



**Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück **47608 Geldern, Martinistraße 69a**



Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Veert	409	19
Gemarkung	Flur	Flurstück
Veert	4	978

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve besetzt mit

*Dipl.-Ing. Ursula Völling, Architektin (stellvertretende Vorsitzende),
Richard Lukassen, Immobilienkaufmann (Gutachter) und
Dipl.-Ing. (FH) Patrick Schüngel, Bauingenieur (Gutachter)*

hat in seiner Sitzung am 21.03.2024, nach Besichtigung der Liegenschaft, in nichtöffentlicher Beratung ermittelt:

Der Verkehrswert des vorgenannten Grundbesitzes beträgt zum **Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 21.03.2024**, unter Berücksichtigung der in der nachstehenden Begründung erläuterten wertbeeinflussenden Kriterien und Rechte:

1.218.000,00 €

Inhaltsverzeichnis

1	Ermittlung des Verkehrswerts	4
1.1	Grundstücksdaten	4
2	Allgemeine Definitionen	4
2.1	Definition des Verkehrs-/Marktwerts	4
2.2	Verwertung des Gutachtens	5
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Makrolage	7
4.2	Mikrolage	7
4.3	Topographie	7
4.4	Erschließung	8
4.5	Amtliches	8
4.6	Grundbuch	10
4.7	Rechtliche Gegebenheiten	10
4.8	Sonstige Gegebenheiten	10
5	Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands	11
5.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	11
5.2	Gebäudebeschreibung (<i>Daten teilw. aus dem Gutachten G 57/11 u. G 37/14 übernommen</i>)	11
5.2.1	Allgemeines	11
5.2.2	Außenwände	12
5.2.3	Dach	12
5.2.4	Fenster und Außentüren	12
5.2.5	Innenwände und -türen	12
5.2.6	Fußböden	12
5.2.7	Heizung	12
5.2.8	Sonstige technische Ausstattung	13
5.2.9	besondere Bauteile Nebengebäude und Außenanlagen	13
5.2.10	Bauschäden, -mängel, Besonderheiten	13
6	Verfahrenswahl	14
6.1	Die Wertermittlungsverfahren	14
6.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)	14
7	Ermittlung des Bodenwerts	14
7.1	Methodik der Bodenwertermittlung	14
7.2	Bodenrichtwert	15
7.3	Ermittlung des Bodenwertansatzes	15
7.4	Methodik des Ertragswertverfahrens	16
8	Nachweis der Berechnungen	20
8.1	Bodenwertermittlung	20
8.2	Ertragswertermittlung	21
8.2.1	Ertragswertberechnung	21
8.2.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	22
8.2.3	Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Gewerbehallen	23
8.2.4	Bewirtschaftungskosten (BWK)	23

9	Verkehrswert	24
10	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
11	Anlagen.....	26
11.1	Lageübersicht	26
11.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte.....	27
11.3	Ausgabe aus BORISplus.NRW	28
11.4	Fotos.....	34
11.5	Lageplan und Bauzeichnungen	47
11.6	Berechnung der Bruttogrundfläche.....	48
11.7	Berechnung der Nutzfläche	50

1 Ermittlung des Verkehrswerts

1.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die bebaute Liegenschaft in 47608 Geldern-Veert, Martinstraße 69a (*Ausstellungs-, Verkaufs-, Lager- und Werkstatthallen mit Büro- und Sozialräumen und einer Betriebsleiterwohnung*) zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 21.03.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten

Grundbuch von	Blatt	lfd. Nr.
Veert	409	19

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Veert	4	978	11.457,00 m ²

2 Allgemeine Definitionen

2.1 Definition des Verkehrs-/Marktwerts

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Gutachterausschuss auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (*stichtagbezogener Wert*). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (*Zeitwert*) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Verzeichnis der Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve abgeleiteten wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (*soweit erstellt und verfügbar*) herangezogen worden. Bei den aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten, zur Wertermittlung erforderlichen Daten handelt es sich insbesondere um Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage am Wertermittlungsstichtag und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

2.2 Verwertung des Gutachtens

Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Meinungsäußerung zum Verkehrswert der zu bewertenden Liegenschaft. Es handelt sich dabei um eine Prognose des am Grundstücksmarkt zu erzielenden Kaufpreises. Es ist also immer ein fiktiver Verkauf zu unterstellen, auch wenn dieser de facto gar nicht stattfinden soll.

Welcher Preis am Markt nun tatsächlich bei einem Verkauf erzielt wird, kann durchaus und auch nicht nur unerheblich vom Ergebnis des Gutachtens abweichen. Der erzielte Preis hängt in erster Linie von den Verkaufsverhandlungen sowie vom Vermarktungszeitraum ab, also von der Zeit, die sich der Verkäufer lassen kann, um einen für ihn angemessenen Kaufpreis zu erzielen.

Dabei gilt, dass kurze Vermarktungszeiträume (*Dringlichkeitsverkäufe*) i.d.R. zu geringeren Kaufpreisen führen als längere Zeiträume, die mehr Spielraum für Verhandlungen und eine ausgiebige Käufersuche lassen.

3 Allgemeine Angaben

wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (<i>BauGB</i>) Immobilienwertermittlungsverordnung (<i>ImmoWertV</i>) Baunutzungsverordnung (<i>BauNVO</i>) Bürgerliches Gesetzbuch (<i>BGB</i>)
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachterausschusses gestattet.
Rechte an Karten und Kartenausschnitten	Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte. Sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor.
Auftraggeber	Amtsgericht Geldern
Auftrag vom	16.08.2023
Grund der Gutachten-erstellung	Ermittlung des Verkehrswerts zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag	21. März 2024 Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Das heißt, die zu diesem Zeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse (<i>Mieten, Bodenwerte, Herstellungskosten, Sachwertfaktoren etc.</i>) sollen maßgebend sein. Dies kann ein gegenwärtiger, aber auch – im Falle einer sog. retrograden Verkehrswertermittlung – ein zurückliegender Zeitpunkt sein.

Qualitätsstichtag	21. März 2024 Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, insbesondere auch der Zustand der Bebauung (<i>Schäden, Ausstattung, allg. Zustand</i>) bezieht.
Tag der Ortsbesichtigung	21.03.2024
Teilnehmer am Ortstermin	Neben dem Gutachterausschuss war der Eigentümer anwesend.
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Unterlagen	Katasterauszüge, eigene Aufmaße und Auszüge der amtlichen Bauakte
Ermittlung der Berechnungsgrößen	Die maßgeblichen Berechnungsgrößen (<i>Bodenrichtwert, Mietansätze, Herstellungskosten, Sachwertfaktor, Restnutzungsdauer etc.</i>) wurden vorliegenden Marktanalysen, Statistiken, Grundstücksmarktberichten sowie eigenem Datenmaterial entnommen und an die Besonderheiten des Bewertungsobjekts angepasst. Hierbei wurde versucht, die Parameter bestmöglich zu individualisieren, wobei eine gewisse Generalisierung der zur Verfügung stehenden Daten und Parameter weiterhin besteht. Um jedoch eine optimale Anpassung des Datenmaterials an das Bewertungsobjekt zu erreichen, kann es durchaus sein, dass die verwendeten Berechnungsparameter von den veröffentlichten Daten abweichen oder dass auch Daten benachbarter Kreise bevorzugt werden, weil sie auf die Besonderheiten der vorliegenden Wertermittlung besser zutreffen. Die Angaben zur Bruttogrundfläche und der Wohn (<i>Betriebsleiterwohnung</i>) - und Nutzfläche wurden den vorliegenden Unterlagen (<i>Gebäudemäße aus dem Liegenschaftskataster, Auszüge aus der amtlichen Bauakte etc.</i>) entnommen. Eine Nachmessung der aufgeführten Maße erfolgte nicht. Lediglich die Lage und Nutzung der Räume wurde beim Ortstermin überprüft und ggf. korrigiert. Wenn benötigte Angaben zur Berechnung des Verkehrswerts in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten waren, so wurden diese aufgrund von entnommenen oder abgegriffenen sowie als plausibel unterstellten Werten berechnet.

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Kleve
Beschreibung	Der Kreis Kleve liegt im Nordwesten Deutschlands an der Landesgrenze zu den Niederlanden. Er gehört zum Regierungsbezirk Düsseldorf und ist Mitglied im Landschaftsverband Rheinland. Der Kreis Kleve verfügt über eine breit gefächerte mittelständische Wirtschaftsstruktur. Auf einer Gesamtfläche von über 1.200 qkm leben mehr als 318.000 Einwohner in 16 Städten und Gemeinden im Kreis Kleve.

4.2 Mikrolage

Ort	Geldern
Einwohnerzahl	rund 34.300 (Stand 30.06.2022)
Beschreibung	Die Stadt Geldern liegt im Süden des Kreises Kleve. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Gewerbegebiet im Stadtteil Veert (<i>Einwohner rd. 5.600</i>). Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die B9 und B 58 sowie dem Anschluß an die A57 (rd. 15 km Entfernung) und A40 sowie dem Regionalbahnanschluß in der Stadt Geldern nebst öffentlichem Nahverkehr gewährleistet.
Lage	normale Gewerbelage
Art der Bebauung	Gewerbe- und Ausstellungshallen

4.3 Topographie

Geländeform	eben
Straßenfront	rund 93 m
mittlere Grundstückstiefe	rund 123 m
Grundstücksform	regelmäßig
Höhenlage zur Straße	niveaustraßengleiche Lage
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	freistehende Gewerbeanlage

4.4 Erschließung

Erschließungszustand erschlossen

abgabenrechtliche Situation

Lt. Auskunft des Tiefbauamtes der Stadt Geldern liegt das Bewertungsobjekt an einer öffentlichen Straße für die nach dem Bundesbaugesetzbuch/Baugesetzbuch zurzeit keine Erschließungsbeiträge sowie nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land NRW zurzeit keine Anliegerbeiträge anfallen, soweit sie als nicht eingetragene öffentliche Lasten auf dem Grundstück ruhen. (s.A.)

In Zukunft soll die „Martinistraße“ noch endgültig hergestellt werden. Der Zeitpunkt hierfür steht noch nicht fest. Nach endgültiger Fertigstellung erfolgt dann eine Abrechnung der Erschließungsbeiträge nach dem BauGB. (s.A.)

Straßenausbau öffentliche, asphaltierte Straße ohne Nebenanlagen

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen

Kanal,
Wasser,
Strom,
Gas,
Telekommunikation

4.5 Amtliches

Altlastenverzeichnis

Im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Kleve sind lt. Fachbereich Technik, Abteilung Bauen und Umwelt des Kreises Kleve vom 28.02.2024 folgende Eintragungen bezogen auf das Bewertungsgrundstück vorhanden.

Durch eine stichprobenhafte Untersuchung aus dem Jahr 2016 ist für das Betriebsgelände belegt, dass auf der Fläche Materialien eingebaut wurden, für deren Verwendung es eigentlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedurft hätte; diese wurde jedoch nie beantragt oder erteilt. Zu dem Altstandort (ehem. Autohaus) an sich liegen noch keine Untersuchungen vor. Daher ist das Flurstück als „Verdachtsfläche für schädliche Bodenveränderungen“ eingestuft. Im engeren Umfeld sind zudem weitere Altstandorte erfasst.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Kataster laufend fortgeführt wird, spätere Änderungen sind daher möglich.

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 05.03.2024*) keine Eintragung im Baulastenverzeichnis.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren

Das Bewertungsobjekt ist nach aktuellem Kenntnisstand (*Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 05.03.2024*) in kein Bodenordnungsverfahren (*Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren*) einbezogen.

Denkmalschutz	Es besteht nach aktuellem Kenntnisstand (<i>Einsichtnahme GeoMedia Smart Client am 05.03.2024</i>) kein Denkmalschutz.
Zustands- u. Funktionsprüfung der Abwasserleitungen	Aktuell ist nach § 8 der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (<i>SüwVo Abw</i>) nur nach der Errichtung oder nach wesentlicher Änderung von im Erdreich verlegten Abwasserleitungen für häusliches Abwasser eine Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich. In festgesetzten Wasserschutzgebieten ist eine unverzügliche Zustands- und Funktionsprüfung erforderlich, wenn bei der Prüfung des kommunalen Kanalnetzes Ausschwemmungen pp. festgestellt werden, die auf eine Undichtigkeit des häuslichen Kanals schließen lassen. Das hier zu bewertende Grundstück liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Eine Zustands- und Funktionsprüfung wird aktuell somit nicht gefordert.
Planungsgrundlagen	Als Bauleitplanung bezeichnet das Baugesetzbuch den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan und den Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthält (§ 1 (2) <i>BauGB</i>). Der Grundbesitz liegt im zusammenhängend bebauten Ortsbereich von Geldern-Veert. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend ist der Bereich als Gewerbegebiet zu qualifizieren. Die planungsrechtliche Beurteilung über die Zulässigkeit baulicher Anlagen (Erweiterung, Änderungen, sowie Neu- oder Ersatzbauten) richtet sich im vorliegenden Fall nach § 34 <i>BauGB</i>. Danach sind im Zusammenhang bebauter Ortsteile Vorhaben zulässig, wenn diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der für die Landschaft charakteristischen Siedlungsstruktur einfügen, die Erschließung gesichert ist und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen, insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Die zu bewertende Liegenschaft entspricht diesen Kriterien. Eine Beeinträchtigung bzw. Wertminderung durch das Planungsrecht ist nicht erkennbar. Die Liegenschaft befindet sich im Bereich der Gestaltungssatzung für den Bereich der Zufahrtsstraße zum Stadtkern Geldern (2015).
Darstellung im Flächennutzungsplan	Zum Wertermittlungsstichtag weist der Flächennutzungsplan für das Bewertungsobjekt als Gewerbegebietsfläche (<i>GE</i>) aus.
mögliche Bebaubarkeit	Die bauliche Ausnutzung entspricht den planungsrechtlichen Festsetzungen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	baureifes Land

4.6 Grundbuch

Grundbuch von	Veert
Blatt	409
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.
Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. 19: Gebäude- und Freifläche
Eintragungen in Abteilung II	lfd. Nr. 9: zu lfd. Nr. 19 Auflassungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 26. März 1990 eingetragen am 23. April 1990. lfd. Nr. 10: zu lfd. Nr. 19 Auflassungsvormerkung mit Bezug aus die Bewilligung vom 18. April 1990 eingetragen am 03. Mai 1990. lfd. Nr. 15: zu lfd. Nr. 19 Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Geldern, 9 K 10/23). Eingetragen am 25.05.2023.

4.7 Rechtliche Gegebenheiten

Anmerkung	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten oder Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (<i>z.B. begünstigende</i>) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (<i>z.B. Altlasten</i>) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

4.8 Sonstige Gegebenheiten

Zubehör, wesentliche Bestandteile	Bewegliches sowie bewegliche Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung. Die mit dem Erdboden fest verbundenen oder nicht ohne Beschädigung demontierbaren Teile oder Einrichtungen sind im ermittelten Verkehrswert enthalten.
Miet- und Pachtverhältnisse	Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet. Es steht seit langem leer. Die ehemalige Betriebsleiterwohnung wird vom Eigentümer selbst genutzt. Während der Wintermonate wurde das Außengelände und einige Nebenräume von einem Zirkus als Winterquartier genutzt.

5 Bewertungsmerkmale des Gebäudebestands

5.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. der Beteiligten (*z.B. Eigentümer oder Mieter*), Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (*Heizung, Elektro, Wasser etc.*) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die vollständige Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren bzw. wenn der Ausschuss von den Beteiligten darauf hingewiesen wurde. In diesem Gutachten werden Auswirkungen gegebenenfalls vorhandener Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt.

Untersuchungen auf Standsicherheit, Schall-/ Wärme-/ Brandschutz, Rohrfraß (*in Kupferleitungen*), Kanaldichtheit und Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (*in Holz und Mauerwerk*) wurden nicht vorgenommen. Hierzu wären besondere Fach- und Sachkenntnisse sowie spezielle Untersuchungen durch Sonderfachleute erforderlich, die gesondert zu beauftragen wären.

Untersuchungen des Bauwerks auf schadstoffbelastete Baustoffe (*u.a. Asbest, Formaldehyd, PCP, PCB*) und des Bodens nach Verunreinigungen (*schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten*) wurden ebenfalls nicht durchgeführt; auch hierzu bedarf es spezieller Untersuchungen von Sonderfachleuten, die einer gesonderten Beauftragung bedürfen.

5.2 Gebäudebeschreibung (*Daten teilw. aus dem Gutachten G 57/11 u. G 37/14 übernommen*)

5.2.1 Allgemeines

Objekt- / Gebäudeart	eingeschossiger Gewerbebetrieb mit Flachdach (<i>eheml. Autohaus</i>)
Nutzungsart	gewerbliche Nutzung
Bauweise	freistehend, nicht unterkellert, eingeschossig
Baugenehmigung / Baujahr	1980 errichtet als Gewerbebetrieb, Autohaus nebst Werkstatthalle 1990 Nutzungsänderung in Möbelhalle (<i>abschl. Genehmigung von 2005</i>)
Konstruktionsart	Hallenkubus in massiver und handwerksgerechter Ausführung
Fundamente	vorgenannte Gebäudebauteile inkl. Betonfundament und Betonbodenplatte nach statischer Berechnung aus der Stadtbauakte
Bau- und Unterhaltungszustand	durchschnittlich, längerer Leerstand

Energieausweis nicht vorhanden

5.2.2 Außenwände

Umfassungswände / Außenverkleidung Gasbetonfertigteilelemente

Wärmeschutz / Dämmung gemäß den Bauvorschriften des Baujahres

5.2.3 Dach

Dachkonstruktion Flachdach in Stahlbinderkonstruktion

Dacheindeckung Trapezblecheindeckung auf Holzlattung inkl. integrierter Dämmung

5.2.4 Fenster und Außentüren

Eingangstüre zweiflügelige Leichtmetallrahmenkonstruktion inkl. Türflügel mit Isolierverglasung

Fenster Schaufensteranlagen: Blendrahmen einschl. feststehender Fenster in Leichtmetallausführung inkl. Isolierverglasung
Lichtkuppelneinbauten im Dach, gleichzeitig dienend als Rauch- u. Wärmeabzugsanlage

Wärmeschutz nicht zeitgemäßer Wärmeschutz vor 1995

5.2.5 Innenwände und -türen

Innenwände tragende Wände, Massivmauerwerk/KS
nicht tragende Innenwände Leichtbauweise/Trockenbauweise

Innenanstrich auf Gasbetonplatten, Fliesen in den Nassräumen, Leichtmetalltrennwandelemente und sichtbare KS-Wandflächen mit teilweise versehenen Anstrich

Innentüren Holztüren mit Stahlzargen; Brandschutztüren, Rolltore

5.2.6 Fußböden

Bodenbelag Industrieboden, Klinkerböden

5.2.7 Heizung

Heizung Gaszentralheizung mit Installationsanschlüssen zu den Heizkörpern in den Büro- und Sozialräumen sowie den an deckenbefindlichen Warmluftstrahlern in den Hallentrakten

Heizkessel: Viessmann-Paromat (BJ. 1979) mit Brenner Typ: elco

vectron aus dem Jahr 2007/2008, der rechts stehende Kessel als ungenutzte Einheit nebenstehend

Warmwasser- versorgung

über Brauchwasserspeicher angebunden mit Heizungsanlage

5.2.8 Sonstige technische Ausstattung

Elektroinstallation, besondere technische Ausstattung

gem. den VDE-Bestimmungen des Baujahres
hier techn. durchschnittliche Installationsausführung und Objektausstattung mit Brennstellen, Schalter und Steckdosen in allen Räumen. Leitungsausführung in Kabelschächten in den Hallentrakten (Feuchtraumausführung)

Küche: Installationsanschlüsse san. und elektrischer Art einfacher Ausführung vorhanden

WC-Anlagen: technische einfache Installationsausführung und bauzeittypische Objektausstattung (WC- und Waschbeckeneinbau)

5.2.9 besondere Bauteile Nebengebäude und Außenanlagen

Toranlage

Metallgitterschiebetoranlage mit elektrotechnischer Bedienungsanlage

Garage

räumlich integriert in Hallenhochteiltrakt siehe Grundriss
Wandöffnungen mittels Sektionaltor geschlossen

Außenanlagen

Zugangsflächen (Zufahrt- und Stellplatzflächen) mittels Betonpflastersteinen versiegelt
Restfläche des Grundstücks mit Vegetation und Rasen eingegrünt

Einfriedung

Metallpfosten mit Maschendraht

5.2.10 Bauschäden, -mängel, Besonderheiten

Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten

gewöhnliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren, u.a. Betonaußenflächen
Instandhaltungsrückstau aufgrund des andauernden Leerstandes
m Hochregallager, Heizungsraum und Waschküche Lichtkuppeln defekt in Folge Feuchteschäden
Deckenflächen im Ausstellungsbereich außenseitig teilweise schadhaf (Abdach)
diverse Schäden an den Rollläden
im ehemaligen Chef-Büro Schäden im Bereich Fenster und innenliegenden Fensterbänke (Feuchteschäden)
Feuchteschäden in der Deckenfläche der Betriebsleiterwohnung

6 Verfahrenswahl

6.1 Die Wertermittlungsverfahren

Die ImmoWertV kennt drei verschiedene Bewertungsverfahren: das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren. Zur Ermittlung des Verkehrswerts ist gemäß § 6 ImmoWertV grundsätzlich eines oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftsgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse, der Liegenschaftszinssatz, die Bewirtschaftungskosten und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Boden- und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen.

7 Ermittlung des Bodenwerts

7.1 Methodik der Bodenwertermittlung

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel gemäß § 40 (1) im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Bei dessen Anwendung sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Vorhandene Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der Wert eines Baugrundstücks wird durch eine Vielzahl von wertbildenden Faktoren beeinflusst. In ihrer Gesamtheit können diese Faktoren nur durch aufwendige statistische Untersuchungen lokalisiert und quantifiziert werden. Dies setzt die Existenz einer erheblichen Anzahl von Vergleichsfällen voraus. Grundsätzlich gilt auch für den vorliegenden Fall, aus Gründen des seit langem bebauten Gebietes, dass diese erforderliche hohe Anzahl an Vergleichsfällen nicht zur Verfügung steht. Eine Vergleichswertermittlung nach § 40 (1) ImmoWertV kann hier also nicht zum Ziel führen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen lässt die ImmoWertV die Hinzuziehung von geeigneten Bodenrichtwerten zur Bodenwertermittlung zu (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte (§ 13 ImmoWertV) sind Bodenwerte in Euro je Quadratmeter. Es sind aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße sind darin enthalten. Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (*Richtwertgrundstück*). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (*insbesondere Grundstückstiefe und -größe*) - bewirken Zu- oder Abschläge vom durchschnittlichen Richtwertniveau. Nahezu jede zonale Bodenrichtwertangabe ist wegen der vorhandenen Kaufpreisinhomogenität innerhalb der jeweiligen Zone mit einem +/- zwanzigprozentigen Streubereich behaftet.

Bodenrichtwerte sind sehr selten auch der richtige Bodenwert eines Grundstücks. Zur Ermittlung des Bodenwerts eines Wertermittlungsobjekts ist es regelmäßig erforderlich, den Bodenrichtwert, der ein Durchschnittswert der Bodenrichtwertzone ist, an die Eigenschaften bzw. den Zustand des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Mit dieser Anpassung entsteht der objektspezifisch angepasste Bodenwert, der der Bodenwert des Wertermittlungsobjekts sein kann, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zusätzlich zu berücksichtigen sind. Werden die allgemeinen Wertverhältnisse aufgrund zeitlicher Veränderungen gegenüber dem Wertermittlungstichtag bei Zugrundelegung eines Bodenrichtwerts nicht ausreichend berücksichtigt, ist zudem eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

7.2 Bodenrichtwert

Richtwert	Der Gutachterausschuss im Kreis Kleve hat zum 01.01.2024 im Bereich der Bewertungsimmoblie einen zonalen Bodenrichtwert in Höhe von 55,- €/m ² festgestellt.
Richtwertnummer	120068
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche

7.3 Ermittlung des Bodenwertansatzes

Differenzen zum Bewertungsgrundstück	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat zum Stichtag 01.01.2024 zonale Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht. Das Bewertungsgrundstück liegt demnach im Bereich der Bodenrichtwertzone Nr. 120068 (<i>gewerbliche Baufläche</i>) mit der Wertangabe von 55,- €/m² (s. <i>Anlage 11.3: Ausgabe aus BORIS. NRW, Stand 01.01.2024</i>). Angesichts der Lage an der Klever Straße, der Erschließung über die Martinistraße, der Grundstücksgröße, dem Grundstückszuschnitt, der gegenwärtigen baulichen Ausnutzung bzw. Ausnutzbarkeit des Grundstücks durch das ehemalige Autohaus mit Werkstatt hält der Ausschuss den Bodenrichtwert von 55 €/m² zum Bewertungsstichtag für angemessen.
---	--

7.4 Methodik des Ertragswertverfahrens

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

allgemeines Ertragswertverfahren (§ 28 ImmoWertV)

Beim allgemeinen Ertragswertverfahren wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (*Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“*) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (*Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor*).

vereinfachtes Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV)

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (*Barwert des Reinertrags*) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

periodisches Ertragswertverfahren (§ 30 ImmoWertV)

Beim periodischen Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen.

Einflussfaktoren

Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von dem marktüblichen erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktübliche erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, sofern sie marktüblich erzielbar sind (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, dann, wenn diese – im Rahmen der Ermittlungsgenauigkeit – wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Da im vorliegenden Bewertungsfall aufgrund des Leerstandes keine Mietangaben vorliegen, werden nachfolgend fiktive ortsüblich Vergleichsmieten auf Basis aktueller gewerblicher Mietspiegel (*Gewerblicher Mietpreisspiegel der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer, Gewerblicher Mietspiegel des ivd*), einzelner Angebotsmieten und Erfahrungswerten des Ausschusses zugrunde gelegt. Es wer-

den die Mietflächen angehalten, die sich aus den vorliegenden Unterlagen, der Ortsbesichtigung und gemäß eigener Plausibilisierung ergeben.

marktüblich erzielbare Erträge

Sofern die Stadt oder die Gemeinde über einen Mietspiegel verfügt, wird dieser verwendet.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (*insbesondere der Gebäude*) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (*z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten*) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung (*je nach Alter der Liegenschaft*) des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der nutzbaren baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden Schäden, bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen.

Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Pauschalsätze - vom Hundert des Rohertrages p.a. - für die Instandhaltung verwendet. Die Schwachstelle einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch ihre Basis (*der Rohertrag*), von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z.B. aufgrund eines Lagenachteils (*schlechte Lage*) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll.

Daher verwendet der Gutachterausschuss ausschließlich die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage 3 der ImmoWertV.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV) ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc. Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Marktwert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten. Nach § 193 (3) Baugesetzbuch sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte gehalten, auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreissammlung Liegenschaftszinssätze für örtlich begrenzte Grundstücksteilmärkte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Es ist vorrangig der vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleitete Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Steht kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung, kann dieser aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können, oder unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Daher können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist. In diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders, d.h. über das allgemeine Begründungserfordernis hinaus, zu begründen.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Gewerbe- und Industriebauten mit einer Restnutzungsdauer von 25 bis 40 Jahren, (Auswertungsjahre: 2022, 2023) einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 5,5% veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz wurde aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen sachverständig geschätzt.

Der Gutachterausschuss hat zur Ermittlung des Ertragswerts der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft den nachfolgenden Liegenschaftszins, der im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht wurde, zu Grunde gelegt:

5,5 %

Gesamt- und Restnutzungsdauer

In der Bewertungspraxis muss zwischen der üblichen Gesamtnutzungsdauer entsprechender Neubauten und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objekts unterschieden werden.

Die Gesamtnutzungsdauer bestimmt sich nach der Anzahl von Jahren, die die baulichen Anlagen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden können.

Als Restnutzungsdauer ist nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die nutzbaren baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Darüber hinaus sind die Begriffe technische Restlebensdauer und wirtschaftliche Restlebensdauer zu unterscheiden. Im Normalfall ist die technische Lebensdauer länger als die wirtschaftliche Nutzungsdauer und die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist nur solange möglich, wie es die technische Lebensdauer zulässt (z.B. bei nicht modernisierten Altbauten).

Die technische Lebensdauer beeinflusst aber die Wertminderung eines Gebäudes. Jedes Gebäude hat eine bestimmte – durch die Wahl der Baustoffe und die Güte der Ausführung bestimmte – Lebensdauer. So hat ein massiv errichtetes Gebäude in guter Ausführung oft eine mehr als doppelt so lange Lebensdauer wie ein einfach gebautes Holzhaus. Die innere Raumordnung kann jedoch bei beiden Gebäuden gleich sein und beide können einen gleichen oder ähnlichen Mietertrag erbringen. Daraus folgt, dass wirtschaftliche Faktoren keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer eines Gebäudes haben.

Demgegenüber ist die wirtschaftliche Nutzungsdauer ein Begriff der wirtschaftlichen Ertragswertbetrachtung/-rechnung. Hier spielen andere Faktoren wie z.B. Lage des Grundstückes, Ausstattung und Grundriss der Flächen, Nachbarschaftsstrukturen etc. eine große Rolle. Die verwendeten Ausbauteile haben eine wesentlich geringere Nutzungsdauer und unterliegen dem Wandel der Ansprüche an die Qualität der Ausstattungen in starkem Maße. Gebäude aus den 50er bis 70er Jahren sind heute meist unmodern. Ausstattung und Zuschnitt entsprechen nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen.

Insbesondere die Entwicklung der letzten drei Jahrzehnte hat gezeigt, dass das Anforderungsprofil der Mieter stark schwankt und zukünftig nur noch von einer geringeren wirtschaftlichen Nutzungsdauer ausgegangen werden kann. In immer kürzeren Zeiträumen ist eine Revitalisierung erforderlich, um die Gebäude den neuen Qualitätsvorstellungen anzupassen.

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Merkmale können insbesondere vorliegen bei

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

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, durch Zu- und Abschläge bei der Ermittlung des Ertragswerts gesondert berücksichtigt (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV).

8 Nachweis der Berechnungen

8.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt am Wertermittlungstichtag 55,00 €/m².

Wertermittlungstichtag: 21.03.2024
 Entwicklungszustand: baureifes Land
 Grundstücksfläche: 11.457,00 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 21.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwertes auf den abgabefreien Zustand				
Flurstück 978	11.457 m ²	55,00 €/m ²	630.135,00 €	
	11.457 m ²		630.135,00 €	
abgabenrechtlicher Zustand des mittleren Bodenwerts (frei)				
abgabefreier mittlerer Bodenwert		=	55,00 €/m ²	
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
abgabefreier mittlerer Bodenwert		=	55,00 €/m ²	Erläuterung
	55,00 €/m ²	x 1,00	= 55,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	55,00 €/m ²	
III. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabefreier relativer Bodenwert		=	55,00 €/m ²	
Fläche		x	11.457,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert		=	630.135,00 €	

Der **objektspezifisch angepasste, abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 21.03.2024 insgesamt **630.135,00 €**.

8.2 Ertragswertermittlung

8.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäude	Mieteinheit	Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			monatlich	jährlich
Gewerbehallen	Flachteiltrakt/Verwaltung	160,59 m ²	4,00 €	642,36 €	7.708,32 €
	Ausstellung/Verkauf	1.262,80 m ²	4,00 €	5.051,20 €	60.614,40 €
	Hochteiltrakt/Werkstatthalle	1.723,07 m ²	3,50 €	6.030,75 €	72.369,00 €
	Betriebsleiterwohnung	73,95 m ²	4,00 €	295,80 €	3.549,60 €
Summe		3.220,41 m ²		12.768,78 €	144.241,32 €

Rohertrag **144.241,32 €**
(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

Bewirtschaftungskosten – **23.651,25 €**
(vgl. Einzelaufstellung)
jährlicher Reinertrag **= 120.590,07 €**

Reinertragsanteil des Bodens
5,50 % von 630.135,00 € *(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)* – **34.657,43 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 85.932,64 €**

Barwertfaktor *(gemäß § 34 ImmoWertV)*
bei p = **5,50 %** Liegenschaftszinssatz
und n = **10** Jahre Restnutzungsdauer × **7,54**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 647.932,11 €**

Bodenwert *(vgl. Bodenwertermittlung)* **+ 630.135,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 1.278.067,11 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **60.000,00 €**

Ertragswert **= 1.218.067,11 €**

rd. 1.218.000,00 €

8.2.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sind gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Weichen demnach die Merkmale des zu bewertenden Grundstücks erheblich von den Grundstücksmerkmalen ab, die der Ableitung der herangezogenen Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze oder Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke zugrunde liegen, und können diese Abweichungen nicht durch Anpassungsfaktoren berücksichtigt werden, sind alle verbleibenden Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks als „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zu berücksichtigen.

Besondere Merkmale	Wertbeeinflussung
<u>Schäden und Mängel</u> Schäden und Mängel, die eine über die übliche Abnutzung hinausgehende Verschlechterung eines Gebäudes zur Folge haben, müssen durch besondere Abschläge berücksichtigt werden. Eine unmoderne oder nicht funktionale Gestaltung bzw. Gebäudeeinteilung kann ebenfalls zu Wertminderungen führen. Es wird darauf hingewiesen, dass keine bauphysikalischen oder baubiologischen Untersuchungen durchgeführt wurden. Bei der Ortsbesichtigung wurden vom Gutachterausschuss folgende Schäden/Mängel oder Besonderheiten festgestellt die auch z. T. auf Grund des langen Leerstandes entstanden sind: - Sanierung der Betonfassade (<i>altersbedingt und in Folge einiger Schäden</i>) - defekte und beschädigte Dachfensterkuppeln in Folge Wasserschäden - einige schadhafte Rolltore (instandsetzen) - Chefbüro, Fenster und Fensterbänke zum überwiegenden Teil erneuern - Feuchteschäden im Dach der Betriebsleiterwohnung - Vordach Ausstellungshalle (instandsetzen) - weitere kleinere Schäden und Mängel auf Grund des langen Leerstandes, allgemeiner Instandhaltungsrückstau Baumängel und Bauschäden und besondere Objektmerkmale innerhalb der Verkehrswertschätzung müssen danach bewertet werden, welchen Einfluss sie auf den Kreis der potentiellen Erwerber haben. Nach Auffassung des Ausschusses ist in der Verkehrswertschätzung angesichts der vorgenannten Objektmerkmale ein Abschlag von rund 60.000,- € zu berücksichtigen.	-60.000,00 €
Summe	-60.000,00 €

8.2.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Gewerbehallen

Das 1980 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des bewertungsgegenständlichen Gebäudes wird ausgehend von einer unterstellbaren Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren (für Verbrauchermärkte, Autohäuser) bis 40 Jahren (*für Lager- und Versandgebäude*), im Mittel 35 Jahren, auf Basis des Sachwertmodells der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) sachverständig geschätzt.

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters und des vorgefundenen Zustandes wird aus gutachterlicher Sicht für die bebaute Liegenschaft (*Ausstellungs-, Verkaufs-, Lager- und Werkstatthallen mit Büro- und Sozialräumen und einer Betriebsleiterwohnung*) eine wirtschaftliche **Restnutzungsdauer von 10 Jahren** zu Grunde gelegt.

8.2.4 Bewirtschaftungskosten (BWK) für alle Mieteinheiten gemeinsam

BWK-Anteil	Berechnung	Anteil	Gesamt rd.
Verwaltungskosten	3,50 % von 144.241,32 €	-/-	5.000,00 €
Instandhaltungskosten	4,00 € x 3.220,41 m ²	100,00 %	12.882,00 €
Mietausfallwagnis	+4,00 % von 144.241,32 €	-/-	5.770,00 €
Summe			23.652,00 € (ca. 16,4 % des Rohertrags)

9 Verkehrswert

Nach § 6 Abs. 4 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Aufgrund der beschriebenen Verfahrenswahl und den einzelnen Begründungen zu den vom Gutachterausschuss angewendeten Bewertungsansätzen sind die angewandten Verfahren aussagefähig. Sie führen nach Einschätzung des Ausschusses hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts. Da der marktüblich erzielbare Ertrag nach Einschätzung des Ausschusses bei der Kaufpreisbildung eindeutig im Vordergrund steht, wird der zuvor berechnete Ertragswert der Liegenschaft gerundet zu

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert der Liegenschaft

<u>Gemarkung</u>	<u>Flur</u>	<u>Flurstück</u>
Veert	4	978

auf der Basis der durchgeführten Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 21.03.2024 gerundet zu

1.218.000,00 €

abgeleitet.

Ich versichere, dass der Gutachterausschuss das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Kleve, den 10. April 2024

stellvertretende Vorsitzende, zugleich die
Übereinstimmung mit der Niederschrift
und die darin enthaltenen Unterschriften
der Gutachter beglaubigend

gez. Lukassen, Gutachter

gez. Schüngel, Gutachter

10 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

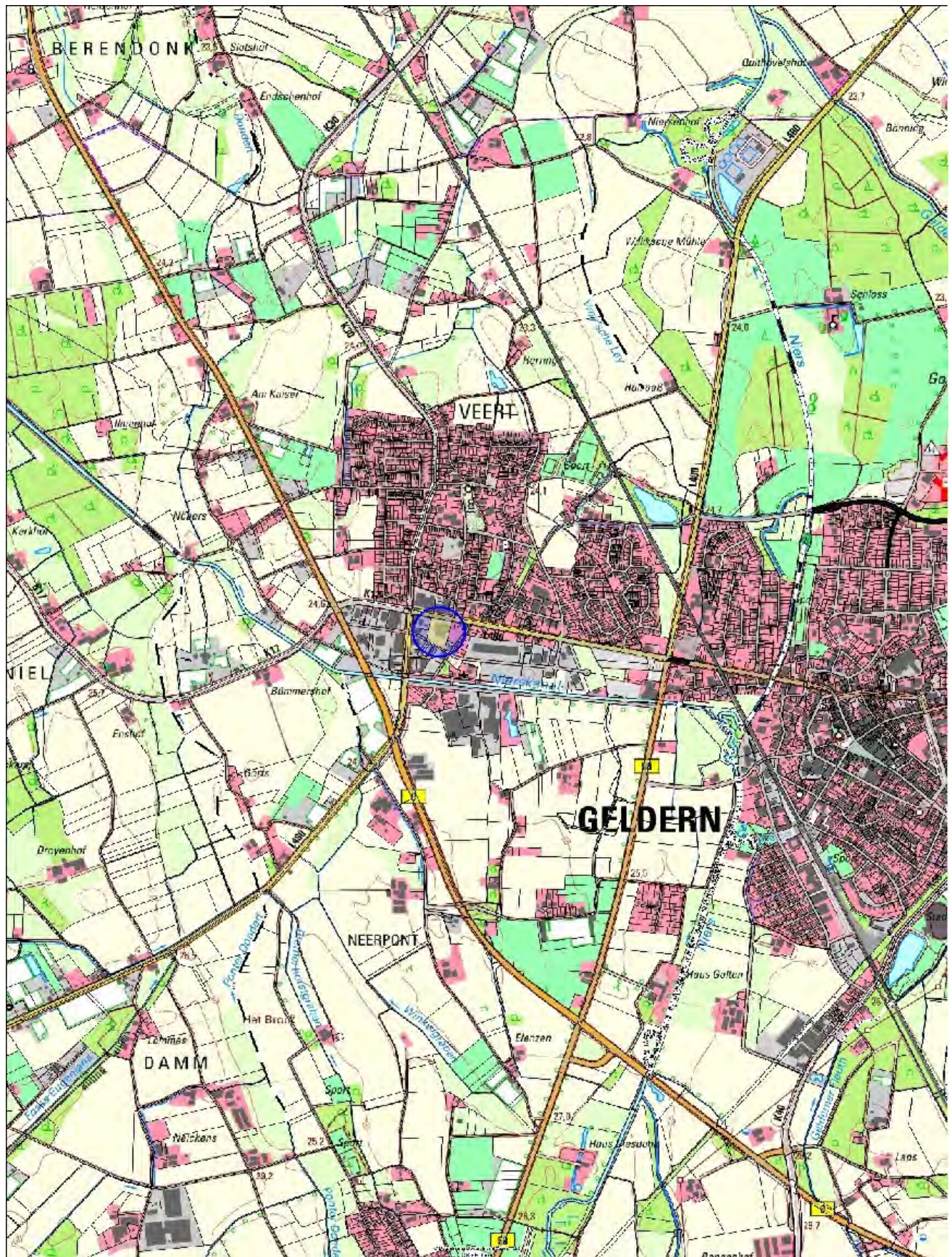
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GrundWertVO NRW) vom 08. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1186), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 9. Juni 2021 (GV. NRW. S. 751)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 1802), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- Kommunalabgabengesetz NW (KAG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (GV NW 1969 S. 712), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2019 (GV. NRW. S. 1029)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Als weitere Fachliteratur wurde u.a. verwendet:

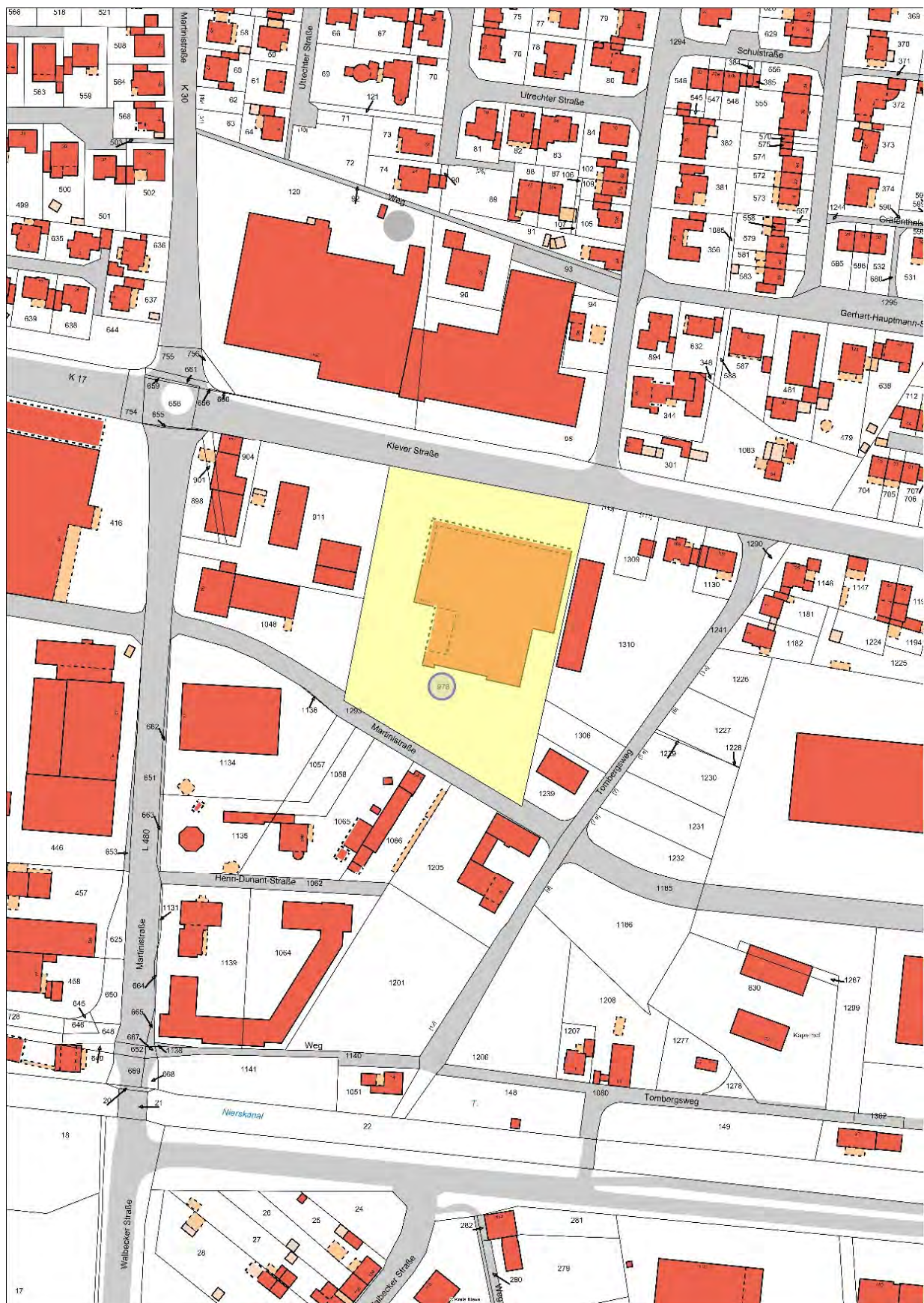
- „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Theo Gerardy, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff, mgo Fachverlage
- „ImmoWertV 2021“ von Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, mgo Fachverlage
- „Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)“ von Wolfgang Kleiber
- „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Rössler/Langner/Simon/Kleiber/Joeris/Simon, Luchterhand Verlag
- „Grundstücksmarkt und Grundstückswert – GuG – Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung“
- „Baukosten 2018 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung“ von Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen

11 Anlagen

11.1 Lageübersicht



11.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte



11.3 Ausgabe aus BORISplus.NRW

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629

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

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

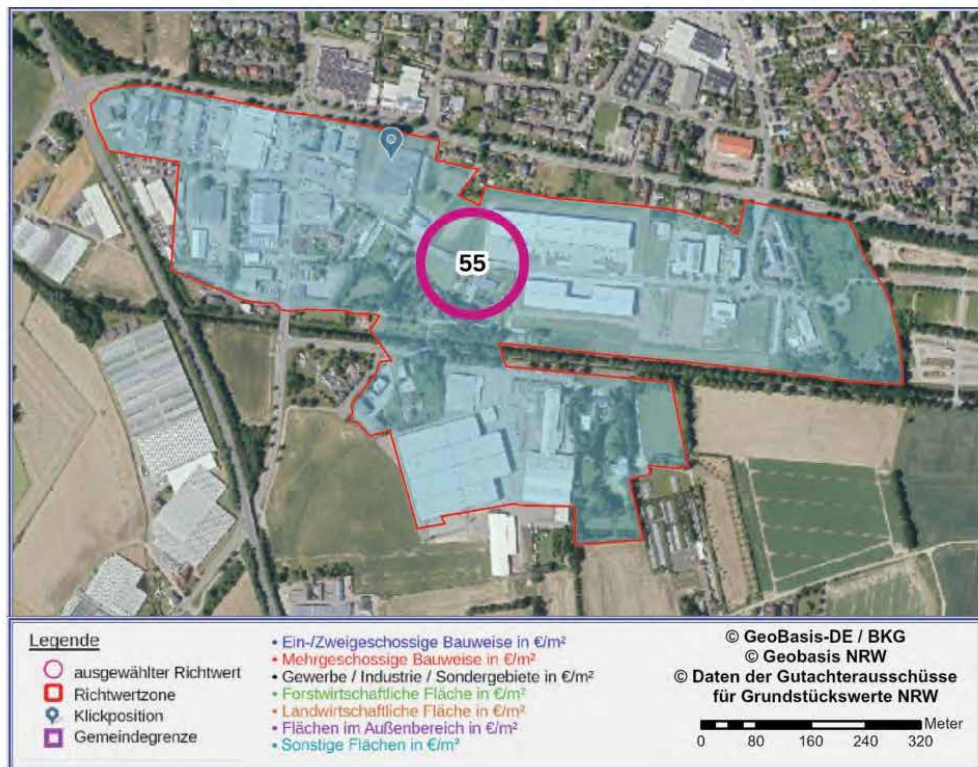


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone

Ausgabe gefertigt am 27.03.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 1 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

Ausgabe gefertigt am 27.03.2024 aus BORIS-NRW
Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

- 2 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629

Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Geldern
Postleitzahl	47608
Gemarkungsname	Veert
Gemarkungsnummer	0
Ortsteil	Veert
Bodenrichtwerthnummer	120068
Bodenrichtwert	55 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	gewerbliche Baufläche
Tiefe	0 m
Breite	0 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	65 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
GFZ-Baulandtiefe	0
Lagebeurteilung	0

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalschutzsätzen, Lärmzonen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosshöhe, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerkmal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigelegt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Nordrhein-Westfalen (Grundstückswertermittlungsverordnung Nordrhein-Westfalen – GrundWertVO NRW) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie

Ausgabe gefertigt am 27.03.2024 aus BORIS-NRW

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

- 3 -

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629

Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholung- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höherbzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholung und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstückswertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.

Ausgabe gefertigt am 27.03.2024 aus BORIS-NRW

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

- 4 -

**Der Gutachterausschuss für Grundstücks-
werte im Kreis Kleve****Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte****Bodenrichtwertdefinitionen**

Der Bodenrichtwert für Gewerbebauland ist nicht erkennbar abhängig von der Grundstücksgröße, GRZ, GFZ, BMZ oder Geschosszahl, da die Bodenwerte ausnahmslos durch die Kommunen im Zuge von Ratsbeschlüssen bestimmt sind.

Bei einer wohnbaulichen Teilnutzung einer Gewerbefläche wird der vierfache Flächenanteil der bebauten Fläche des Wohngebäudes mit dem doppelten zonalen Gewerbelandrichtwert veranschlagt.

Preisindex**Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen**

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

**Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Kleve**



Nassauerallee 15-23, 47533 Kleve
Tel.: 02821/85-629

Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 NRW, ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-koeln.nrw.de/bk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf.

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

11.4 Fotos



Foto 01:

elektrische Toranlage



Foto 02:

Außenansicht Halle



Foto 03:

Außenansicht Halle/ Betriebsleiterwohnung



Foto 04:

Außenansicht Überdachung im Ausstellungsbereich



Foto 05:

Außenansicht Überdachung im Ausstellungsbereich



Foto 06:

Außenansicht Schäden am Mauerwerk



Foto 07:

Überdachung im Eingangsbereich



Foto 08:

Eingangsbereich



Foto 09:

Ausstellung/Verkauf



Foto 10:

Büro's



Foto 11:

Chef-Büro



Foto 12:

Schäden im Chef-Büro



Foto 13:

Wc's im Sozialbereich



Foto 14:

Ausstellungsraum



Foto 15:

Hochregallager



Foto 16:

Feuchtigkeit durch fehlende/kaputte Lichtkuppeln



Foto 17:

Durchbruch Hochregallager-Halle



Foto 18:

Stromverteiler



Foto 19:

Halle

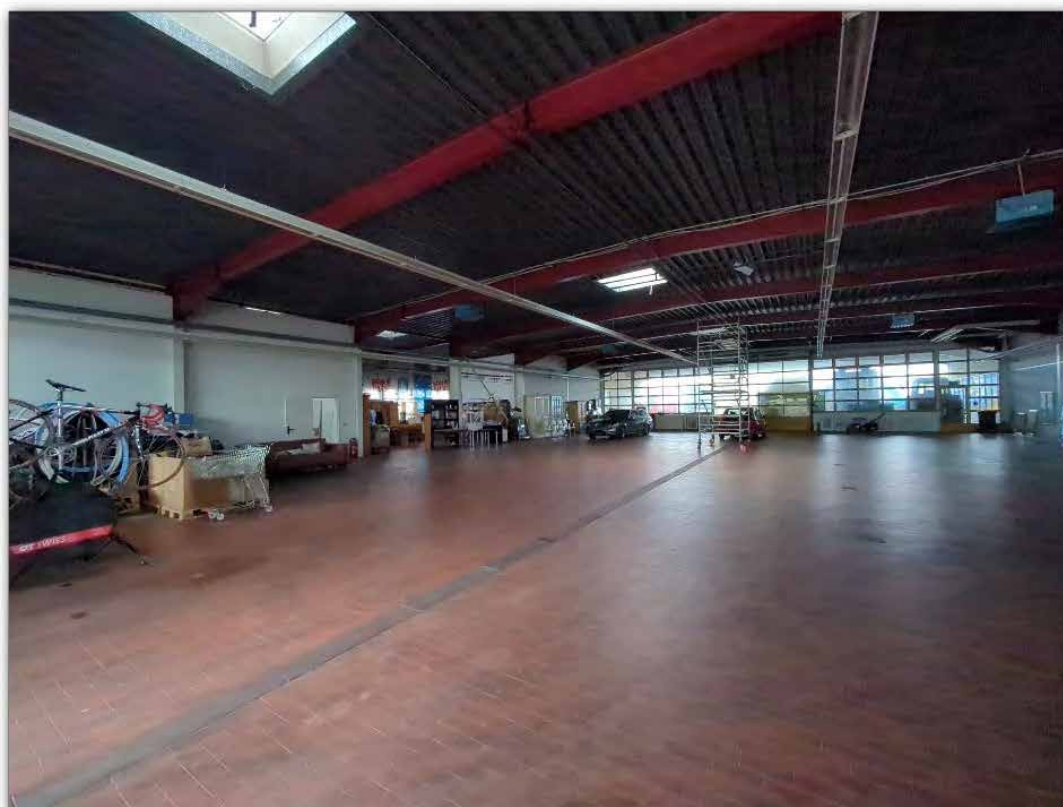


Foto 20:

Halle



Foto 21:

Betriebsleiterwohnung



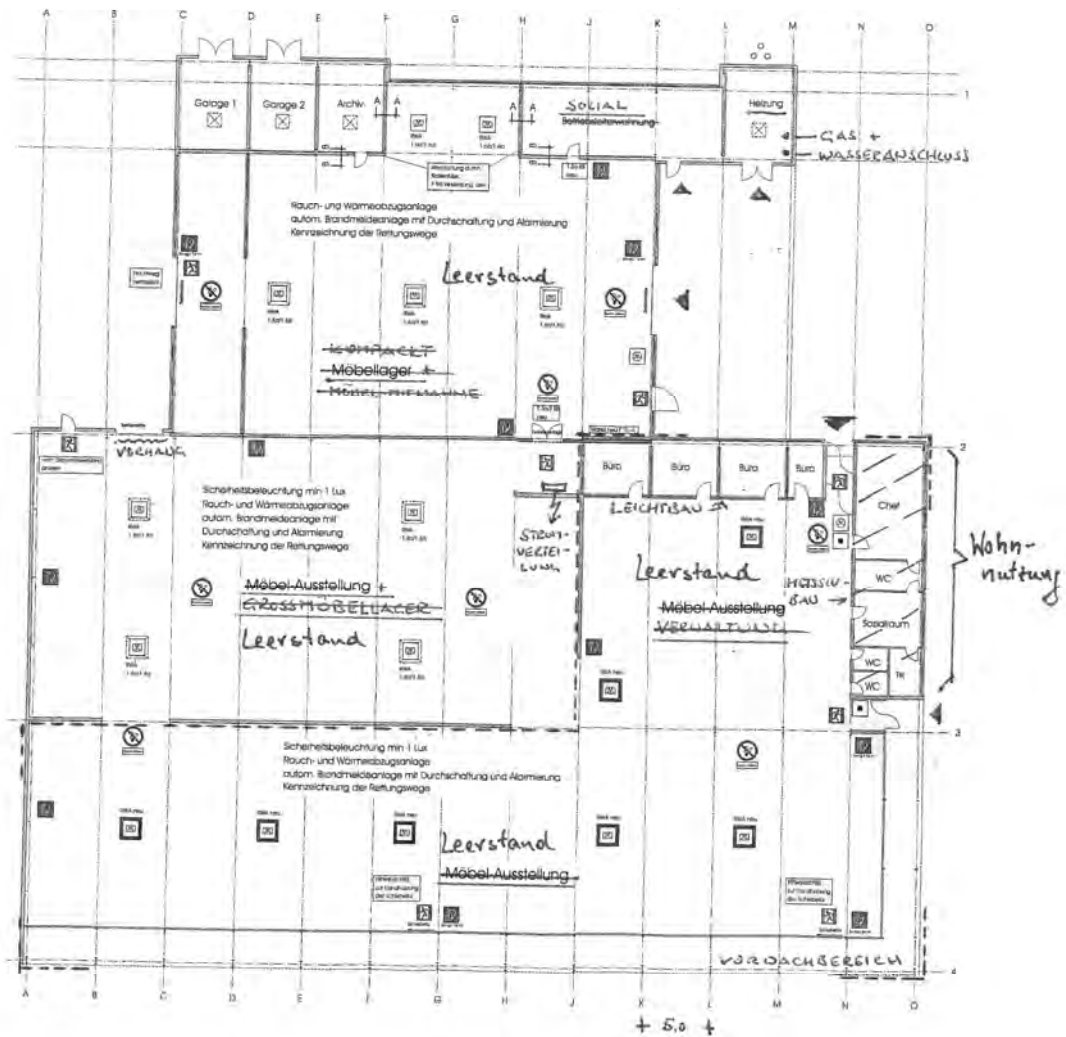
Foto 22:

Betriebsleiterwohnung



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Anlage 4.2 zu G 57/11



Legende:	
	Feuerwehrausrüstung
	Feuerlöscher
	Feuerlöscher bis 10 m Schlauch
	Druckoptimaler
	RWA vorhanden
	RWA neu
	RWA Auslastet
	Hinweisschild "Rauchen verboten"
	Hinweisschild "Fluchtweg"
	EINGÄNGE
	FLACHTEILTRAKT

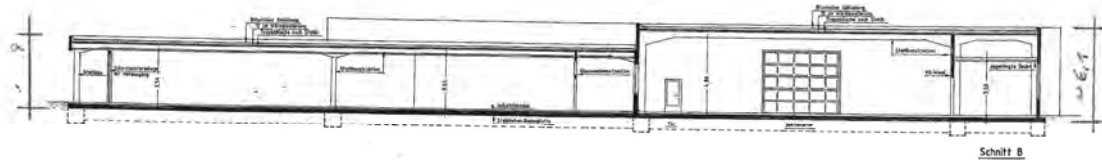
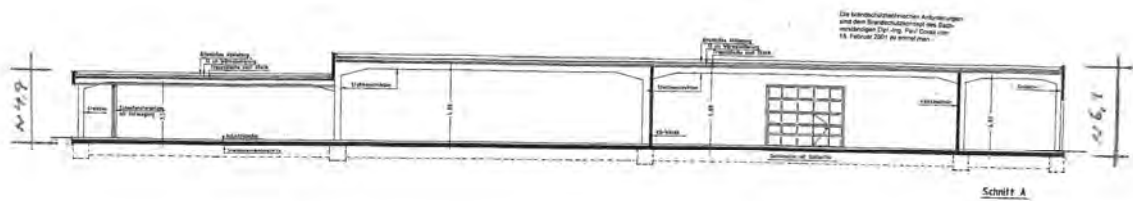
HALLENFUNKTIONSSCHEMA

-GRUNDRISS- UPMASZSTÄBLICH



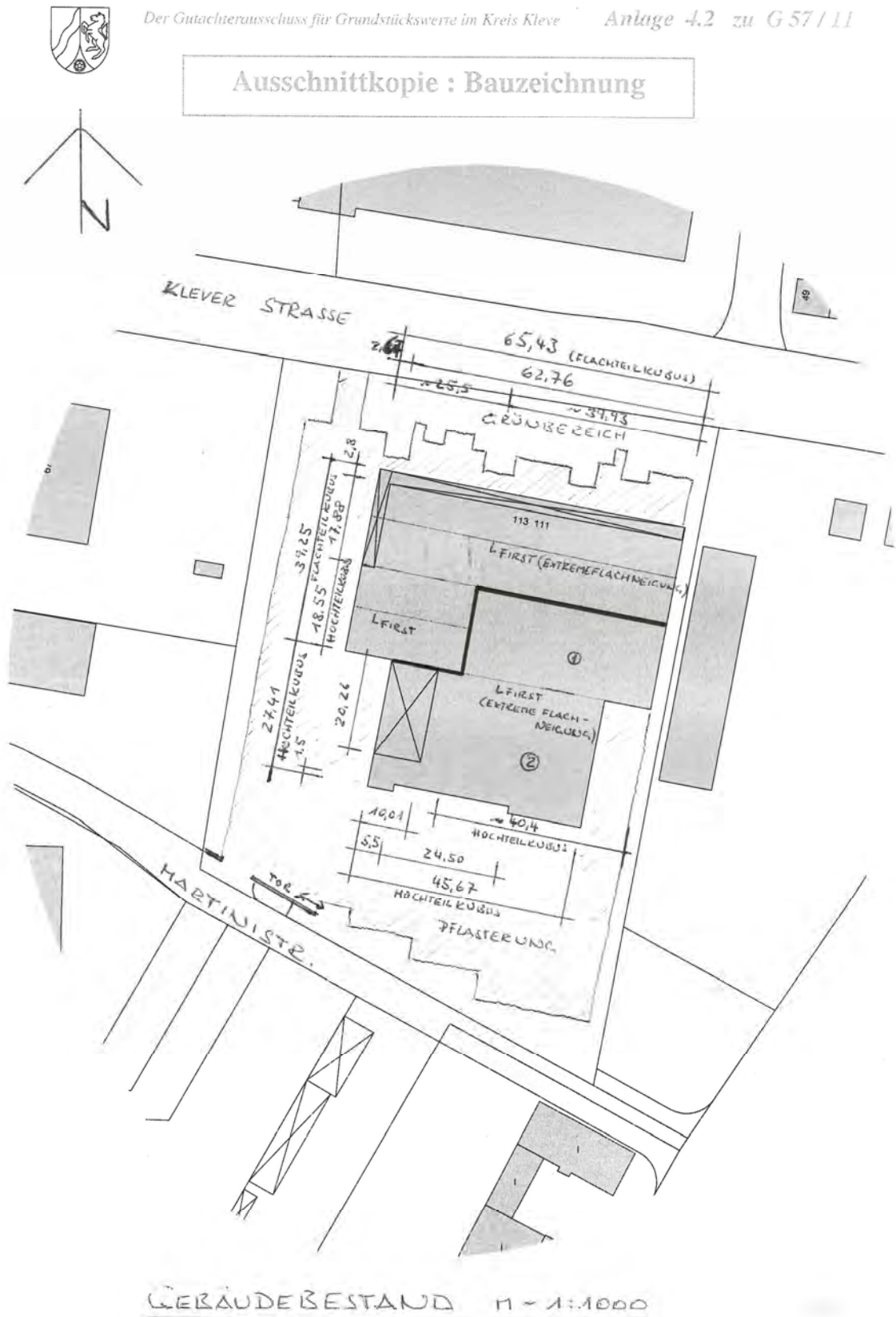
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Anlage 4.2 zu G 57 / 11



Seite 3

11.5 Lageplan und Bauzeichnungen



11.6 Berechnung der Bruttogrundfläche

Berechnung der Brutto-Grundfläche nach der DIN 277
(auf Basis der vorliegenden Angaben aus dem Liegenschaftskataster)

Berechnung 1

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m²)	
1	Ausstellungshalle/Verkauf inkl.Büros und Sozial- u. Nebenräumen	+	1,00	17,88	62,76	1.122,15		
1	Ausstellungshalle/Verkauf inkl.Büros und Sozial- u. Nebenräumen	+	1,00	18,55	25,50	473,03	1.595,18	
Gesamtfläche:							1.595,18	

2. Berechnung

Lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche Geschossanteil	Grundfläche Geschoss	Erläuterung
		(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m²)	
1	Werkstatthalle, Hochlager inkl. Betriebsleiterwohnung u. Nebenräumen	+	1,00	40,04	18,55	742,74		
1	Werkstatthalle, Hochlager inkl. Betriebsleiterwohnung u. Nebenräumen	+	1,00	25,91	45,67	1.183,31		
1	Werkstatthalle, Hochlager inkl.	+	1,00	1,50	5,50	8,25		

	Betriebsleiterwohnung u. Nebenräumen							
1	Werkstatthalle, Hochlager inkl. Betriebsleiterwohnung u. Nebenräumen	+	1,00	1,50	15,67	23,51		
1	Werkstatthalle, Hochlager inkl. Betriebsleiterwohnung u. Nebenräumen	-	1,00	20,26	10,01	-202,80	1.755,01	
Gesamtfläche:							1.755,01	

Summe Gesamtfläche 3.350,19 m²

11.7 Berechnung der Nutzfläche

Berechnung der Flächen (auf Basis der Maße aus den Bauzeichnungen oder einer örtlichen Messung)

Flachteiltrakt/Verwaltung

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
			(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m)	(m)	(°)	(m²)	(m²)	(m²)	
1	Eingangsbereich	1	+	1,00	3,70	2,30	8,51					8,51	8,51	
1	2. Eingang/Notausgang	2	+	1,00	2,40	2,40	5,76					5,76	5,76	
1	Büros	3	+	1,00	17,30	3,70	64,01					64,01	64,01	
1	Chefbüro	4	+	1,00	10,00	4,65	46,50					46,50	46,50	
1	Sozialraum und WC's	5	+	1,00	7,70	4,65	35,81					35,81	35,81	
Gesamtfläche:													160,59	

Ausstellung/Verkauf

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
			(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m)	(m)	(°)	(m²)	(m²)	(m²)	
1	Ausstellung/Verkauf	1	+	1,00	15,00	62,30	934,50					934,50		
1	Ausstellung/Verkauf	1	+	1,00	16,75	19,60	328,30					328,30	1.262,80	
Gesamtfläche:													1.262,80	

Hochteiltrakt/Werkstatthalle

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
			(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m)	(m)	(°)	(m²)	(m²)	(m²)	
1	Garage 1	1	+	1,00	6,76	4,76	32,18					32,18	32,18	
1	Garage 2	2	+	1,00	6,76	5,28	35,69					35,69	35,69	
1	Archiv	3	+	1,00	6,76	4,76	32,18					32,18	32,18	
1	Heizungsraum	4	+	1,00	7,00	5,00	35,00					35,00	35,00	
1	Werkstatthalle	5	+	1,00	20,00	35,40	708,00					708,00		
1	Werkstatthalle	5	+	1,00	5,00	9,60	48,00					48,00	756,00	
1	Stromverteilerraum	6	+	1,00	5,00	4,00	20,00					20,00	20,00	
1	Hochregallager	7	+	1,00	20,92	34,80	728,02					728,02		
1	Hochregallager	7	+	1,00	16,80	5,00	84,00					84,00	812,02	
Gesamtfläche:												1.723,07		

Betriebsleiterwohnung

Lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.		Flächenfaktor	Breite	Länge	Grundfläche	Drempel	auf Länge	Dachneigung	Abzug	Wohnfläche Raumanteil	Wohnfläche Raum	Erläuterung
			(+/-)		(m)	(m)	(m²)	(m)	(m)	(°)	(m²)	(m²)	(m²)	
1	Betriebsleiterwohnung	1	+	1,00	14,79	5,00	73,95					73,95	73,95	
Gesamtfläche:												73,95		

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 3.220,41 m²