

Zusammenfassung des Gutachtens AG-Nettetal 010 K 14/21

Objekt/Lage: Ehemalige Kfz-Werkstatt (Abriss- / Liquidationsobjekt)
Kölner Straße 15 in 41334 Nettetal-Kaldenkirchen

Eine Innenbesichtigung des Objektes war nicht möglich! Auftragsgemäß erfolgte die Erstattung des Verkehrswertgutachtens anhand von verfügbaren Objektunterlagen und des äußeren Eindruckes.



Beschreibung:

Die Kölner Straße befindet sich im südlichen Zentrumsgebiet des Stadtteils Nettetal-Kaldenkirchen. Sie ist zweispurig als Hauptverkehrsstraße ausgebaut, Gehwege sind beidseitig angelegt und Straßenbeleuchtung ist vorhanden. In fußläufiger Entfernung sind ein Non-Food-Discounter, ein Lebensmitteldiscounter mit Backshop und ein Möbelhaus zu erreichen. Das Stadtzentrum von Nettetal-Kaldenkirchen ist etwa 500 m entfernt. Eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden sowie an das Autobahnnetz ist gegeben.

Das Grundstück Gemarkung Kaldenkirchen, Flur 21, Flurstück 55 ist nahezu ebenerdig und hat einen leicht unsymmetrischen Grundstückszuschnitt. Die Grundstücksbreite zur westlichen Straßenfront beträgt ca. 19 m. Die amtliche Grundstücksgröße wird im Grundbuch mit 883 m² angegeben. Es ist im nord-westlichen Grundstücksbereich, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer Gewerbeimmobilie bebaut, in der ehemals eine PKW-Werkstatt mit den zugehörigen Sozial- und Nebenräumen betrieben wurde. Diese Immobilie befindet sich insgesamt in einem ruinösen Zustand, deren wirtschaftliche und augenscheinlich auch technische theoretische Gesamtnutzungsdauer erreicht ist. Im westlichen Grundstücksbereich wurde die Grundstückszufahrt zum Teil durch eine gegossene Betonplatte befestigt. Außerdem lagerten nahezu auf dem gesamten Grundstück Schrott (alte PKW und Wohnwagen, Bauschutt (bei dem zum Teil eine Asbesthaltigkeit nicht ausgeschlossen werden kann) und Unrat.

In der Bauakte der Stadtverwaltung Nettetal wird das Bewertungsobjekt erstmals um 1927 in Verbindung mit der Errichtung einer öffentlichen Tankstelle erwähnt. Nachfolgend erfolgten um 1934 der Anbau eines Ausstellungsraumes, um 1952 weitere Anbauten und um 1975 die Erweiterung zu einer KFZ-Werkstatt mit Ausstellungsflächen. In den 1980er Jahren wurde weitere Lager, Sanitär- und Aufenthaltsflächen errichtet. Wegen der nicht ermöglichten Besichtigung des Objektes kann bezüglich der weiteren Beschreibung lediglich auf die als Anlage beigefügten Bauzeichnungen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Nettetal verwiesen werden. Gemäß äußerem Eindruck vermittelt das Bewertungsobjekt insgesamt einen ruinösen und zum Teil verwahrlosten Zustand. Aus der Bauakte der Stadtverwaltung gehen diesbezüglich und bezüglich der Verkehrssicherungspflicht seit Ende der 1990er / Anfang der 2000er Jahre erste öffentliche Bedenken hervor.

Gemäß Auskunft der Kreisverwaltung Viersen ist das Bewertungsgrundstück unter der Nummer Ne108 (240-108) und der Bezeichnung „ehemalige Tankstelle“ als altlastverdächtige Fläche / Verdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises Viersen eingetragen.

Aus der entsprechenden Auskunft geht weiter folgendes hervor:

Über den Altstandort liegt keine Bewertung entsprechend des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vor. Für die Beurteilung der altlastverdächtigen Fläche ist daher eine historische Nutzungsrecherche (Bauaktenrecherche, Recherche Gewerbeakten, Luftbildrecherche, Ortsbesichtigung) und aufbauend auf die Recherche eine orientierende Untersuchung gemäß § 2 Nr. 3 BBodSchV und gegebenenfalls eine Detailuntersuchung gemäß § 2 Nr. 4 BBodSchV durchführen zu lassen. Die Untersuchungen und alle sonstigen bodenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen in Abstimmung mit dem Kreis Viersen, Amt für Umweltschutz, durch einen Sachverständigen erfolgen und in einem Gutachten dokumentiert werden. Der Sachverständige und die Untersuchungsstellen müssen hierbei die materiellen Anforderungen des § 18 BBodSchG erfüllen.

In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse können weitergehende bodenschutzrechtliche Maßnahmen (z.B. Sanierung) erforderlich werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf dem Grundstück Abfälle abgelagert. Für diese Abfälle und die Abfälle, die durch den eventuellen Abbruch der Gebäude entstehen ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept gem. § 2a (3) Landeskreislaufwirtschaftsgesetz durch einen Gutachter zu erstellen.

Evtl. noch vorhandene Tanks für umweltgefährdende Stoffe (z.B. Heizöl-, Dieseltanks zur Eigenversorgung) und Abscheideranlagen sind durch einen Fachbetrieb im Sinne des § 62 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu entleeren, zu reinigen, zu entgasen und anschließend durch einen zugelassenen Sachverständigen gem. § 53 der AwSV im Rahmen der Stilllegung abschließend zu überprüfen. Die Prüfprotokolle sind dem Kreis Viersen, Amt für Technischen Umweltschutz und Kreisstraßen, spätestens zwei Wochen nach Durchführung zu übersenden.

Die Entsorgung der Abfälle aus der Freilegung/Abbruch sowie sonstige abfall- und bodenschutzrechtlich relevanten Maßnahmen sind in einem Bericht zu dokumentieren. Der Bericht muss mindestens eine Angabe zu den Mengen entsorgter Abfälle und Böden sowie die Entsorgungsnachweise enthalten. Der Bericht ist dem Kreis Viersen, Amt für Umweltschutz, spätestens drei Wochen nach Beendigung der Abbruchmaßnahme vorzulegen.

Zusammengefasst muss gesagt werden, dass sich das gesamte Bewertungsobjekt insgesamt in einem ruinösen, verwahrlosten und baufälligen Pflege- und Unterhaltungszustand befindet. Ausgehend von einer in den Wertermittlungsrichtlinien vorgegebenen wirtschaftlichen theoretischen Gesamtnutzungsdauer von entsprechenden Gewerbeobjekten von 60 - 80 Jahren ist diese erreicht bzw. überschritten. Durchgreifende Modernisierungen, die zu einem neuzeitlichen Gebrauchszustand geführt hätten oder Sanierungen, die die nachhaltige Nutzung der Bausubstanz herbeigeführt hätten, sind nicht zu erkennen. Eine Untersuchung auf tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastete Baustoffe wurde nicht durchgeführt. Diese müsste durch einen entsprechenden Sachverständigen erfolgen.

Grundstücke mit baufälligen, nicht mehr benutzbaren Gebäuden oder sonstiger dem Verfall preisgegebener Bausubstanz gelten Wertermittlungstechnisch als unbebaute Grundstücke, deren Wert durch die vorhandenen Baureste gemindert wird (§§ 8 und 43 ImmoWertV 2021). Die Freilegung des Grundstücks (Liquidation) kann schon geboten sein, wenn die Bebauung eine wirtschaftliche Belastung darstellt. Bei der Ermittlung des Bodenwertes wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass Objekte mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringfügiger sind, als die Bausubstanz noch beseitigt werden muss. Deshalb ist der Vergleichswert eines unbebauten (freiliegenden) Grundstücks um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren, unbebauten Grundstücken entspricht. Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten bzw. um die Kosten der Freimachung. Hierzu gehören insbesondere die Abbruchkosten.

Das gesamte Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht Nettetal nach vorheriger telefonischer Absprache eingesehen werden.

Verkehrswert unter Berücksichtigung der Freilegungskosten und der Altlastenproblematik: **67.000,00 €**

Grundbuch: Amtsgericht Nettetal, Grundbuch von Kaldenkirchen, Blatt 683