

Dipl.-Ing. Anja Wilkin

In den Galleien 9  
47533 Kleve

Telefon 02821-24997  
www.anjawilkin.de



Von der Industrie- und  
Handelskammer Niederrhein  
zu Duisburg öffentlich  
bestellte und vereidigte  
Sachverständige für die  
Bewertung von bebauten und  
unbebauten Grundstücken

## Gutachten

über den Verkehrswert des Grundstücks

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Kleve
Gemeinde	47559 Kranenburg
Ortsteil	Nütterden
Lagebezeichnung	Im Hammereisen 51
Katasterbezeichnung	Gemarkung Nütterden, Flur 8, Flurstück 332
Größe	1.912 m <sup>2</sup>
Grundbuch	Amtsgericht Kleve, Grundbuch von Nütterden Blatt 1096
Verkehrswert	<b><u>142.000 €</u></b>
Wertermittlungsstichtag	31. Januar 2022
Ausfertigungsdatum	17. Februar 2022
Aktenzeichen	19013 (beim Amtsgericht Kleve 008 K 004/19)
Ausfertigung	Büroausfertigung



<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
1.1	Gutachtenauftrag	3
1.2	Stichtag	3
1.3	Ortsbesichtigung	3
1.4	Unterlagen	3
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b>	<b>4</b>
2.1	Lage	4
2.2	Grundstück, Erschließung, Nutzung	5
2.3	Privatrecht	7
2.4	Öffentliches Recht	8
2.5	Altlasten	10
<b>3</b>	<b>Gebäudebeschreibung</b>	<b>11</b>
3.1	Baubeschreibung	11
3.2	Grundriss, Schnitt	12
3.3	Berechnungen	13
3.4	Außenanlagen	13
3.5	Zustand	14
3.6	Schadensgutachten	14
3.7	Gebäudeeinmessung	15
3.8	Dichtheitsprüfung	15
3.9	Zubehör	15
3.10	Sonstiges	15
<b>4</b>	<b>Grundstücksmarkt</b>	<b>16</b>
4.1	Grundstücksmarktsituation	16
4.2	Marktgängigkeit des Objekts	16
<b>5</b>	<b>Wertermittlungsgrundsätze</b>	<b>17</b>
5.1	Vorschriften	17
5.2	Wertermittlungsverfahren	17
5.3	Gewähltes Verfahren	18
<b>6</b>	<b>Bodenwert</b>	<b>18</b>
6.1	Bodenrichtwert	18
6.2	Bodenwert	18
<b>7</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>19</b>
7.1	Ertragswertmodell	19
7.2	Rohertrag	19
7.3	Bewirtschaftungskosten	21
7.4	Bodenverzinsung, Liegenschaftszins	22
7.5	Ertragswert der baulichen Anlagen	22
7.6	Restnutzungsdauer	23
7.7	Vorläufiger Ertragswert	23
7.8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	24
7.9	Ertragswert	26
<b>8</b>	<b>Ergebnis des Gutachtens</b>	<b>27</b>
8.1	Wertvergleich	27
8.2	Verkehrswert	27
<b>9</b>	<b>Anlagen</b>	<b>28</b>
9.1	Fotos	28

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Gutachtauftrag

Entsprechend dem Beschluss des Amtsgerichts Kleve vom 16.05.2019 wird der Verkehrswert für das Grundstück „Im Hammereisen 41“ in Kranenburg-Nütterden ermittelt. Anlass der Bewertung ist die Zwangsversteigerung.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Eckgrundstück, das mit einer Gewerbehalle aus dem Jahr 1997 bebaut ist (Lagerhalle mit Verkaufshalle und Büro). Die Halle wurde auf einem Schlackematerial errichtet, das sich durch Feuchtigkeitseinwirkung ausgedehnt hat und Schäden verursacht hat. Der Bewertungsauftrag wurde unterbrochen, und zu den Schäden wurden Gutachten erstellt. Mit Schreiben vom 09.12.2021 wurden diese Gutachten der Unterzeichnerin zugesandt und die Fortsetzung der Bewertung veranlasst.

Das benachbarte Flurstück 344 (68 m<sup>2</sup>) hat denselben Eigentümer wie das Bewertungsobjekt, ist jedoch nicht Gegenstand dieser Bewertung.

## 1.2 Stichtag

Der Tag der Ortsbesichtigung (31.01.2022) ist Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag.

Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 3 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der ermittelte Verkehrswert bezieht. Der Qualitätsstichtag gemäß § 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Bewertung maßgebliche tatsächliche und rechtliche Grundstücks- und Gebäudezustand bezieht.

## 1.3 Ortsbesichtigung

Erstmals wurde das Objekt im Jahr 2002 im Rahmen einer Bewertung für das Amtsgericht Kleve besichtigt.

In der nun vorliegenden Sache wurde das Objekt am 08.07.2019 in Augenschein genommen. Durch die Erstellung der Schadensgutachten verging einige Zeit, und die Besichtigung wurde am Vormittag des 31.01.2022 wiederholt.

Dabei anwesend war - außer der Sachverständigen - der Mieter.

## 1.4 Unterlagen

- Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Kleve zum 01.01.2021
- Gewebepreisspiegel der Firma IndustrialPort für die Stadt Kleve zum 31.12.2020
- Grundbuch, amtlicher Ausdruck vom 13.02.2019 (bestätigt am 13.01.2022)
- Baulastenauskunft des Kreises Kleve vom 18.01.2022
- Altlastenauskunft des Kreises Kleve vom 05.01.2022
- Auskunft zur Funktionsprüfung der Gemeinde Kranenburg vom 21.01.2022
- Bauakte der Gemeinde Kranenburg, geführt seit 1996
- Eigenes Gutachten über das Objekt vom 28.03.2002
- Geotechnisches Büro N. u. W. Müller & Partner: Geotechnisches Schadensgutachten 10.03.2021
- Gutachterliche Stellungnahme des SV Hans-Jürgen Drumm vom 20.10.2021
- Mietvertrag und Mieterhöhung (von der Zwangsverwaltung)
- Karten/Planungsrecht: [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de)
- Bodenrichtwerte/Grundstücksmarktberichte: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
- Umweltdaten: [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de)
- Literatur: Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022 Reguvis Verlag

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lage

Der Kreis Kleve liegt am linken unteren Niederrhein im Grenzgebiet zu den Niederlanden und nimmt eine günstige Lage zwischen den Ballungsräumen an Rhein und Ruhr sowie den Niederlanden ein.

Die Bevölkerung und die Zahl der Beschäftigten wachsen. Leitbranchen sind neben den Bereichen Gesundheit/Sozialwesen und Agrobusiness/Food auch das Baugewerbe sowie der Anlagen- und Maschinenbau. Mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaftsstruktur des Kreises Kleve.

Das Objekt liegt im Gewerbegebiet „Hammereisen“ im Ortsteil Nütterden, dem größten Gewerbegebiet der Gemeinde Kranenburg, gegründet in den 1980er Jahren.

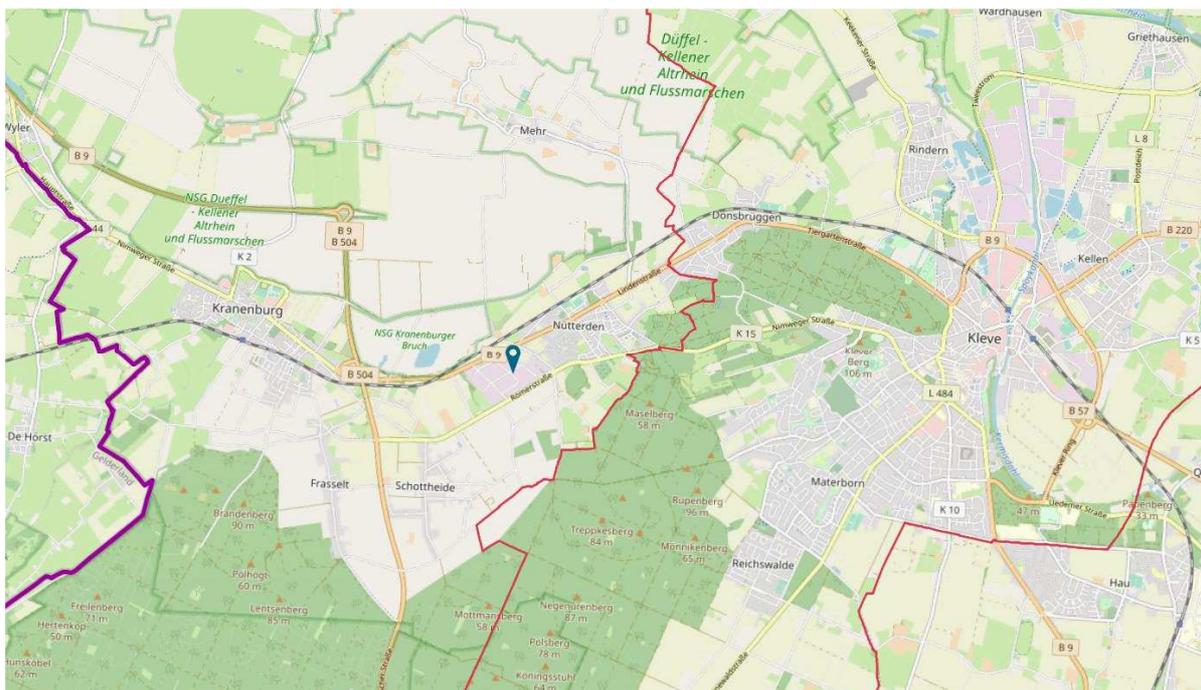
Die Gemeinde Kranenburg hat rund 11.000 Einwohner. Ihr Zentrum ist 3 km, die Kreisstadt Kleve 7 km und die holländische Großstadt Nimwegen 15 km entfernt. Die Grenzgemeinde profitiert vom regen Tagestourismus aus den Niederlanden, der vor allem die Einkaufsarena im Norden des Ortes besucht.

Der Charakter des Gebiets ist vom produzierenden Gewerbe (Handwerksbetriebe) geprägt; es ist kein repräsentativer Büropark oder Verkaufsboulevard. Mehrere Wohnhäuser sind im Gebiet vorhanden.

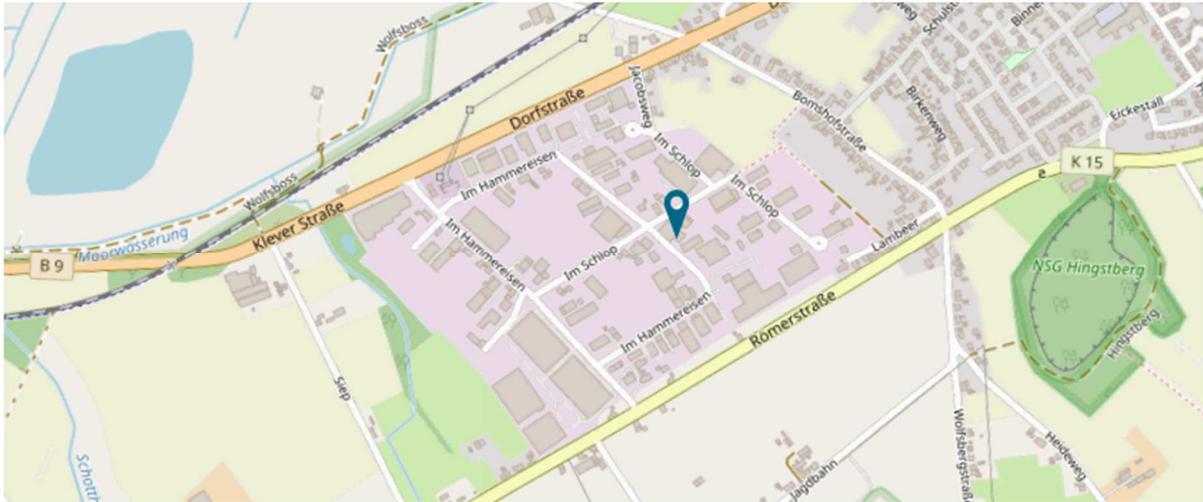
Die Straße „Im Hammereisen“ besteht aus einem Verbindungsstück zwischen der K13 (Römerstraße) und der B 9 (Dorfstraße) sowie einer Seitenschleife. Das Grundstück liegt an der Ecke der Gemeindefstraßen „Im Hammereisen“ und „Im Schlop“. Eingang und Einfahrt sind an der Straße „Im Hammereisen“.

Die niederländischen Touristen passieren auf ihren Einkaufsfahrten das Objekt nicht, denn es liegt nicht in Sichtweite der Durchgangsstraßen.

Hochwassergefahr (Rheinhochwasser) besteht in der Lage des Objektes nicht.



© www.geoportal-niederrhein.de 2022 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW)



© www.geoportal-niederrhein.de 2022 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW)

Die beiden erschließenden Straßen haben asphaltierte Fahrbahnen, dimensioniert für Frachtverkehr, sowie einen schmalen Bürgersteig und Straßenbeleuchtung.

Die Straßen sind mit Abwasserkanal, Strom-, Wasser- und Gasleitung ausgestattet.

Parken ist auf der Straße oder auf eigenem Gelände möglich. Ein Parkstreifen ist auf der Straße nicht angelegt.

Die nahegelegenen Bundesstraßen B9/B 504 führen zur Autobahn 57 (Nimwegen-Köln, Anschlussstelle Goch 12 km); die A3 (Arnheim-Oberhausen, Anschlussstelle Emmerich) ist etwa 19 km entfernt.

Zum Containerhafen Emmerich sind 17 km zurückzulegen.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über die Buslinien SB58 (Emmerich-Kleve-Nimwegen, halbstündlich) oder 55 (Kranenburg-Kleve, stündlich) mit Haltestelle in 200-500 m Entfernung.

Die Busse bieten Anschluss an den Bahnhof Kleve (Nahverkehrsstrecke Kleve-Krefeld/Düsseldorf), den Bahnhof Emmerich (Nahverkehrsstrecke Arnheim-Oberhausen) oder die niederländischen Verbindungen in Nimwegen.

## 2.2 Grundstück, Erschließung, Nutzung

Das eben gelegene Grundstück ist trapezförmig mit Straßenabrundung (Breite ca. 55 m, Tiefe 36 m). Innerhalb des Gewerbegebiets hat es eine durchschnittliche Größe und Form.

Der Abstand zur nordöstlichen Grenze beträgt weniger als 3 m. Zusammen mit dem benachbarten Grundstückstreifen (Flurstück 344, gleicher Eigentümer, jedoch kein Zwangsversteigerungsobjekt) werden 3 m Grenzabstand zum Flurstück 345 eingehalten.

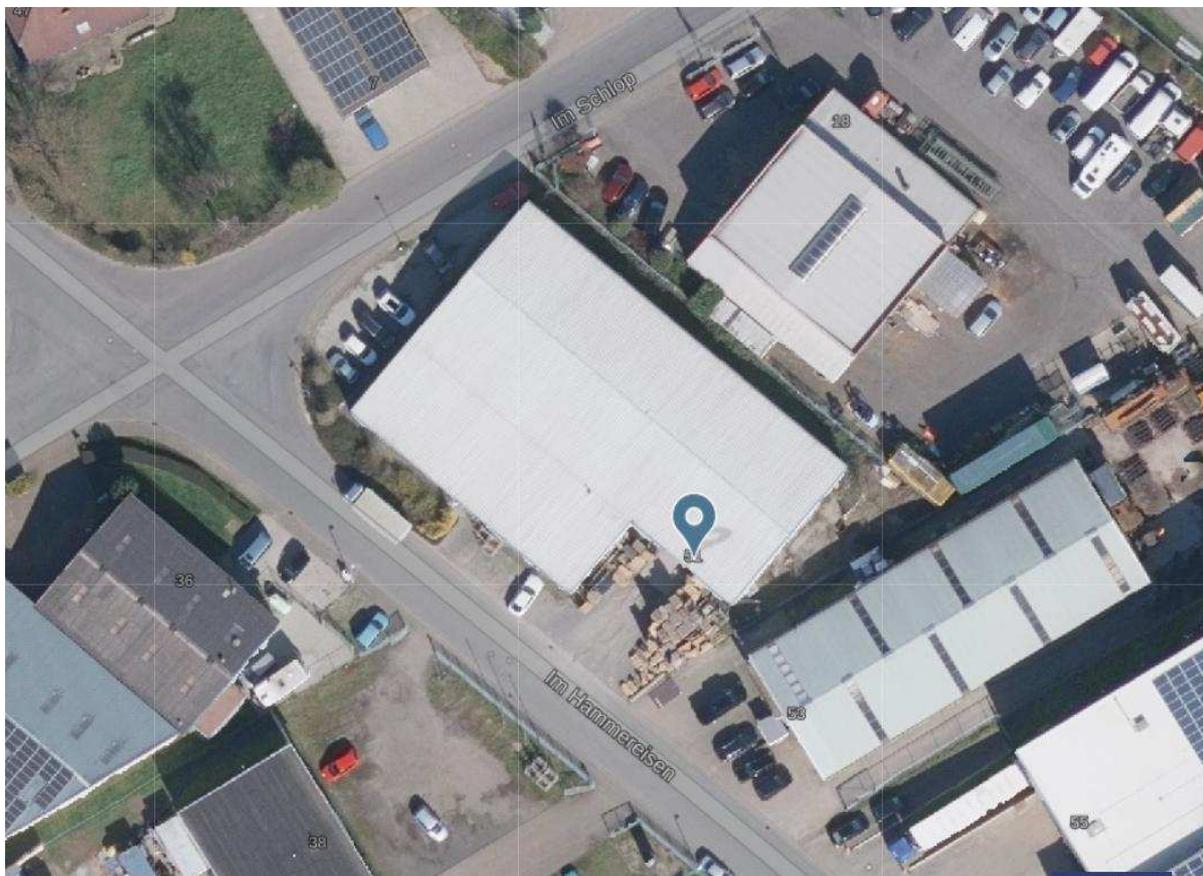
Das Grundstück ist an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Ein Internetanschluss erfolgt zurzeit über DSL.

Das Grundstück wurde am Wertermittlungstichtag von einem Mieter zu gewerblichen Zwecken genutzt.

Im geotechnischen Schadensgutachten sind Einzelheiten zur Bodenzusammensetzung, Höhenlage, Grundwasserspiegel usw. nachzulesen.



© www.geoportal-niederrhein.de 2022 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts



© www.geoportal-niederrhein.de 2022 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

## 2.3 Privatrecht

### 2.3.1 Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs waren keine begünstigenden Rechte eingetragen.

In Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) befinden sich zu Lasten des Flurstücks 332 folgende Eintragungen:

- Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Gemeinde Kranenburg, eingetragen am 14.02.2006 (Gewerbeverbot: Schrott- oder Autoverwertungsbetrieb)
- Zwangsverwaltungsvermerk vom 13.02.2019 (AG Kleve 008 L 001/19)
- Zwangsversteigerungsvermerk vom 13.02.2019 (AG Kleve 008 K 004/19)

Die Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) werden nicht aufgeführt, da sie nicht verkehrswertrelevant sind.

### 2.3.2 Mietverhältnisse

Mietvertrag über gewerbliche Räume vom 01.07.2010:

- Mietobjekt: Gewerbehalle mit Lager oder Produktionshalle, Gesamtfläche 1.200 m<sup>2</sup> sowie die gesamten Parkplätze auf dem Grundstück
- Mietzweck: Druckerei, Maschinenbau, CD/DVD Produktion, Kabelkonfektionierung, Kommissionierung
- Angaben zum Beginn und zur Dauer des Mietverhältnisses fehlen
- Nettokaltmiete ohne Umsatzsteuer: 1.750,- €/Monat
- keine Wertsicherungsklausel
- Betriebskostenvorauszahlung (für Grundsteuer B, Schmutzwassergebühr, Niederschlagswassergebühr, Straßenreinigung, Gebäudeversicherung) ist vereinbart, aber in ihrer Höhe nicht aufgeführt
- Kautions: 4.500,- €
- Mieter trägt die Kosten kleiner Instandsetzungsarbeiten (bis 500,- €/Jahr) und der Schönheitsreparaturen
- Vorkaufsrecht des Mieters für 350.000,- €

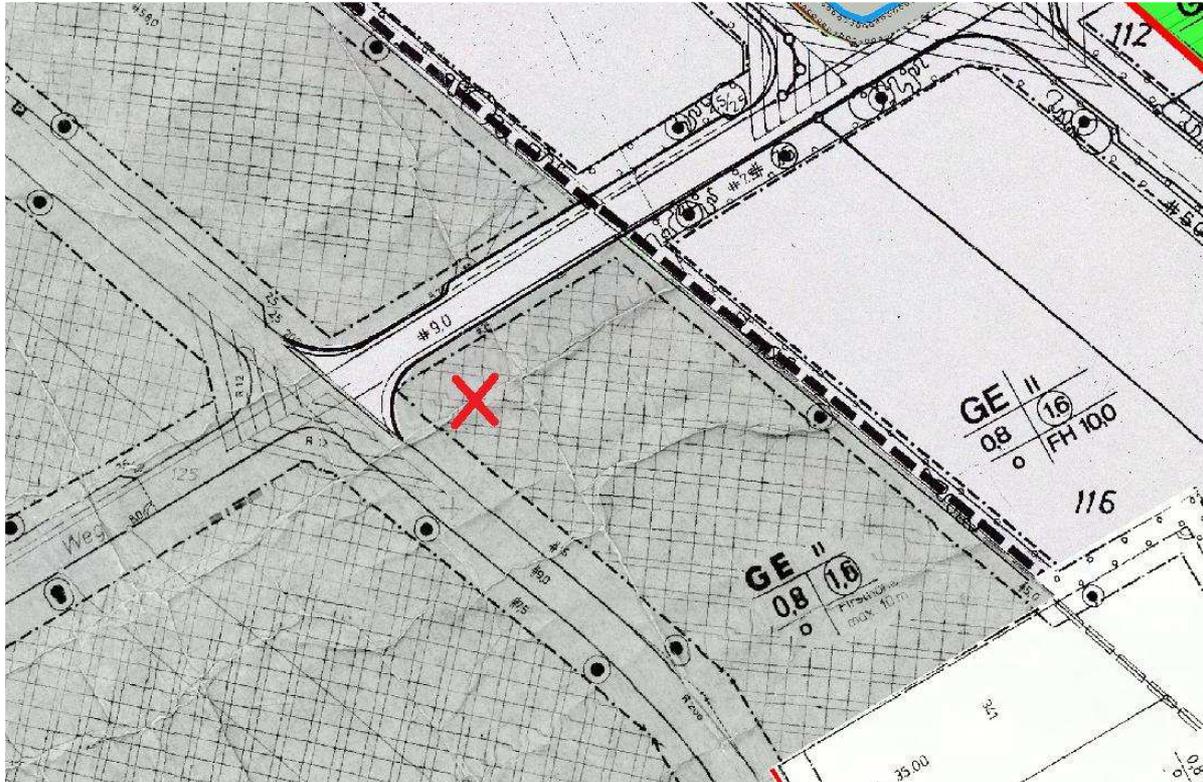
Mietänderung zum 01.06.2018: Miete 1.780,- €, Betriebskosten 290,- €, zzgl. MWS

## 2.4 Öffentliches Recht

### 2.4.1 Bebauungsplan

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Kranenburg mit Rechtskraft vom 09.02.1987.

Der Bebauungsplan ist auf der Internetseite [www.geoportal-niederrhein.de](http://www.geoportal-niederrhein.de) einzusehen.



© www.geoportal-niederrhein.de 2022 (Datenlizenz Deutschland Version 2.0 – Land NRW), mit Markierung des Objekts

Für das Bewertungsgrundstück sind folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung: GE (Gewerbegebiet)

Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl GRZ = 0,8

Geschossflächenzahl GFZ = max. 1,6

offene Bebauung, Firsthöhe maximal 10 m

Abstand zur Straße „Im Hammereisen“: 5 m

Abstand zur Straße „Im Schlop“: 3 m

### 2.4.2 Baugenehmigungen

Der Bauschein zur Errichtung eines Verkaufsraums und einer Lagerhalle mit Büro- und Nebenräumen für Fahrräder und Motorroller wurde am 29.11.1996 erteilt. Wegen Grundrissänderungen im Bürobereich wurde am 04.07.1997 ein Nachtragsbauschein erstellt. Die Schlussabnahme fand am 21.04.1999 statt.

Die Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine Halle zum Abstellen von Mietwagen, Abschleppfahrzeugen, abgeschleppten und Unfallfahrzeugen sowie die Einrichtung einer Poststelle und einer Ausstellungs- und Verkaufsfläche für Wasserbetten erfolgte mit Genehmigung vom 03.01.2005. Die Schlussabnahme war am 02.11.2006.

Im Jahr 2009 plante man die Nutzungsänderung der Lagerhalle in eine Sportstätte (Paintball-Halle). Der Antrag wurde zurückgezogen, ohne dass seine Ablehnung erfolgt wäre.

Weitere Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen sind in der Bauakte nicht dokumentiert.

Zur heutigen Nutzung (gemäß Mietvertrag: Druckerei, Maschinenbau, CD/DVD Produktion, Kabelkonfektionierung, Kommissionierung) sind in der Bauakte keine Unterlagen vorhanden.

Die in der Nachtragszeichnung als feuerbeständig eingetragene Wand (F90AB) zwischen Büro und Verkaufshalle wurde entgegen der Planeintragung an zwei Stellen durchbrochen: eine große Öffnung als Zugang zum Heizungsraum und ein Fenster zum Büroraum. Beide Änderungen sind in der Bauakte nicht dokumentiert.

### **2.4.3 Baulasten**

Das Bewertungsgrundstück ist nicht mit Baulasten belegt.

Der Abstand der Halle zur Grenze von Flurstück 344 beträgt 1,8 m und unterschreitet damit den Mindestabstand von 3 m.

Flurstück 344 ist 1,3 m breit. Es ist wirtschaftlich dem Bewertungsgrundstück angegliedert. Eine Abstandsbaulast wurde nicht eingerichtet.

### **2.4.4 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Das Grundstück ist zu 59 % bebaut; das Gebäude ist eingeschossig und hat eine Firsthöhe von ca. 5 m. Die Maßgaben des Planungsrechts werden nicht voll ausgeschöpft.

Der Kreis Kleve ist als Baugenehmigungsbehörde für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen zuständig.

Zusätzlich ist die im Grundbuch eingetragene Nutzungsbeschränkung zu beachten.

### **2.4.5 Stellplätze**

Auf dem Grundstück wurden 6 Stellplätze nachgewiesen. Etwa 4 weitere Stellplätze könnten bei Bedarf eingerichtet werden.

### **2.4.6 Abgabenrechtlicher Zustand**

Erschließungs- oder Kanalanschlussbeiträge sind bereits entrichtet.

Falls in Zukunft Straßenverbesserungen durchgeführt werden, können Anliegerbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden.

## 2.5 Altlasten

### 2.5.1 Altlastenkataster

Im Altlastenkataster (Kataster gem. § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW, geführt vom Kreis Kleve) sind für das Objekt derzeit keine Eintragungen verzeichnet.

Die Altlastenstelle weist darauf hin, dass das Kataster laufend fortgeführt wird. Spätere Änderungen sind daher möglich. Insbesondere im vorliegenden Fall betont die Altlastenstelle, dass sich das Grundstück in einem intensiv gewerblich und industriell genutzten Gebiet befindet. Eine Erfassung von Grundstücken im Altlastenkataster erfolgt jedoch erst dann, wenn ein Betrieb aus einer entsprechend verdächtigen Branche stillgelegt wird oder wenn konkrete Verunreinigungen bekannt sind.

### 2.5.2 Altlasteneinschätzung

Vor der Bebauung wurde auf dem Grundstück Landwirtschaft betrieben.

Im zweiten Weltkrieg lag Kranenburg im Kampfgebiet. Kampfmittelreste auf dem Grundstück können nicht ausgeschlossen werden.

Bei der Bebauung des Grundstücks 1997 wurde der Boden unterhalb der Betonbodenplatte aufgefüllt. Aus dem geotechnischen Schadensgutachten geht hervor, dass es sich um eine ca. 80 cm starke Schicht handelt, bestehend aus Hausmüllverbrennungssasche (HMVA) mit Anteilen von Glas, Keramik, Metallen und Kunststoffen.

Das Fehs-Institut für Baustoff-Forschung e. V. in Duisburg-Rheinhausen hat im Rahmen des geotechnischen Schadensgutachtens die mineralogische Zusammensetzung der HMVA aus 6 Bodenproben bestimmt. Es handelt sich um: Quarz, Cristobalit, Feldspäte, Calcit, Åkermanit, Magnetit-Magnesioferrit, Hämatit, Gips, Ettingit.

Die Verwendung der preisgünstigen HMVA war zur Bauzeit für den Einbau unterhalb von Straßendecken angedacht, nicht aber für den Hallenbau.

Einzelheiten zur Bodenuntersuchung sind im geotechnischen Schadensgutachten nachzulesen.

Die Auswirkungen des eingebrachten Materials auf den Boden und das Grundwasser können von der Unterzeichnerin nicht eingeschätzt werden.

### 3 Gebäudebeschreibung

Die Gebäudebeschreibungen greifen zurück auf Wahrnehmungen bei der Ortsbesichtigung, Hinweise des Mieters, Angaben in der Bauakte, Befunde in den Schadensgutachten.

Die technischen Anlagen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft.

Die Standsicherheit des Gebäudes wurde nicht überprüft.

Die Einhaltung der Brandschutzbestimmungen wurde nicht überprüft.

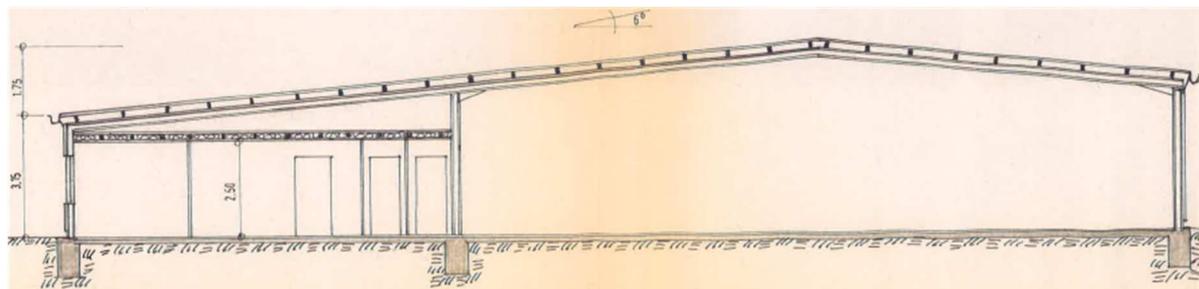
Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie auf gesundheitsgefährdende Baustoffe oder Ausdünstungen wurde nicht vorgenommen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

#### 3.1 Baubeschreibung

Gebäude:	Gewerbehalle mit Vorbau, eingeschossig, keine Unterkellerung, Baujahr 1997
Fundamente:	Streifenfundamente
Konstruktion:	Stahlträger
Außenwände:	gedämmte Sandwich-Platten
Dach:	Satteldach mit 6° Neigung, Eindeckung mit Sandwich-Platten
Fenster und Außentüren:	Lagerhalle: Industrie-Lichtband, Büro: doppelverglaste Kunststofffenster, Verkauf: doppelverglaste Fensterfront, Lagerhalle mit 1 Sektionaltor und 2 Türen, Brandschutztüren zum Büro und zur Verkaufshalle, Verkaufshalle mit eigener Eingangstür
Innenwände und Türen:	Innenwände Mauerwerk, Innentüren Kunststoff, Brandschutztüren zur Halle (kürzlich erneuert), im Büro einfache Füllungstüren
Fußböden:	Halle: Betonplatte (30 cm), Büro/Verkauf: Betonplatte mit Fliesenbelag
Sanitäreinrichtungen:	jeweils 1 Herren-/Damen-WC, Waschtisch (Kaltwasser)
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Wandgerät Fabrikat Vaillant), Flachheizkörper in Büro/Verkauf, keine Beheizung in der Halle, kein Warmwasser
sonstige Ausstattung:	abgehängte Decken im Büro, einfache Elektro-Ausstattung, Neonbeleuchtung



- Halle: großer Raum (ohne Stützen), 1 Tor
- Verkauf: Seitenhalle mit Eingang und Durchgängen zur großen Halle und zum Büro
- Büro: 2 Büroräume, 1 Küche, 2 WC, Hausanschluss/Heizungsraum, Flur, Büro ohne eigenen Eingang



Bauzeichnung ist der amtlichen Bauakte entnommen

### 3.3 Berechnungen

Die Außenmaße stammen aus der Gebäudeeinemessung im Jahr 1997.

Lagerhalle	43,89 * 18,84	=	826,89 m <sup>2</sup>
Büro, Verkauf	30,17 * 10,02	=	302,30 m <sup>2</sup>
bebaute Fläche		=	1.129,19 m <sup>2</sup>
bebauter Flächenanteil		=	59,1%

#### 3.3.1 BGF und BRI

Bruttogrundfläche (BGF) und Bruttorauminhalt (BRI) berechnen sich nach DIN 277 (2016). Die Höhen sind der Bauakte entnommen.

Lagerhalle	43,89 * 18,84	=	826,89 m <sup>2</sup>
Verkaufsraum	30,17 * 10,02 - (7,0 * 4,5 + 8,5 * 5,3)	=	225,75 m <sup>2</sup>
Büro	7,0 * 4,5 + 8,5 * 5,3	=	76,55 m <sup>2</sup>
<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>		=	<b>1.129,19 m<sup>2</sup></b>

Halle	43,89 * 18,84 * (0,25 + 3,75 + 0,75/2)	=	3.617,63 m <sup>3</sup>
Büro, Verkauf	30,17 * 10,02 * (0,25 + 3,15 + 0,50/2)	=	1.103,41 m <sup>3</sup>

### 3.4 Außenanlagen

- Betonsteinpflasterung zum Büroeingang
- Schotterbefestigung in der Halleneinfahrt und auf den Stellplätzen
- Grüngestaltung eines Teils der Freifläche
- Freiflächengestaltung einfach und mäßig gepflegt, Bürgersteig wird überwuchert

### 3.5 Zustand

Die Halle weist neben alterstypischen Abnutzungserscheinungen gravierende Schäden auf, die durch aufquellendes Material unter der Bodenplatte verursacht sind. Der Unterbau wurde nicht nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.

Einzelheiten zu den Schäden und Ursachen sind dem geotechnischen Schadensgutachten und der gutachterlichen Stellungnahme zu entnehmen.

#### Technischer Zustand:

- Lagerhalle: Die Bodenplatte hat sich gehoben, mehrere lange Risse sind entstanden (teilweise bereits instandgesetzt).
- Verkaufshalle: Der Boden hat sich bis zu 6 cm gehoben, Fliesen sind vielfach gerissen und abgebröckelt, die Bruchkante verläuft in Längsrichtung.
- Vereinzelt treten Risse in den Trennwänden zwischen Lager- und Verkaufshalle sowie zwischen Verkaufshalle und Büro auf (jeweils in der Nähe der Stahlträger).
- Die Tür zwischen Lagerhalle und Verkaufshalle wurde 2019 nach Beanstandungen bei einer Brandschau erneuert, schleift aber schon wieder über den Boden der Lagerhalle.
- Mehrere Deckenplatten im Büro haben sich aus der Haltekonstruktion gelöst.
- Die elektrische Ausstattung ist einfach dimensioniert; der Mieter berichtet, dass nur wenige Maschinen gleichzeitig betrieben werden können.

#### Energetischer Zustand:

- Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- Eine Dämmung im einfachen Standard ist durch Sandwichplatten gewährleistet.

#### Wirtschaftlicher Zustand:

- Die Aufteilung in Lagerhalle, Verkaufshalle und Büro ist wirtschaftlich und flexibel verwendbar.
- Das Gebäude ist trotz der Schäden nutzbar, wenn auch eingeschränkt. Man muss mit dem Fortschreiten der Bodenaufwölbung und deren Begleitschäden rechnen.
- Das Gebäude ist einfach ausgestattet und wird daher immer im niedrigen Mietsegment bleiben, auch wenn alle Schäden behoben sind.
- Die derzeitige Nutzung, für die seit 2010 ein Mietvertrag besteht, ist nicht durch eine Nutzungsgenehmigung abgedeckt. Die Unterzeichnerin kann nicht beurteilen, ob die heutige Nutzung von den vorherigen Genehmigungen miterfasst wird.
- Der Heizungsraum ist zur Verkaufshalle hin offen, und es befindet sich ein Fenster im Büroraum zur Verkaufshalle; beides entspricht nicht der Nachtragsgenehmigung; dieses wurde jedoch bei der Brandschau 2019 nicht beanstandet.

### 3.6 Schadensgutachten

Kurz nach der Errichtung der Halle traten die ersten Schäden an der Bodenplatte auf. Zur Klärung der Schadensursache wurde ein Beweissicherungsverfahren beim Landgericht Kleve durchgeführt. Unterlagen zu diesem Verfahren lagen bei der Bewertung nicht vor.

Im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens beauftragte das Amtsgericht ein geotechnisches Schadensgutachten, das vom Geotechnischen Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner am 10.03.2021 erstellt wurde. Das Büro stellte fest, dass es sich bei dem Material unter der Bodenplatte um Hausmüllverbrennungsgasche handelt. Die Aufbeulung der Bodenplatte lässt sich durch die Bildung von treibenden

Mineralphasen aus der HMVA erklären. Die vorhandene, natürliche Bodenfeuchtigkeit hat den Quellprozess bewirkt. Dieser ist vermutlich noch nicht völlig abgeschlossen.

Der ebenfalls vom Amtsgericht beauftragte SV Drumm nimmt in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 20.10.2021 eine Kostenschätzung für den Gesamtbodenaustausch vor. Die Kostenschätzung umfasst den Ausbau der kompletten Bodenplatte, die Abtragung des ungeeigneten Untergrundes, die Auffüllung mit geeignetem Unterboden, die Herstellung einer neuen Bodenplatte und die Wiederherstellung der Büro-Leichtbauwände sowie der Haustechnik. Die Kosten belaufen sich auf 400.000 bis 410.000 €. Kosten für das Ausräumen der Hallen und für Betriebsausfälle sind nicht enthalten. Die Stahlkonstruktion, die Wände und das Dach bleiben bei der Maßnahme erhalten.

Nach dem Verständnis des SV Drumm kann sich der Minderwert des Objektes nur nach dem Umfang der Arbeiten bemessen, die erforderlich sind, um die Schäden am Hallenboden und deren Ursache zu beseitigen. Dabei ist wertsteigernd zu berücksichtigen, dass die neue Betonbodenplatte einschließlich aller wiederherzustellenden Einbauten eine Verbesserung des Gebäudes darstellt. Das Gebäudealter wird praktisch von 24 Jahren wieder auf 0 Jahre gesetzt.

### **3.7 Gebäudeeinmessung**

Das Gebäude ist eingemessen im Sinne des Vermessungs- und Katastergesetzes NRW.

### **3.8 Dichtheitsprüfung**

Eine Zustands- und Funktionsprüfung der privaten Abwasserleitungen gemäß der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser NRW (SüwVO Abw) wurde noch nicht durchgeführt. Die Gemeinde Kranenburg teilte mit, dass für dieses Grundstück mit der derzeit gemeldeten Nutzung keine Prüfungspflicht besteht.

### **3.9 Zubehör**

Im Objekt und auf den Freiflächen befanden sich Büroeinrichtung, Betriebseinrichtungen und Lagergut. All dieses steht im Eigentum des Mieters. Eine Schätzung der Gegenstände wurde nicht vorgenommen.

### **3.10 Sonstiges**

Andere als die bisher genannten privaten oder öffentlichen Rechte oder Zahlungsverpflichtungen sind nicht bekannt.

Die Bewertung basiert darauf, dass folgende Tatbestände zutreffen:

- Die Errichtung des Gebäudes ist rechtmäßig und es genießt Bestandsschutz.
- Die Standsicherheit des Gebäudes ist trotz der Bodenschäden gewährleistet.
- Die technischen Anlagen funktionieren.
- Es wird unterstellt, dass das Objekt in angemessener Höhe versichert ist.
- Es existieren keine Vereinbarungen bezüglich der Abstandsfläche, die auf dem Nachbarflurstück 344 liegt.

Der Wert der Büroeinrichtung, der Produktionsmittel und des Lagergutes ist nicht im Verkehrswert enthalten.

## 4 Grundstücksmarkt

### 4.1 Grundstücksmarktsituation

Die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien ist von der Art der Objekte und der aktuellen Wirtschaftslage abhängig. In Zeiten des boomenden Internethandels sind Logistikimmobilien in Autobahnnähe besonders gefragt.

Auch Baugrundstücke in Gewerbegebieten sind nachgefragt.

Das autobahnferne Gebiet „Im Hammereisen“ liegt logistisch nicht optimal. Statt großer und repräsentativer (Logistik-)hallen befinden sich dort kleinere, einfache Hallen, Handwerksbetriebe und nur wenige Verkaufsbetriebe (z. B. für Wohnmobile).

Im Kreis Kleve, einem ländlich geprägten Raum, werden gebrauchte Gewerbehallen in weniger zentralen Gebieten oft von örtlichen Kleinbetrieben genutzt. Aufstrebende Unternehmen leisten sich irgendwann einen repräsentativen Neubau, und kleinere Handwerksbetriebe übernehmen die alten Hallen.

Auch in schlechten Marktsituationen können sich einfache Hallen wegen der niedrigen Mietforderungen meist halten.

### 4.2 Marktgängigkeit des Objekts

Das Objekt liegt in einem einfachen Gewerbegebiet, mehrere Kilometer von den nächsten Städten entfernt. Es liegt abseits des Durchgangsverkehrs an der Ecke zweier Seitenstraßen. Auf dem Grundstück steht eine Kalthalle mit beheizbarem Büroteil und einem Verkaufs-/Ausstellungsraum, der die Ecklage nutzt.

Die Lage innerhalb des Gebietes, die Größe und der Zuschnitt sind durchschnittlich. Das Grundstück ist intensiv bebaut; es gibt nur wenige Freiflächen.

Der Unterbau der Bodenplatte enthält Material, das sich ausdehnt und die Bodenplatte anhebt bzw. reißen lässt. Die Aufstellung von Präzisions-Maschinen ist wegen der anhaltenden Bodenbewegungen nicht sinnvoll.

Seit 20 Jahren wird die Halle für einfache Lagertätigkeiten genutzt und erzielt eine niedrige Miete.

Mit einer sehr aufwändigen Sanierung der Bodenplatte könnte der Schaden behoben werden. Die potenziellen Mieterträge im schadensfreien Objekt sind zwar höher als im schadensbehafteten Objekt; die Wirtschaftlichkeit der Sanierung ist allerdings fraglich.

Der Abbruch der Halle ist nur dann zwingend erforderlich, wenn die Standsicherheit der Bausubstanz gefährdet ist, oder wenn die Einteilung und Ausstattung das Gebäude unvermietbar machen. Eine wesentlich größere Halle lässt sich auf dem Grundstück nicht realisieren, jedoch ist ein zweigeschossiges Gebäude möglich.

## 5 Wertermittlungsgrundsätze

### 5.1 Vorschriften

In diesem Gutachten wird der Verkehrswert entsprechend der deutschen Wertermittlungsvorschriften bestimmt. Ein Beleihungswert wird nicht ermittelt.

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

#### **§ 194 BauGB:**

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

### 5.2 Wertermittlungsverfahren

Zur Wertermittlung sind gemäß § 6 ImmoWertV das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen.

#### **Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) eignet sich grundsätzlich für jedes Objekt. Die Vergleichspreise sollen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (Lage, bauliche Nutzung, Grundstücksgröße, Gebäudealter, Zustand, Erträge, usw.) aufweisen.

#### **Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren (§ 27 ImmoWertV) eignet sich für Objekte, für die die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswerten bildet den Ertragswert, wobei in die Gebäudeertragswerte wirtschaftliche Größen wie Roherträge, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer und Bodenverzinsung eingehen. Darüber hinaus fließen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wert ein.

#### **Sachwertverfahren**

Nach dem Sachwertverfahren (§ 35 ImmoWertV) wertet man Objekte, die am Markt nach Substanzwertgesichtspunkten gehandelt werden. Dies ist bei typisch selbst genutzten Objekten wie Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall. Der Sachwert des Grundstücks umfasst den Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen, den Bodenwert, sonstige objektspezifische Merkmale und eine Grundstücksmarktkomponente.

Der **Bodenwert** ist nach § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Er kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Ein Bodenrichtwert ist ein aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen, in denen Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert.

### 5.3 Gewähltes Verfahren

Die Registrierung der Kaufpreise beim Gutachterausschuss erfolgt ohne Dokumentierung der bautechnischen Eigenschaften und der Gebäudezustände. Die Bewertung im direkten Vergleichswertverfahren ist daher nur unter sehr hohem Aufwand für die Recherche nach den Gebäudezuständen zu erbringen, und es wird in diesem Fall darauf verzichtet.

Grundlage der Verkehrswertermittlung bildet das Ertragswertverfahren, denn es handelt sich um ein gewerblich genutztes Grundstück.

Das Sachwertverfahren eignet sich nicht, denn der Sachwert hat nur dann eine Aussagekraft, wenn er über den sogenannten „Sachwertfaktor“ an den Grundstücksmarkt angepasst wurde.

Der Gutachterausschuss ermittelt die Sachwertfaktoren aus der Kaufpreissammlung. Im Kreis Kleve werden die Sachwertfaktoren nur für Ein- und Zweifamilienhäuser ermittelt, da dies die markttypischen Objekte für die Anwendung des Sachwertverfahrens sind. Die Übertragung der Sachwertfaktoren auf andere Objektarten ist nicht marktgerecht.

## 6 Bodenwert

### 6.1 Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat für das Gewerbegebiet „Im Hammereisen“ zum 01.01.2021 einen Bodenrichtwert von 20,- €/m<sup>2</sup> veröffentlicht. Es handelt sich um Ausgabepreise der Gemeinde für gewerbliche Bauflächen. Die Erschließungs- und Ausbaubeiträge für die Straße und die Kanalanschlussbeiträge sind im Richtwert enthalten.

Die Bodenrichtwerte sind auf der Internetseite [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de) einsehbar.

Der Bodenrichtwert ist seit 2011 unverändert. Die Webseite der Gemeinde Kranenburg vermeldet, dass keine Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung stehen.

### 6.2 Bodenwert

Das Grundstück hat eine umgebungstypische Form und Größe. Der Boden wird mit dem Bodenrichtwert (20,- €/m<sup>2</sup>) bewertet, der wegen der Grundstücksknappheit und der Nachfrage mit einem geschätzten Zuschlag von 5,- €/m<sup>2</sup> versehen wird.

Bodenwert Flurstück 332	1.912 m <sup>2</sup>	x 25,- €/m <sup>2</sup>	=	47.800,- €
-------------------------	----------------------	-------------------------	---	------------

## 7 Ertragswert

Folgende Größen gehen in den Ertragswert ein: Rohertrag, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz, Restnutzungsdauer, Bodenwert, besondere Grundstücksmerkmale.

### 7.1 Ertragswertmodell

Im allgemeinen Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich aus dem vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, ermittelt unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags, und dem Bodenwert.

Der jährliche Reinertrag ergibt sich nach § 31 ImmoWertV aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Der Rohertrag entspricht den marktüblich erzielbaren Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung entstehen. Hierbei sind sind tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn diese marktüblich sind.

### 7.2 Rohertrag

Das Objekt ist vermietet; die Miete berücksichtigt seine Schäden und beträgt monatlich 1.780,- € für alle Räumlichkeiten und Freiflächen.

Eine provisorische Aufschlüsselung der Miete zeigt ihre ungefähre Verteilung auf die Gebäudeteile (Angabe in € pro Quadratmeter Bruttogrundfläche):

Miete Lagerhalle	826,89 m <sup>2</sup> x 1,40 €/m <sup>2</sup>	=	1.158,- €
Miete Verkaufsraum	225,75 m <sup>2</sup> x 1,80 €/m <sup>2</sup>	=	406,- €
Miete Büro/Verkaufsraum	76,55 m <sup>2</sup> x 2,82 €/m <sup>2</sup>	=	216,- €
<b>tatsächlich erzielte Miete</b>	<b>1.129,19 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>1.780,- €</b>

<b>Rohertrag (ohne Sanierung)</b>	<b>1.780,- € x 12</b>	<b>=</b>	<b>21.360,- €</b>
-----------------------------------	-----------------------	----------	-------------------

Die erzielte Miete wird mit gewerblichen Mietübersichten verglichen.

Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer hat für Kranenburg keine Hallenmieten aufgeführt.

Die Miete für Büro-/Praxisflächen in Kranenburg wird mit 5,50 €/m<sup>2</sup> angegeben. Mieten für Hallen/Lager in Kleve sind mit 4,91 €/m<sup>2</sup> aufgeführt.

(Quelle beider Zahlen: Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH – Stand 2020).

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat im Gewerbe-Preisspiegel 2021/2022 (Stand Oktober 2021) keine Mieten für Kranenburg und auch keine Hallenmieten aufgeführt.

Veröffentlicht hat der IVD Büromieten für Kleve:

6,20 €/m<sup>2</sup> (Büro, einfacher Nutzungswert)

7,20 €/m<sup>2</sup> (Büro, mittlerer Nutzungswert)

8,80 €/m<sup>2</sup> (Büro, guter Nutzungswert)

Die Firma IndustrialPort GmbH & Co KG gibt im „IndustrialBundle Kleve“ zum 31.12.2020 Mediane von Hallenmieten in Kleve an.

Die Mieten beziehen sich auf die Bruttogrundfläche; die beschreibenden Merkmale sind verkürzt aufgeführt.

Lagerflächen:

A (< 10 Jahre, 6,5 m hoch, 1 Rampentor/1500m<sup>2</sup>, gut beheizbar): 3,45 €/m<sup>2</sup>

B (10-25 Jahre, 6-6,5 m hoch, 1 Rampentore/3000m<sup>2</sup>, beheizbar): 3,30 €/m<sup>2</sup>

C (> 25 Jahre, bis 6 m hoch, wenig Rampentore, schlecht beheizb.): 2,10 €/m<sup>2</sup>

Logistikflächen:

A (< 10 Jahre, 10 m hoch, 1 Rampentor/1000m<sup>2</sup>, gut beheizbar): 3,65 €/m<sup>2</sup>

B (10-25 Jahre, 7-10 m hoch, 1 Rampentore/3000m<sup>2</sup>, beheizbar): 3,30 €/m<sup>2</sup>

C (> 25 Jahre, bis 7 m hoch, wenig Rampentore, schlecht beheizb.): 2,45 €/m<sup>2</sup>

Produktionsflächen:

A (< 10 Jahre, 6,5 m hoch, 1 Rampentor/1500m<sup>2</sup>, gut beheizbar): 3,30 €/m<sup>2</sup>

B (10-25 Jahre, 6-6,5 m hoch, 1 Rampentore/3000m<sup>2</sup>, beheizbar): 2,75 €/m<sup>2</sup>

C (> 25 Jahre, bis 6 m hoch, wenig Rampentore, schlecht beheizb.): 2,05 €/m<sup>2</sup>

Büroflächen in Hallen:

A (< 10 Jahre, > 3,0 m hoch, Doppelboden, Klimatisierung): 6,95 €/m<sup>2</sup>

B (10-25 Jahre, 2,5-3,0 m hoch, Hohlraumboden, Kühldecke): 5,90 €/m<sup>2</sup>

C (> 25 Jahre, < 2,5 m hoch, Sockelleiste, keine Klimatisierung): 4,75 €/m<sup>2</sup>

Das Objekt ist eine Kalthalle mit beheizbaren Verkaufs- und Büroräumen. Es fällt in den unteren Preisbereich (ohne Sanierung Kategorie C, mit Sanierung Kategorie B-C).

Nach Einordnung in die bekannten Mietübersichten wird die Miete eingeschätzt, unter Berücksichtigung der Lage und der Gebäudeeigenschaften, jedoch ohne Berücksichtigung der Schäden.

Miete Lagerhalle	826,89 m <sup>2</sup>	x	2,50 €/m <sup>2</sup>	=	2.067,- €
Miete Verkaufsraum	225,75 m <sup>2</sup>	x	3,00 €/m <sup>2</sup>	=	677,- €
Miete Büro/Verkaufsraum	76,55 m <sup>2</sup>	x	5,50 €/m <sup>2</sup>	=	421,- €
marktüblich erzielbare Miete	1.129,19 m <sup>2</sup>			=	3.165,- €
<b>Rohertrag (mit Sanierung)</b>	3.165,- €	x	12	=	37.980,- €

Die marktüblich erzielbare Miete für das Objekt in schadensfreiem Zustand wäre etwa doppelt so hoch wie die tatsächliche Miete. Die tatsächliche Miete wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Schäden als marktüblich beurteilt.

Der Ertragswert wird zweigleisig ermittelt:

- für das schadensbehaftete Objekt („ohne Sanierung“)
- für ein fiktiv saniertes Objekt, unter Berücksichtigung der Sanierungskosten („mit Sanierung“)

### 7.3 Bewirtschaftungskosten

Unter Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV sind die regelmäßigen Aufwendungen zu verstehen, die bei zulässiger Nutzung zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Liegenschaft erforderlich sind und nicht durch Umlagen gedeckt sind.

Wird von der Nettokaltmiete ausgegangen, müssen Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis in Ansatz gebracht werden.

In dieser Bewertung werden die Mietansätze und Liegenschaftszinssätze aus der Auswertung von IndustrialPort verwendet. Aus Gründen der Modellkonformität werden die Bewirtschaftungskosten derselben Auswertung gewählt.

Verwaltungskosten Lagerhalle Kategorie B: 1,00 €/m<sup>2</sup>

Verwaltungskosten Lagerhalle Kategorie C: 0,70 €/m<sup>2</sup>

Verwaltungskosten Büro Kategorie B: 0,76 €/m<sup>2</sup>

Verwaltungskosten Büro Kategorie C: 0,69 €/m<sup>2</sup>

Instandhaltungskosten Lagerhalle Kategorie B: 2,83 €/m<sup>2</sup>

Instandhaltungskosten Lagerhalle Kategorie C: 2,03 €/m<sup>2</sup>

Instandhaltungskosten Büro Kategorie B: 1,85 €/m<sup>2</sup>

Instandhaltungskosten Büro Kategorie C: 1,46 €/m<sup>2</sup>

Das Mietausfallwagnis ist in der Mietübersicht von IndustrialPort nicht beziffert. Daher wird auf den Modellwert der ImmoWertV für die gewerbliche Nutzung (4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags) zurückgegriffen. Er entspricht dem in der Praxis akzeptierten Wert.

Zunächst die Bewirtschaftungskosten für das unsaniert bleibende Objekt:

Verwaltungskosten Lager + Verkauf C	1.052,64 m <sup>2</sup>	x	0,70 €/m <sup>2</sup>	=	737,- €
Verwaltungskosten Büro C	76,55 m <sup>2</sup>	x	0,69 €/m <sup>2</sup>	=	53,- €
Instandhaltungsk. Lager + Verkauf C	1.052,64 m <sup>2</sup>	x	2,03 €/m <sup>2</sup>	=	2.137,- €
Instandhaltungskosten Büro C	76,55 m <sup>2</sup>	x	1,46 €/m <sup>2</sup>	=	112,- €
Mietausfallwagnis	21.360,- €	x	4,0%	=	854,- €
<b>Bewirtschaftungskosten (ohne Sanierung)</b>				=	<b>3.893,- €</b>
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag				=	18,2%

Die Sanierung bewirkt eine Verjüngung des Gebäudes und damit eine Heraufstufung in eine Kategorie zwischen B und C. Die Bewirtschaftungskosten werden mit dem Mittelwert der Kategorien B und C angesetzt.

Verwaltungskosten Lager + Verkauf B-C	1.052,64 m <sup>2</sup>	x	0,85 €/m <sup>2</sup>	=	895,- €
Verwaltungskosten Büro B-C	76,55 m <sup>2</sup>	x	0,73 €/m <sup>2</sup>	=	56,- €
Instandhaltungsk. Lager + Verkauf B-C	1.052,64 m <sup>2</sup>	x	2,43 €/m <sup>2</sup>	=	2.558,- €
Instandhaltungskosten Büro B-C	76,55 m <sup>2</sup>	x	1,75 €/m <sup>2</sup>	=	134,- €
Mietausfallwagnis	37.980,- €	x	4,0%	=	1.519,- €
<b>Bewirtschaftungskosten (mit Sanierung)</b>				=	<b>5.162,- €</b>
Anteil der Bewirtschaftungskosten am Rohertrag				=	13,6%

## 7.4 Bodenverzinsung, Liegenschaftszins

Im Ertragswertverfahren wird der Reinertrag in Verzinsungsanteile für Boden und Gebäude aufgespaltet. Die Nutzbarkeit des Bodens wird als unbegrenzt angesehen, weswegen der Ertragswertanteil des Bodens als Jahreswert einer ewigen Rente betrachtet werden kann. Der Bodenwert, kapitalisiert mit einem objektspezifischen Liegenschaftszins, führt zum Bodenverzinsungsbetrag.

Liegenschaftszinssätze nach § 21 ImmoWertV sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken marktüblich verzinst werden. In ihnen spiegelt sich das Investitionsrisiko einer Immobilie wider.

Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve gibt im Grundstücksmarktbericht 2021 (S. 81) für Gewerbe und Industrie einen Liegenschaftszins von 7,0 % an. Diese Zahl wurde aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen (< 5 in den Auswertungsjahren 2018, 2019, 2020) sachverständig geschätzt.

Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisauswertungen sind gemäß § 33 ImmoWertV auf ihre Eignung zu prüfen und ggf. an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Die Firma IndustrialPort hat Liegenschaftszinssätze für drei Altersklassen ermittelt:

5,3 % A: Gebäudealter unter 10 Jahren Altersklasse

6,4 % B: Gebäudealter zwischen 10 und 25 Jahren

7,6 % C: Gebäudealter älter als 25 Jahre

Die Angaben für Liegenschaftszinsen beziehen sich auf durchschnittliche Hallen ohne gravierende Schäden oder Sanierungen. Liegenschaftszinsen für Hallen mit den vorliegenden, speziellen Merkmalen liegen nicht vor.

Hilfsweise wird für die nicht sanierte Halle der Liegenschaftszins 7,6 % übernommen. In dem hohen Zinssatz spiegelt sich das hohe Risiko durch den bleibenden Schaden wider.

Der Liegenschaftszins 5,3 % wird für die sanierte und verjüngte Halle gewählt.

## 7.5 Ertragswert der baulichen Anlagen

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ist ein zeitlich begrenzter Ertrag. Der jährliche Gebäudeertragsanteil ist als Jahresbetrag einer Zeitrente zu sehen, deren Barwert zu ermitteln ist. Die Laufzeit der Zeitrente entspricht der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit (Restnutzungsdauer) des Gebäudes.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der Barwert aus der Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteils. Die Kapitalisierung erfolgt über den Barwertfaktor für zeitbegrenzte Renten, der die Bestimmungsgrößen Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins beinhaltet. Der Barwertfaktor ist nach der Formel in § 34 (2) ImmoWertV zu berechnen.

## 7.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes, seinem Alter am Wertermittlungsstichtag und seinem Erhaltungszustand. Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen können die rechnerische Restnutzungsdauer verlängern.

Die Gesamtnutzungsdauer im Sinne von § 4 (2) ImmoWertV bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist eine Modellgröße, die nicht identisch mit der bautechnisch möglichen Nutzungsdauer sein muss.

Die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer sind in der Anlage 1 der ImmoWertV festgeschrieben. Für Betriebs- und Werkstätten, Produktionsgebäude sowie Lager und Versandgebäude beträgt sie 40 Jahre.

Das Alter der Halle beträgt am Wertermittlungsstichtag 25 Jahre (= 2022 - 1997). Die rechnerische Restnutzungsdauer ergibt sich zu 15 Jahren (= 40 Jahre - 25 Jahre).

Die rechnerische Restnutzungsdauer wird bei der nicht sanierten Halle den weiteren Berechnungen zu Grunde gelegt.

Mit der Sanierung der Halle wird nahezu Neubauqualität erreicht. Das Gebäude wird fiktiv als Neubau betrachtet, der eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren hat.

Die Sanierungskosten werden im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in die Berechnung eingebracht.

## 7.7 Vorläufiger Ertragswert

Die Summe aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Rohertrag		=	21.360,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten		=	- 3.893,- €
Reinertrag		=	17.467,- €
abzüglich Bodenverzinsung	47.800,- € x 7,6%	=	- 3.633,- €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		=	13.834,- €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei	16 Jahren u. 7,6%	=	9,08
Ertragswert der baulichen Anlagen	13.834,- € x 9,08	=	125.613,- €
Bodenwert		=	47.800,- €
<b>vorläufiger Ertragswert (ohne Sanierung)</b>		=	<b>173.413,- €</b>

Rohertrag		=	37.980,- €
abzüglich Bewirtschaftungskosten		=	- 5.162,- €
Reinertrag		=	32.818,- €
abzüglich Bodenverzinsung	47.800,- € x 5,3%	=	- 2.533,- €
Ertragsanteil der baulichen Anlagen		=	30.285,- €
Barwertfaktor zur Kapitalisierung bei	40 Jahren u. 5,3%	=	16,48
Ertragswert der baulichen Anlagen	30.285,- € x 16,48	=	499.097,- €
Bodenwert		=	47.800,- €
<b>vorläufiger Ertragswert (mit Sanierung)</b>		=	<b>546.897,- €</b>

## 7.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen.

Darunter fallen beispielsweise Bauschäden und Baumängel, besondere Ertragsverhältnisse, eine wirtschaftliche Überalterung, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie selbständig nutzbare Grundstücksflächen und Steuervorteile.

Im Bewertungsfall liegen vor:

- Schaden Auffüllungsmaterial/Bodenplatte
- Rückstände
- Bauordnungsrechtliche Situation
- Grundbucheintragungen
- Vorkaufsrecht des Mieters

### 7.8.1 BoG: Schaden Bodenplatte

Die aufgewölbte Bodenplatte stellt eine Nutzungseinschränkung und ein Risiko dar. Präzisionsmaschinen können nicht aufgestellt werden, die Belastbarkeit der Bodenplatte ist vermindert und die Befahrbarkeit mit z. B. Gabelstaplern ist eingeschränkt.

Nach Auskunft des Mieters sind alle 2-3 Monate die regelmäßig neu entstehenden Boden- und Fliesenrisse zu beheben. Regelmäßig müssen auch kleine Undichtigkeiten am Dach beseitigt werden.

Die Standsicherheit des mittlerweile 25 Jahre bestehenden Gebäudes scheint nicht gefährdet zu sein; dies wird jedenfalls in dieser Bewertung unterstellt. Die Nutzung des schadhafte Gebäudes ist technisch möglich, führt jedoch zu einer reduzierten Miete. Mit der tatsächlich gezahlten und als nachhaltig beurteilten Miete für das schadhafte Objekt sind die Nutzungseinschränkung und die Aufwendungen für Kleinreparaturen erfasst. Ein weiterer Abschlag für die Hallenschäden wird in der Rechenvariante „ohne Sanierung“ nicht angebracht.

Wird die Schadensbehebung angestrebt, sind Investitionen von 400.000 - 410.000 € gemäß der gutachterlichen Stellungnahme aufzuwenden. Das sanierte Gebäude kann eine marktübliche Miete erzielen und wird technisch verjüngt; eine Restnutzungsdauer von 40 Jahren ist zu rechtfertigen.

Im geotechnischen Schadensgutachten wird die Möglichkeit vorgeschlagen, nur einen Teil des Hallenbodens aufzunehmen und zu sanieren. Zu diesem Vorgehen liegt jedoch keine Kostenschätzung vor, und diese Möglichkeit wird nicht berechnet.

In der Variante „mit Sanierung“ wird ein Abschlag von 400.000 € angebracht. Eine handwerksgerechte Ausführung der Maßnahmen wird unterstellt.

### 7.8.2 BoG: Auffüllungsmaterial

In der Rechenvariante „ohne Sanierung“ verbleibt das Auffüllungsmaterial (Hausmüllverbrennungsasche) im Boden. Sein Einfluss auf das Grundwasser ist bisher nicht untersucht worden. Die Kosten für eine entsprechende Untersuchung (Bohrungen, Probenentnahmen, Analyse) kann Kosten in der Größenordnung bis zu 10.000,- € verursachen.

Ohne Sanierung hat das Gebäude eine Restnutzungsdauer von ungefähr 15 Jahren. Nach Ablauf dieser Zeit wird man den Abbruch erwägen, um die Halle durch ein wirtschaftlich besseres Gebäude zu ersetzen. Dieses wird man voraussichtlich nicht auf einem problembehafteten Untergrund errichten wollen. Dann fallen also eventuell der Aushub und die Entsorgung an. Man muss mit damit rechnen, dass für das Material überdurchschnittliche Deponiegebühren anfallen.

Man weiß heute nicht, welche Untersuchungen oder andere Maßnahmen in der Zukunft anfallen. In der Rechenvariante „ohne Sanierung“ wird wegen des Auffüllungsmaterials und den damit verbundenen Problemen ein pauschaler Risikoabschlag von 20.000,- € angebracht.

### 7.8.3 BoG: Rückstände

Wände und Dach der Halle werden bei der Sanierung nicht ausgetauscht. Sie sind durch Alterungsprozesse, unterlassene Instandhaltung und Spannungen durch die Aufwölbung der Bodenplatte geschädigt.

Für die Schäden (Verschmutzungen, schadhafte Bleche, undichte Stellen) wird ein pauschaler Betrag von 5.000,- € in Minderung gebracht. Der Betrag fällt unabhängig von der Bodensanierung an.

### 7.8.4 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Abstandsfläche der Halle auf dem Flurstück 332 hält den Grenzabstand an der nordöstlichen Grenze nicht ein. Die Abstandsfläche erstreckt sich auch über das Flurstück 344. Bisher hat dieser Umstand nicht zu einem bauordnungswidrigen Zustand geführt, da beide Flurstücke den gleichen Eigentümer hatten.

Im Falle der Veräußerung von Flurstück 332 ist zu Lasten von Flurstück 344 eine Abstandsbaulast einzutragen, oder man sollte das Flurstück miterwerben.

Der Abschlag für den Nachteil wird in Höhe des Bodenwerts von Flurstück 344 beziffert ( $68 \text{ m}^2 \times 25,- \text{ €/m}^2 = 1.700,- \text{ €}$ )

In der Wand zwischen Verkaufshalle und Büro befinden sich außer der Tür zwei weitere Öffnungen (Fenster zum Büroraum, 2 m herausgebrochene Wand zum Heizungsraum). Die Bauzeichnung, Bestandteil der Baugenehmigung vom 04.07.1997, sieht nur eine Brandwand (F90) mit einer Öffnung vor (Tür zum Büro) vor.

Bei der letzten Brandschau wurde dies nicht bemängelt. Daher wird lediglich auf den Umstand aufmerksam gemacht, aber kein Abschlag angebracht.

### 7.8.5 BoG: Grundbucheintragungen

In Abteilung II des Grundbuchs ist eine Nutzungseinschränkung eingetragen. Das Betreiben einer Schrott- oder Autoverwertung ist mit der vorhandenen Bebauung und Grundstücksbefestigung nicht sehr wahrscheinlich und stellt daher keine wesentliche Nutzungsbeeinträchtigung dar. Für eventuelle Rechtsnachteile aus der Grundbucheintragung wird ein pauschaler Abschlag von 1.000,- € angesetzt.

Weiterhin sind in Abteilung II ein Zwangsversteigerungsvermerk und ein Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen. Im freien Verkauf können sich die Eintragungen wertmindernd auswirken. In der Bewertung zum Zweck der Zwangsversteigerung werden sie nicht berücksichtigt.

### 7.8.6 BoG: Vorkaufsrecht des Mieters

Das im Mietvertrag vereinbarte Vorkaufsrecht des Mieters, das Objekt zum Preis von 350.000 € zu erwerben, ist wirtschaftlich uninteressant und hat keinen Werteinfluss. Das Vorkaufsrecht wurde nicht im Grundbuch eingetragen.

### 7.8.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt

Beeinträchtigung durch Auffüllungsmaterial	=	- 20.000,- €
Rückstände	=	- 5.000,- €
fehlender Grenzabstand	=	- 1.700,- €
grundbuchlich eingetragenes Gewerbeverbot	=	- 1.000,- €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ohne Sanierung)</b>	=	<b>- 27.700,- €</b>

Sanierungskosten Bodenplatte	=	- 400.000,- €
Rückstände	=	- 5.000,- €
fehlender Grenzabstand	=	- 1.700,- €
grundbuchlich eingetragenes Gewerbeverbot	=	- 1.000,- €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (mit Sanierung)</b>	=	<b>- 407.700,- €</b>

### 7.9 Ertragswert

Der Ertragswert ist die Summe aus dem vorläufigen Ertragswert und den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

vorläufiger Ertragswert	=	173.413,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 27.700,- €
<b>Ertragswert (ohne Sanierung)</b>	=	<b>145.713,- €</b>

vorläufiger Ertragswert	=	546.897,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	=	- 407.700,- €
<b>Ertragswert (mit Sanierung)</b>	=	<b>139.197,- €</b>

## 8 Ergebnis des Gutachtens

### 8.1 Wertvergleich

Ertragswert (mit Sanierung)	=	139.197,- €
Ertragswert (ohne Sanierung)	=	145.713,- €
<b>Verkehrswert</b>	=	<b>142.455,- €</b>

Die höhere Miete im sanierten Objekt wird durch die hohen Sanierungskosten aufgezehrt, während das unsanierte Objekt wegen der geringen Miete einen niedrigen Ertragswert hat. Der Verkehrswert wird als Mittel aus beiden Werten gebildet.

Beide Rechenwerte sind mit Unsicherheiten behaftet. Verwendet wurden Marktdaten wie Mieten, Bewirtschaftungskosten und Liegenschaftszinssätze, die aus Preisen durchschnittlicher Objekte ermittelt wurden. Daten für Objekte mit vergleichbaren Eigenschaften und Schäden liegen nicht vor. Die Daten wurden so gut wie möglich an das Objekt angepasst, Restungenauigkeiten bleiben allerdings bestehen.

Der Unterboden wurde durch Proben aus punktuellen Bohrungen analysiert. Es ist nicht auszuschließen, dass im Verlauf der Sanierung neue Erkenntnisse zur Bodenzusammensetzung ans Licht kommen.

Darüber hinaus kann die Sanierung durch das Auftreten unvorhergesehener Probleme höhere Kosten verursachen. Außergewöhnliche Probleme oder unsachgemäße Ausführung können dazu führen, dass nach der Sanierung ein Minderwert verbleibt.

### 8.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks Gemarkung Nütterden, Flur 8, Flurstück 332 (Im Hammereisen 51) wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2022 angegeben mit gerundet

**142.000 €.**

Dieser Wert entspricht dem Verkehrswert nach §194 BauGB bis auf die Nichtberücksichtigung von Zwangsversteigerungsvermerk und Zwangsverwaltungsvermerk in Abteilung II des Grundbuchs. Der Wert von Zubehör ist nicht im Verkehrswert enthalten.

Kleve, den 17. Februar 2022

### Urheberrecht

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung außerhalb des gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens sowie die (auszugsweise) Vervielfältigung oder Veröffentlichung darf nur mit Zustimmung der Sachverständigen und des Gerichts erfolgen. Dies gilt auch für die pdf-Datei des Gutachtens, die ausschließlich für die Veröffentlichung im ZVG-Portal bestimmt ist.

## 9 Anlagen

### 9.1 Fotos



Foto 1: Ecklage Im Hammereisen/Im Schlop (Foto von 2019)



Foto 2: Im Hammereisen 51, Eingang zur Verkaufshalle



Foto 3: Halleneingang



Foto 4: Südansicht, Bürotrakt



Foto 5: Nordwestansicht



Foto 6: Nordansicht, links das Flurstück 344 (Foto von 2019)



Foto 7: Lagerhalle (Blick nach Südosten)



Foto 8: Lagerhalle (Blick nach Nordwesten)



Foto 9: Tor der Lagerhalle



Foto 10: Verkaufshalle (Blick nach Nordwesten)



Foto 11: Verkaufshalle (Blick nach Südosten, zum Büro)



Foto 12: Flur im Büro



Foto 13: Büroraum



Foto 14: Toilette



Foto 15: Gasheizung