. Der Sachwert ergibt sich abschließend unter Berücksichtigung der sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Diese berücksichtigen Merkmale, die im bisherigen Verfahren noch keinen Eingang gefunden haben.

#### **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren geht von der Grundidee aus, dass sich der Verkehrswert aus der Rendite des Bewertungsgegenstands ergibt. Hierzu wird der Rohertrag zunächst um die objektspezifischen Bewirtschaftungskosten und um die Verzinsung des Bodens reduziert. Der ermittelte Gebäudereinertrag wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Abschließend wird der Bodenwert wieder addiert. Zur Ermittlung des abschließenden Ertragswerts sind dann noch die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

**Schema zum Ablauf der Verkehrswertermittlung**



---

### 5.1.2 Auswahl des Verfahrens

Nach § 8 ImmoWertV sind das oder die Verfahren nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist sodann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren wird in der Regel dann angewandt, wenn eine ausreichende Anzahl hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt. Das Vergleichswertverfahren bildet das Regelverfahren im Rahmen der Bodenbewertung. Im Rahmen der Bodenbewertung kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden.

Das Ertragswertverfahren wird in der Regel dann angewandt, wenn die Erzielung von Erträgen, über die Bewirtschaftungskosten hinaus, für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung ist.

Das Sachwertverfahren wird in der Regel angewandt, wenn es bei der Werteinschätzung dieser Immobilien in erster Linie nicht auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gewerbliche Liegenschaft (Produktions- / Lagerhallen, Büroflächen). Das Grundstück und die Gebäude konnten nur äußerlich besichtigt werden. Augenscheinlich ist der Zustand abrisswürdig.

In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei Grundstücken mit (kurzfristig) abgängiger Bausubstanz üblicherweise im

#### **Liquidationsverfahren.**

Das Liquidationsverfahren ermittelt den Verkehrswert unter Berücksichtigung der Bodenwerte und der anfallenden Abriss- und Entsorgungskosten.

Der Bodenwert wird hierbei (wie in den anderen Verfahren) im Vergleichswertverfahren ermittelt.

## 5.2 Liquidationswert

### 5.2.1 Bodenwert

#### a) Bestimmung des vorläufigen Bodenwerts

Der Bodenwert kann im direkten (über Vergleichspreise) oder in indirekten Verfahren (über die veröffentlichten Bodenrichtwerte) ermittelt werden. Der Sachverständige greift auf die veröffentlichten Bodenrichtwerte (indirektes Verfahren) zurück.

Gemäß Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist der zonale Bodenrichtwert (BRW) - in der das Bewertungsobjekt liegt - wie folgt bestimmt:<sup>8</sup>

Stichtag	Art der Nutzung	Beitragszustand	BRW
01.01.2021	Industriegebiet	beitragsfrei*	85 €/ m <sup>2</sup>

\* Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge

Nach Einschätzung des Sachverständigen spiegelt der vorgenannte Bodenrichtwert die historische Nutzung des Grundstücks bzw. der Zone wider. Nach Rücksprache mit dem Planungsamt der Stadt Mettmann sind höherwertige Nutzungen wie z. B. Hotel, Gaststätte oder Büronutzungen möglich und zumindest nicht auszuschließen.

Der Sachverständige zieht für diese Art der Ausnutzung den benachbarten Bodenrichtwert des Mischgebiets an der Bergstraße heran. Gemäß Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ist der zonale Bodenrichtwert (BRW) wie folgt bestimmt:<sup>8</sup>

Stichtag	Art der Nutzung	Nutzungsart	Beitragszustand	BRW
01.01.2021	Mischgebiet	II - III	beitragsfrei*	310 €/ m <sup>2</sup>

\* Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge

Die zukünftige Nutzung steht zurzeit nicht fest. Der Sachverständige geht jedoch von einer gegenüber einer traditionell Gewerbe- und Industrienutzung von einer zumindest tlw. tertiären, zulässigen Nutzung aus. Im Rahmen einer freien Schätzung setzt er den Bodenwert mit 2/3 des Bodenrichtwerts des benachbarten Mischgebiets an.

#### b) Berücksichtigung von Abweichungen

Wertrelevante Abweichungen des Bewertungs- vom Richtwertgrundstück sind durch Zu- und Abschläge, oder in anderer geeigneter Weise, zu berücksichtigen. Nach Einschätzung des Sachverständigen sind folgende Abweichungen zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Bodenkategorien.

##### 1. Gewerbliche / Industrielle Baulandflächen

Die Flurstücke 3297 und 4590 werden als Bauland mit dem ermittelten Bodenrichtwert angesetzt.

<sup>8</sup> Siehe Anlage 3.

## 2. Straßenland

Bei dem Flurstück 3296 handelt es sich um einen schmalen Grundstückssteifen an der Bergstr. Dieser ermöglicht keine eigene bauliche Nutzung. Der Sachverständige hält einen Wertansatz in Höhe von 10 % des Bodenrichtwerts für angemessen.

Die Boden- bzw. Grundstückswerte ergeben sich somit wie folgt:

Kategorie	BRW	Anpassung	Ang. BRW	Fläche	Grundstückswert
Mischgebiet	310 €/ m <sup>2</sup>	67 %	208 €/ m <sup>2</sup>	3.386 m <sup>2</sup>	704.288 €
Straßenland	310 €/ m <sup>2</sup>	67 % x 90%	21 €/ m <sup>2</sup>	<u>24 m<sup>2</sup></u>	<u>504 €</u>
Summe				<u>3.410 m<sup>2</sup></u>	<u>704.792 €</u>

### 5.2.2 Abriss- und Entsorgungskosten

Das Grundstück und die Gebäude konnten nicht betreten werden. Unabhängig hiervon liegt die Ermittlung der in Zusammenhang mit einem Abriss anfallenden Abriss- und Entsorgungskosten bei gewerblichen Liegenschaften in der Größe des Bewertungsobjekts außerhalb des Fachgebiets eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.

Das Amtsgericht Mettmann hat auf Wunsch des Sachverständigen einen Fachgutachter, namentlich den von der IHK zu Düsseldorf für Bodenkontaminationen industrieller / gewerblicher Herkunft öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen xxx beauftragt.

Eine Begehung des Grundstücks und der Gebäude bzw. eine Beprobung war auch diesem nicht möglich. Auf Grundlage der ihm vorliegenden Informationen hat er die Abriss- und Entsorgungskosten auf ca. 530.000 € zzgl. USt. (!) geschätzt. Diese werden nachfolgend angesetzt.

Der Sachverständige weist vorsorglich daraufhin, dass das Gutachten und die Kostenschätzung des beauftragten Fachgutachters aufgrund der nicht möglichen Ortsbesichtigung und Probenentnahme erhebliche Unsicherheiten aufweist

### 5.2.3 Bestimmung des Liquidationswerts

Der Liquidationswert des Bewertungsobjekts ergibt sich wie folgt:

Bodenwert:	704.792 €
Abriss- und Entsorgungskosten (geschätzt, netto):	<u>- 530.000 €</u>
Liquidationswert:	<u>174.792 €</u>

---

#### **5.2.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Abschließend sind noch die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um wertrelevante Eigenschaften des Grundstücks, die im bisherigen Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben. Hierbei handelt es sich um folgende Eigenschaften:

1. Vorhandensein evtl. Mietverträge

Der Schuldner hat das Vorhandensein von Mietern bewährt. Mietverträge wurden dem Sachverständigen jedoch nicht vorgelegt. Insoweit hat er keine Kenntnis über evtl. Miethöhen, Mietzeiten oder z. B. Kündigungsfristen. Insoweit kann er keinen Bewertungszuschlag oder -abschlag ermitteln.

2. Rechte in Abt. II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind diverse Rechte eingetragen. Diese werden nach Einschätzung des Sachverständigen nicht mehr ausgeübt und sind nach seiner Einschätzung nicht bewertungsrelevant.

Eine Gewährleistung für die Nichtausübung der Rechte kann der Sachverständige jedoch nicht geben.

## 6 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gewerbliche Liegenschaft (Produktions- / Lagerhallen, Büro). Das Grundstück konnte nicht betreten werden. Die Gebäude konnten nur äußerlich besichtigt werden. Sie machten einen sehr schlechten, abrisswürdigen Eindruck. Der Sachverständige hat daher das Liquidationsverfahren als wertbestimmendes Verfahren gewählt.

Unter Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse schätzt der Sachverständige den Verkehrswert des Bewertungsobjekts auf **netto** (gerundet)

**175.000 €**

**(in Worten: - einhundertfünfundsiebzigtausend Euro -)**

## 7 Datum, Stempel, Unterschrift

Der Sachverständige versichert, das vorstehende Gutachten unabhängig, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Ratingen, den 17.03.2022



## **8 Anlagen**

Anlage 1 Lagepläne

Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 4 Objektpläne

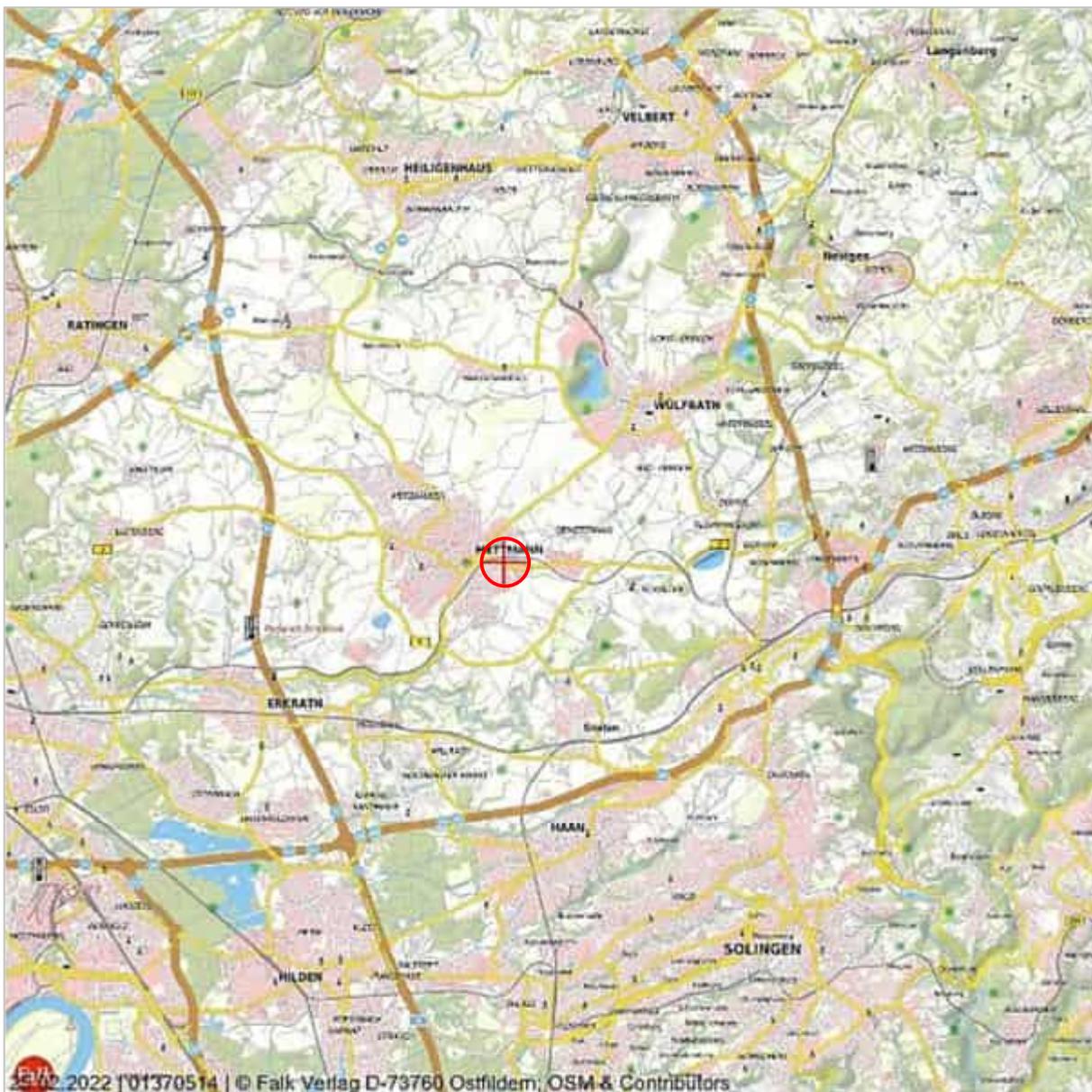
Anlage 5 Auszug aus dem Altlastenkataster

Anlage 6 Gutachterliche Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten

Anlage 7 (Weitere) Objektfotos

## Anlage 1      Lagepläne

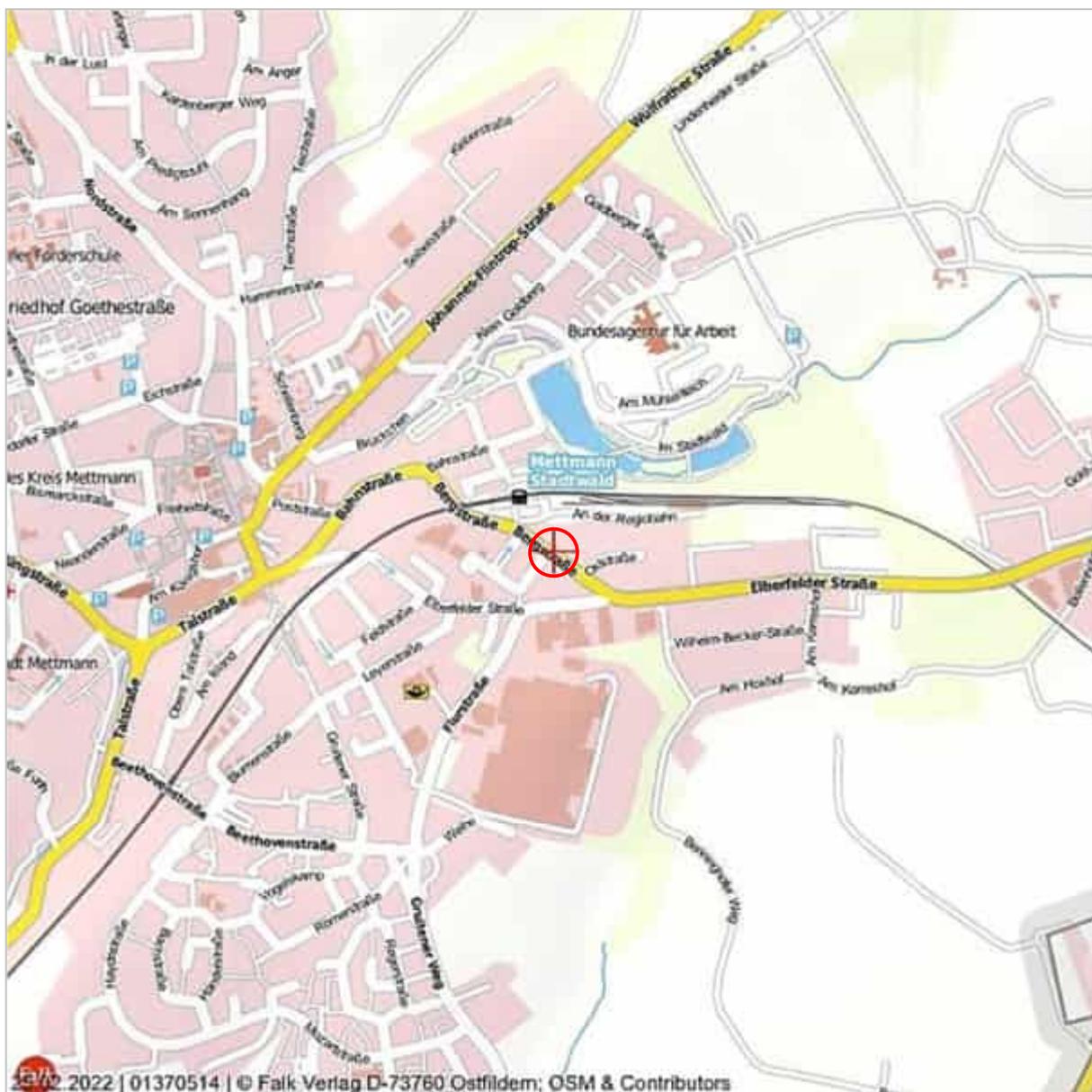
- Übersichtskarte -



Datenquelle: Mairdumot GmbH & Co. KG; Stand 2018

## Anlage 1      Lagepläne

- Regionalkarte -



Datenquelle: Mairdumot GmbH & Co. KG; Stand 2018

**Anlage 2**

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**

In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.

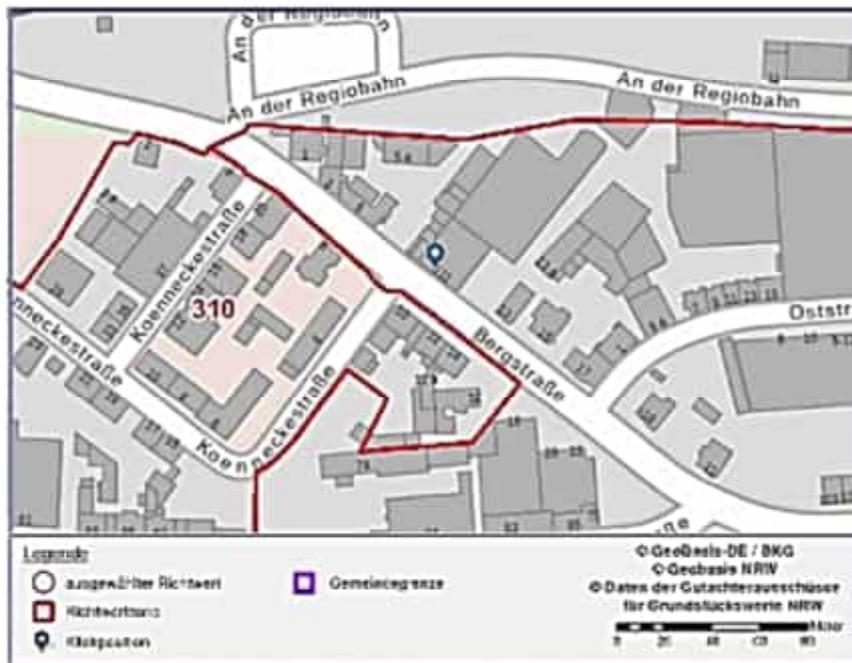
## Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte - Industriegebiet -

Auszug aus dem amtlichen  
 Informationssystem zum  
 Immobilienmarkt in Nordrhein-  
 Westfalen

Der Gutachterausschuss  
 für Grundstückswerte  
 im Kreis Mettmann



Goethestr. 23, 40822 Mettmann  
 Tel.: 02104/99-2536



Anlage 3: (Webbrowser) gewählter Ansicht

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Mettmann
Gemarkungsname	Mettmann
Bodenrichtwertkennlinie	9555
Bodenrichtwert	88 €/m²
Nichtlag nach Bodenrichtwert	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungsstand	Daunleu-Land
Nutzungsstand	ausstufungsbefrei- / kostenminderungsverträglich und kaufvertraglich nutzbar gemäß KAG
Nutzungsart	Industriegebiet

Tabelle: Richtwertliste

### Allgemeine Hinweise zum Richtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 128 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorliegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagerwert für das Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (BfP) eines Grundstückes mit definierten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück) in bestimmten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert erstellt, der sich ergeben würde, wenn der Boden anderswert wäre (§ 126 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwert

Ausgabe gefertigt am 24.05.2021 aus DORS NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

## Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

- Mischgebiet -

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 01.01.2021

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

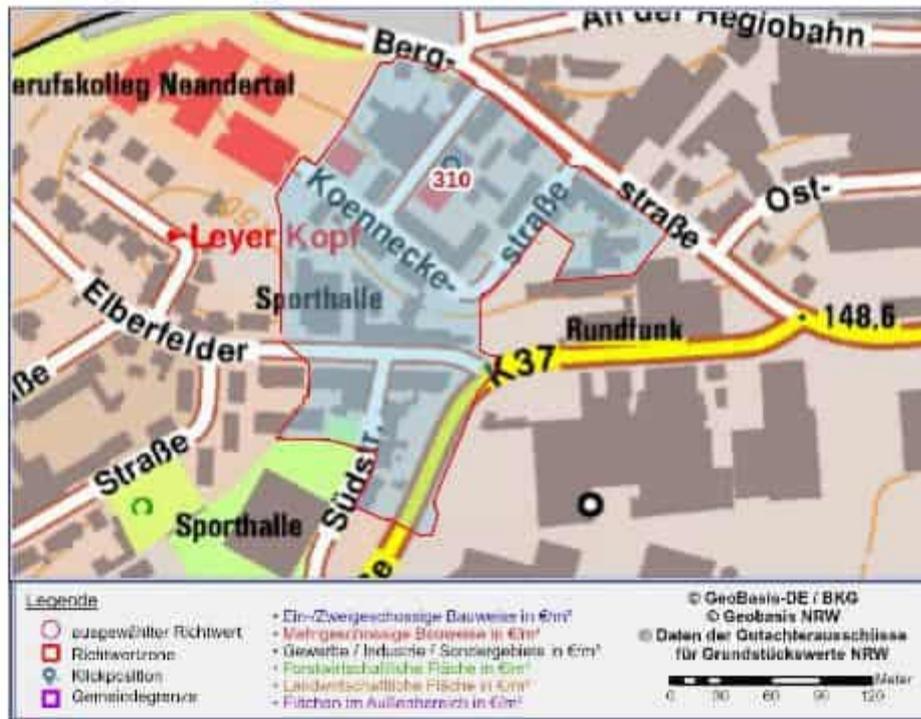


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertkarte

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Mettmann
Gemarkungsname	Mettmann
Bodenrichtwertnummer	5917
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>310 €/m<sup>2</sup></b>
Übersicht des Bodenrichtwertes	01.01.2021
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungsstatus	Baureifes Land
Beitragszustand	abrei nach BauÜd und Kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	1-11

Tabelle 1: Richtwertdetails

### Allgemeine Hinweise zum Richtwert

Der Bodenrichtwert (siehe § 194 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m<sup>2</sup>) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In besonderen Gezeiten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 195 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte

Ausgabe gefertigt am 07.03.2022 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

### Anlage 3

### Objektpläne

Übersicht der ursprünglichen Genehmigungen

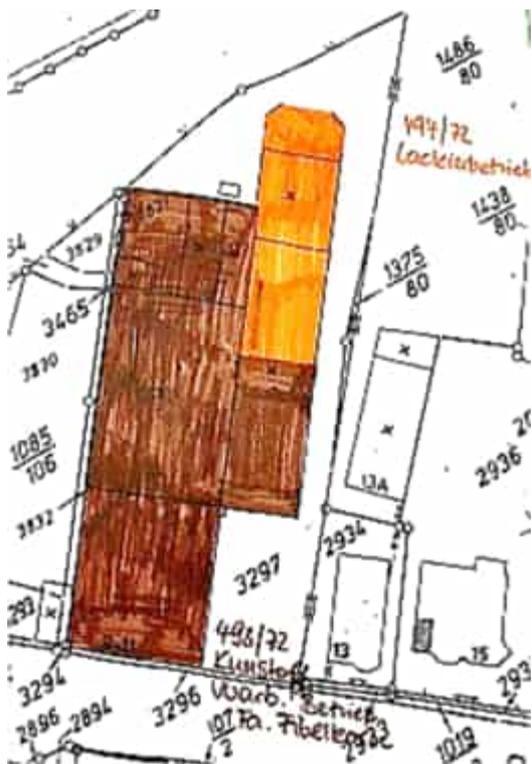
Baujahre 1913 - 1914



Baujahre 1951 - 1957



Baujahr 1972



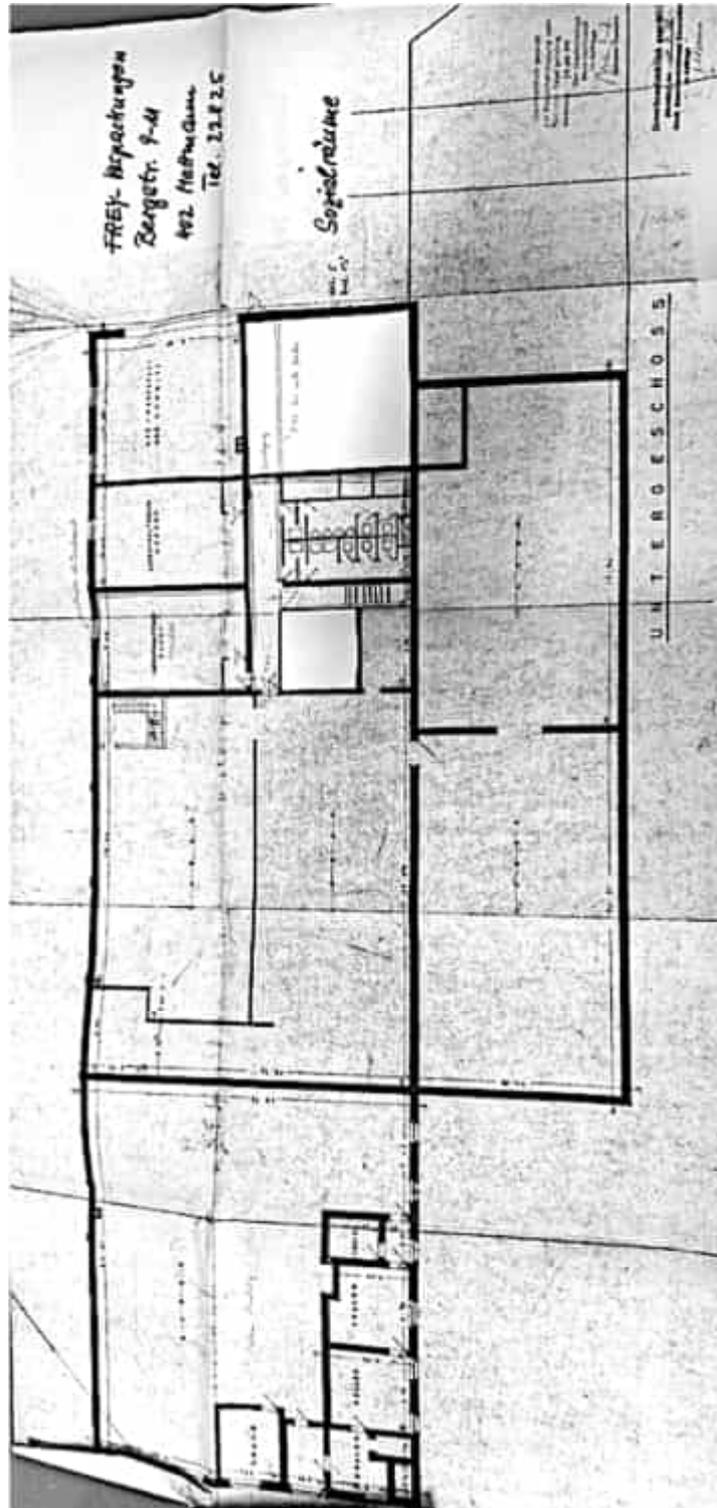
Baujahre 1977 - 1978



## Anlage 4

## Objektpläne

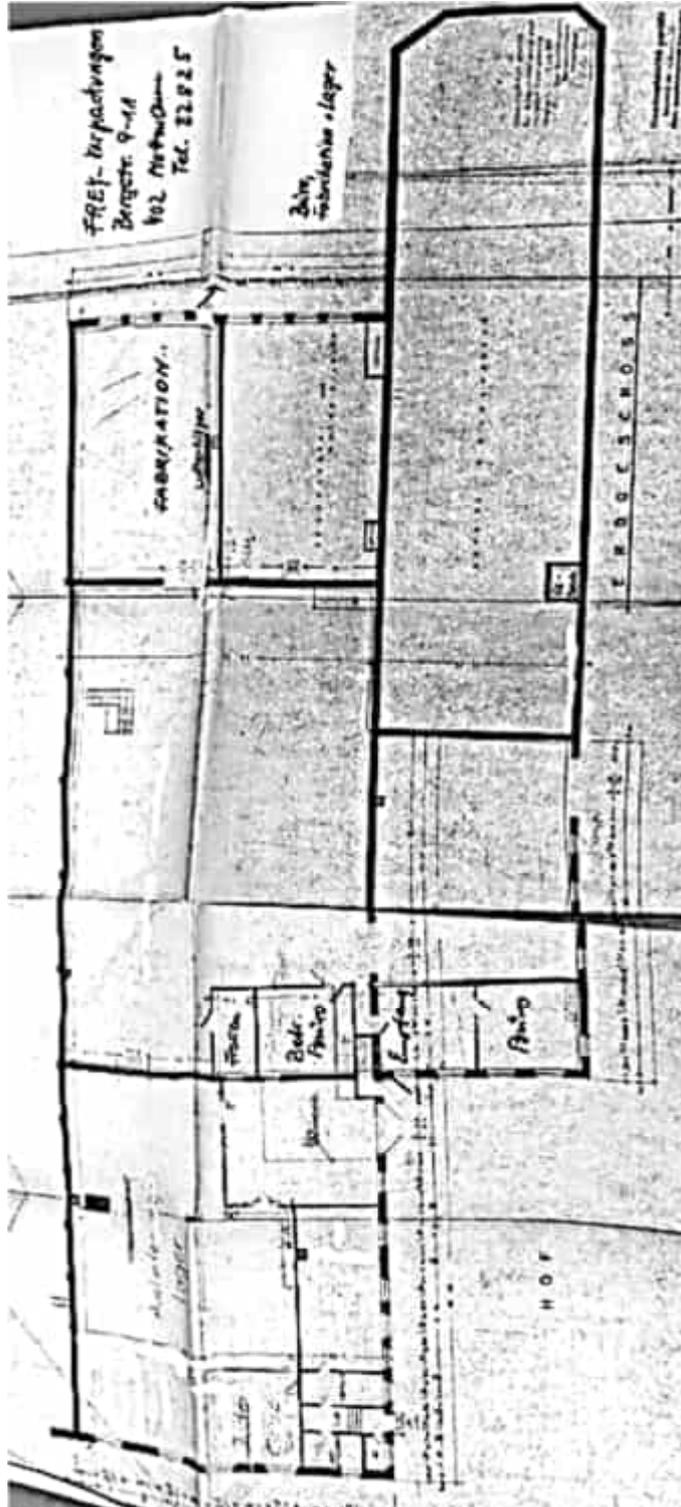
Grundriss Untergeschoss (aus Bauakte)



## Anlage 4

## Objektpläne

Grundriss Erdgeschoss (aus Bauakte)



## Anlage 5

## Auszug aus dem Altlastenkataster

Seite - 1 -

## Auszug aus dem Altlastenkataster



## Legende

-  Klasse 1 noch keine Verdachtsbewertung
-  Klasse 2 keine Gefahr bei derz. Nutzung
-  Klasse 3 altlastverdächtige Fläche
-  Klasse 4 Verdacht generell ausgeräumt
-  Klasse 5 Altlast
-  Klasse 6 Altlast mit dauerhafter Beschränkung
-  Klasse 7 sanierte Fläche ohne Überwachung
-  Klasse 8 sanierte Fläche mit Überwachung/Nachsorge
-  Betriebene Deponien, Verfüllungen



Vera Siragusano  
 Kreis Mettmann Umweltamt  
 Tel.: 02104/99-2850  
 E-mail: vera.siragusano@kreis-mettmann.de



---

**Anlage 6**

**Gutachterliche Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten**

Seite - 1 -

**Schätzung der Abbruch- und  
Entsorgungskosten  
Gewerblich genutztes Grundstück  
Bergstr. 9 -11, 40822 Mettmann  
Zwangsversteigerungsverfahren  
AZ 5 K 111/17**

**Auftraggeber  
Amtsgericht Mettmann**

**Februar 2022**

**Anlage 6****Gutachterliche Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten**

Seite - 2 -

**Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten  
Zwangsversteigerung Bergstr. 9-11, Mettmann**

Seite -2- von -9-

**I Inhaltsverzeichnis**

1	Vorgang	3
2	Unterlagen	3
2.1	Internetrecherche	3
3	Grundstückszustand 2021	4
4	Schätzung der Wertminderung	4
4.1	Gebäudeabbruchkosten	5
4.2	Bodenverunreinigungen der nicht bebauten Fläche	7
5	Schlussbemerkung	8

**II Anlagenverzeichnis**

Anlage 1 Berechnung der Bodenaushubkosten

**III Verzeichnis der verwendeten Literatur / Quellen**

- L1 LAGA Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (2004): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Roststoffen/Abfällen, Technische Regeln, Stand 05. November 2004
- L2 BG-Regeln Kontaminierte Bereiche, DGUV Regel 101-004 -

**IV Verzeichnis verwendeter Abkürzungen**

Anl.	Anlage
∅	Durchmesser
etc.	et cetera
evtl.	eventuell
ggf.	gegebenenfalls
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
Nr.	Nummer
S.	Seite
s.a.	siehe auch
s.u.	siehe unten
Tab.	Tabelle
usw.	und so weiter
z.T.	zum Teil

## Anlage 6

## Gutachterliche Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten

Seite - 3 -

**Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten  
Zwangsvorsteigerung Bergstr. 9-11, Mettmann**

Seite -3- von -9-

**1 Vorgang**

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf die Grundstücke Bergstraße 9-11 in Mettmann, im Folgenden als Liegenschaft bezeichnet). Die Liegenschaft befindet sich im Zwangsvorsteigerungsverfahren. Die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens zur Kontamination sollen zur Feststellung des Verkehrswertes benutzt werden.

**2 Unterlagen****Auskunft aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte für das Grundstück, Mettmann**

Für die Erarbeitung des Gutachtens ist die Einstufung der Liegenschaft in das Altlasten-Verdachtskataster des Umweltamtes Kreis Mettmann bedeutsam. Amtlicherseits ist von einer Nutzung seit 1951 durch das Fittingswerk Otto Gayer auszugehen.

**2.1 Internetrecherche**

Für Fittingswerk Otto Gayer finden sich im Internet antiquarisch dokumentierte Hinweise bereits ab 1915. Insofern kann von einer deutlich früheren Nutzung der Liegenschaft ausgegangen werden.

Gayer- Fittingswerk. Katalog 1933, über  
Weichguss- Fittings mit und ohne Rand. 22 S.  
mit Abb., Oktav.

[View item](#) | [Print](#) |

[View item](#)

[View item](#) | [Print](#) | [Download](#)

[View item](#) | [Print](#) | [Download](#)

[View item](#)

**Adressbuch der Stadt Mettmann 1915/1916**

[View item](#) | [Print](#) | [Download](#)

[View item](#) | [Print](#) | [Download](#)

Quelle: <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:5:1-63883-p0011-7-2000000112200000011-1>  
<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:5:1-63883-p0011-7-2000000112200000011-1>

**2.2 Kontaminationsrelevante Erkenntnisse aus Bauakteninsicht**

Am 10.08. 21 wurden die Hausakten im Bauaktenarchiv des Kreises Mettmann eingesehen. Die gesichteten Unterlagen erscheinen unvollständig und lassen keine weiteren gesicherten Schlüsse zum Nutzungszeitraum der Liegenschaft zu. Im Jahr 1951 wird lediglich die zusätzliche, weitreichende Errichtung einer Feuervorzinkerei, Bolze sowie Säurebädern beantragt. Die Produktionshallen sind offenbar bereits vorhanden. Es wird Bezug genommen auf einen (vorhandenen) 38 m hohen Kamin.

## Anlage 6

## Gutachterliche Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten

Seite - 4 -

**Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten  
Zwangsvorsteigerung Bergstr. 9-11, Mettmann**

Seite -4- von -9-

Der Zeitpunkt der Errichtung des Kamins im Zusammenhang mit dem Giessereibetrieb lässt sich anhand der Bauakten nicht nachvollziehen. Denkbare Ursache für die unvollständigen Bauakten können durch häufige verwaltungspolitische Verschiebungen des Landkreises Mettmann erklärt werden.

*Im Laufe der Jahre wechselte der Sitz des Landkreises mehrfach. Neben den Städten Elberfeld und Vohwinkel (heute Teile Wuppertals) war vor allem Düsseldorf lange Zeit Sitz der Kreisverwaltung. Nachdem Mettmann den Zweiten Weltkrieg weitgehend ohne gravierende sichtbare Spuren überstanden hatte, ging der Sitz der Kreisverwaltung 1954 an die Stadt zurück.  
Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Mettmann>, Abruf 04.02.2022)*

**3 Grundstückszustand 2021**

Das Grundstück konnte wegen fehlender Zustimmung des Schuldners nicht betreten werden. Aus diesem Grunde konnte weder eine Begehung, noch eine Bodenuntersuchung / -probennahme stattfinden. Dazu muss ferner bemerkt werden, dass der Großteil der vermutlichen Produktionshallen einsturzgefährdet sind und auch deswegen nicht betreten werden können. Siehe Abb. 1 Luftbild.

**4 Schätzung der Wertminderung**

Auf Grundlage der Grundbuchunterlagen, Liegenschaftspläne und Baupläne ergeben sich für die Liegenschaft folgende Kennzahlen:

- |                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| • Größe            | 3.410 m <sup>2</sup>      |
| • Bebaute Fläche   | ca. 2.400 m <sup>2</sup>  |
| • Unbebaute Fläche | ca. 1.000 m <sup>2</sup>  |
| • Umbauter Raum    | ca. 17.000 m <sup>3</sup> |
| • davon Keller     | 6.000 m <sup>3</sup>      |

Die Schätzung berücksichtigt folgende Punkte nicht:

- Kosten zur Ermittlung und Beseitigung von Kampfmitteln z.B. Bomben
- Absperrungen, Umzäunungen, Abdeckungen, Verfüllungen sowie Verbaumaßnahmen, Unterfangungen
- Arbeitsschutzmaßnahmen beim Umgang mit gefährlichen Stoffen
- Koordinierungsaufwand gem. DGUV Regel 101-004 - Kontaminierte Bereiche

Die Kostenschätzung ist weiterhin in erheblichem Maße eingeschränkt, weil Informationen über die:

- Produktion, Abläufe,
- eingesetzten Stoffe,

**Anlage 6****Gutachterliche Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten**

Seite - 5 -

**Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten  
Zwangsversteigerung Bergstr. 9-11, Mettmann**

Seite -5- von -9-

- Produktionsdauer  
weiterhin keine
- Bodengutachten, o.Ä. vorliegen

und darüber hinaus wegen der

- Einsturzgefahr in Verbindung mit der
- fehlenden Zustimmung des Eigentümers

**keine Ortsbesichtigung möglich war.****4.1 Gebäudesabbruchkosten**

Im Rahmen dieser Zusammenstellung wurden die Abbruchkosten lediglich anhand von Erfahrungskennzahlen (€ / m<sup>3</sup> Umbauter Raum) aus vergleichbaren Fällen ermittelt.

Das Gebäude enthält nach äußerem Anschein die üblichen und sichtbaren Gebäudekomponenten wie Leuchtstoffröhren, Wellasbestzementplatten, teerhaltige Dacheindeckungen, behandelte Hölzer, etc., die im Falle eines Gebäudeabbruches separat entsorgt werden müssen.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass beim Aushub von Bodenmaterial Funde von anderen, bisher nicht aufgeführten Materialien (Tanks, Auffangbecken, Kanäle, etc.) nicht ausgeschlossen werden können.

Als wertmindernde Entsorgungsmehrkosten von Gebäudebereichen werden diejenigen berücksichtigt, welche gutachterlich aufgrund von betriebs- / produktionsursächlicher Schadstoff-Freisetzungen als konkret schadstoffbelastet eingestuft werden.

Zu den mit hoher Wahrscheinlichkeit belasteten Bauteilen zählt der gesamte Hallenboden der vermutlichen Produktionshallen (rot umrandet) sowie der 38 m hohe Kamin.

## Anlage 6

## Gutachterliche Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten

Seite - 6 -

Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten  
 Zwangsversteigerung Bergstr. 9-11, Mettmann

Seite -6- von -9-



Abb. 1 Luftbild

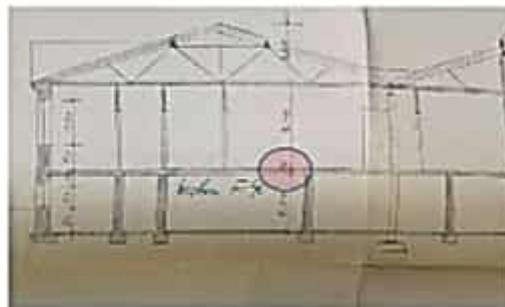
Quelle <https://www.luftbild-portal.de/> Digitale Ortsansicht, Stand 04.02.2022.

Hierbei wird beim Hallenboden vorrangig Mineralöl als Schadstoff vermutet. Weitere Schadstoffgruppen sind Schwermetalle und Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe, welche vor allem im Kamin, aber auch im Hallenboden vorkommen werden. In wie weit die Hallenwände verunreinigt sind, kann nicht beurteilt werden. Weiterhin können keine Aussagen getroffen werden über Nutzungen der jüngeren Vergangenheit, wie bspw. Kfz-Werkstatt.

Von konkreten Belastungen sind das straßenseitige Gebäude sowie das vermutliche Verwaltungsgebäude ausgenommen.

Kennzahlen des Beton-Bodens der Produktionshalle sind

- Fläche ca. 1.920 m<sup>2</sup>
- Stärke der Decke 0,18 m (siehe Markierung Bauplan)



**Anlage 6****Gutachterliche Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten**

Seite - 7 -

**Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten  
Zwangsversteigerung Bergstr. 9-11, Mettmann**

Seite -7- von -9-

Daraus errechnet sich  
 $1.920 \text{ m}^2 \times 0,16 \text{ m} = 307,2 \text{ m}^3$  Betonabbruch

Bei einem Raumgewicht von ca. 2,0 entspricht dies  
ca. 615 t

Der 38 m hohe gemauerte Kamin ist hinsichtlich seiner Abbruch- und Entsorgungskosten ohne qualifizierte Inaugenscheinnahme und Beprobung nicht einschätzbar.

Hierzu fehlen insbesondere:

- Schadstoffbelastung
- Konstruktion, Maße
- Abbruch- und Entsorgungs- (Sperierungs-) Konzept
- Behördenvorgaben zum Vorgehen

Bei der in Anlage 1 dargestellten Bewertung handelt es sich um qualifizierte Schätzungen. Diese basieren auf gutachterlichen Erkenntnissen aus vergleichbaren Fällen. Tatsächliche Mengen, Messen und Kosten können nach oben oder unten abweichen.

Insbesondere liegen keine Erkenntnisse über die Nutzung des Kellergeschosses und damit des evtl. Schadstoffumganges vor.

**4.2. Bodenverunreinigungen der nicht bebauten Fläche**

Die Liegenschaft umfasst eine Gesamtfläche von 4.408 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist weitgehend versiegelt. Es sind nur Teile von Randbeeten nicht befestigt.

Die bebaute Fläche beträgt ca. 2.400 m<sup>2</sup>, vermutlich ist die Fläche bis auf den Garagenbau auf 2.200 m<sup>2</sup> unterkellert.

Es wird angenommen, dass die Unterkante der Kellerfundamente in der Tiefe von 3,5 m liegt. Für die nicht unterkellerten Gebäude gilt eine Fundamenttiefe von 1 m.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Neubebauung durchgeführt und die bisherige Bebauung inkl. Keller abgetroffen wird.

Die Kosten für altlastbedingte Sanierungsmaßnahmen werden bekanntermaßen von der Art der künftigen Nutzung mitbestimmt: Bei empfindlichen Nutzungen, wie Spielplätzen, Sport- und Freizeiteinrichtungen oder landwirtschaftliche Kulturen, grundsätzlich ebenfalls bei Nutzungen, die erhebliche Eingriffe in den Untergrund (bspw. Tiefgaragen) erfordern, muss mit deutlich höheren Kosten gerechnet werden als bei weniger empfindlichen Nutzungen wie Park- oder Verkehrsflächen mit geringen Eingriffen in den Untergrund.

Anlage 6

Gutachterliche Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten

Seite - 8 -

Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten  
Zwangsvorsteigerung Bergstr. 9-11, Mettmann

Seite -8- von -9-

Die kostenmäßige Bewertung basiert auf folgenden Grundlagen:

- es werden die geschätzten Kosten für den Abbruch der gesamten Gebäudesubstanz inkl. Keller sowie einer geschätzten Menge von Bodenmaterial der un bebauten Fläche berücksichtigt, für die die Schadstoffbelastung die LAGA Zuordnungs klasse Z 1.2 vermutlich überschreitet.
- Böden unterhalb dieser Belastung (LAGA < Z 2) werden als „ortüblicher Boden“ aus innerstädtischen Bereichen angesehen.  
*Bemerkung: Die Kosten für überartigen Aushub (< Z 2) abßen vom Grundsatz her keine unerwartete Wertminderung für eine Aushubmaßnahme im innerstädtischen Bereich von Großflächen, insbesondere in industriell / gewerblich genutzten Zonen dar (Stichworte hierzu: abgützte Hintergrundbelastung, durch menschliche Tätigkeit beeinflusste Böden). Hieraus rechtfertigt sich m.E. keine Wertminderung des Grundstückes.*
- Der Aufwand für Lösen und Laden bleiben grundsätzlich unberücksichtigt, da für belastete Stoffe keine erheblichen Mehrkosten gegenüber unbelastetem Aushub unterstellt werden.

Die Berechnung ergibt gemäß der Anlage 1 folgende Kostenschätzung der Wertminderung:

530.000.- €

5 Schlussbemerkung

Dieses Gutachten habe ich als vereidigter Sachverständiger nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch erstellt.

Düsseldorf, den 22. Februar 2022

## Anlage 6

## Gutachterliche Schätzung der Abbruch- und Entsorgungskosten

Seite - 9 -

**Anlage 1**  
**Kostenschätzung zur Wertminderung**

Abbruch- und Entsorgungsarbeiten			
A	Vorarbeiten	EP	Gesamtpreis
	Bodenanalyse	psch	10.000,00 €
	Abfallanalyse	psch	7.500,00 €
	Statt Keller- und Stützwände	psch	7.500,00 €
	Gutachten, Abbruch und Entsorgungskonzept	psch	20.000,00 €
	Beräumung Gebäude	psch	15.000,00 €
	Abfallentsorgung	psch	10.000,00 €
B Unbebaute Fläche			
	1.000 m <sup>2</sup> Grundstück freimechen	psch	15.000,00 €
	1.000 m <sup>2</sup> Oberflächenbefestigung aufnehmen	12,00 €	12.000,00 €
	Bodenauskub	—	
	Belasteter Bodenauskub	—	
	Schätzwert		25.000,00 €
C Gebäude			
	10.000 cbm Keller abbrechen	15,00 €	150.000,00 €
	1.000 cbm Bürogebäude abbrechen	15,00 €	15.000,00 €
	6.000 cbm Keller abbrechen	14,00 €	84.000,00 €
	Garage abbrechen	psch	5.000,00 €
	Entsorgung Schwachbetoniertes Mauerwerk, Beton Vollwandiger Betonkernbrüstung Wo z. Instandsetz. Tauschplatte Others, Abbrucharb. ?	— — — — —	
	Schätzwert		69.000,00 €
D Kern			
	Abbruch- und Entsorgungskonzept	psch	7.000,00 €
	Materianalytik	psch	5.000,00 €
	Abfallanalyse	psch	2.000,00 €
	Stark	psch	8.000,00 €
	Gerüst	—	
	Schätzwert Abbruch und Entsorgung		75.000,00 €
Summe			532.000,00 €

---

**Anlage 7**                      **(Weitere) Objektfotos**

Straßenansicht von der Bergstr. (1)



Straßenansicht von der Bergstr. (2)



---

**Anlage 7**                      **(Weitere) Objektfotos**

Hof an der Bergstr.



Ansicht vom Park-und-Ride Parkplatz S-Bahn

