

Sachverständigenbüro
für Immobilien

Dipl.-Kfm.
Walther Henning

Schlickumer Weg 17
40699 Erkrath



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

Telefon (+49) 2104 - 95 25 747
Telefax (+49) 2104 - 95 37 593
Mobil (+49) 178 - 466 52 99
E-Mail s-f-i@email.de

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts
Gewerbliche Liegenschaft (Lager- / Produktionshalle, Büro- / Lagerflächen)
Hunsrückstr. 3, 42781 Haan**

Teilansicht Eingangsseite Halle (mit Zufahrt)



Teilansicht Rückseite Halle



**Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde ermittelt mit (gerundet)
234.000 €**

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann
Gartenstraße 7
40822 Mettmann

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

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 015 / 22

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine verkürzte und anonymisierte Fassung des Original-Gutachtens. Dieses enthält ggfls. einige wertrelevante Merkmale des Bewertungsobjekts nicht. 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
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundlagen der Wertermittlung	3
2.1	Rechtliche Grundlagen	3
2.2	Arbeitsunterlagen	3
2.3	Persönliche Erstellung	3
2.4	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Gegenstand der Wertermittlung	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)	5
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	5
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
4	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	7
4.1	Lage	7
4.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
4.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
4.4	Gebäude und Außenanlagen	14
4.4.1	Konstruktion und Ausstattung	14
4.4.2	Baujahr und Restnutzungsdauer	15
4.4.3	Baumängel und Bauschäden	15
4.5	Nutzflächen	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts	17
5.1	Grundlagen	17
5.1.1	Wertermittlungsverfahren	17
5.1.2	Auswahl des Verfahrens	19
5.2	Bodenwert	20
5.3	Ertragswert	21
5.3.1	Ermittlungsgrundlagen	21
5.3.2	Bestimmung des vorläufigen Ertragswerts	24
5.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	24
6	Verkehrswert	25
7	Datum, Stempel, Unterschrift	25
8	Anlagen	26

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 Rechtsnormen¹:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21)
- Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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 Nr. 3658 A)	Amtsgericht Mettmann	12.12.2022
Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann	BORIS.NRW	2023
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORIS.NRW	01.01.2023
Bauunterlagen (Pläne, Genehmigungen, etc.)	Stadt Haan	Diverse
Auskunft über Erschließungs- und Kanalbaubeiträge	Stadt Haan	02.11.2023
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Haan	30.10.2023
Planungsrechtliche Auskunft (E-Mail)	Stadt Haan	30.10.2023
Auskunft zum Denkmalschutz	Stadt Haan	30.10.2023
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	30.10.2023
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	30.10.2023
IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien	on-geo GmbH	11.04.2024
Report Mikro- / Makromarkt	on-geo GmbH	11.04.2024
Rückbaukostenschätzung	Öbuv Sachverständiger	März 2024
	xxx	
Bewertungshilfe für Sachverständige (Spanne der Liegenschaftszinssätze, GND und BWK)	Immobilienverband Deutschland (IVD)	Januar 2023

Auskünfte der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen sowie eigene Recherchen.

2.3 Persönliche Erstellung

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

¹ Jeweils in der zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Fassung.

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 vorhandenen / angefügten Objektpläne zu überarbeiten. Pläne sind nicht maßstabsgerecht.
- e) Der Sachverständige hat, die dem Gutachten zugrunde gelegten Flächen aus vorliegenden Plänen oder Unterlagen ermittelt oder übernommen und soweit möglich ggf. vor Ort stichprobenhaft überprüft. Alle 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 Bauschäden 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.
- i) Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts hat nicht bzw. nur sehr eingeschränkt stattgefunden. Der Sachverständige übernimmt insofern keine Haftung für angesetzte Ausstattungsmerkmale und / oder damit verbundene Wertansätze.

3 Allgemeine Angaben

3.1 Gegenstand der Wertermittlung

Art des Bewertungsobjekts: Gewerbliche Liegenschaft
(Lager- / Produktionshalle, Büro- / Lagerflächen)

Postalische Adresse: Hunsrückstr. 3
42781 Haan

Das Bewertungsobjekt ist gemäß dem beglaubigten Auszug des Amtsgerichts Mettmann vom 12.12.2022 wie folgt im Grundbuch von Haan, Blatt 3658A eingetragen:

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Haan	9	1065	Gebäude- und Freifläche Hunsrückstr. 3	1.928 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
3	xxx

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 005 K 015/22). Einge- tragen am 12.12.2022.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine wertrelevanten Eintragungen.

3.2 Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)

Der Sachverständige wurde am 26.09.2023 vom Amtsgericht Mettmann beauftragt den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient zur Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 a ZVG durch das Gericht.

3.3 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 20.10.2023 die nachstehend aufgeführten Beteiligten zu einem Ortstermin am 09.11.2023 eingeladen.

- a) xxx
xxx
xxx
- Gläubiger -
- b) xxx
xxx
xxx
- Schuldner -

Der Ortstermin konnte nicht durchgeführt werden, da der Schuldner nicht anwesend war. Der Gläubiger ist zu dem Termin nicht erschienen.

Hinweis

Der Vater des Schuldners ist zu dem Ortstermin erschienen und hat dem Sachverständigen einen „Blick“ in die Halle gestattet. In diesem Zusammenhang wurden einige Fotos angefertigt.

Mit Schreiben vom 22.02.2024 hat der Sachverständige die vorstehend aufgeführten Beteiligten zu einem 2. Ortstermin am 07.03.2024 eingeladen. Zu diesem wurde in Abstimmung mit dem Gericht, der öffentlich bestellte Sachverständige Dr. xxx, Düsseldorf beigezogen.

Der Ortstermin konnte wiederum nicht durchgeführt werden, da der Schuldner nicht anwesend war. Der Gläubiger ist zu dem Termin ebenfalls nicht erschienen.

Hinweis

Der Vater des Schuldners ist zu dem Ortstermin ebenfalls wieder erschienen. Er hat den beiden Sachverständigen jedoch keinen Zutritt zu dem Bewertungsobjekt gewährt.

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 07.03.2024 (Tag des 2. Ortstermins.)

4 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

4.1 Lage

Makrolage

Großräumige Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im Land Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann, in der Stadt Haan. Diese hat 31.421 Einwohner (Stand: 31.12.2023).

Haan wird im Uhrzeigersinn, im Norden beginnend, durch die Kreisstadt Mettmann sowie die Städte Wuppertal, Solingen, Erkrath und Hilden begrenzt. Die Entfernung zum Stadtzentrum der westlich gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt ca. 20 km.

Lage im Stadtgebiet: Die Stadt Haan besteht aus den Stadtteilen (Alt-) Haan und dem, im Rahmen der kommunalen Neugliederung Mitte der 70'er Jahre, eingemeindeten Stadtteil Gruiten. Daneben befinden sich im Stadtgebiet mehrere kleine Hofschaften. Das Bewertungsobjekt selbst liegt im Stadtteil (Alt-) Haan, ca. 3 km vom Haaner Stadtzentrum entfernt.

Verkehrsanbindung: Das Bewertungsobjekt ist durch das vorhandene örtliche Straßennetz durchschnittlich an das Stadtzentrum und die benachbarten Städte und Gemeinden angebunden.

Eine Auffahrt zur A 46 liegt ca. 3 km entfernt. Über diese sind die A 3 und die A 535 sowie im weiteren Verlauf, u. a. die A 59, A 44 und die A 1 zu erreichen.

Der Bahnhof Haan (Linie RB 48) liegt in weniger als 1 km Entfernung. Mehrere Bushaltstellen sind in fußläufiger Entfernung (Radius < 500 m) erreichbar.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 28 km entfernt.

Wirtschaftsdaten

a) Erwerbstätige Bevölkerung	<u>Anzahl</u>	<u>in %</u>
Erwerbstätige insgesamt	15.154	100
Selbstständige und Angehörige (BRD = 11,5%)	2.014	13,29
Arbeitnehmer (BRD = 88,5%)	13.140	86,71
b) Kaufkraft	<u>Mikromarkt</u>	<u>Makromarkt</u>
Index private Kaufkraft (BRD = 100)	128	120
Absolute private Kaufkraft (in Mio. EUR)	964	49
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einw. / EUR)	31.861	29.726
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (BRD = 100)	123	119
Absolute einzelhandelsrel. Kaufkraft (in Mio. EUR)	243	12
Durch. einzelhandelsrel. Kaufkraft (pro Einw. / EUR)	8.045	7.803
Kaufkraftbindungsindex (BRD = 100)	77	96
Einzelhandelszentralitätsindex (BRD = 100)	97	121

Mikrolage

- Umgebung:** Das Bewertungsobjekt liegt nördlich der A 46 und westlich der Elberfelder Str. Östlich und südlich wird es durch die sog. „Landstr.“ begrenzt.
- Das Objekt liegt in einem Gewerbe- / Industriegebiet. Vereinzelt, auch unmittelbar vor dem Bewertungsobjekt, findet man auch Wohnhäuser, die gemäß den baurechtlichen Vorschriften jedoch nur ausnahmsweise als „Betriebswohnungen“ i. V. mit den gewerblichen Nutzungen zulässig sind.
- Nachbarschaft:** Das Bewertungsobjekt selbst (Halle) liegt etwas zurückgesetzt von der Hunsrückstr. und ist nur über einen privaten „Stichweg“ erreichbar. Westlich (rückseitig) sowie südlich und nördlich grenzen an das Bewertungsobjekt Lager- bzw. Produktionshallen an. Östlich, unmittelbar an der Hunsrückstr., steht auf einer Grundstücksfläche, welche früher mal Bestandteil des Grundstücks war, ein Einfamilienhaus.
- Zufahrt:** Aus dem Haaner Stadtzentrum kommend, folgt man zunächst der Nordstr. und der Elberfelder Str. ca. 2 km nordöstliche Richtung. Dann biegt man östlich in die Bergische Str. und folgt dieser weitere ca. 500 m. Die Hunsrückstr. zweigt dann nördlich ab. Das Bewertungsobjekt liegt dann nach ca. 150 m auf der westlichen Straßenseite.
- Straße:** Die Hunsrückstr. ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweizeispurige Straße, mit beidseitigem Bürgersteig, ausgebaut.
- Die Straße ist mit einer Schwarzdecke versehen. Die Bürgersteige im Bereich des Bewertungsobjekts sind mit Betonsteinpflaster ausgebaut. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
- Parkplätze:** Das Bewertungsobjekt verfügt im Randbereich der Zufahrt über einige Stellplätze. Im angrenzenden Straßenrandbereich stehen weitere Parkplätze zur Verfügung.
- Hinweis
- Die Andienung der im hinteren Bereich des Grundstücks errichteten Halle mit LKW's ist u. a. aufgrund einer fehlenden Wendemöglichkeit eingeschränkt.
- Infrastruktur:** Geschäfte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs (Supermärkte) sind fußläufig nicht erreichbar. Solche, und ein größeres Angebot an Fachgeschäften, findet sich im ca. 3 km entfernten Stadtzentrum.
- Begrünung:** Das Bewertungsobjekt verfügt auf dem eigenen Grundstück nur über eine sehr geringe Begrünung. Das an der Straße errichtete „Wohnhaus“ trägt zu einem besseren Grüneindruck des Umfelds bei.

Immissionen: Das Bewertungsobjekt liegt etwas zurückgesetzt von der Straße, baurechtlich jedoch in einem Industriegebiet. Durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen ist mit entsprechenden Lärmemissionen zu rechnen.

Zusammenfassung: Das Bewertungsobjekt liegt ca. 3 km östlich des Haaner Stadtzentrums in einem Gewerbe- / Industriegebiet. Die Verkehrsanbindung ist durchschnittlich. Die sonstige Infrastruktur (Einkaufen, Schulen) ist typisch für Gewerbegebiete, eher mäßig.

Die Mikrolage ist nach Einschätzung des Sachverständigen durch eine beschränkte Andienung und geringe Erweiterungsmöglichkeiten geprägt. Dies schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein.

Insgesamt wird die Lagequalität des Bewertungsobjekts für gewerbliche Nutzungen (in der spezifischen Haaner Lage) als leicht unterdurchschnittlich eingeschätzt.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

a) Größe und Form

Das Bewertungsgrundstück hat ausweislich des Grundbuchs eine Größe vom 1.928 m². Es besteht aus zwei „aneinandergesetzten“, relativ rechteckigen Flächen.² Als erstes der Zufahrtsfläche von der Straße, die an dieser eine Breite von ca. 10,50 m hat und sich im Verlauf bis auf ca. 15 m verbreitert. Ferner im Anschluss die mit der Halle bebaute Grundstücksfläche. Diese hat eine Breite von ca. 45 m und eine mittlere Tiefe von ca. 35 m.

Das Grundstück fällt augenscheinlich von Süden nach Norden um ca. 3 m ab. Es steigt entlang der nördlichen Gebäudekante augenscheinlich ebenfalls um ca. 3 m an.

b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Haan. Dezernat III, Amt für Stadtplanung und Vermessung, E-Mail vom 30.10. 2023) ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als „Industriegebiet“ ausgewiesen.

Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40b - 1. Änderung „Obere Landstraße. Dieser ist rechtskräftig seit dem 04.07.2006. Der Bebauungsplan weist für die Grundstücksbereiche folgende Festsetzungen aus:

Nutzungsart:	GI (Industriegebiet)
Nutzungsmaß:	GRZ (Grundflächenzahl): 0,8 BMZ (Baumassenzahl): 8,0
Bauweise:	a (abweichend)
Sonstiges:	Nicht zulässig sind folgende im Abstandserlass NRW aufgeführten Betriebsarten und Anlagen: - Abstandsklasse I - IV - Ziffern 1 - 78

Der Bebauungsplan weist daneben weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen auf. Seitens des Sachverständigen wird vor Vermögensentscheidungen, insbesondere vor geplanten baulichen Veränderungen, empfohlen, diesen einzusehen.

Gemäß Auskunft liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Sanierungs- oder sonstigem Satzungsgebiet. Es liegt auch nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung

In der Örtlichkeit handelt es sich um eine weitgehend eingeschossige Lager- / Produktionshalle, von der unter Nutzung des Geländesituation im nördlichen Bereich ein Teilbereich „unterkellert“ wurde. Die Kellerflächen dienen nach Auskunft des Vaters des Schuldners Büro- bzw. Lagerzwecken.

Entlang der Zufahrt werden Flächen im Randbereich zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt.

2 Siehe Anlage 2

Dem Sachverständigen liegen folgende Unterlagen zur baulichen Zulässigkeit der Gebäude vor:

- Baugenehmigung vom 18.06.1973 zur „Errichtung einer Kistenschreinerei“ (AZ 9/73)
- Schlussabnahmeschein (zu AZ 9/73) vom 18.03.1974
Hinweis: Im Bereich der Außenflächen wurden Mängel / Restarbeiten festgehalten.
- Baugenehmigung vom 24.05.82 zur Errichtung einer Garage (AZ 017/82)
Hinweis: Der Schlussabnahmeschein liegt nicht vor.

d) Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich um ein Industriegebiet (GI).

Das Maß der baulichen Nutzung wurde den vorliegenden Unterlagen wie folgt entnommen:

GRZ: $912 \text{ m}^2 / 1.928 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,47$

BMZ: $4.627 \text{ m}^2 / 1.928 \text{ m}^2 = \text{rd. } 2,4$

Hinweis

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Stellung des Bauantrags 2.751 m^2 groß. Im Zeitablauf wurde eine Teilfläche (mit dem „Wohnhaus“) an der Hunsrückstr. abgetrennt.

e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Bauverwaltungsamt, Schreiben vom 02.11.2023) liegt das Grundstück in 42781 Haan, Hunsrückstr 3, Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 1065 an einer öffentlichen Straße, die erstmalig endgültig hergestellt ist. Ein Erschließungsbeitrag für straßenbauliche Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch wird von der Stadt Haan nicht mehr erhoben. Auf dem Grundstück ruhen auch keine alten Beitragsforderungen. Es sind auch keine Erneuerungsmaßnahmen an der Erschließungsanlage geplant.

Der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück wurde nach Auskunft bezahlt.

Der Kostenersatz für eine Anschlussleitung von der Grundstücksgrenze bis zum Straßenkanal ist in von der Bescheinigung nicht umfasst. Weiterhin sind nicht enthalten die Kosten für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale wurde neben der vorgenannten Abgaben- und Beitragssituation nicht weiter untersucht, ob zum Wertermittlungstichtag 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

Gemäß Auskunft (Kreis Mettmann, Am für technischen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 30.10.2023) ist das Grundstück in 42781 Haan, Hunsrückstr 3, Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 1065 nicht im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien (Altlastenkataster) verzeichnet.

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastbedingten Beeinträchtigungen oder schädlichen Bodenbelastungen vor.

Hinweis

Aufgrund der bei der Ortsbesichtigung festgestellten Situation, u. a. dem Abstellen von KFZ's im Randbereich der Zufahrt, vermutet der Sachverständige, dass in der angrenzenden Garage auch KFZ-Reparaturen stattfinden. Vor Vermögensentscheidungen empfiehlt er die Untersuchung des Grundstücks auf Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen bzw. des Gebäudes auf Gebäudeverunreinigungen.

4.3 Rechtliche Gegebenheiten

a) Dingliche Rechte

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

In Abteilung II des Grundbuchs ist unter der lfd. Nr. 5 der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Bewertung

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise als wertneutral betrachtet.

b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Dezernat III, Bauaufsichtsamt, Schreiben vom 30.10.2023) wurde am 02.04.2008 zulasten des Grundstücks Haan, Hunsrückstr. 3, Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 1065 die Baulast Nr. 3308 (Abstandsflächenbaulast) im Baulastenverzeichnis eingetragen. Diese hat folgenden Inhalt:

„Sicherung einer Abstandsfläche gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW zugunsten des Gebäudes auf dem Grundstück Eifelstr. 4 - 6, Gemarkung Haan, Flurstücke 248, 247, 971 und 973.“

Bewertung

Gemäß dem der Baulast beigefügten Lageplan beträgt die Größe der übernommenen Abstandsfläche nur wenige Quadratmeter. Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen Nutzung und der Größe des Grundstücks besteht nach Einschätzung des Sachverständigen keine wertrelevante Wertminderung des Grundstücks. Eine solche wird daher auch nicht berücksichtigt.

c) Denkmalschutz

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Dezernat III, Bauaufsichtsamt, Schreiben vom 30.10.2023) ist das Gebäude Haan, Hunsrückstr. 3, Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 1065 nicht als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Haan eingetragen. In einem Radius von 50 m um das Flurstück sind keine in der Liste der Baudenkmäler der Stadt Haan eingetragenen Gebäude vorhanden. Das Flurstück befindet sich auch nicht in einem durch Satzung der Stadt Haan festgesetztem Denkmalsbereich.

d) Miet- und Pachtverhältnisse

Nach Auskunft anlässlich der Ortsbesichtigungen (durch den Vater des Schuldners) bestehen Miet- bzw. Pachtverhältnisse. Von dem Schuldner wurden jedoch keine Miet- / Pachtverträge vorgelegt. Solche können bei der Bewertung somit nicht berücksichtigt werden.

4.4 Gebäude und Außenanlagen

4.4.1 Konstruktion und Ausstattung

Die Gebäude konnten im Wesentlichen nur äußerlich besichtigt werden. Konstruktion und Ausstattung werden daher nachfolgend im Wesentlichen auf Grundlage der äußeren Besichtigung und den der Bauakte entnommenen Informationen beschrieben.

Das Gebäude und die einzelnen Anlagen werden nachfolgend nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich und sinnvoll ist. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorhandenen Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins oder Angaben des Auftraggebers und wurden nicht geprüft.

Konstruktion Lager- / Produktionshalle

Fundamente:	Streifenfundamente Beton; Bodenplatte Beton
Konstruktion:	Stahlbinderkonstruktion mit Holzpfetten und Windverband
Wände:	Kalksandstein
Decken:	Über EG: Stahlbeton
Dach:	Satteldach; Eindeckung mit Welleternitplatten
Fassade:	Stahlblech, beschichtet oder lackiert, Sockel im hinteren und seitlichen Gebäudebereich tlw. auch Mauerwerk, gestrichen

Ausstattung Lager- / Produktionshalle

Bodenbelag:	Estrich
Wandbelag:	./ .
Deckenbelag:	./.
Tore / Türen:	Aluminium-Sektionaltor; Fluchttüren aus Metall Eingangstür zu den Räumen im Untergeschoss als Metallkonstruktion
Fenster:	Kunststoff- oder Holzrahmen, tlw. mit Isolier- tlw. auch Einfachverglasung
Heizung:	Augenscheinlich Öl-Heizung; Beheizung mittels Luftherzern (n. A. des Vaters des Schuldners ist die Heizungsanlage defekt)
Sanitärausstattung:	Nicht bekannt

Außenanlagen

Straßenseitig Zufahrt in Schwarzdecke, seitlich der Zufahrt unbefestigte geschotterte Parkplatzfläche; seitlich und rückseitig Teilflächen ebenfalls mit Schwarzdecke; vereinzelt Grünbestand

Konstruktion und Ausstattung Garage

Fundament: Bodenplatte aus Beton; Wände aus Stahlbeton oder Kalksandstein; Dach als Flachdach, Unterbau als Holzkonstruktion, Eindeckung augenscheinlich mit bituminösen Dichtungsbahnen

4.4.2 Baujahr und Restnutzungsdauer

“Die Restnutzungsdauer ist als die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.“³ Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage bestimmt. Hierbei ist stets zu prüfen, ob durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Lager- / Produktionshalle mit untergeordneten Nebenflächen (Büro- / Lagerflächen) im Unter- / Kellergeschoss.

Nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV21 besitzen Betriebsstätten und Werkstätten sowie Produktionsgebäude eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.

Nach den vorliegenden Unterlagen (Schlussabnahmeschein) wurde die Halle ca. 1974 errichtet. Das Alter derselben zum Bewertungsstichtag beträgt somit ca. 50 Jahre. Die übliche Gesamtnutzungsdauer ist somit abgelaufen.

Informationen über wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen liegen nicht vor. Augenscheinlich wurden jedoch im Zeitablauf Teile der Fensteranlagen und vermutlich die Toranlagen erneuert.

Unter der Annahme der Beseitigung der Bauschäden wird die Restnutzungsdauer der Halle auf noch ca. 20 Jahre geschätzt (50 % der üblichen Gesamtnutzungsdauer).

Die augenscheinlich (Blick in die Halle und aufgrund von Informationen des Vaters des Schuldners) vorhandenen Bauschäden / Instandhaltungsrückstände werden unter nachfolgender Zf. 4.4.3. berücksichtigt.

Die angebaute Garage teilt nach Einschätzung des Sachverständigen das Schicksal des Hauptgebäudes.

4.4.3 Baumängel und Bauschäden

Die Gebäude machten anlässlich der Ortbesichtigung einen eher vernachlässigten Gesamteindruck. Augenscheinlich bestehen folgende Bauschäden⁴:

1. Der Fußboden der Halle weist, soweit ersichtlich, deutliche Abnutzungserscheinungen (Ausbrüche, Risse) auf. Dieser ist zu sanieren. Die Kosten für die Sanierung des Bodens werden auf netto ca. 70 €/ m² geschätzt. Bei einer Fläche von rd. 870 m² (nur Flächen im EG) betragen die Sanierungskosten insgesamt netto 60.900 €. Aufgrund der gewählten Restnutzungsdauer werden diese vollständig wert-mindernd angesetzt.
2. Das Dach der Halle ist nach Angaben des Vaters des Schuldners undicht. Es ist zu sanieren. Die Kosten (ohne Dämmung) werden auf netto ca. 100 €/ m² geschätzt.

3 § 6 Zf. 6 ImmoWertV

4 Siehe Fotos Anlage 7.

Bei einer Fläche von ca. 870 m² (nur EG) betragen die Sanierungskosten ca. 87.000 €. Aufgrund der gewählten Restnutzungsdauer werden diese vollständig wertmindernd angesetzt.

Das Dach der Halle ist mit Welleternitplatten eingedeckt. Im Zug einer Dacherneuerung sind diese zurückzubauen und zu entsorgen. An den Rückbau und Entsorgung werden aufgrund der Asbestbelastung der Platten erhöhte Anforderungen gestellt und entstehen Kosten, die der Sachverständige aus eigener Sachkenntnis nicht ermitteln kann.

In Abstimmung mit dem zuständigen Gericht wurde der öffentliche bestellte und vereidigte Sachverständige Dr. xxx, Düsseldorf, mit der Kostenschätzung eines Rückbaus beauftragt.

Dieser hat in seinem Bericht „Rückbaukostenschätzung Schadstoffhaltige Dacheindeckungen Hallengebäude Hunsrückstraße 3, Haan“ die Rückbaukosten (Demontage und Entsorgung) auf netto 57.563 € geschätzt. Diese werden als i. Z. mit der Sachsanierung zwingend anfallende Kosten ebenfalls wertmindernd angesetzt.

3. Die Halle wird augenscheinlich über Wärmeluftherzeuger beheizt. Nach Auskunft des Vaters des Schuldners ist die Heizungsanlage defekt. Die Kosten für die Instandsetzung der Heizungsanlage sind ohne weitere Untersuchungen, die den Rahmen eines Wertgutachtens übersteigen, nicht ermittelbar. Dies umso mehr, als dass der Schuldner den Zugang zur Halle nicht ermöglicht hat. Die Halle wird daher nachfolgend als Kalthalle bewertet.

Weitere Bauschäden wurden im Rahmen der äußerlichen Besichtigung nicht festgestellt. Aufgrund des Alters der Halle und der Garage und des angetroffenen Zustands sind weitere Schäden jedoch nicht auszuschließen oder wahrscheinlich.

Der Sachverständige schließt daher jegliche Haftung für unerkannte Bauschäden und Baumängel aus. Vor Vermögensentscheidungen empfiehlt er die Herbeiziehung eines Sachverständigen für Bauschäden oder eines mit der Sanierung von Bestandsgebäuden vertrauten Ing.-Büros.

4.5 Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen (Flächenaufstellungen⁵) entnommen und nach überschlägiger Prüfung (Abgleich mit den Plänen) wie folgt festgestellt:

a) Halle

Nutzfläche Erdgeschoss	868,94 m ²
Nutzfläche Untergeschoss	<u>213,56 m²</u>
Summe Nutzfläche Halle	<u>1.082,50 m²</u>

b) Garage

	<u>Berechnung</u>	
Nutzfläche	(3,30 m + 4,00 m) / 2 x 11,52 m	<u>42,05 m²</u>

5 Siehe Anlage 5.

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. 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. objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Schema zum Ablauf der Verkehrswertermittlung



5.1.2 Auswahl des Verfahrens

Nach § 6 ImmoWertV21 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 den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine gewerblich genutzte Liegenschaft (Lager- / Produktionshalle, Büro- / Lagerflächen).

In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei gewerblich genutzten Objekten üblicherweise unter Berücksichtigung der Erträge bzw. unter Renditeaspekten.

Der Sachverständige wählt daher

das Ertragswertverfahren

als wertbestimmendes Verfahren.

Die Bestimmung der Bodenwerte erfolgt im Vergleichswertverfahren.

5.2 Bodenwerte

Der Bodenwert kann im direkten (über Vergleichspreise) oder im indirekten Vergleichsverfahren (unter Heranziehung von Bodenrichtwerten) ermittelt werden. Der Sachverständige greift nachfolgend auf die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte zurück.

1. Der Bodenrichtwert ist gemäß Einsicht in Boris-NRW wie folgt ausgewiesen⁶:

Stichtag	Art der Nutzung	Beiträge / Abgaben	Richtwert
01.01.2023	Gewerbegebiet	Beitragsfrei	100 €/ m ²

2. Berücksichtigung von Abweichungen

Wertrelevante Abweichungen des Bewertungs- vom Richtwertgrundstück sind durch Zu- / oder Abschläge oder Anpassungskoeffizienten zu berücksichtigen. Solche werden jedoch nicht gesehen. Als Bodenwert werden daher 100 €/ m² angesetzt.

Der Grundstückswert ergibt sich somit wie folgt:

Boden(richt)wert:	100 €/ m ²
Grundstücksfläche:	<u>1.928 m²</u>
Grundstückswert:	<u>192.800 €</u>

⁶ Siehe Anlage 3.

5.3 Ertragswerte

5.3.1 Ermittlungsgrundlagen

a) Rohertrag

Informationen über bestehende Mietverträge liegen dem Sachverständigen nicht vor (vgl. Zf. 4.3 d).

Nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV21 ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Der Bewertung sind daher die marktüblichen Mieten zugrunde zu legen. Zur Ermittlung derselben werden die nachfolgenden Quellen herangezogen:

1. Gewerblicher Mietspiegel der IHK zu Düsseldorf

Im gewerblichen Mietspiegel sind für die Stadt Haan folgende Mieten ausgewiesen:

a) für Büroflächen

Randlage, einfacher Standard: 5,50 - 8,50 €/ m² (Mittelwert: 7,00 €/ m²)

b) für Lager- / Produktionsflächen

Einfacher Standard: 2,50 - 3,50 €/ m² (Mittelwert: 3,00 €/ m²)

2. Immobilienscout24

Über das online-portal on-geo GmbH wurden die Mietpreise auf der Immobilienplattform Immobilienscout24 für den Zeitraum Juli 2021 bis Sep. 2023 abgerufen. Der Abruf erbrachte folgendes Ergebnis:

a) Büroflächen

Lage	Nutzung / Typ	Angebote	Ø Kaltmiete	Streuungsintervall (90 %)
Zentrum	Büro / Praxis	11	8,41 €/ m ²	3,61 - 22,22 €/ m ²
Stadt Haan		44	9,19 €/ m ²	3,64 - 21,83 €/ m ²

b) Hallen / Produktionsflächen

Lage	Nutzung / Typ	Angebote	Ø Kaltmiete	Streuungsintervall (90 %)
Zentrum	Hallen	4 (!)	7,98 €/ m ²	3,81 - 18,14 €/ m ²
Stadt Haan		16	6,89 €/ m ²	2,30 - 18,14 €/ m ²

Hinweis

Bei den von on-geo ausgewiesenen Mieten ist zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsmieten handelt. Ferner sind wesentliche wertrelevante Objekteigenschaften wie z. B. Größe, Alter und Ausstattung der angebotenen Objekte nicht bekannt.

3. Industrial Compact Marktbericht

Der Informationsanbieter Lagerhallen24 weist im Industrial-Compact Marktbericht 2019 für den Kreis Mettmann, in Abhängigkeit von der Ausstattungsklasse, folgende Mietwerte aus:

a) Büroflächen (Kategorie C, einfache Ausstattung, über 25 Jahre alt): 4,90 €/ m²

b) Lagerhallen (Kategorie C, einfache Ausstattung, über 25 Jahre alt): 2,70 €/ m²

Unter Berücksichtigung der herangezogenen Vergleichsquellen wird die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete wie folgt eingeschätzt:

Nutzung	Ansatz	Fläche	Miete / Monat
Lager- / Produktionshalle (EG)	3,00 €/ m ²	868,94 m ²	2.607 €/ m ²
Büro- / Sozialflächen (UG)	5,50 €/ m ²	213,56 m ²	1.175 €/ m ²
Garage	2,50 €/ m ²	42,05 m ²	105 €/ m ²

Der Rohertrag des Bewertungsobjekts ergibt sich somit wie folgt:

- monatlich	<u>3.887 €</u>
- jährlich	<u>46.644 €</u>

b) Bewirtschaftungskosten (BWK)

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und seiner Gebäude laufend erforderlich sind. Nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV21 sind dies folgende Kosten:

Verwaltungskosten sind Kosten, die der Verwaltung des Grundstücks, der Aufsicht sowie der persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit des Eigentümers und der Geschäftsführung dienen.

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch seinen bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen.

Mietausfallwagnisse sind Kosten, die das Risiko von Ertragsminderungen durch z. B. Miet- und Pacht rückstände, für vorübergehenden Leerstand sowie der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung oder Räumung berücksichtigen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus aufgewendet werden müssen.

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 Abs. 2 ImmoWertV21 i. V. mit Anlage 3 derselben wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:	Pauschal 3 % vom Rohertrag, somit 3 % von 46.644 €	1.399 €
Betriebskosten:	Werden üblicherweise vom Mieter getragen	
Instandhaltungskosten:	Hallen- / Garagenflächen: 4,05 €/ m ² Büroflächen: 13,50 €/ m ² , - somit 4,05 €/ m ² x 911m ² - somit 13,50 €/ m ² x rd. 214 m ²	3.690 € 2.889 €
Mietausfallwagnis:	Pauschal 4 % vom Rohertrag, somit 4 % von 46.644 €	<u>1.866 €</u>
Summe:	Die BWK entsprechen ca. 20,8 % des Rohertrags	<u>9.844 €</u>

c) Liegenschaftszinssatz

Nach § 33 Abs. 2 ImmoWertV21 sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) "Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden." Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage bekannter Kauffälle ermittelt, und setzt die nachhaltigen Erträge mit dem erzielten Kaufpreis in Verbindung. Er bildet insoweit einen Vergleichsfaktor und stellt somit die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Die Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt und von den Sachverständigen ggf. bezüglich des konkreten Bewertungsobjekts angepasst.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann ist für produzierendes Gewerbe (oder auch Lager- und Logistikflächen) kein Zinssatz ausgewiesen. Für Büroobjekte ist ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 5,2 % ausgewiesen.

Aufgrund der geringen Datenbasis werden hilfsweise die Zinssätze benachbarter Gutachterausschüsse betrachtet:

1. Grundstücksmarktbericht der Stadt Velbert

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Velbert sind folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

- Büroobjekte: Keine Angabe
- Produzierendes Gewerbe: 5,4 % (+/- 0,8 %)

2. Grundstücksmarktbericht der Stadt Ratingen

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Ratingen sind folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

- Büroobjekte: 6,9 % (+/- 0,4 %)
- Gewerbe- und Industriegebäude: Keine Angabe

(Standardabweichung)

3. Sonstige Quellen

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat als Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige im Gewerbe-Preisspiegel 2022 / 2023 folgende durchschnittlichen bundesweiten Zinssätze veröffentlicht:

Gebäudeart	Zinssatz
Büro- und Geschäftshäuser:	4,0 - 7,5 % (Mittelwert 5,75 %)
Lager- und Produktionsgebäude:	5,0 - 8,0 % (Mittelwert 6,5 %)

Unter Berücksichtigung der Merkmale

- Lage = zentral
- Ausstattung = einfach
- Nutzungspotential = eingeschränkt, da u. a. Zufahrtssituation nicht optimal

setzt der Sachverständige den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjekts mit 7,0 % an.

5.3.2 Bestimmung der vorläufigen Ertragswerte

Auf Grundlage der ermittelten wertrelevanten Basisdaten ergibt sich der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts wie folgt:

Rohertrag:		46.644 €
Bewirtschaftungskosten:		- 9.844 €
Bodenwertverzinsung:	192.800 € x 7,0 %	- 13.496 €
Reinertrag der baulichen Anlage:		23.304 €
Rentenbarwertfaktor:	RND 20 Jahre; Zinssatz: 7,0 %	<u>10,59</u>
Gebäudeertragswert:		246.789 €
Bodenwert:		<u>192.800 €</u>
Vorläufiger Ertragswert:		<u>439.589 €</u>
Kaufpreis / m ² Nfl.:	bei rd. 1.125 m ²	391 € / m ²
Rohertragsvervielfältiger:		9,42

5.3.3 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.

Nach Einschätzung des Sachverständigen sind folgende Merkmale zu berücksichtigen:

1. Beseitigung von Bauschäden (Sanierung Bodenbeläge und Dach)	147.900 €
2. Sonderkosten Rückbau / Entsorgung Dacheindeckung	<u>57.567 €</u>
Summe	<u>205.467 €</u>

Der Wert des Bewertungsobjekts ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Vorläufiger Ertragswert:	439.589 €
Wertminderung wg. besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:	- 205.467 €
Abschließender Ertragswert:	<u>234.122 €</u>

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 (Lager- / Produktionshalle mit Nebenflächen, Büro- / Lagerräume).

Gewerblich genutzte Flächen werden üblicherweise zum Zweck der Einkommenserzielung, unter Renditeaspekten, erworben. Der Sachverständige hat daher das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren gewählt.

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

234.000 €

(in Worten: - zweihundertvierunddreißigtausend Euro -)

Der Verkehrswert wird netto ohne Umsatzsteuer ausgewiesen.

7 Datum, Stempel, Unterschrift

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

Düsseldorf, den 23.05.2024

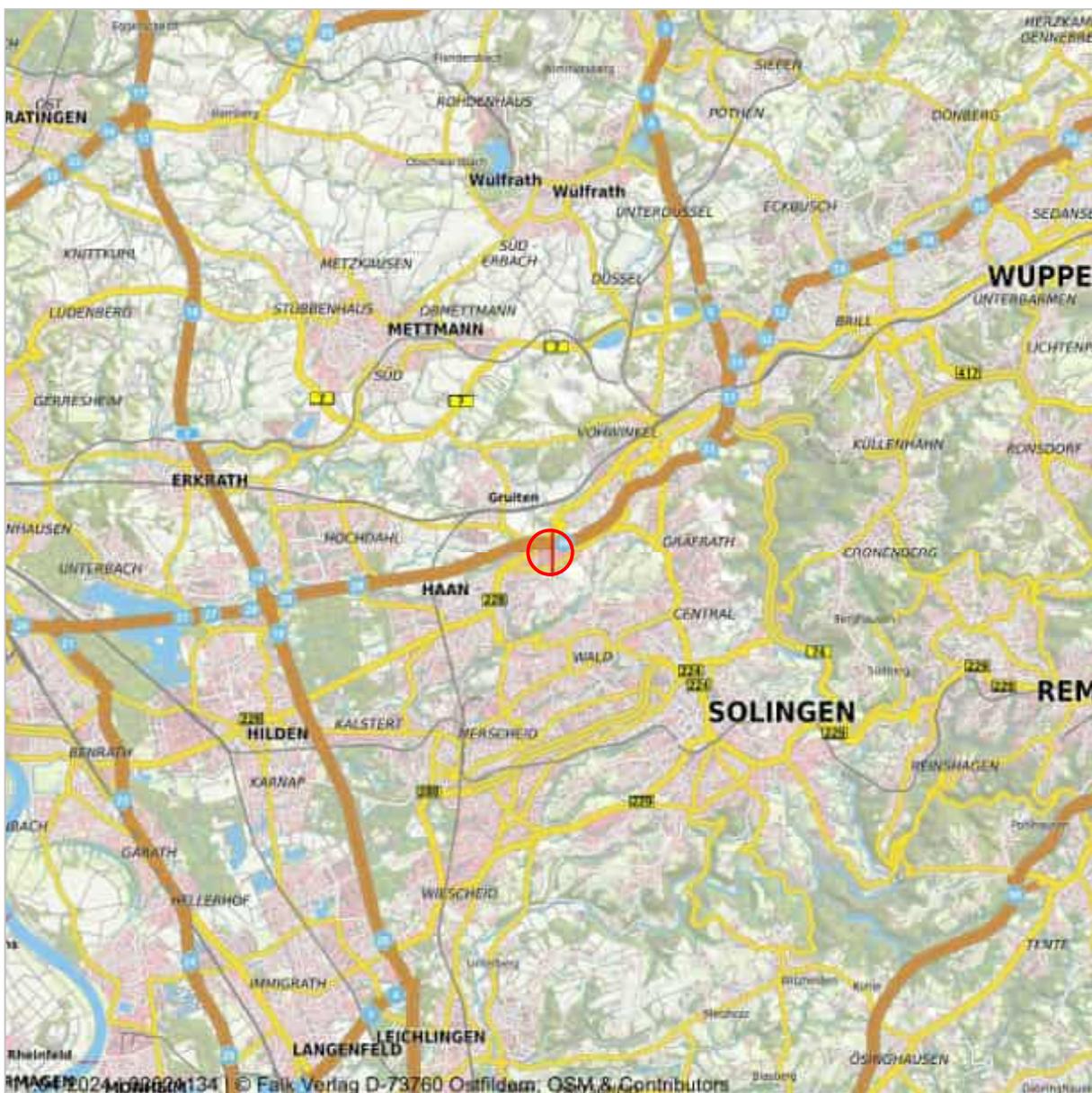


8 Anlagen

- Anlage 1 Lagepläne
- Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4 Objektpläne
- Anlage 5 Flächenberechnungen
- Anlage 6 Objektfotos
- Anlage 7 Fotos der Bauschäden

Anlage 1 Lagepläne

Übersichtskarte



Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 1 Lagepläne

Stadtplan



Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

[In der Internetversion des Gutachtens nicht enthalten.](#)

Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Mettmann



Goethestr. 23, 40622 Mettmann
Tel.: 02104/99-2536

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2024-01-01

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

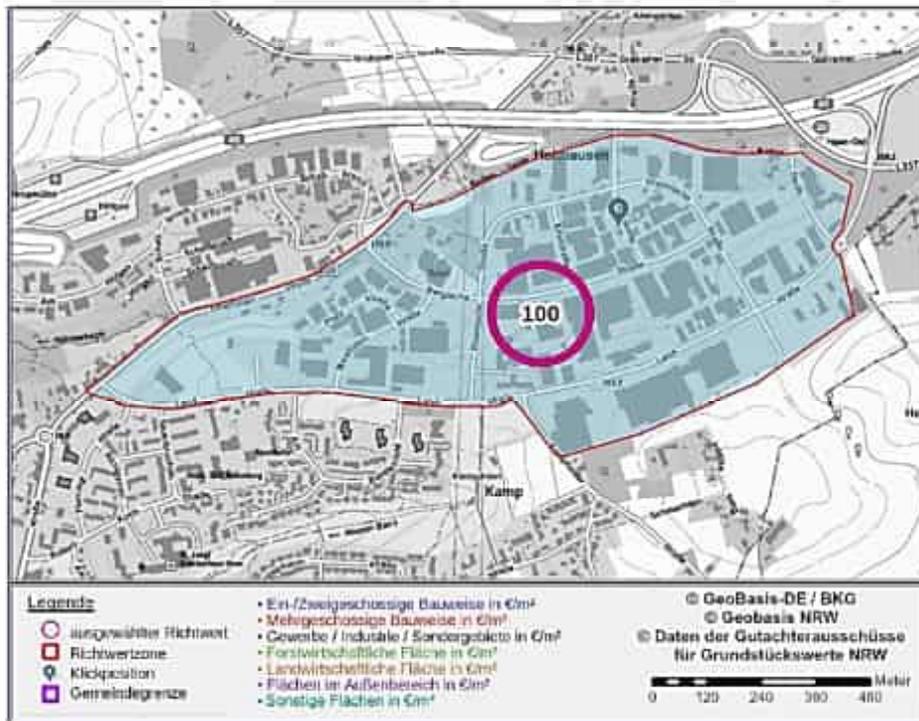


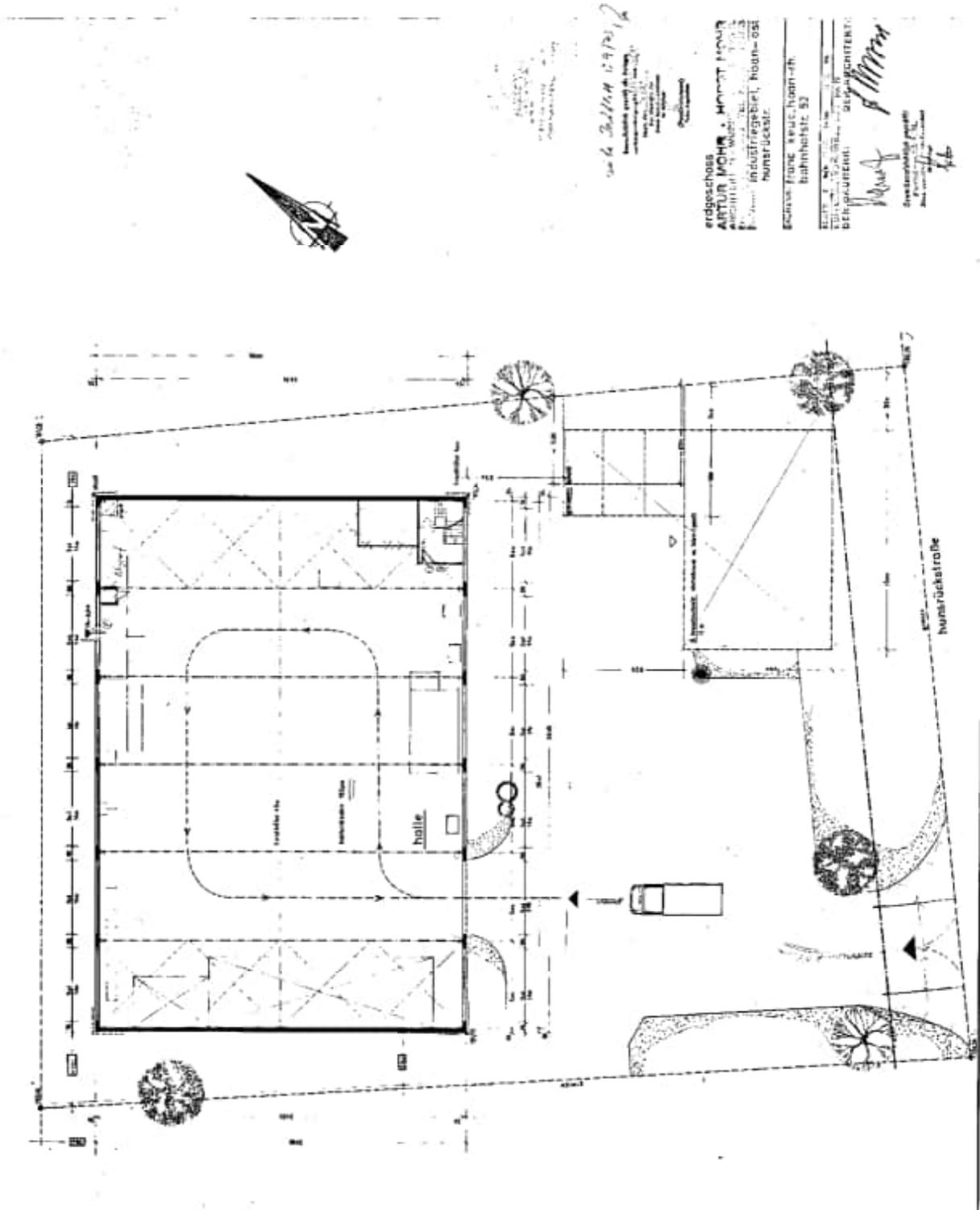
Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Haan
Postleitzahl	42781
Gemarkungsname	Haan
Bodenrichtwertnummer	9405
Bodenrichtwert	100 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungsstand	Baureifes Land
Betragszustand	bestraglos
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	100 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

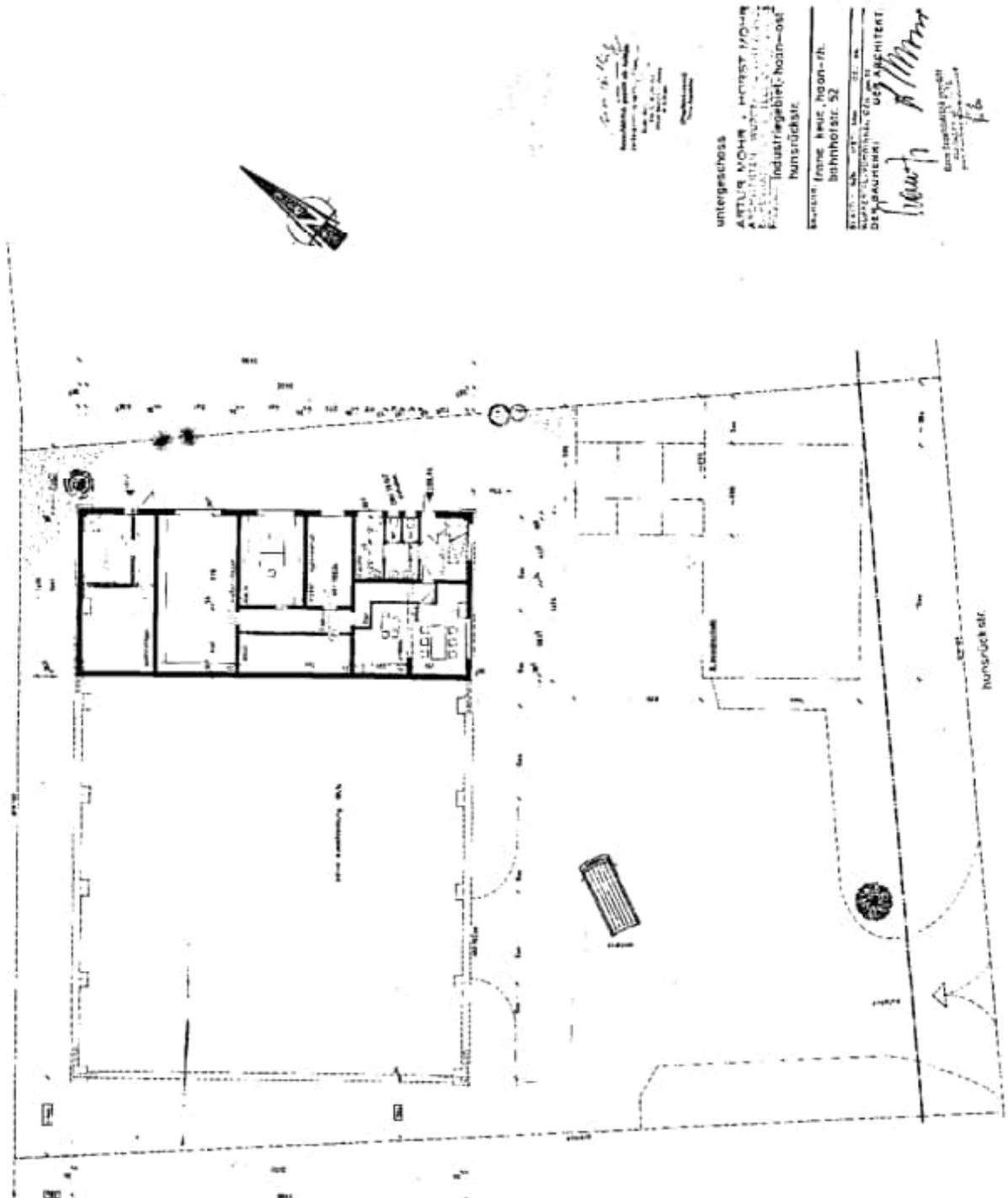
Tabelle 1: Richtwertdetails

Anlage 4 Objektpläne
Grundriss Erdgeschoss



Die Grundstücksteilfläche mit dem Wohnhaus wurde später rausparzelliert.

Anlage 4 Objektpläne
Grundriss Untergeschoss



Die Grundstücksteilfläche mit dem Wohnhaus wurde später rausparzelliert.

Anlage 5 Flächenberechnungen

Bauaufsichtlich geprüft als Anlage
zur Baugenehmigung Nr. _____ vom _____

Haan, den _____
Der Stadtdirektor _____

Bauvorhaben:

Bauort : Industriegebiet Haan-Ost, Hunsrückstr.

Kubusberechnung nach DIN 277

(Poptinkhäuser)
Techn. Angestellte

Untergeschoss : 24,99 · 10,74 · 2,80 ✓	= 751,50 m ³ ✓
Erdgeschoss : 36,49 · 24,99 · 4,00 ✓	= 3.875,51 m ³ ✓
+ 24,99 · $\frac{0,50}{2}$ · 36,49 ✓	= 4.627,01 m ³ ✓
	4.627,01 m ³

Nutzflächenberechnung nach DIN 283

Untergeschoss:

Pausenraum	: 5,63 ⁵ · 3,51 - 1,25 · 1,50	= 17,90 m ²
Unkleideraum	: 4,38 ⁵ · 3,51 - 1,25 · 1,62 ⁵	= 13,36 m ²
Abstellraum	: 7,01 · 2,51	= 17,60 m ²
Mat.-Lager	: 10,01 · 5,01	= 50,15 m ²
Spähnelager	: 10,01 · 4,38 ⁵	= 43,89 m ²
Büro	: 5,76 · 4,01	= 23,10 m ²
Mat.-Lager-Werkst.	: 5,76 · 2,76	= 15,90 m ²
Dusche	: 4,13 ⁵ · 1,76	= 7,28 m ²
Waschen	: 2,51 · 2,13 ⁵	= 5,36 m ²
Flur	: 5,01 · 1,13 ⁵ + 1,63 ⁵ · 1,13 ⁵	= 7,13 m ²
Flur	: 7,01 · 1,26	= 8,83 m ²
WC	: 1,51 · 1,01	= 1,53 m ²
WC	: 1,51 · 1,01	= 1,53 m ²
		213,56 m ²

Erdgeschoss:

Halle	: 36,01 · 24,51	= 882,61 m ²
	- 4,37 ⁵ · 3,12 ⁵	= 13,67 m ²
		868,94 m ²
		1.082,50 m ²

Zusammenstellung:

Untergeschoss	: 213,56 m ²
Erdgeschoss	: 868,94 m ²
	1.082,50 m ²

Wuppertal-Vohwinkel, 22.1.1973

A. MOHR & H. MOHR
ARCHITECTEN
50 VOHWINKEL
EMERSONSTR. 11/12

Anlage 6 **Objektfotos**
Außenansichten

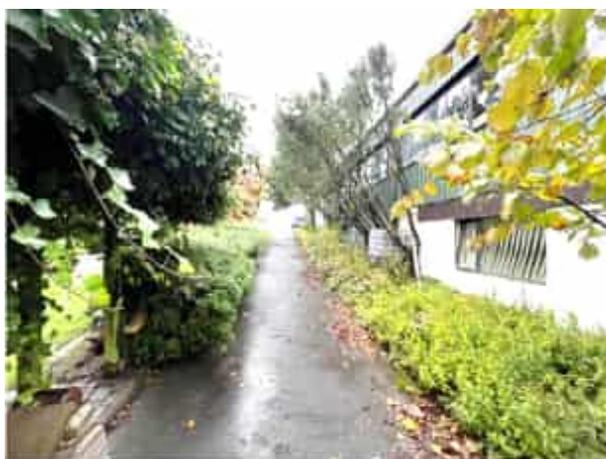
Eingangsseite mit Haupttor (1)



Eingangsseite (2)



Eingangsseite (3)



Anlage 6 **Objektfotos**
Außenansichten

Rückansicht (1)



Rückansicht (2)

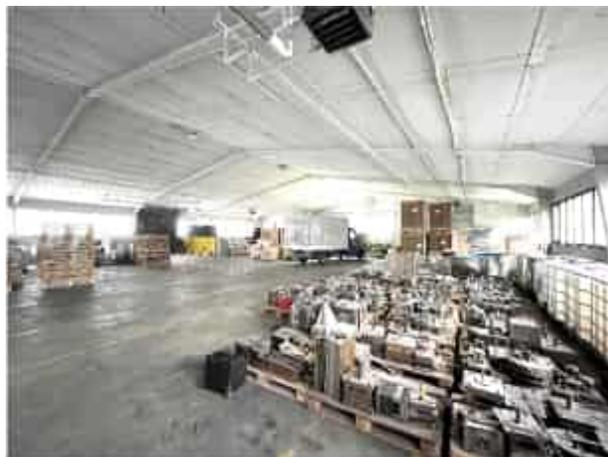


Rückansicht (3)



Anlage 6 Objektfotos
Innenansichten

Blick ins Halleninnere (1)



Blick ins Halleninnere (2)



Blick ins Halleninnere (3)

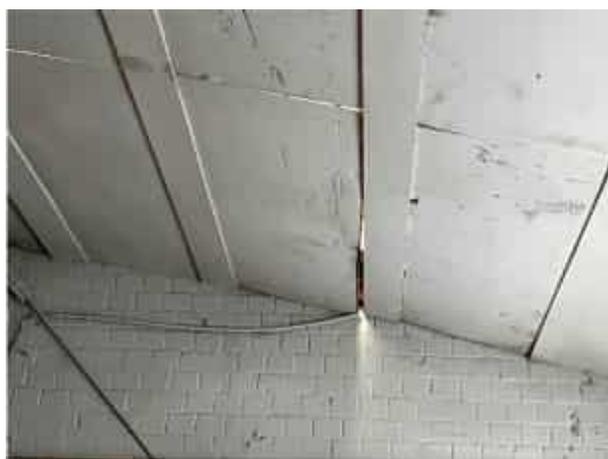


Anlage 7 Foto der Bauschäden

Dacheindeckung aus Welleternitplatten



Schäden Dach

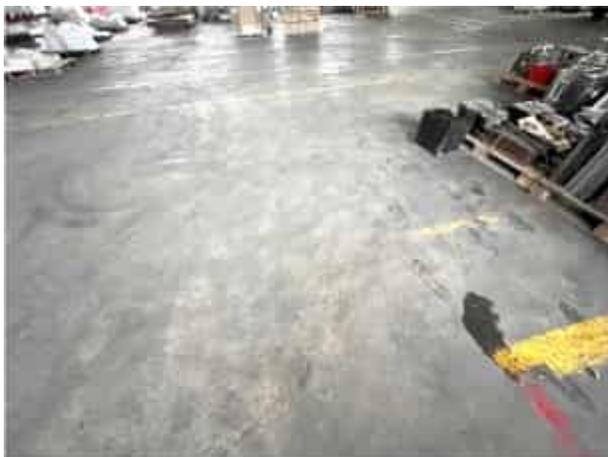


Heizung (Halle)



Anlage 7 Foto der Bauschäden

Schäden Fußboden (1)



Schäden Fußboden (2)



Schäden Fußboden (3)

