



REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT

JOHANNA BIEMANN
DIPL. DES. IMMOBILIENFACHWIRT

SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Amtsgericht Remscheid
- Abteilung 011 -
Alleestraße 119

42853 Remscheid

Aktenzeichen des Gerichtes 11 K 040/19

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Telefon: 0 21 92 / 93 42 56

Telefax: 0 21 92 / 93 42 57

eMail: info@immo-biemann.de

Datum: 09.08.2022 Az.: 22/07/26.1

GUTACHTEN

(Teil 1- Gesamtausgebot)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren unter
Berücksichtigung zwangsversteigerungsrechtlicher Besonderheiten,
für die mit diversen **Gewerbegebäuden bebauten Grundstücke**
in 42859 Remscheid, Papenberger Str. 61,





REINHARD BIEMANN
DIPL. ING. ARCHITEKT

JOHANNA BIEMANN
DIPL. DES. IMMOBILIENFACHWIRT

SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG
BEBAUTER UND UNBEBAUTER GRUNDSTÜCKE

Dürhagen 8
42499 Hückeswagen

Telefon: 0 21 92 / 93 42 56

Telefax: 0 21 92 / 93 42 57

eMail: info@immo-biemann.de

Amtsgericht Remscheid

- Abteilung 011 -

Alleestraße 119

42853 Remscheid

Aktenzeichen des Gerichtes 11 K 040/19

Datum: 09.08.2022 Az.: 22/07/26.1

GUTACHTEN

(Teil 1- Gesamtausgebot)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch zur Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung zwangsversteigerungsrechtlicher Besonderheiten, für die mit diversen **Gewerbegebäuden bebauten Grundstücke in 42859 Remscheid, Papenberger Str. 61**, eingetragen im

Grundbuch von Blatt
Remscheid 27043

Gemarkung	lfd. Nr.	Flur	Flurstücke
Remscheid	2	139	145
und	14 bis 28	139	475 bis 489

Eigentümer wird aus Datenschutzgründen in diesem
(lt. Grundbuch): Gutachten für das Amtsgericht nicht genannt

Der **Verkehrswert der Grundstücke im Gesamtausgebot** wurde, ohne Berücksichtigung der Werteeinflüsse der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen, zum Stichtag 10.05.2022 ermittelt mit rd.

895.000 €.

Der Werteeinfluss in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Dienstbarkeiten wurde mit rd. **-380.000 €** ermittelt

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus zusammen 93 Seiten, inkl. 10 Anlagen mit insgesamt 29 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Zusammenstellung der Grundstückswerte für ein Gesamtausgebot

Flur 139	Nutzung/Bebauung	Fläche	unbelastete Verkehrswerte
	Gruppe 1 (ehem. Pfortnerhaus und Nebenflächen)		
lfd.Nr.18; Flurst. 479	Garage mit Wasseruhr	55 m ²	
lfd.Nr.19; Flurst. 480	Vermessungsüberhang	0 m ²	
lfd.Nr.20; Flurst. 481	unbebaut (Verkehrsfläche, Böschung)	32 m ²	
lfd.Nr.22; Flurst. 483	Wohn- und Pfortnerhaus	322 m ²	
	Gesamtgrundstücksfläche der Gruppe 1	409 m ²	125.000,00 €
	Gruppe 2 (Parkplatzflächen)		
lfd.Nr.14; Flurst. 475	unbebaut (Abstellfläche/Parkplatzfläche)	141 m ²	
lfd.Nr.15; Flurst. 476	unbebaut (Abstellfläche/Parkplatzfläche)	103 m ²	
	Gesamtgrundstücksfläche der Gruppe 2	244 m ²	20.400,00 €
	Gruppe 3 (Grundstücke ehem. Gewerbehallen)		
lfd.Nr.16; Flurst. 477	unbebaut (geplante Grundstückszufahrt)	186 m ²	
lfd.Nr.17; Flurst. 478	div. Gewerbegebäuden, Halle Süd, Büros, Lager	3.845 m ²	
lfd.Nr.25; Flurst. 486	Halle mit Bremsprüfstand	4.381 m ²	
lfd.Nr.26; Flurst. 487	unbebaut (Verkehrsfläche, Böschung, Unland)	56 m ²	
	Gesamtgrundstücksfläche der Gruppe 3	8.458 m ²	360.000,00 €
	Gruppe 4 (Grundstücke von Westnetz genutzt)		
lfd.Nr. 3; Flurst. 145	Magazin/Lager	255 m ²	
lfd.Nr.21; Flurst. 482	unbebaut (Verkehrsfläche, Böschung, Unland)	17 m ²	
lfd.Nr.23; Flurst. 484	nicht selbstständig bebaut (überbautes Grundstück)	29 m ²	
lfd.Nr.24; Flurst. 485	Trafogebäude (Lager)	1.422 m ²	
lfd.Nr.28; Flurst. 489	nicht selbstständig bebaut (überbautes Grundstück)	2 m ²	
	Gesamtgrundstücksfläche der Gruppe 4	1.725 m ²	192.500,00 €
	Gruppe 5 (Parkplatzfläche siehe Einzelausgebot)		
lfd.Nr.27; Flurst. 488	unbebaut (Parkplatz)	1.368 m ²	
	Gesamtgrundstücksfläche der Gruppe 5	1.368 m ²	197.000,00 €
	Summe der Grundstücke und deren Verkehrswerte im Gruppenausgebot		894.900,00 €

Zusammenstellung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte und Dienstbarkeiten
Die Summe der Werteeinflüsse der in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen der oben genannten Grundstücke wurde mit rd. -380.000 € geschätzt.

Flur 139	lfd.Nr	belastende Rechte und Dienstbarkeiten aus Abteilung II	Fläche	Werteinfluss
lfd.Nr.16; Flurst. 477	4	Pumpstation-, Leitungs- und Kanaltrassenrecht	30 m ²	-2.400,00 €
lfd.Nr.16; Flurst. 477	8	Geh-u.Fahrrecht für Eigentümer angrenzender Grundstücke	60 m ²	-1.900,00 €
lfd.Nr.16; Flurst. 477	11	Geh-u.Fahrrecht für Schwertransporte der RWE	100 m ²	-4.000,00 €
lfd.Nr.17; Flurst. 478	4	Pumpstation-, Leitungs- und Kanaltrassenrecht	70 m ²	-5.600,00 €
lfd.Nr.17; Flurst. 478	6	Stromkabelrecht für die ThyssenKrupp AG Essen	50 m	-6.000,00 €
lfd.Nr.17; Flurst. 478	8	Geh-u.Fahrrecht für Eigentümer angrenzender Grundstücke	360 m ²	-6.000,00 €
lfd.Nr.17; Flurst. 478	11	Geh-u.Fahrrecht für Schwertransporte der RWE	300 m ²	-12.000,00 €
lfd.Nr. 3; Flurst. 145	1-12	Alle Rechte zugunsten der RWE zusammen insbesondere		-188.900,00 €
lfd.Nr.21; Flurst. 482	1-12	die unter 1,5, 7, 9,10 und 12 eingetragenen Rechte zum		
lfd.Nr.23; Flurst. 484	1-12	Betrieb / zur Unterhaltung der Hochspannungsleitungen und		
lfd.Nr.24; Flurst. 485	1-12	der Umspannanlage und damit verbundener Beschränkungen		
lfd.Nr.28; Flurst. 489	1-12	Hochspannungsfreileitungsrecht für RWE (Bebauungsverbot)	1.000 m ²	-80.000,00 €
lfd.Nr.25; Flurst. 486	11	Geh-u.Fahrrecht für Schwertransporte der RWE	0 m ²	entfällt
lfd.Nr.25; Flurst. 486	12	Hochspannungsfreileitungsrecht für RWE (Bebauungsverbot)	400 m ²	-32.000,00 €
lfd.Nr.26; Flurst. 487	1	Bebauungsverbot im 38 m breiten Schutzstreifen Hochspann	56 m ²	-4.500,00 €
lfd.Nr.27; Flurst. 488	1	Bebauungsverbot im 38 m breiten Schutzstreifen Hochspann	280 m ²	-35.800,00 €
		Schätzung der Werteeinflüsse der Grundstücksbelastungen		-379.100,00 €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Beantwortung der im Auftragschreiben gestellten Fragen.....	7
1.5	Besonderheiten dieser Wertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren.....	7
1.6	Beschreibung des Gewerbekomplexes und der Schwierigkeiten zur Vermarktung.....	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	12
2.1	Lage.....	12
2.1.1	Großräumige Lage.....	12
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	12
2.2	Gestalt und Form.....	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	14
2.4	Privatrechtliche Situation.....	15
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	17
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	17
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	17
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	17
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	18
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	18
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	18
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	19
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	19
3.2	Beschreibung der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen.....	19
3.3	Wohn- und Pförtnerhaus.....	20
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	20
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	20
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	21
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	21
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand der Wohnungen im Gebäude.....	21
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	22
3.4	Garagen und Werkstattgebäude auf Flurst.483.....	22
3.5	Garage auf Flurstück 464.....	23
3.6	Trafostation auf den Flurstücken 145, 484, 485, 489.....	23
3.7	Zwischenbau zwischen Trafostation und Halle „Süd“ auf Flurstück 478.....	24
3.7.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	24
3.7.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	24
3.7.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung und Ausbauzustand.....	24
3.7.4	einfache Lagerhalle im Erdgeschoss des Zwischenbaus.....	24
3.7.5	(ehemalige) Sanitär- und Umkleieräume für die Belegschaft im 1.Obergeschoss.....	25
3.8	Halle „Süd“ (die nördliche der beiden Hallen) mit Büro und Sozialanbau.....	25
3.8.1	Bauart- und Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	26
3.8.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	26
3.8.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung und Ausbauzustand.....	26
3.8.4	Lager- und Produktionshalle.....	26
3.9	Büroanbau an Halle „Süd“.....	27
3.9.1	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	27
3.9.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung und Ausbauzustand.....	28
3.9.3	Büro- und Personalgebäude.....	28
3.9.4	Nutzflächen und deren Verteilung im Zwischenbau, Halle „Süd“ und Büroanbau.....	28
3.10	Außenanlagen, Zufahrten, Grundstücksanschlüsse, Besonderheiten.....	28
3.11	Gewerbegebäude Bremsprüfstand (die südliche der beiden Hallen).....	29
3.11.1	Nutzflächen und deren Verteilung im Gebäude.....	29

3.11.2	Bauart- und Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	30
3.11.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	30
3.11.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung und Ausbauzustand.....	30
3.12	Kühlturm in der Südostecke des Grundstücks.....	32
3.13	Magazin und Lager für Hochspannungszubehör auf Flurstück 145	33
3.13.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	33
3.13.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	33
3.13.3	Anmerkung zur Gebäudeausstattung, dem Ausbau- und Unterhaltungszustand	33
3.13.4	Anmerkung zur Errichtung und Nutzung des Gebäudes	33
4	Verkehrswertermittlung.....	34
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	34
4.2	Wertermittlung aller im Grundbuch Blatt 27043 eingetragenen Grundstücke	35
5	Wertermittlung der Grundstücksgruppe 1 (Wohnhaus u.Nachbargrundstücke)	36
5.1.1	Bodenwertermittlung	36
5.2	Ertragswertermittlung für das mit „Pfortnerhaus und Garagen bebaute Grundstück	36
5.2.1	Ertragswertberechnung	36
5.2.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	37
5.3	Sachwertermittlung für das mit Pfortnerhaus und Garagen bebaute Grundstück.....	41
5.3.1	Sachwertberechnung	41
5.3.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	41
5.3.2	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	44
5.3.3	Wert der (Teil)Grundstücke lfd.Nrn.18-22 im Grundb. Flurstücke 479, 480, 481 u.483	44
6	Wertermittlung der Grundstücksgruppe 2 (unbebaute Parkplatzflächen)	45
6.1.1.1	Wertermittlung für die Grundstücksgruppe Flur 139, Flurstücke 475 und 476	45
7	Wertermittlung der Grundstücksgruppe 3 (Zufahrt, Halle Süd, Bremsprüfhalle)	46
7.1	Bodenwertermittlung der Grundstücke „bei vorhandener gewerblicher Nutzung“	46
7.1.1.1	Ertragswertberechnung	47
7.1.2	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	48
7.1.3	Wert des Grundstücksteilbereichs 3 mit den Flurstücken 477, 478 und 486, 487	55
8	Wertermittlung für die Grundstücksgruppe 4 - i.W. von der Westnetz genutzt	56
8.1.1	Wertermittlung des unbelasteten Verkehrswertes der Grundstücksgruppe.....	56
8.2	Wert der Grundstücksgruppe 3 - i.W. von der Westnetz unentgeltlich genutzt	56
8.2.1	Wertermittlung des belasteten Verkehrswertes der Grundstücksgruppe	57
9	Wertermittlung der Grundstücksgruppe 5 (ehemalige Parkplatzfläche)	59
9.1.1.1	Wertermittlung für das Grundstück lfd.Nr.27 im GrdB; Flur 139, Flurstück 488.....	59
10	Verkehrswert des unbelasteten Gesamtgrundstücks	60
11	Verkehrswert des belasteten Gesamtgrundstücks.....	61
11.1	Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II.....	61
12	Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	62

1 Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück(e), bebaut mit diversen Gewerbegebäuden
Objektadresse:	Papenberger Str. 61, 42859 Remscheid
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Remscheid, Blatt 27043
Katasterangaben:	Gemarkung Remscheid, Flur 139, lfd.Nr. 3; Flurst. 145 255 m ² lfd.Nr.14; Flurst. 475 141 m ² lfd.Nr.15; Flurst. 476 103 m ² lfd.Nr.16; Flurst. 477 186 m ² lfd.Nr.17; Flurst. 478 3.845 m ² lfd.Nr.18; Flurst. 479 55 m ² lfd.Nr.19; Flurst. 480 0 m ² lfd.Nr.20; Flurst. 481 32 m ² lfd.Nr.21; Flurst. 482 17 m ² lfd.Nr.22; Flurst. 483 322 m ² lfd.Nr.23; Flurst. 484 29 m ² lfd.Nr.24; Flurst. 485 1.422 m ² lfd.Nr.25; Flurst. 486 4.381 m ² lfd.Nr.26; Flurst. 487 56 m ² lfd.Nr.27; Flurst. 488 1.368 m ² lfd.Nr.28; Flurst. 489 2 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Remscheid - Abteilung 011 - Alleestraße 119 42853 Remscheid Auftrag vom 08.11.2021 (Datum d. Auftragschreibens)
Eigentümer:	wird aus Datenschutzgründen in diesem Gutachten für das Amtsgericht nicht genannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren, Gerichtsaktenzeichen 011 K 040/19
Wertermittlungsstichtag:	10.5.2022 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	10.5.2022 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Umfang der Ortsbesichtigung	Beim Ortstermin konnten, ausgenommen von dem Magazingebäude auf Flurstück 145 und der Trafo- und Umspannstation auf den Flurstücken 484 und 485, alle Gebäude und die darin befindlichen wesentlichen Räume, sowie das Grundstück und die Freiflächen in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Miteigentümer und ein Bevollmächtigter der Eigentümergesellschaft, ein Vertreter der Gläubiger, der Mieter des an der Papenberger Straße gelegenen Wohn- und Pfortnerhauses, ein Makler und die Sachverständigen Johanna Biemann-Rohde und Reinhard Biemann
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von mir/unserem Büro wurden beschafft und beigelegt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.04.2022;• Einsicht in die Bauakte im Altaktenarchiv Remscheid• Einsicht in d. Unterlagen zur Nutzungsänderung 2015• Berechnung der Nutzflächen aus der Bauakte• Berechnung des bebauten Raumes aus der Bauakte• Kostenzusammenstellung 2015 aus der Bauakte• Auskunft der Westnetz zur Nutzung und Instandhaltung• Auskunft der Westnetz zu Nutzungseinschränkungen• Auskunft der TBR zur geplanten Entwässerung• Altlastauskunft des Umweltamtes Remscheid• Auskunft Bau- u. Planungsamt wg. Nachfolgenutzung• Auskunft aus dem Liegenschaftskataster Remscheids• Auskunft über eingetragene Baulasten• Einsicht in die Grundakte zu eingetr. Dienstbarkeiten• Informationen von Personen die das Objekt kennen• Rechtsauskunft bzgl. Notwegerechten und baulichen Möglichkeiten bei 2 baurechtspezialisierten Kanzleien
verwendete Marktdaten:	Von mir wurden folgende Marktdaten herangezogen: <ul style="list-style-type: none">• Grundstücksmarktbericht 2022 für Remscheid• Bodenrichtwertauskunft : BORIS-NRW• Gewerblicher Mietspiegel 2019 der Stadt Remscheid• Auskunft aus den gewerblichen Mietpreissammlungen des Gutachterausschusses Remscheid - Frau Jentsch• Auskunft über Mietwerte für Büroräume und Gewerbeflächen im IHK-Bezirk Köln (Stand: November 2021) der IHK Köln - Frau Zimmermann• IndustrialPort für Remscheid, Stand Dezember 2021• Gewerbemieten OBKreis: Mietübersicht 2022• Grundstücksmarktberichte des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land NRW. aktuelle Grundstücksmarktberichte für OBKreis und die benachbarten Kreise und Städte

1.4 Beantwortung der im Auftragsschreiben gestellten Fragen

1. sind Mieter oder Pächter des Grundbesitzes vorhanden ?

Ja, das an der Grundstückseinfahrt auf dem Flurstück 144 gelegene Wohn- und Pförtnerhaus und die sich daran anschließenden 4 Garagen sollen vermietet sein. Der Name des Mieters wird in Amtsgericht aus Datenschutzgründen einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.

2. ist ein Gewerbebetrieb vorhanden? Nein, nicht mehr.

3. sind Betriebseinrichtungen, Maschinen und Zubehör vorhanden die nicht innerhalb dieses Gutachtens mitbewertet worden sind ? Ja, in Teilen der Bremsprüfhalle lagern ausrangierte Gussformen für große Pumpengehäuse in Sonderformaten, die dem Mieter des Wohn- und Pförtnerhauses gehören sollen.

Der Mieter hatte gehofft, einige der Sonderformen vermarkten zu können. Da ihm das aber in den letzten 5 Jahren nicht gelungen ist, misst er selbst diesen Formen keinen Zeitwert mehr bei.

4. stimmt die Hausnummer mit den Grundbuchangaben überein? ja.

Hinweis zum Datenschutz: Auf Nachfrage wurde mir vom Bevollmächtigten des Eigentümers und dem Mieter gestattet, Fotos zur Dokumentation innerhalb und außerhalb der zugänglichen Gebäude auf dem Gewerbegrundstück in der Papenberger Str. 61 aufzunehmen und im nachfolgenden Gutachten zu verwenden

1.5 Besonderheiten dieser Wertermittlung für das Zwangsversteigerungsverfahren

Wegen der besonderen Vorschriften in Zwangsversteigerungsverfahren, insbesondere gemäß § 63 ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz), wird für jedes im Grundbuch eingetragene und mit einer lfd. Nummer versehene Einzelgrundstück eines Grundbuchblattes, im nachfolgenden Verkehrswertgutachten ein separater „Verkehrswert“ ermittelt. Die Werteeinflüsse der in Abteilung II eingetragenen Rechte und Belastungen werden bei der Wertermittlung der Einzelgrundstücke nicht wertmindernd berücksichtigt, da es, abhängig von der Rangposition der Eintragung der Rechte, im Grundbuch möglich ist, dass mit dem Zuschlag im Grundbuch eingetragene Rechte erlöschen.

Die geschätzten Werteeinflüsse der in Abteilung 2 eingetragenen Belastungen werden daher in jeder Wertermittlung gesondert ausgewiesen.

Durch die Neuaufteilung des Grundstücks in nunmehr 16 Einzelgrundstücke, mit jeweils einer eigenen laufenden Nr. im Grundbuch, sind Überbauten der vorhandenen Bebauung auf die neuen Grundstücke entstanden.

1.6 Beschreibung des Gewerbekomplexes und der Schwierigkeiten zur Vermarktung

Bei dem zu bewertenden Gewerbekomplex handelt es sich um ein Pfortnergebäude und mehrere angrenzende Gewerbegebäude.

An der Papenberger Straße liegend beginnt das Areal mit einem Wohnhaus (Baujahr 1937) mit 3 Wohnungen, mit Pfortnerloge im Erdgeschoss und nach Osten angebaute Reihengaragen an der einstigen Zufahrt des Gewerbegrundstückes.

An die Garagen angrenzend befindet sich ein Grundstück, bebaut mit einem Trafo/Schaltungsgebäude der Westnetz GmbH anschließender Hochspannungsleitung und den dazugehörigen Masten (zur Versorgung der oberhalb liegenden, ehem. Thyssen und Industriegrundstücke) und dahinter angrenzenden Gewerbehallen. Das Westnetz Gebäude wurde ebenfalls ca. 1937 errichtet, weist aber einen Ausstattungsstandard von 1950 auf (konnte nicht von Innen besichtigt werden). Dieses Gebäude verfügt, laut Angaben eines Mitarbeiters der Westnetz GmbH, weder über einen Wasser- noch über eine Abwasserversorgung. In diesem Gebäude befinden sich mehrere 10KV und eine 25KV Anlage zur Stromversorgung des oberhalb liegenden BSI/Sona/Thyssen- Gewerbekomplexes.

Die Halle, die sich direkt durch einen Zwischenbau an das Westnetz- Gebäude anschließt, wird in dieser Bewertung mit Halle „Süd“, „Zwischenbau mit Waschräumen“ und „Büroräume an Halle Süd“ bezeichnet. Diese Halle wurde ehemals durch einen stahlverarbeitenden Betrieb genutzt und verfügt über eine große Waschkau mit Umkleideraum im Zwischengeschoss.

Die Haupthalle wurde um das Jahr 1937 in Stahlskelettbauweise errichtet, die teilweise mit Hartbrandziegeln ausgefacht ist. Die Belichtung erfolgt über umlaufende Lichtbänder aus Stahlrahmen mit Einfachverglasung aus Drahtglasscheiben. Das Dach besteht aus einer Holzschalung über Stahlfachwerkbändern und einer einfachen Bitumenabdichtung ohne Wärmedämmung. Die Haupthalle wird durch einen Anbau aus Ziegelsteinen mit Büro und Meisterräumen flankiert. Die Halle und die angrenzenden Räume, sind durch den mehrjährigen Leerstand starken Vandalismus, Rohstoff- und Bauteilediebstahl sehr stark geschädigt worden.

So sind in den Gewerberäumen und der Halle viele Fenster zerstört, Leitungen aus den Wänden gerissen und gekappt worden. Austretendes Restwasser hat die Decken und Böden zusätzlich geschädigt und durch teilweise erhebliche Dachschäden hat das eindringende Regenwasser ganze Wände durchfeuchtet und zu starken Putzschäden, herunterfallenden Deckenverkleidungen und teilweise starken Schimmelbefall geführt. Die übrigen Büroräume, weisen wegen des langjährigen Leerstandes und fehlender Beheizung ebenfalls Schimmelschäden, herabfallende Decken- und Wandputze auf. Eine Trocknung der Gebäudesubstanz durch Wiederaufnahme der Beheizung mit den vorhandenen Rippenrohrheizkörpern, ist bei diesem Gebäudezustand nicht mehr ausreichend, vielmehr müsste eine Kernsanierung durchgeführt werden.

Übrigens sind nur noch wenige Heizkörper vorhanden, die Heizungsanlage ist veraltet und darf gem. EnEG nicht mehr betrieben werden.

Umlaufend um Halle „Süd“ verläuft von dem Westnetz-Gebäude eine Kabeltrasse (gesichert durch ein Leitungsrecht) bis zur süd-östlichen Gebäudeecke der Halle „Süd“ und von dort aus unterirdisch zu den oberhalb gelegenen Gewerbegrundstücken.

Unterhalb der Halle „Süd“ liegt die Gewerbehalle „mit Bremsprüfstand“. Dieses Gebäude wurde, um 1937, ebenfalls in Skelett/Massivbauweise errichtet und war ehemals an das Netz der Deutschen Bahn angeschlossen. Durch die nach Osten gelegenen Tore konnten Loks/Wagen direkt in die Halle über die vorhandene Grube gefahren werden. Das Gebäude weist daher einen Hallenteil und einen angrenzenden Büro/Forschungs- und Lagerteil auf.

Büro- und Hallenteile wechseln sich in diesem Gebäude ab, so sind zwar die meisten Büros und Forschungsräume nach Süden ausgerichtet und verfügen über ausreichendes Tageslicht, es gibt aber auch einige Hallen und Räume die innerhalb des Gebäudes gefangen und ohne Lichteinfall sind. Auch dieses Gebäude ist durch mehrjährigen Leerstand, starken Vandalismus und Rohstoff- und Bauteilediebstahl sehr stark geschädigt worden. So sind in der Prüfhalle viele Fenster zerstört und in den Büros / Räumen Leitungen aus den Wänden gerissen und gekappt worden. Austretendes Restwasser hat die Decken und Böden auch hier erheblich geschädigt. Ein nicht reparierter Dachschaden hat in mehreren Räumen für eine starke Durchfeuchtung und Schimmelschäden gesorgt. Die verbauten Rasterdecken sind teilweise durchnässt und heruntergefallen, teils heruntergerissen worden. Ein dort wohnender Marder hat für Verbiss in den Decken/Wänden und für Verschmutzung der Räume gesorgt. Das Gebäude scheint auch als Zufluchtsort für Obdachlose zu dienen. Die Büroräume im Obergeschoss sind zwar geleert, die Flächen im Erdgeschoss sind aber in weiten Bereichen mit Formteilen eines ehemaligen Mieters und mit Hausrat und Müll zugestellt.

Auf dem Flurstück 486 befindet sich noch ein ehemaliger Kühlturm, welcher halb verfallen am östlichen Grundstückende steht. Im Turm befinden sich oberhalb des Wasserbeckens hunderte m² asbesthaltiger Kühlrippen. Auf den östlichen Grundstücksteilen der Flurstücke 478 und 486 lagern derzeit Müll/Unrat und diverse alte Baustoffe jeglicher Art.

Schwierigkeiten

1. Bei der Papenberger Straße handelt es sich um eine innerörtliche Erschließungsstraße mit wenig Verkehr. Sie kann von nördlicher Richtung aus der Innenstadt Remscheids/B229/A1 nur durch eine Unterführung (Werkverkehr) des oberhalb liegenden Gewerbegrundstücks angefahren werden. Die Unterführungshöhe von 3,60 m limitiert den Anlieferungsverkehr von der B229 auf Transporter und kleine Lastwagen, da übliche Speditionsfahrzeuge nicht durch die Unterführung passen. Eine weitere Anfahrt durch die Stachelhauser Straße/Osterbusch zur Papenberger Straße scheidet wegen der Straßenbreite im Osterbusch und einer Spitzkehre aus. Die Anfahrt durch das Wohngebiet an der Rosenhügeler Straße ist kurvenreich, steil und als einzige Andienungsmöglichkeit für große Gewerbebetriebe nicht hinnehmbar.

2. Der oben beschriebene Gebäudekomplex (bis auf das Westnetz Gebäude) wurde ehemals als Gesamtanlage genutzt und konnte mit dem LKW, vorbei an dem Wohn/Pförtnerhaus angefahren werden. Die Halle mit Bremsprüfstand war durch Umfahren der Halle Süd erreichbar. Mittlerweile wurden die großen, ehemaligen Flurstücke weiter aufgeteilt um sie an unterschiedliche Erwerber zu verkaufen.

Leider wurde bei der Grundstücksteilung die Begünstigung der nicht an der Papenberger Str. gelegenen neu begründeten Flurstücke durch Zufahrts- und Leitungsrechte und entsprechende neue Dienstbarkeiten nicht eingetragen. Sollte jetzt das Wohnhaus mit den Garagen (Flurstücke 483 + 481) an einen anderen Eigentümer verkauft werden, so ist die Erschließung der im Hinterland gelegenen Grundstücke privatrechtlich nicht gesichert, d.h. es existiert für die Eigentümer der dahinterliegenden Gewerbehallen, keine Berechtigung ihre Flurstücke zu erreichen.

(Ausgenommen hiervon sind die aus dem ehemaligen Flurstück 145 hervorgegangenen Flurstücke 145, 485 und 487, genutzt von der Westnetz GmbH die durch Betretungs-/Begehungs- und Fahrrechte an allen Flurstücken begünstigt ist).

Es wäre möglich, eine zweite Zufahrt über die Flurstücke 475, 476 und 477 zu realisieren, diese Zufahrt müsste aber erst baulich genehmigt und hergestellt werden.

Würde keine zweite Zufahrt hergestellt, gelten die neu begründeten Flurstücke 478 und 486 als unerschlossen und verlieren ihren Status als „baureifes Land“. Sie fallen dann auf den Grundstückszustand des „ungeordneten Rohbaulands“ zurück. Da aber die Flurstücke ohne bestehenden Zuweg nicht erreicht werden können, sind diese Flurstücke nicht marktgängig, d.h. kein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird ein Gewerbegrundstück erwerben, welches er nicht erreichen kann.

3. Das neu begründete Flurstück 486 ist ebenfalls nicht durch Überfahrtsrechte an den Flurstücken 477 und 478 oder einer anderen Zufahrtsmöglichkeit begünstigt. Flurstück 486 kann nicht von der Papenberger Straße erreicht werden. Eine zweite Zufahrt über das Parkplatzgrundstück 488 und die angrenzenden „Westnetz“-Flurstücke 145 und 485, kann wegen der aufstehenden Strommasten mit Freileitungen und den damit verbundenen Nutzungsverbotsflächen, die durch Dienstbarkeiten abgesichert sind und dem unterschiedlichen Geländeniveau nicht realisiert werden. Die Möglichkeit der Andienung muss daher über die oberhalb liegenden Flurstücke erreicht werden. Sollten jetzt die Flurstücke 478 und 486 an unterschiedliche Eigentümer veräußert werden, bliebe (sofern eine gütliche Einigung mit Eigentümer 478 nicht möglich ist) nur der Klageweg um eine Zufahrt zur Halle mit Bremsprüfstand zu erreichen. Außerdem ist die Halle nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

Auf unsere Nachfrage bei mehreren versierten Fachanwälten des Baurechtes, ob die Zufahrt zu den Hallen über Notwegerechte gesichert werden könnte, herrschte die einhellige Meinung vor, dass ein Notwegerecht nicht ausreichend sei um eine gewerbliche Nutzung in dieser Halle ausführen zu können. Darüber hinaus könnte ein Richter der Ansicht sein, dass durch die Grundstücksteilung durch den Eigentümer willentlich eine versagte Erschließung herbeigeführt wurde, und daher ein Notwegerecht gar nicht in Betracht kommt. Für Flurstück 486 hieße das den Verlust des Zustands „baureifes Land“, es fiel dann auf den Grundstückszustand „ungeordnetes Rohbauland“ zurück. Dieses Flurstück ist ohne gesicherte Erschließung nicht marktgängig, nutzbar wäre es daher nur für den Eigentümer der Flurstücke 477 und 478.

4. Laut Angaben des Eigentümers beim Ortstermin, verfügen die Hallen im Hinterland nicht über eine eigene Regen/Schmutzwasser- Entsorgungseinrichtung, diese muss bei Aufnahme einer gewerblichen Nutzung erst, in Absprache mit der Stadt Remscheid, hergestellt werden.

Mit den technischen Betrieben der Stadt Remscheid (TBR) wurde im Rahmen eines Nutzungsänderungsantrags im Jahre 2015 abgestimmt, dass der Kanalanschluss über die jetzt neu entstandenen Flurstücke 145, 485, 487 und 488 erfolgen sollte. Bei der Grundstücksaufteilung wurden auch auf diesen Grundstücken keine diesbezüglichen Leitungsrechte eingetragen.

5. Die vorhandene Stromtrasse an Halle „Süd“, zur Versorgung der oberhalb liegenden Gewerbegrundstücke, muss erhalten bleiben, bzw. kann mit erheblichem finanziellen Aufwand unterirdisch an die nördliche Grundstücksgrenze verlegt werden, sofern Halle „Süd“ niedergelegt werden sollte.

6. Die Flurstücke 145, 482, 484, 485, 489 die derzeit von der Westnetz GmbH genutzt sind, werden im Gesamtausgebot mit versteigert, d.h. dass der Erwerber eine Fläche erwirbt, für die er keinen Ertrag erzielen- und sie nicht nutzen kann, deren Bewirtschaftungskosten er aber zu tragen hat.

7. Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) liegen uns nicht vor.

Über den Bau der Gebäude und deren früheren Nutzungen liegen dem Umweltamt nur wenige Informationen vor. Für die südliche Bremsprüfhalle wurde 1936 ein Bauantrag für ein Modelllager erstellt. 1967 erfolgten ein Umbau der Halle und der Einbau eines Bremsen-Prüfstands.

Informationen zum Bau und zur Nutzung der nördlichen Halle liegen dem Umweltamt nicht vor. 2015 wurden für beide Hallen Bauanträge für Umbau Nutzungsänderungen gestellt, die aber nicht umgesetzt wurden.

Aussagen zu eventuellen Schadstoffeinträgen in den Untergrund, aufgrund der Nutzung der beiden Hallen, kann vom Umweltamt aufgrund der vorhandenen Informationen nicht getroffen werden. Gemäß einer telefonischen Auskunft der Bodenschutzbehörde der Stadt Remscheid wird daher empfohlen vor einer weiteren Nutzungsänderung eine diesbezügliche Untersuchung durchführen zu lassen.

Je nach angestrebter Nutzung, werden vor einer baulichen Neunutzung des Grundstücks erneute Bodenuntersuchungen von der Baugenehmigungsbehörde auch zur Auflage gemacht werden.

Da es sich bei den vorher ansässigen Nutzungen um einen stahlverarbeitenden Betrieb gehandelt hat (Temperguss, Bremsprüfstand etc.), kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den betroffenen Flurstücken Betriebsstoffe, Öle oder Stäube aller Art befinden.

Es kommt nun auf die nachfolgende Nutzung der betroffenen Flurstücke an, inwieweit eine Aufarbeitung der ggf. vorhandenen Altlasten erfolgen muss. Sollten z.B. die Hallen niedergelegt werden und die Flächen versiegelt werden so ist der anfallende Sanierungsaufwand der Flächen geringer, als wenn dort Ausschachtungen für Neubauten entstehen und dort eine sensiblere Nutzung der Gewerbeflächen erfolgen soll.

Diese Annahmen sind im Vorfeld einer Wertermittlung zu bedenken, können aber nicht alle in Zahlen berücksichtigt werden. Es kommt daher auf das individuelle Konzept des Erwerbers an, ob, und wenn ja wie viel er für die Grundstückssanierung für sein Nutzungskonzept einkalkuliert. Wir gehen von altlastenfreien Grundstücken aus, haben aber durch einen Pauschalabschlag berücksichtigt, dass vor einer Neunutzung Bodenuntersuchungen durchgeführt werden müssen. Aufwendungen, wie Abtragungen des Bodens oder anderer Sanierungsmaßnahmen, die sich aufgrund der noch durchzuführenden Untersuchung ergeben können, müssen daher zusätzlich zu den Wertansätzen dieses Gutachtens berücksichtigt werden.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die zu bewertenden Gewerbehallen „Süd mit Büros und Waschräumen“ und „Halle mit Bremsprüfstand“, nicht mehr rentierlich sind und niedergelegt werden, die Flächen aber, wie von der Stadt Remscheid angemerkt, zukünftig voraussichtlich gemischt genutzt und bebaut werden sollen und die Flächen nicht gravierend mit Altlasten und Bodenverunreinigungen belastet sind.

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Bodenverunreinigungen und Altlasten die über die, dem Umweltamt vorliegenden Untersuchungen hinausgehen, gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Remscheid ist eine kreisfreie Stadt im Regierungsbezirk Düsseldorf in Nordrhein-Westfalen. Sie ist nach Wuppertal und Solingen mit ca. 112.000 Einwohnern die kleinste Stadt des so genannten Bergischen Städtedreiecks. Remscheid liegt auf den Höhen des Bergischen Landes im Inneren des großen Wupperbogens. Die Stadt liegt östlich von Solingen und südlich von Wuppertal. Remscheids Wirtschaft ist mittelständisch aufgestellt. Das Nebeneinander von großen, auf dem Weltmarkt führenden Firmen und zahlreichen kleineren, hochspezialisierten Zulieferern schaffen eine wirtschaftliche Struktur, die Innovationen fördert. Die überdurchschnittliche Patentdichte, die weit über dem Bundesdurchschnitt liegt, spricht hier für sich. Aufgrund der hohen Exportquote der hier erzeugten Produkte ist "Made in Remscheid" ein Qualitätssiegel mit Weltgeltung geworden. Remscheid bietet Investoren sowohl neu erschlossene Gewerbegebiete wie günstig gelegene Altstandorte, die Zug um Zug reaktiviert werden.

Die Stadt ist über die Bundesautobahn A1 – Köln-Dortmund – an das deutsche Autobahnnetz angeschlossen. Weiterhin führen die Bundesstraßen B 51, B 229, B 237 durch das Stadtgebiet. Neben dem Hauptbahnhof Remscheid bestehen noch 3 kleinere Regionalbahnhöfe (Güldenwerth, Lennep und Lüttringhausen).

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Solingen und Wuppertal (je ca. 15 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Düsseldorf (ca. 40 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 229, führt durch die Stadt Remscheid

Autobahnzufahrt:

zur A 1, (Köln/Bremen), Ass. Remscheid (ca. 3 km entf.)

Bahnhof:

Remscheid Hauptbahnhof, (ca. 0,9 km entfernt)

Flughafen:

Düsseldorf oder Köln/Bonn (ca. 50/60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Ortsteil „Remscheid Mitte“ südlich des Stadtzentrums. Die Entfernung zur Stadtmitte beträgt ca. 1,0 km. Dort befinden sich Kindergärten, Schulen, Ärzte und Geschäfte des allgemeinen und des täglichen Bedarfs. Öffentliche Verkehrsmittel sind in ca. 200 m fußläufig zu erreichen, der Hauptbahnhof liegt ca. 900 m entfernt.

Die Bundesstraße B229 (Freiheitstraße) erreicht man von der Grundstückszufahrt nach 400 m von dort beträgt die Entfernung zur Auffahrt auf die Bundesautobahn BAB 1 ca. 2,5 km. Das zu bewertende Grundstück liegt im Süden eines größeren historischen Industriegebietes (ehemals Bergische Stahlindustrie, BSI, Thyssen u.a).

Südlich und westlich der Papenberger Straße schließt sich hieran eine 2-3-geschossige Wohnbebauung an. Im nördlichen und mittleren Industriegebiet wurden in den letzten Jahren zur Papenberger Straße hin zahlreiche alte Hallen abgerissen, im östlichen Areal blieb die industrielle Substanz überwiegend erhalten.

Teilweise wurden die freigelegten Grundstücksbereiche wieder durch neue Hallen ersetzt.

Die nördlich oberhalb und östlich der zu bewertenden Grundstücke gelegenen Flächen, können noch baulich entwickelt werden.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Gewerbliche, vorwiegend aber wohnbauliche Nutzungen

Topografie:

Das zu bewertende Grundstück fällt insgesamt, parallel zur Papenberger Straße nach Süden hin ab. Durch die Geländeangleichungen ist die Neigung in den bebauten Abschnitten aber gering. Der Bereich um die Bestandsbebauung vom Wohn- und Pfortnerhaus bis zum Vorplatz, östlich der beiden Hallen, ist ziemlich eben.

Von dort fällt das Gelände über eine steile Böschung zu dem auf dem Flurstück 488 gelegenen, ehemaligen Stellplatz für Mitarbeiter-Krafffahrzeuge, der ebenfalls relativ eben ausgearbeitet wurde, ab.

2.2 Gestalt und Form

Das zu bewertende Gesamtgrundstück wurde im Frühjahr 2022 neu aufgeteilt und besteht jetzt aus insgesamt 16 Grundstücken gemäß des Grundbuchs mit den Flurstücksbezeichnungen 145 und 475 bis 489. Auf der Westseite schließen die Grundstücke auf einer Gesamtlänge von 75 m mit der Papenberger Straße ab.

Das Gesamtgrundstück hat eine Fläche von 12.215 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	normale innerstädtische Straße, mit durchschnittlichem, zu den Hauptverkehrszeiten lebhafterem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege sind beidseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten am Straßenrand sind nur begrenzt vorhanden. Auf den Bewertungsgrundstücken stehen ausreichende Parkflächen zur Verfügung.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung.

Das Grundstück ist in weiten Teilen nicht an den örtlichen Kanal angeschlossen.

Achtung: Kanalanschlüsse für Regen- und Abwasser sind nicht vorhanden.

Nach Angaben des Bevollmächtigten des Eigentümers ist keine genehmigte Entsorgung der Niederschlags- und Oberflächenwässer vorhanden. Vor Wiederaufnahme einer Grundstücksnutzung wird von der Stadt Remscheid die Herstellung einer entsprechenden Regenwasserableitung inkl. des Anschlusses an einen städtischen Kanal gefordert.

Für die für die Erstellung der notwendigen Entwässerungsanlagen nach einem von der TBR genehmigten Konzept, inkl. der Gräben der Leitungen und des Kanalanschlusses, liegt ein Angebot eines namhaften Remscheider Unternehmens aus dem Jahr 2015 über rd. 350.000 € zuzügl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer vor.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Das Wohnhaus mit (ehemaliger) Pförtnerloge grenzt, ebenso wie die ehemalige Wasserstation an die Papenberger Straße an. Weitere Grenzbebauungen bestehen nicht.

Baugrund

Im Bereich nach Westen zur Papenberger Straße vermutlich gewachsener, normal tragfähiger Baugrund. Im Bereich der Halle-Süd und der Bremsen-Prüfhalle weisen, gemäß der Auskunft des Umweltamtes der Stadt Remscheid, Luftbilder von 1929 auf Anschüttungen hin.

Östlich der Halle „Süd“ belegen Untersuchungen im Rahmen eines Bebauungsplans (1996) Anschüttungen von mindestens 4,30 m.

Altlasten

Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) liegen mir nicht vor.

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Bodenverunreinigungen und Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und werden nicht vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen

Mir liegt ein Grundbuchauszug vom 13.04.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Remscheid, Blatt 27043 folgende wertbeeinflussende Eintragungen.

lfd.Nr.1, betreffend die Flurstücke 487, 488 und 489: Die RWE Deutschland AG in Essen ist berechtigt das neben bezeichnete Grundstück gemäß festgestelltem Enteignungsplan für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 100.000 V Doppelleitung in Anspruch zu nehmen und das Grundstück für diese Zwecke zu betreten. In einem Schutzstreifen von 38 m Breite (und zwar zu beiden Seiten der Mastmittellinie in Abstand von je 19 m Breite) dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden. Vorhandene Gebäude sind hiervon ausgenommen. Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden und können ggf. beseitigt werden und zwar gemäß festgestelltem Enteignungsplan in einem Schutzstreifen bis zu 44 m Breite. Leitungsgefährdende Verrichtungen über und unter der Erde sind unzulässig.

Eingetragen am 7.9.1938 und 11.1.1939

lfd.Nr.2, betreffend alle Flurstücke des Gesamtgrundstücks: Grunddienstbarkeit (Immissionschutzverzicht) für die jeweiligen Eigentümer von insgesamt 65 benachbarten Grundstücken als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB eingetragen am 17.06.2016.

lfd.Nr.3, betreffend alle Flurstücke des Gesamtgrundstücks: Grunddienstbarkeit (Nutzungseinschränkung/ausschließliche Nutzung zu industriellen/gewerblichen Zwecken) für die jeweiligen Eigentümer von insgesamt 65 benachbarten Grundstücken als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, eingetragen am 17.06.2016.

lfd.Nr.4, betreffend alle Flurstücke des Gesamtgrundstücks: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Pumpstation- Leitungs-/Kanaltrassenrecht) für a) ThyssenKrupp AG, b) ThyssenKrupp Liegenschaften Umformtechnik Verwaltungs GmbH, eingetragen am 17.06.2016

lfd.Nr.5, betreffend alle Flurstücke des Gesamtgrundstücks: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Trafostationsrecht- Versorgungs- /Leitungs-trassenrecht) für a) ThyssenKrupp AG, b) ThyssenKrupp Liegenschaften Umformtechnik Verwaltungs GmbH, eingetragen am 17.06.2016

lfd.Nr.6, betreffend alle Flurstücke des Gesamtgrundstücks: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromkabelrecht) für a) ThyssenKrupp AG, b) ThyssenKrupp Liegenschaften Umformtechnik Verwaltungs GmbH, eingetragen am 17.06.2016

lfd.Nr.7, betreffend alle Flurstücke des Gesamtgrundstücks: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Stromversorgungseinrichtungsrecht) für a) ThyssenKrupp AG, b) ThyssenKrupp Liegenschaften Umformtechnik Verwaltungs GmbH, eingetragen am 17.06.2016

lfd.Nr.8, betreffend alle Flurstücke des Gesamtgrundstücks: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der umliegenden Gewerbegrundstücke des ehemaligen großen Industriestandorts der BSI/Thyssen-Krupp Werke. (Im Prinzip alle Grundstücke der im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellten Grundstücke südlich der Eisenbahntrasse) eingetragen am 17.06.2016.

lfd.Nr.9, betreffend die Flurstücke 145 und 475 bis 486: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Umspannanlagenrecht) für die RWE Deutschland AG

lfd.Nr.10, betreffend die Flurstücke 145 und 475 bis 486: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kabel- und Steuerkabelrecht/Steuer- und Telekommunikationsanlagenrecht) für die RWE Deutschland AG

lfd.Nr.11, betreffend die Flurstücke 145 und 475 bis 486: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die RWE Deutschland AG

lfd.Nr.12, betreffend die Flurstücke 145 und 475 bis 486: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht) für die RWE Deutschland AG

lfd.Nr.13, betreffend die Flurstücke 475 bis 486: Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Forschungsgemeinschaft Werkzeuge und Werkstoffe E.V. FGW Remscheid auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht sowie Versorgungsleitungsrecht)

lfd.Nr.16: Zwangsversteigerungsvermerk für die Grundstücke lfd.Nr.19, 22, 23 - Flurstücke 480, 483 und 484, eingetragen am 20.01.2020

lfd.Nr.17: Zwangsversteigerungsvermerk für die übrigen Grundstücke / Flurstücke des Grundbuchs, eingetragen am 20.01.2020.

Anmerkung:

Wegen der besonderen Vorschriften in Zwangsversteigerungsverfahren ist für jedes mit einer eigenen laufenden Nr. im Grundbuch eingetragene Einzelgrundstück ein separater „Verkehrswert“ zu ermitteln. Da die Erschließung der nicht unmittelbar an der Papenberger Straße gelegenen Grundstücke **nicht durch ins Grundbuch eingetragene Fahr- und Leitungsrechte privatrechtlich gesichert sind, müssen bei dieser Einzelbetrachtung alle Hinterliegergrundstücke als nicht erschlossene Grundstücke** angesehen und bewertet werden.

Des Weiteren werden, wegen der besonderen Vorschriften im Zwangsversteigerungsverfahren und der im Grundbuch eingetragenen Rangrücktritte die Werteeinflüsse der in Abteilung II eingetragenen Rechte in diesem Gutachten (zuerst) nicht berücksichtigt. Der Werteeinfluss der eingetragenen Grunddienstbarkeiten, Rechte und Belastungen wird am Ende der Wertermittlung eines jeden Grundstücks separat mitgeteilt.

Außerdem werden Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie im anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren im Verhältnis ihrer Ränge aufgeteilt und ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Nach Auskunft des Bevollmächtigten des Eigentümers soll ein Mietvertrag über das auf Flurstück 483 gelegene Wohn- und Pförtnerhaus und die 4 anschließenden Garagen, bis zum Jahr 2030 abgeschlossen sein, der dem Mieter, gegen entsprechende Mietreduktion, das Recht einräumt, das Gebäude zu sanieren und umfassend zu modernisieren.

In diesem Vertrag soll dem Mieter auch ein Vorkaufsrecht an dem im Grundbuch unter lfd.Nr.22 eingetragenen Flurstück 483 privatrechtlich eingeräumt worden sein.

(Anmerkung: ich habe sowohl den Bevollmächtigten als auch den Mieter mehrfach gebeten mir den Mietvertrag zukommen zu lassen. Das ist leider nicht geschehen).

Die auf dem Grundstück gelegenen 4 Garagen überbauen jetzt Teile des 488.

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nach Auskunft des Bevollmächtigten des Eigentümers nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis

Es liegt eine Baulastübernahmeerklärung Nr. 8850 vor, die Sicherung der Grundstückseinheit § 4, 2 BauO NRW sichert. Die Eigentümer haben die katastermäßige Aufteilung des Grundstücks geplant. Im Hinblick auf die beabsichtigte Grundstücksteilung die bestehende Bebauung wurde gem. § 85 BauO NRW gegenüber der Bauaufsichtsbehörde Remscheid die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernommen die Baulastgrundstücke als ein einheitliches Grundstück gelten zu lassen.

Denkmalschutz

besteht gemäß der im Internet veröffentlichten Denkmalliste der Stadt Remscheid nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Nur eine Straßen- und Baufluchtlinie verläuft entlang der Grundstücksgrenze zur Papenberger Straße (Straßen und Fluchtlinie 07 / I – förmlich festgestellt am 23.04.1912).

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen entsprechender Bau- und Nutzungsgenehmigungen konnte von mir aufgrund der Gebäudealter und einer nur spärlichen vorliegenden Gebäudedokumentation nicht durchgängig geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Außerdem wird ohne vertiefende Untersuchungen (die den Rahmen der beauftragten Verkehrswertermittlung sprengen würden) davon ausgegangen, dass bei der Errichtung und dem Betrieb der baulichen Anlagen die gültigen Sicherheitsregeln und -Standards sowie die Vorschriften des Brandschutzes eingehalten worden sind.

Untersuchungen hinsichtlich Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG),

Energieeinsparungsverordnung (EnEV), Trinkwasserverordnung (TrinkwV)

und des §§ 45 BauO NRW Abwasseranlagen (u. a. Betriebssicherheit und Dichtheit von Abwasserleitungen, Kleinkläranlagen, Abwassergruben) wurden nicht durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV Abs.4) nochmaliger Hinweis: hinsichtlich der Abwasser- und Regenwasserableitung bis zum öffentlichen Kanal ist das Grundstück **z.Zt. nicht erschlossen**.

Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV Abs.3)

Anmerkung: Ein baureifes Grundstück ist letztlich nur wirklich baureif, wenn auch die notwendige Infrastruktur vorhanden und der Anschluss an die öffentliche Energieversorgung, Wasser- und Kanalanschluss gewährleistet sind.

abgabenrechtlicher Zustand

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Wie bereits unter 2.2 beschrieben, grenzt die zu bewertende Fläche im Westen an die fertig ausgebaute Papenberger Straße.

Nach den mir vorliegenden Informationen sollen die Erschließungsbeiträge nach BauGB (Ersterschließung) sind für alle Flurstücke endabgerechnet sein. Offene Beiträge für Baumaßnahmen, die nach Kommunalabgabengesetz zu verrechnen sind, stehen nicht aus.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden z.T. schriftlich aber auch mündlich bei öffentlichen Stellen der Stadt Remscheid, bei deren technischen Betrieben TBR und der Westnetz GmbH, einer Tochter der RWE Innogy eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

abgesehen vom in der Sanierung befindlichen Wohn- und Pförtnerhaus, für das ein Nutzungsvertrag abgeschlossen sein soll, der mir aber nicht vorgelegt wurde, sind zurzeit keine der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude oder Flächen vermietet.

Die auf den Flurstücken 145, 484, 485 und 489 gelegene Umspann- und Trafostation wird von der Westnetz GmbH (RWE) aufgrund eines Enteignungsverfahrens im Jahr 1938 und diesbezüglicher Altverträge unentgeltlich genutzt.

Das auf dem Flurstück 145 gelegene Magazingebäude soll von der Westnetz GmbH auf eigene Kosten errichtet worden sein. Es wird daher von der Westnetz GmbH unentgeltlich als Außenlager für Messgeräte und elektrische Einrichtungen genutzt.

Meiner Bitte um Übersendung der diesbezüglichen Verträge ist die Westnetz GmbH leider nicht nachgekommen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Beschreibung der auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen

Die baulichen Anlagen der zu bewertenden Grundstücke werden nachfolgend in der Reihenfolge der im Uhrzeigersinn vorgenommenen Begehung beginnend am Wohn- und Pfortnerhaus beschrieben.

- Wohn- und Pfortnerhaus inkl. der anschließenden Garagen
- Wasser- und Pumpstation
- Trafo-Station
- Halle „Süd“ (die nördliche der beiden Hallen) mit Zwischen- und Büroanbau
- Halle Bremsprüfstand
- Magazin der Westnetz GmbH

Die Beschreibungen erfolgen auf der Basis der Ortsbesichtigung. Im Rahmen dieser Bewertung wird von der formellen und materiellen Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen ausgegangen.

3.3 Wohn- und Pfortnerhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Pfortnerhaus; dreigeschossig; unterkellert; leicht geneigtes Satteldach (nicht ausbaubar); mit Anbau von 4 Garagen
Baujahr:	um 1937 (nach alten Bauplänen im Bauaktenarchiv)
Modernisierung:	2005 wurde eine neue Gastherme eingebaut. <u>Anmerkung:</u> im Gebäude wurde mit den Vorbereitungen zu einer durchgreifenden Modernisierung begonnen. Ausgenommen eines Badezimmers im 2. Obergeschoss wurden alle sanitären Anlagen, Fliesen-, Boden-, Decken- und Wandbeläge entfernt. Die Elektroinstallationen wurden demontiert Wandputze großflächig abgeschlagen, die Türelemente herausgerissen und entsorgt. Das Gebäude präsentierte sich bei der Ortsbesichtigung quasi in einer Art „Rohbauzustand“.
Energieeffizienz:	ein Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen (die Fassadenanstriche sind erneuerungsbedürftig)

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Abstellräume, Mieterkeller

Erdgeschoss:

Treppenhaus und Wohnung 1 mit folgender Aufteilung:

Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer.

1.Obergeschoss:

Treppenhaus und Wohnung 2 mit folgender Aufteilung:

Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer.

2. Obergeschoss:

Treppenhaus und Wohnung 3 mit folgender Aufteilung:

Flur, Bad/WC, Küche, Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer.

3.3.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Trägerkappendecke über dem Kellergeschoss, Holzbalkendecken über den Wohngeschossen,
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> einfache Holztreppe <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit lackierten Holzstufen einfaches Holzgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktionen:</u> Pfetten und Sparen aus Holz, Rauspundschalung <u>Dachform:</u> Flachdach bzw. leicht geneigtes Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> mehrlagige Dachbahnen aus Bitumenpappe

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Wasserleitungen aus Kupferrohr
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	technisch überaltert, wurde daher in fast allen Räumen entfernt
Heizung:	Zentrale Gastherme für alle Wohnungen im Keller In den Wohnungen Stahlradiatoren oder Flachheizkörper mit Thermostatventilen

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand der Wohnungen im Gebäude

Bodenbeläge:	nicht vorhanden – die Bodenbeläge wurden entfernt und entsorgt
Wandbekleidungen:	nicht vorhanden - der Putz wurde abgeschlagen
Deckenbekleidungen:	Deckenputz
Fenster:	Kunststofffenster mit 2 Scheiben-Isolierverglasung; Einbaujahr 1980, die Doppelverglasung wurde tlw. Im Jahr 2000 erneuert. Im Erdgeschoss und Treppenhaus sind teilweise noch Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden

Türen:	wurden ausgebaut und entsorgt
sanitäre Installation:	In den Wohnungen im EG und 1.OG sind keine Sanitärinstallationen vorhanden. <u>Bad im 2.Obergeschoss:</u> eingebaute Wanne, Dusche, wandhängendes WC, Handwaschbecken; zeitgemäße Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte

3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	Da zur Vorbereitung der Modernisierung mit der Entfernung der Wohnungsausstattung begonnen wurde, besteht ein erheblicher Sanierungs- und Wiederherstellungsbedarf
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist abgesehen von den oben beschriebenen Sanierungs- und Wiederherstellungsbedarf unter Berücksichtigung des Baujahres befriedigend.

3.4 Garagen und Werkstattgebäude auf Flurst.483

Baujahr:	1937 (nach Plänen im Bauaktenarchiv)
Bauart:	massiv gemauert, Stampfbetonböden
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Innenwände:	gemauert, verputzt und gestrichen
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Unterzüge aus Beton darüber Pfetten und Sparen aus Holz, Rauspundschalung <u>Dachform:</u> Flachdach bzw. leicht geneigtes Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> mehrlagige Dachbahnen aus Bitumenpappe
Türen, Tore:	Stahlschwingtore, ungedämmt
Fenster:	Holzfenster mit Einscheibenverglasung
Ausstattungsmerkmale:	Elektroanschluss mit Beleuchtung, Wasseranschluss, die Räume sind unbeheizt

3.5 Garage auf Flurstück 464

Baujahr:	um 1937 (nach Plänen im Bauaktenarchiv)
Bauart:	massiv gemauert, Stampfbetonböden
Außenansicht:	Trapezblechverkleidung dreiseitig, neben dem Garagentor verputzt;
Dach:	<u>Dachkonstruktion (vermutlich):</u> Pfetten und Sparen aus Holz, Rauspundschalung <u>Dachform:</u> 1/2 leicht geneigtes Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> mehrlagige Dachbahnen aus Bitumenpappe
Gebäudezugang, Tore:	2 Doppelflügeltore mit Lichtausschnitten, alt und z.T. schadhaft;
Fenster:	keine vorhanden
Ausstattungsmerkmale:	unbekannt, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte
Anmerkung:	nach Angaben des Eigentümervertreters befindet sich im Gebäude die ehemalige Pumpstation der BSI mit dem Hauptwasseranschluss des Gewerbegrundstücks. Die Innenausstattung des Gebäudes soll einfach sein, in der Art eines einfachen Garagengebäudes.

3.6 Trafostation auf den Flurstücken 145, 484, 485, 489

(die Trafostation und deren Umgriffsflächen konnten von mir beim Ortstermin nicht besichtigt werden!! Auf dem Gelände besteht Lebensgefahr und ein absolutes Betretungsverbot. Die Beschreibung des Grundstücks erfolgt daher nur nach äußerem Anschein.

Baujahr:	1937 (nach Plänen im Bauaktenarchiv)
Gebäudeart:	2 Baukörper, 2-geschossig, nicht unterkellert
Außenansicht:	verputzt und gestrichen
Bauart:	massiv gemauert,
Geschossdecken:	Betondecken
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> vermutlich Betondecke <u>Dachform:</u> Flachdach bzw. leicht geneigtes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> mehrlagige Dachbahnen aus Bitumenpappe
Fenster:	Holzfenster mit Einscheibenverglasung
Ausstattungsmerkmale:	sind unbekannt da keine Begehung stattgefunden hat.

3.7 Zwischenbau zwischen Trafostation und Halle „Süd“ auf Flurstück 478

im Erdgeschoss des Zwischenbaus befindet sich im Bereich einer ehemaligen Durchfahrtsrampe eine geneigte Lagerfläche, die durch das Verschließen der Enden der Durchfahrt mit Trapezblechwänden mit jeweils einem in der Mitte angeordneten Aluminium-Rolltor (ca. 4,0 × 4,0 m) entstanden ist. Im 1. Obergeschoss des Zwischenbaus befanden sich Umkleiden, Sanitär- und Waschräume für die Belegschaft der Firma BSI (Bergische Stahlindustrie) später Thyssen-Krupp.

3.7.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lager- und Sozialraumgebäude, zweigeschossig, nicht unterkellert, die Giebelwände der Halle „Süd“ und der Trafostation bilden den Abschluss des Lagerbereichs, das Gebäude verfügt im EG über keine eigenen Außenwände
Baujahr:	um 1938 (gem. Bauakte und Konstruktionsart geschätzt)
Außenansicht:	Klinkermauerwerk in Stahlkonstruktionen, z.T. gestrichen

3.7.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Skelettbau (Stahl), mit z.T. gemauerten Außenwänden
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Geschossdecke:	Trägerkappendecken mit Ortbetonfüllung
Dach:	<u>Dachkonstruktionen:</u> Stegbetondielen über Stahlpfettenkonstruktion
	<u>Dachform:</u> Flachdach bzw. leicht geneigtes Pultdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Eindichtung aus Bitumenpappbahnen

3.7.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung und Ausbauzustand

3.7.4 einfache Lagerhalle im Erdgeschoss des Zwischenbaus

Hallenboden:	Asphalt, insgesamt schräg von Nord nach Süd abfallend
Hallentore, Hallenausgänge:	2 Aluminiumrolltore (ca. 4,0 × 4,0 m i.L.) 2 Doppelflügeltüren zum Westnetzgebäude
sanitäre Installation:	nicht vorhanden
Elektroinstallation:	Beleuchtung über Lichtbänder mit Neonröhren
Heizung:	keine vorhanden
Belichtung:	keine Fenster nur künstlich
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.7.5 (ehemalige) Sanitär- und Umkleieräume für die Belegschaft im 1.Obergeschoss

Böden:	rote Spaltklinkerbeläge
Wände:	ca. 2,20 m hoch gefliest, darüber Putz mit Anstrich
Fenster:	Holzfenster mit Einfachverglasung
Belichtung:	gut
Beleuchtung:	über Lichtbänder mit Neonröhren
Heizung:	veraltete Ölheizung, schadhaft (darf nicht mehr betrieben werden) Raumheizung über Flachheizkörper
Warmwasserbereitung:	ebenfalls über vorgenannte schadhafte Ölheizung
sanitäre Installation:	Rohrleitung teilweise auf Putz verlegt Waschkauen, Duschbecken, Toiletten in Industriequalität (durch Vandalismus mittlerweile völlig zerstört)
Schäden und Mängel /Instandsetzungserfordernisse:	erhebliche Putz- und Anstrichschäden durch seit längerem bestehende Dachundichtigkeiten erhebliche Vandalismusschäden an Waschbecken, Toiletten, Duschen und Sanitärinstallationen, zerschlagene Fenster und Türen, erhebliche Putz- und Schimmelschäden durch eindringendes Regenwasser
Allgemeinbeurteilung:	Die Räumlichkeiten sind wegen der massiven Wasserschäden und des Vandalismus nicht benutzbar. Außerdem entspricht die einfache Ausstattung nicht mehr heutigen hygienischen Anforderungen. Vor Wiederaufnahme einer Nutzung als Sanitärräume sind erhebliche Investitionen erforderlich. (Im Prinzip ist eine Kernsanierung und ein Neuaufbau erforderlich) Anmerkung: bei gleichem Aufwand könnten hier auch in Teilbereichen Büroräume eingerichtet werden.

3.8 Halle „Süd“ (die nördliche der beiden Hallen) mit Büro und Sozialanbau

Das genaue Baujahr der Halle Süd ist nicht bekannt. Es wird aber auf Anfang des 20. Jahrhunderts geschätzt. Der Innenraum ist frei überspannt ohne Zwischenwände und Stützen. Die Tragkonstruktionen des Gebäudes und des Daches die technischen Einrichtungen liegen in der Ebene der Außenwände.

Ein zweigeschossiger Zwischenbau über nahezu die gesamte Hallenbreite verbindet die Halle Süd mit der Trafostation (Westnetz GmbH) die Raumhöhen im Zwischenbau betragen im EG aufgrund des geneigten Hallenbodens an der Grundstückszufahrt 4,4 m bis zur Hallenumfahrung an der Südseite 5,6 m. Die Raumhöhe im Obergeschoss beträgt 4,4 m an der Traufe und ca. 5,0 m im Bereich des Firstes.

Der Anbau nach Norden wurde zuletzt wahrscheinlich im Erdgeschoss als Lager und im Obergeschoss als Büro genutzt. Wegen der durch Dachundichtigkeiten hervorgerufenen Wasser- und Schimmelschäden und der Zerstörung durch Vandalismus sind die Räume nicht mehr nutzbar und bedürfen eines grundlegenden wieder Neuaufbaus.

3.8.1 Bauart- und Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Produktions- und Lagergebäude, eingeschossig, Stahlskelettkonstruktion mit Backsteinausmauerung, die Höhe der Halle beträgt bis zum First ca. 17,5 m zu den beidseitigen Traufen ca. 11,0 m.
Baujahr:	um 1937 (nach Plänen im Bauaktenarchiv)
Instandsetzung und Teilsanierung:	Behebung von Vandalismus- und Bauschäden aufgrund unterlassener Instandhaltung wäre zur Wiederaufnahme einer wirtschaftlichen Nutzung erforderlich ist aber allein wg. der gestiegenen energetischen Anforderungen auch an Gewerbegebäuden nicht mehr ausreichend.
Außenansicht:	Klinkermauerwerk in Stahlkonstruktionen, z.T. gestrichen und große einfach verglaste Lichtbänder

3.8.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Skelettbau (Stahl), mit z.T. gemauerten Außenwänden
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton im Bereich der Tragkonstruktionen und Außenwände
Hallenboden:	tlw. Pflaster, Beton, Asphalt, Schwerlastplatten, Eisenbahnschienen (insgesamt uneben)
Dach:	<u>Dachkonstruktionen:</u> leichte Stahlfachwerkbinder, Stahlpfetten, Holzsparren mit Rauspundschalung, <u>Dachform:</u> Satteldach ohne Lüftungsöffnungen <u>Dacheindeckung:</u> Eindichtung aus Bitumenpappbahnen oder Schindeln (gem. eines Überflugfotos aus dem Jahre 2016 scheint die Eindeckung partiell sehr alt zu sein) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech.

3.8.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung und Ausbauzustand

3.8.4 Lager- und Produktionshalle

Fenster:	geschlossene Industrieverglasung mit wenigen Kippfenstern, Metallrahmen mit Einfachverglasung aus Drahtglas
Hallentore, Hallenausgänge:	Aluminiumrolltor (ca. 4,0 × 5,0 m i.L.) wenige Schluftpüren 1,0 × 2,0 m zur Südseite
Elektroinstallation:	eine an den Erfordernissen der ehemaligen Metallverarbeitung ausgerichtete Ausstattung; Kraftstromanschlüsse, Industriehallenbeleuchtung über Hallenstrahler

Belichtung:	gut
sanitäre Installation:	nicht vorhanden (liegt im Zwischenbau)
Heizung:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist aufgrund langjähriger Vernachlässigung ungenügend. Ein Wiederaufbau bzw. eine Nachrüstung der Hallen nach heutigem Standard scheint wirtschaftlich nicht vertretbar zu sein.

Besonderheit: bei der Ortsbegehung wurde mir mitgeteilt, dass an der Nordwand der Halle Süd ein 300 KV Hochspannungskabel in Höhe von ca. 6 m auf einer Kabeltrasse verlegt ist.

Die oberhalb des Bewertungsgrundstücks angesiedelten Gewerbeunternehmen und Bereiche des Stadtteils Remscheid Süd werden von der Umspann- und Trafostation über diese Leitung mit Elektrizität versorgt. Wird die Halle für eine neue Nutzung des Grundstücks niedergelegt ist zusätzlich zu den Freilegungskosten der Aufwand für die Verlegung der Leitung mit einzuplanen.

3.9 Büroanbau an Halle „Süd“

Gebäudeart:	Büro- und Personalgebäude, zweigeschossig, nicht unterkellert
Baujahr:	um 1937 (gem. Bauakte und Konstruktionsart geschätzt)
Komplettsanierung und Teilmodernisierung:	Um das Gebäude wieder nutzbar und genehmigungsfähig zu machen wäre neben dem erheblichen Instandsetzungsaufwand eine energetische Sanierung erforderlich. Der hierzu zu betreibende Aufwand übersteigt den Ertragswert der baulichen Anlage deutlich, und scheint daher wirtschaftlich nicht vertretbar zu sein.
Außenansicht:	Klinkermauerwerk

3.9.1 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Außenwände:	Sichtmauerwerk-Backstein
Dach:	<u>Dachkonstruktionen:</u> Holzbinder, Holzsparren mit Rauspundschalung, <u>Dachform:</u> leicht geneigtes Pultdach <u>Dacheindeckung:</u> Eindichtung aus Bitumenpappbahnen - das Dach ist undicht (gem. eines Überflugfotos aus dem Jahre 2016 scheint die Eindeckung gesamt ziemlich alt zu sein) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.9.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung und Ausbauzustand

3.9.3 Büro- und Personalgebäude

Fenster:	Holzfenster mit Einscheibenverglasung
Hauszugänge:	Holztüre mit Lichtausschnitt (von Vandalen zerstört)
Elektroinstallation:	veraltet, teilweise zerstört und unbrauchbar
Belichtung:	gut
sanitäre Installation:	nicht vorhanden
Heizung:	keine vorhanden
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein übergroßer Reparaturstau und Renovierungsbedarf aufgrund unterlassener Instandhaltung.

3.9.4 Nutzflächen und deren Verteilung im Zwischenbau, Halle „Süd“ und Büroanbau

Raumaufteilung im Erdgeschoss:	Halle „Süd“ – Produktion/Lager	1.153 m ²
	Zwischenbau - einfaches Lager	216 m ²
	Büroanbau – Personalräume	107 m ²
	Gesamtnutzfläche im EG:	1.476 m²
Raumaufteilungen Obergeschoss:	Zwischenbau - Sanitärräume	213 m ²
	Büroanbau – Büroräume	96 m ²
	Gesamtnutzfläche im OG:	309 m²
	Gesamtnutzfläche EG+OG:	1.785 m²

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes nach DIN 277 beträgt gemäß einer mir vorliegenden Zusammenstellung aus der Bauakte rund: 1.970 m²

3.10 Außenanlagen, Zufahrten, Grundstücksanschlüsse, Besonderheiten

Die innere Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine asphaltierte Privatstraße, die von der Papenberger Straße nördlich von Wohn- und Pförtnerhaus, der Trafo-Station und der Halle „Süd“ zu deren östlichen Vorplatz, der als Rangier- und Lagerfläche genutzt werden kann, führt. Hieran schließt sich eine weitere befestigte Außenbereichsfläche (mit dem ehemaligen Kühlturm) an der Süd Ostgrenze des Grundstücks an.

Die gesamt Freifläche zwischen Halle „Süd“ und Halle des Bremsprüfstandes ist asphaltiert bzw. mit Betonpflaster befestigt. Auf vorgenannten Flächen sind 30 Stellplätze für die Kraftfahrzeuge der Mitarbeiter markiert.

Über alle zuvor beschriebenen Flächen ist der Westnetz GmbH (RWE AG) durch Eintragung ins Grundbuch eine mindestens 4,50 m breite Fahrfläche für Schwerlastfahrzeuge als Grunddienstbarkeit eingeräumt. Die Länge der Fahrfläche beträgt rd. 250 m, insgesamt ist also von dieser Grunddienstbarkeit eine Grundstücksfläche von 1.125 m² betroffen.

Außenanlagen auf Flurstück 488

Die mit Asphaltbelag befestigte südlich des Wohn- und Pfortnerhauses an der Papenberger Straße auf Flurstück 488 gelegene Stellplatzfläche für Mitarbeiterfahrzeuge ist durch Unkraut und Buschwerk auf mehr als 50 % ihrer ursprünglichen Grundfläche überwuchert. Unter Laubfall und Wildwuchs lässt sich aber noch der Asphaltbelag erkennen.

Einfriedung

Das Gesamtareal ist zur Papenberger Straße hin eingezäunt. In Teilbereichen (nördlich der Einfahrt) befindet sich eine Ziegelsteinmauer mit Trapezblechverkleidung zur Straßenseite bzw. ein verputzter Mauersockel mit einem darüber angebrachten Stabgitterzaun.

Auch an der Nordseite des Grundstücks ist parallel zur Privatstraße ein Stabgitterzaun angebracht, der an einigen Stellen geöffnet ist. An der Ost- und Südseite des Grundstücks sind keine oder sehr alte und schadhafte Maschendrahtzäune vorhanden.

3.11 Gewerbegebäude Bremsprüfstand (die südliche der beiden Hallen)

Das ursprüngliche Baujahr für die Halle des ehemaligen Bremsprüfstandes ist nicht bekannt. Durch den nachträglichen Einbau der Büro- und Laborräume ist das Gebäude überwiegend zweigeschossig und nur in einem Teilbereich von ca. 180 m² eingeschossig.

Die Halle verfügt in beiden Ebenen über zahlreiche Büro- und Laborräume, über 2 Werk- und Ausstellungshallen im Erdgeschoss, je eine im Osten und eine im Westen und über 5 große, nicht ausgebaute, einfache Lagerräume ohne Fenster im Obergeschoss.

3.11.1 Nutzflächen und deren Verteilung im Gebäude

Raumaufteilung im Erdgeschoss:	Halle 1	415 m ²
	Halle 2	246 m ²
	5 Büros	107 m ²
	1 Konferenzraum	97 m ²
	Prüfräume	300 m ²
	Sanitär und Sozialräume	198 m ²
	Erschließungs- und Ausstellungsflächen	295 m ²
	Gesamtnutzfläche im EG:	1.658 m²
Raumaufteilungen Obergeschoss:	Büros	180 m ²
	Test- und Laborräume	445 m ²
	Lagerräume	642 m ²
	Sanitärräume	30 m ²
	Erschließungsflächen	145 m ²
	Gesamtnutzfläche im OG:	1.442 m²
	Gesamtnutzfläche EG+OG:	3.100 m²

Die Bruttogrundfläche des Gebäudes nach DIN 277 beträgt gemäß einer mir vorliegenden Zusammenstellung aus der Bauakte rund: 3.790 m²

3.11.2 Bauart- und Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehemaliges eingeschossiges Produktionsgebäude, Stahlskelettkonstruktion mit Backsteinausmauerung, Firsthöhe ca. 14,50 m,
Baujahr:	um 1938 (gem. Bauakte und Konstruktionsart geschätzt)
Sanierung und Teilmodernisierung:	1993 – 1994 Einbau von Büro-, Labor- und Lagerräumen auf 2 Geschosebenen, Gebäudeerweiterung im Bereich des Eingangs und der neuen Geschosstreppe.
Außenansicht:	Trapezblechverkleidungen, im Bereich des neu geschaffenen Eingangs raumhohe Verglasungen in einer Aluminiumprofilkonstruktion in der Art eines Wintergartens.

3.11.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Skelettbau (Stahl), mit z.T. gemauerten Außenwänden bzw. ausgemauerten Stahlprofilkonstruktionen
Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton im Bereich der Tragkonstruktionen und Außenwände
Böden und Decken:	Betondecken bzw. Kappendecken mit Ortbetonfüllung
Geschosstreppe:	Betontreppe mit Kunststeinstufen und Metallgeländer
Dach:	<u>Dachkonstruktionen:</u> leichte Stahlfachwerkbinder, Stahlpfetten, Holzsparren mit Rauspundschalung, <u>Dachform:</u> 2 nebeneinander liegende Mansarddächer <u>Dacheindeckung:</u> Eindichtung aus Bitumenpappbahnen Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech Ortgangverkleidung des Daches mit Kant-Blechprofilen
besondere Bauteile:	Dachüberstand vor dem Falltor nordwest

3.11.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung und Ausbauzustand

Fenster:	Kunststofffenster mit 2 Scheibenisolierverglasung im Erdgeschoss Einbruchschutz mit verzinkten Gittern raumhohe Verglasungen in Aluminiumprofilen im Eingangsbereich
Hallentore, Hallenausgänge:	4 Falltoranlagen mit Lichtfeldern an der Ostseite 1 Falltoranlage mit Lichtfeldern an der Nordwestseite weitere Schlupf- und Doppelflügeltüren an der Nordseite

Bodenbeläge:	helle Kunststeinplattenbeläge im Eingangsbereich in Fluren und in Teilbereichen der Ausstellungs- und Lagerräume, hier teilweise auch Schwerlastböden. In Büro- und Laborräumen vorwiegend PVC Beläge, in Sanitär und Nassräumen Fliesen
Wände:	verputzt und gestrichen zum Teil auch Sichtmauerwerk, in Nassräumen weiße Industriefliesen ca. 2,20 m hoch
Decken:	Mineralfasereinlegedecken in Büros und Laboren, verputzte Decken in den Lagerbereichen
Innentüren:	glatte, weiße Türelemente, Stahlumfassungszargen, einfache Beschläge
Elektroinstallation:	Die Elektroinstallation in den Büro und Laborräumen und einen Großteil der Lagerbereiche stammt aus dem Jahr der Modernisierung ca. 1994, Kabelkanäle mit Steckdosen und Medienanschlüssen nach Bedarf. In den Büro- Labor und Ausstellungsräumen sind in die abgehängten Decken Rastereinbauleuchten integriert. In den Lagerbereichen sind Starkstromanschlüsse vorhanden, die Belichtung erfolgt mit an durchlaufenden Lichtschienen angebrachten Leuchtstoffröhren.
Belichtung:	In den Büroräumen über Fenster befriedigend
sanitäre Installation:	Stand-WCs mit Spülkästen, einfache Handwaschbecken auch Industriewaschtische, weiß, in zeitgemäßer Ausstattung und Qualität
Heizung:	Ölzentralheizung, in Büro-, Labor- und Ausstellungsräumen Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	in Sanitärräumen über dezentrale elt. Durchlauferhitzer
besondere Einrichtungen:	In 3 Laborräumen sind Klimageräte in die abgehängten Decken integriert
Bauschäden- Instandsetzungserfordernisse:	Vandalismusschäden in den Hallen und Büroräumen, Wasserschäden mit erheblichen Schimmelbefall in südwestlich gelegenen Laborräumen, durch eingetretene Feuchtigkeit geschädigte Unterdecken. Mineralfasereinlegedecken sind heruntergerissen, Deckenleuchten und Kabel wurden gestohlen. Viele Fenster sind zerschlagen oder herausgerissen, die Türelemente sind eingetreten Alle Sanitärobjekte und ein Großteil der Fliesen in den ehemaligen Sanitärräumen sind zerschlagen, die Heizkörper waren abgeschraubt und lagen auf Paletten zum Abtransport bereit, Kupferrohre wurden abgetrennt und gestohlen,

	<p>Kabel und Schalter wurden herausgerissen und gestohlen, die Räume liegen teilweise voll Müll und Unrat, im Gebäude scheinen sich zeitweise Obdachlose aufzuhalten</p> <p>Geruchsbelästigung und Verschmutzung durch (Marder) Befall und Ungeziefer in den ungenutzten Räumen</p> <p>Eine Behebung der mittlerweile durch Vernachlässigung und Vandalismus am Gebäude entstandenen Schäden, in Verbindung mit einer von der Genehmigungsbehörde bei der Beantragung einer neuen Nutzung zu Bedingung gemachten energetischen Sanierung ist wirtschaftlich nicht sinnvoll.</p>
Energieausweis:	ein Energieausweis für das Gebäude liegt nicht vor.
Kanaldichtheitsprüfung:	Das Gebäude ist nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen - eine Dichtigkeitsbescheinigung für die Abwasserleitungen der Immobilie liegt nicht vor.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unter Berücksichtigung der erheblichen Schäden durch Vandalismus und Vernachlässigung als ungenügend zu bezeichnen. Dennoch besteht weiterhin ein partieller Unterhaltungsbedarf und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.12 Kühlturm in der Südostecke des Grundstücks

an der Südostecke des Grundstücks liegt der alte Kühlturm der Firma BSI mit den Grundabmessungen ca. 11,40 m x 10,20 m x 9,00 m.

Der Kühlturm wurde über einem Betonfundament und 2 betonierten Kühlwasserbecken als Stahlkonstruktion mit Backstein-Ausfachung errichtet. Das Dach ist mit Bitumenbahnen eingedeckt. Das Gebäude befindet sich in einem verfallenen Zustand.

In der Südhälfte des Gebäudes sind 2 Berieselungskammern mit vermutlich asbesthaltigen Kühllamellen vorhanden. Nach einer überschlägigen Schätzung summieren sich die Flächen der Kühllamellen auf ca. 7.000 m². Ein wirtschaftlich denkender Erwerber wird dieses Gebäude zwar gegen unbefugtes Betreten sichern, aber aus Kostengründen nicht abreißen und entsorgen. Dem Kühlturm selbst wird kein Wert beigemessen, allerdings wird dadurch die nutzbare Fläche des Grundstücks durch den abgesicherten Kühlturm inkl. eines angemessenen Umgriffs um ca. 200 m² gemindert. Der Bodenwert dieser für einen Erwerber unbrauchbaren Fläche, wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht

3.13 Magazin und Lager für Hochspannungszubehör auf Flurstück 145

3.13.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einfaches Magazin/Lagergebäude, eingeschossig
Baujahr:	um 1980 (nach Augenschein geschätzt)
Außenansicht:	verputzt und gestrichen

3.13.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Dach:	<u>Dachform:</u> flachgeneigtes Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Eindichtung aus Bitumenpappbahnen

3.13.3 Anmerkung zur Gebäudeausstattung, dem Ausbau- und Unterhaltungszustand

das Gebäude liegt auf dem, wegen der dort befindlichen Umspannstation, stark abgesicherten Hochspannungsgrundstück der Westnetz GmbH und konnte von mir nicht besichtigt werden. Gebäudeausstattung und Unterhaltungszustand werden von mir daher so geschätzt und ein gewertet wie es augenscheinlich von der Flurstücksgrenze und einer im Internet veröffentlichten Luftaufnahme zu erkennen war.

3.13.4 Anmerkung zur Errichtung und Nutzung des Gebäudes

gemäß mündlicher Auskunft wurde das Magazingebäude von der Westnetz GmbH nach eigenen Vorstellungen und auf eigene Kosten auf dem zu bewertenden Grundstück errichtet.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB (Baugesetzbuch) ein marktgerechter Preis im nächsten Verkaufsfall, der **Verkehrswert**.

Dieser 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.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der dem realistischen Verkaufspreis nahe kommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den allermeisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren.

Um die Sicherheit der Ergebnisse zu erhöhen sollen mehrere Verfahren angewendet werden.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

1. Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

Bodenwertermittlung der Bodenwert wird für gewöhnlich anhand eines Bodenrichtwertes gelegentlich auch anhand einzelner Vergleichskaufpreise ermittelt. Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für ähnlich genutzte Grundstücke in einer abgegrenzten Zone. Durch Anpassung des verwendeten Bodenrichtwertes gleicht man diesen an das zu bewertende Grundstück und dessen Eigenschaften an.

Für die Lage des Bewertungsobjektes liegt ein geeigneter Bodenrichtwert vor.

Die Bodenwertermittlung wird daher auf dieser Grundlage durchgeführt.

Ertragswertverfahren

mit dem Ertragswertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden.

Für diese Objektart konnten vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid aktuelle Liegenschaftszinssätze aus dem örtlichen Grundstücksmarkt abgeleitet werden.

Das zu bewertende Objekt ist ertragsorientiert zu sehen, daher wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewendet.

Sachwertverfahren

mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die nicht zur Erzielung einer Rendite sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung konzipiert sind.

Obwohl das zu bewertende Objekt vorrangig ertragsorientiert ist, wird das Sachwertverfahren stützend angewendet, weil der Restwert der Einzelgebäude die Kaufentscheidung eines Interessenten auch für diese Objektart beeinflussen kann.

Für die Objektart stehen überregional ermittelte Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung.

Da die Durchführung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens das Ergebnis sichert, wird das Sachwertverfahren stützend, allerdings mit einem reduzierten Gewichtungsfaktor angewandt.

4.2 Wertermittlung aller im Grundbuch Blatt 27043 eingetragenen Grundstücke

Vorbemerkung zur Ermittlung des Bodenwertes: Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Anmerkung zum freigelegten Bodenwert:

auf meine Nachfrage welche Nachfolgenutzung des freigelegten Grundstücks baurechtlich genehmigungsfähig sein könnte teilte mir die Leiterin des Bauamtes (unverbindlich) mit, dass sich nach ihrer Auffassung, durch Aufgabe der gewerblich industriellen Nutzung und Abriss eines großen Teiles der Hallen, der Charakter des Gebietes unterhalb der Bahnlinie deutlich geändert hat. Abgesehen von dem oberhalb gelegenen nicht emittierenden Forschungszentrum wird das Grundstück von Wohnbebauung (und unbebauten Freiflächen) umgeben.

Da es sich hier um ein nach § 34 Baugesetzbuch nutzbares Gebiet handelt, müsste die Bauordnung den geänderten Umständen Rechnung tragen und würde tendenziell eher einer Wohn- bzw. gemischten Nutzung gegenüber einer gewerblichen Nutzung den Vorzug geben.

Nach der nicht rechtsverbindlichen Ansicht der Bauordnung hat das Gebiet in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen durch das geänderte Umfeld den Charakter eines Gewerbegebietes verloren und ist als Mischgebiet einzustufen.

Dieser Auffassung schließe ich mich nach dem eingehenden Gespräch mit der Bauamtsleiterin an. Der Bodenwert für eine Neunutzung muss sich daher an den Bodenrichtwerten für Mischgebiete in der Nähe des Bewertungsgrundstücks orientieren.

Der **Bodenrichtwert Nr.10012** für die westlich des Bewertungsgrundstücks gelegene Wohnbaufläche am Papenberg ist zum **Stichtag 01.01.2022** mit **145 €/m²** angegeben.

Der **Bodenrichtwert Nr.10028** für das nördlich des Bewertungsgrundstücks gelegene Mischgebiet an der Schmalkalder Straße ist zum **Stichtag 01.01.2022** mit **185 €/m²** angegeben.

Der **Bodenrichtwert Nr.30012** für das südlich des Bewertungsgrundstücks gelegene Mischgebiet am Papenberg ist zum **Stichtag 01.01.2022** mit **155 €/m²** angegeben.

Das Referenzgrundstück des Bodenrichtwertes Nr.10028 liegt zwischen der Freiheit- und der Schmalkalder Straße und ist nicht durch die Bahnlinie von der nahen Innenstadt Remscheids getrennt. Diese Lage ist daher besser als die Lage des Bewertungsgrundstücks einzustufen.

Das Referenzgrundstück des Bodenrichtwertes Nr.30012 liegt in der schattigen Talsohle des Lobachtales, weiter vom Stadtzentrum entfernt. Sowohl die Innenstadt als auch das Unterzentrum an der Bismarckstraße sind von hier nur mit großem Höhenunterschied über steile Straßen zu erreichen. Diese Lage ist daher schlechter als die Lage des Bewertungsgrundstücks einzustufen.

Da das Bewertungsgrundstück auf halber Höhe aber noch unterhalb der Bahnlinie liegt schätze ich den Wert für Mischgebietgrundstücke in dieser Lage zum Bewertungsstichtag mit **160 €/m²**.

5 Wertermittlung der Grundstücksgruppe 1 (Wohnhaus u.Nachbargrundstücke)

bestehend aus den unter lfd. Nr.18-22 eingetragenen Flurstücken 479, 480, 481 und 483

5.1.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenwert** für die (Mischgebiets) Lage wird zum Stichtag 2022 mit 160,00 €/m² angesetzt

Ermittlung des Bodenwertes des Grundstücks		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 160,00 €/m ²	
Fläche	× 409 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 65.440,00 € <u>rd. 65.400,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Stichtag 10.05.2022 insgesamt rd. 65.400,00 €.

5.2 Ertragswertermittlung für das mit „Pfortnerhaus und Garagen bebaute Grundstück bestehend aus den unter lfd.Nr.18-22 eingetragenen Flurstücken 479, 480, 481 u. 483

5.2.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Pfortnerhaus		Wohnung EG	77,50	5,68	440,00	5.280,00
		Wohnung 1.OG	77,50	5,68	440,00	5.280,00
		Wohnung 2.OG	77,50	5,68	440,00	5.280,00
Garagen auf Flurst.144		Garagen/Werkstatträume	4 Stück	35,00	140,00	1.680,00
Garage auf Flurst. 479		Garage	1 Stück	40,00	40,00	480,00
Summe			232,50		1.500,00	18.000,00

Anmerkung: es soll einen Mietvertrag bis zum Jahre 2030 geben, der dem Mieter erlaubt das Wohnhaus zu sanieren und zu modernisieren. Im Mietvertrag soll auch ein Vorkaufsrecht vereinbart sein. Trotz meiner mehrfachen Bitte wurde mir dieser Vertrag weder vom Vermieter noch vom Eigentümervertreter vorgelegt. Der Mieter erklärte auf meine Frage beim Ortstermin, dass keine Miete gezahlt würde, da er das Objekt ja nicht nutzen könne.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		18.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	4.610,00 €
jährlicher Reinertrag	=	13.390,00 €
Reinertragsanteil des Bodens		
4,25 % von 65.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	2.779,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	10.610,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)		
bei $p = 4,25\%$ Liegenschaftszinssatz		
und $n = 35$ Jahren Restnutzungsdauer	×	18,047
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	191.487,69 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	65.400,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	256.887,69 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	256.887,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	135.000,00 €
Ertragswert	=	121.887,69 €
	rd.	122.000,00 €

5.2.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir auf der Basis von beim Ortstermin genommenen Teilmaßen und Bauzeichnungen aus dem Altaktenarchiv in einer für diese Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit durchgeführt.

Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf die Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird aus dem aktuellen Mietpreisspiegel 2018 für freifinanzierten Wohnraum in Remscheid, unter Berücksichtigung der dort veröffentlichten Zuschläge, und dem vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid veröffentlichten gewerblichen Mietspiegel 2019, verglichen mit den mir bekannten Mieten vergleichbarer Objekte, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden gemäß der in Anlage 3 des Modells zu Ableitung von Liegenschaftszinssätzen (AGVGA-NRW) genannten Orientierungswerte angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

"Ertragswertmodell" der AGVGA-NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Quelle: Anlage 3 zum "Ertragswertmodell" Seite 21-23, Werte auf 2022 aktualisiert	Bewirtschaftungskosten im Modell
Verwaltungskosten	
Pauschalbetrag, jährlich - 298 € je Wohnung für 3 Stück	894,00 €
Pauschalbetrag, jährlich – 39 € je Garage oder Einstellplatz für 5 Stück	195,00 €
Verwaltungskosten:	1.089,00 €
Instandhaltungskosten	
für Wohnflächen im Gebäude – 232,5 m ² x 11,70 €/m ²	2.720,25 €
für Garagen pauschal 88,00 € je Garage - 5 Stück	440,00 €
Instandhaltungskosten:	3.160,25 €
Mietausfallwagnis	
2 % des Jahresrohertrages 18.000 €/Jahr für Wohngebäude nach der Ertragswertrichtlinie	360,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell (ca. 26 % des Rohertrags)	rd. 4.610,00 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Wohn- und Pfortnerhaus

Das (nach alten Bauplänen im Bauaktenarchiv) 1937 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 9,3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Wärmedämmung im Dach (ohne Dacherneuerung)	4	0,0	1,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0
Einbau/Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	1,3
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	1,0
Summe		0,0	9,3

Ausgehend von den 9,3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem Gebäudealter (2022 – 1937 = 85 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 85 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Pfortnerhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und ein fiktives Baujahr 1977 zugrunde gelegt.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 ist für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil < 20% ein Liegenschaftszinssatz von 3,3 % mit einer Standardabweichung von 0,94 % und für gemischt genutzte Gebäude mit einem gewerblichen Anteil > 20 % Liegenschaftszinssatz von 3,9 % mit einer Standardabweichung von 1,1 % bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 34 bzw. 32 Jahren angegeben.

Der für das Bewertungsobjekt zutreffende objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks mit 4,25 % bestimmt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. wegen des Eigennutzer-Vorteils und möglicher steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten zusätzlich "gedämpft") eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen. Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet. Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenvoranschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Als Grundlage zur Schätzung der Instandsetzungs- und Sanierungskosten wurden Erfahrungswerte aus anderen Bauvorhaben, die Sammlung der Baukosten 2018 für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierungen, Umnutzung und dem von Dr. Sprengnetter in den Marktdaten und Praxishilfen für die wichtigsten Gewerkegruppen angegebenen durchschnittlichen Reparatur- und Sanierungsaufwands in Abhängigkeit von deren Zustandsstufen (von 1-6, sehr gut bis ungenügend) herangezogen.

Beim Ansatz der Wertminderungen muss auch ein, dem Erwerber zuzurechnender so genannter Erstnutzervorteil berücksichtigt werden, da er z.B. bei der Erneuerung des Bades Fliesen, Armaturen und Objekte nach seinem Gusto auswählen, die Handwerker seiner Wahl bestimmen und diesbezügliche Aufwendungen steuerlich geltend machen oder alternativ auch Teile der Renovierungsarbeiten in Eigenleistung erbringen kann.

Das Ergebnis der Aufwandsschätzung wird daher zu Berücksichtigung des oben beschriebenen Vorteils mit dem Faktor 0,9 marktangepasst und gedämpft.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

durchschnittlicher Reparatur- und Sanierungsaufwand für Wohnobjekte

Quelle: Arbeitsmaterialien Band II WF/WertermittlungsForum, Dr. Sprengnetter, Sinzig

(Die dort angegebenen Werte wurden mit dem Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag angepasst)

Bau- und Unterhaltungszustandsstufen

Zustandsstufe 1 (sehr gut; Reparaturarbeiten zur Zeit nicht erforderlich)

Zustandsstufe 2 (gut; kleinere Reparaturarbeiten sind erforderlich)

Zustandsstufe 3 (befriedigend; mittlere Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sind notwendig)

Zustandsstufe 4 (ausreichend; größere Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind erforderlich)

Zustandsstufe 5 (mangelhaft; erhebliche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind erforderlich)

Zustandsstufe 6 (ungenügend; sofortige umfangreiche Reparatur- und Sanierungsarbeiten sind notwendig)

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Zustandsstufe	Bezugsfläche	geschätzter Aufwand
Instandsetzen der Dacheindeckung, inkl. Wärmedämmung und Nebenarbeiten	4	100	8.700 €
Sanitärinstallationen inkl. Leitungen, Objekten, Armaturen und Fliesenarbeiten	6	155	21.800 €
Erneuerung der Heizungsanlage inkl. Verteilung, Leitungen, Heizflächen, Wärmeerzeuger und Regelung	0	90	3.900 €
Erneuerung der Elektroinstallation inkl. notwendiger Vorarbeiten, Leitungen, zentraler Anlagen und Endstellen	6	233	18.900 €
Instandsetzen vorhandener Kunststofffenster, ggf. Austausch von Altfenstern durch Kunststofffenster inkl. Anschluss- und Abdichtungsarbeiten	2	233	7.500 €
Lieferung und Einbau von Türelementen inkl. Beschlägen und Anschlussarbeiten	6	233	11.700 €
Einbau von Oberbelägen auf vorhandenen Unterkonstruktionen, inkl. Vorarbeiten und Randanschlüsse	6	260	21.100 €
Instandsetzen und überarbeiten von Wandputzen, aufbringen von Wand- und Deckenbelägen inkl. Anstrichen	6	270	27.200 €
Fassadensanierung mit Anstrichen/WDVSystem auf vorhandenen Untergründen inkl. Reinigung, überspannen kleinerer Risse und Fassadengerüsten	4	170	18.900 €
Anschluss des Hauses an den öffentlichen Kanal (gem. eines dem Eigentümer/Vermesser vorliegenden Angebotes über 5.000 €)			5.000 €
Instandsetzung der Garage auf Flurstück 479, abdichten des Daches			
Einbau eines neuen Tores Instandsetzen von Putz und Anstrich			6.000 €
Summe des geschätzten Reparatur- und Sanierungsaufwandes im Wohngebäude			150.700 €
Anpassungsfaktor für die Gestaltungsfreiheit und den Erstnutzerfaktor bei Wohnhäusern x 0,9 rd			-15.700 €
Werteinfluss gedämpft wegen Gestaltungs- und Abschreibungsmöglichkeiten – Erstnutzervorteil		rd.	135.000 €

5.3 Sachwertermittlung für das mit Pförtnerhaus und Garagen bebaute Grundstück bestehend aus den unter lfd.Nr.18-22 eingetragenen Flurstücken 479, 480, 481 u. 483

5.3.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn-und Pförtnerhaus auf Flurst. 483	Garagen auf Flurst. 483	Garage auf Flurst. 479
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	396,00 m ²	97,30 m ²	26,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 10.05.2022 (2010 = 100)	153,3	153,3	153,3
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	710,00 €/m ² BGF	221,00 €/m ² BGF	437,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.088,43 €/m ² BGF	338,79 €/m ² BGF	669,92 €/m ² BGF
Herstellungskosten			
• Normgebäude	431.018,28 €	32.964,27 €	17.417,92 €
Gebäudeherstellungskosten	431.018,28 €	32.964,27 €	17.417,92 €
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre	20 Jahre	20 Jahre
• prozentual	56,25 %	66,67 %	66,67 %
• Faktor	0,4375	0,3333	0,3333
vorläufiger Gebäudesachwert	188.570,50 €	10.986,99 €	5.805,39 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	205.362,88 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 210.362,88 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 65.400,00 €
vorläufiger Sachwert	= 275.762,88 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,0
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 275.762,88 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 135.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 140.762,88 €
	<u>rd. 141.000,00 €</u>

5.3.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Vorgaben zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW), der Sachwertrichtlinie, den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Wohn- und Pförtnerhaus - Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,8	0,2		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,8 %	41,2 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Wohn- und Pflörtnerhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	58,8	423,36
3	825,00	41,2	339,90
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 763,26
gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 763,26 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

- Ø Wohnungsgröße × 0,93

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 709,83 €/m² BGFrd. 710,00 €/m² BGF**Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: ca. 2,5 % des vorläufigen Sachwertes	5.000,00 €

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Der Gutachterausschuss der Stadt Remscheid hat für Ertragswertobjekte keine örtlichen Markt-anpassungsfaktoren abgeleitet. Der zur Anwendung der Sachwertverfahrens erforderliche objektartspezifische Markt-anpassungsfaktor wird daher aus den in [1], Kapitel 3.03. veröffentlichten Werten, bestimmt, überprüft und angesetzt.

In [1] sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Markt-anpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Danach liegen Kaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft ca. 2 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwertes).

Auf dieser Basis wird unter Berücksichtigung der sich aus den Relationen der Liegenschaftszinssätze von Mehrfamilienhaus- zu Wohn- und Geschäftshausgrundstücken ergebenden Wertunterschiede und der zurzeit günstigen Lage für Ertragswertobjekte auf dem Immobilienmarkt der für das Bewertungsobjekt zutreffende Sachwertfaktor mit 1,0 geschätzt und angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

die Erläuterungen und Ansätze im Ertragswertverfahren

5.3.2 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen eher als Rendite- und weniger als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Da für eine marktkonforme Sachwertermittlung mit bundesdurchschnittlichem Sachwertfaktor dem örtlichen Bodenwert und den Normalherstellungskosten erforderlichen Daten zur Verfügung stehen, konnte das Sachwertverfahren stützend angewendet werden.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **122.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **141.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,5 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,0 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,5 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,0 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	0,4 (c) × 0,5 (d)	= 0,2 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,0 (a) × 1,0 (b)	= 1,0 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[141.000,00 \text{ €} \times 0,2 + 122.000,00 \text{ €} \times 1,0] \div 1,2 = \text{rd. } \underline{\underline{125.000,00 \text{ €}}}$.

5.3.3 Wert der (Teil)Grundstücke lfd.Nrn.18-22 im Grundb. Flurstücke 479, 480, 481 u.483

Der Wert für die Grundstücke Flur 139, Flurstücke 479, 480, 481 und 483

wird, ohne Berücksichtigung der Werteinflüsse der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2022

mit rd. **125.000,00 €** geschätzt.

Anmerkung: Wenn die Zufahrt zum Hinterlandgrundstück, wie geplant über das unter lfd.Nr. 16 Flurstück 477 erfolgt, sind die Flächen der mit den lfd.Nrn.18-22 eingetragenen Grundstücke nicht von den in Abt.II lfd.Nr. 2-12 des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten betroffen. Die eingetragenen Belastungen haben dann keinen Einfluss auf den Wert d.Grundstücksgruppe.

6 Wertermittlung der Grundstücksgruppe 2 (unbebaute Parkplatzflächen)

bestehend aus den unter lfd. Nr.14 und 15 eingetragenen Flurstücken 475 und 476

6.1.1.1 Wertermittlung für die Grundstücksgruppe Flur 139, Flurstücke 475 und 476

die Grundstücksgruppe ist zusammen 255 m² groß, hat einen länglichen Zuschnitt mit einer mittleren Länge von 33,0 m und einer mittleren Breite von 7,50 m. Das Grundstück hat einen ca. 3,20 m breiten Zugang zur Papenberger Straße. Das Grundstück gilt somit baurechtlich als erschlossen ist aber aufgrund seiner Größe und seines Zuschnitts für eine höherwertige selbstständige Bebauung nicht geeignet. Das Grundstück könnte als Parkplatz erworben werden. In diesem Zuge wäre auch die Bebauung mit z.B. Fertiggaragen oder Carports möglich.

Das Grundstück ist durch die in Abteilung II lfd.Nr. 2-12 des Grundbuches eingetragenen Dienstbarkeiten und den unter lfd. Nr. 17 eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk belastet.

Nach Angaben des Gutachterausschusses sind **Bodenwerte für Garagenhöfe** mit 50 % des für die (angrenzende) Lage geltenden Richtwertes bzw. des Bodenwertes des Hauptgrundstücks, im Bewertungsfall $160,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = 80 \text{ €/m}^2$ als angemessen anzusehen und anzusetzen.

Das entspricht im Bewertungsfall:

I. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	$160,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \%$	= 80,00 €/m ²
Fläche		× 255 m ²
abgabefreier Bodenwert		= 20.400,00 €

Der **Wert für die unter lfd.Nr.14 und 15 im Grundbuch; Flur 139, Flurstück 475 und 476 eingetragene Grundstücksgruppe** wird ohne Berücksichtigung der Werteeinflüsse der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen,

zum Stichtag 10.05.2022 mit rd. **20.400,00 €** geschätzt.

Anmerkung: Die Fläche der Grundstücke ist nicht von den in Abteilung II lfd.Nr. 2-12 des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten betroffen. Die dort eingetragenen Belastungen haben daher keinen Einfluss auf den Wert der Grundstücksgruppe.

7 Wertermittlung der Grundstücksgruppe 3 (Zufahrt, Halle Süd, Bremsprüfhalle) bestehend aus den unter lfd. Nr.16, 17, 25 und 26 eingetragenen Flurstücken

BT Gewerbehallen Flur 139	Nutzung/Bebauung	Fläche	Dienstbarkeiten betr. Fläche
lfd.Nr.16; Flurst. 477	unbebaut (Abstellfläche - geplante Zufahrt)	186 m ²	186 m ²
lfd.Nr.17; Flurst. 478	div. Gewerbegebäuden, Halle Süd, Büros, Lager	3.845 m ²	3.845 m ²
lfd.Nr.25; Flurst. 486	Halle mit Bremsprüfstand	4.381 m ²	4.381 m ²
lfd.Nr.26; Flurst. 487	unbebaut (geplante Fläche für Abwasserkanal)	56 m ²	56 m ²
Summe Grundstücke		8.468 m ²	8.468 m ²

7.1 Bodenwertermittlung der Grundstücke „bei vorhandener gewerblicher Nutzung“

Der **Bodenrichtwert** Gewerbegrundstücke in der Richtwertzone beträgt **100,00 €/m²**
zum **Stichtag 01.01.2022**.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	100,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	10.05.2022	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	uneingeschränkte Zufahrt für Lkw	eingeschränkte m Zufahrt für Lkw Höhe max.3,60	× 0,90	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	G (gewerbliche Baufläche)	× 1,00	(Gewerbegebiet/ Industriegebiet)
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	90,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	90,00 €/m ²	
Fläche		×	8.468 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=	762.120,00 € rd. 762.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Stichtag 10.05.2022 insgesamt rd. **762.000,00 €**.

Anmerkung: der Bodenwert für gewerbliche Grundstücke wurde in die Ertragswertermittlung bei unterstellter Wiederaufnahme der vorhandenen gewerblichen Nutzung eingesetzt um in einer 1. Annäherung zu überprüfen, ob der erforderliche Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand rentierlich ist.

Bei Ansatz des für eine Nachfolgenutzung als Mischgebiet anzusetzenden Bodenwertes von 160 €/m² ergäbe sich ein vorläufiger Bodenwert des Teilbereichs von rd 1,35 Mio €, dem ein Ertragswert der baulichen Anlagen von nur rd. 862.400 € entgegenstehen würde.

Die Verwendung dieses Bodenwertansatzes hätte in der Ertragswertermittlung auch umgehend zur Anwendung des Liquidationswertverfahrens zur Bewertung der Gewerbehallen geführt.

7.1.1.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche Anzahl m ² / Stck	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Trafostation		Lager- und Schalträume (unentgeltlich genutzt)	338,00	-	0,00	0,00
Halle "Süd" (die nördliche der Hallen)		Lager/Produktion EG	1.152,73	3,00	3.460,00	41.520,00
Zwischenbau mit Waschräumen		Lager im Zwischenbau EG	215,83	2,00	430,00	5.160,00
		Sanitär/Lagerräume OG	212,87	5,50	1.170,00	14.040,00
Büroanbau Halle „Süd“		Büros im Hallenanbau EG + OG	199,85	5,50	1.100,00	13.200,00
Außenbereich, östlich der Halle „Süd“		Außenlager, Abstellfläche	500,00	0,50	250,00	3.000,00
südöstlich d.Halle „Süd“		Kfz Stellplätze	35 Stück	15,00	525,00	6.300,00
Halle "mit Bremsprüfstand"		Büros, Sanitär und Erschließungsflächen EG	307,83	5,50	1.690,00	20.280,00
		Werkstatt EG Halle 1	366,95	3,50	1.285,00	15.420,00
		Werkstatt EG Halle 2	479,67	3,00	1.440,00	17.280,00
		Lager EG	299,94	3,00	900,00	10.800,00
		Büros, Sanitärräume OG	857,84	5,50	4.720,00	56.640,00
		einfachste Lagerflächen	539,65	2,00	1.080,00	12.960,00
Nördlich vor der Halle "mit Bremsprüfstand"		Kfz Stellplätze	30 Stück	15,00	450,00	5.400,00
Summe			5.133,2		18.500,00	222.000,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	222.000,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 57.660,00 €
jährlicher Reinertrag	= 164.340,00 €
Reinertragsanteil des Bodens	
7,0 % von 762.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 53.340,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 111.000,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21)	
bei p = 7,0 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	× 12,409
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.377.399,00 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 762.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für die Grundstücksgruppe „Zufahrt und 2 Gewerbehallen“	= 2.139.399,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.400.000,00 €
Ertragswert für die Grundstücksgruppe „Zufahrt und 2 Gewerbehallen“	= -260.601,00 €
	rd. -280.000,00 €

7.1.2 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Die Gewerbehallen und Anbauten stehen seit vielen Jahren leer und sind durch fehlende Instandhaltung und Vandalismus erheblich geschädigt. Aufgrund des erheblichen Instandhaltungstaus sind die Gewerbehallen ohne tiefgreifende Sanierung nicht wirtschaftlich nutzbar, eine Umsetzung der Hallen ohne vorherige energetische Sanierung nach heutigem Standard ist nach Auskunft des Bauamtes der Stadt Remscheid nicht mehr genehmigungsfähig. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nach einer durchgreifender Instandsetzung und Modernisierung der Hallen marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. §27Abs.1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (§ 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des Ende 2019 vom Gutachterausschuss der Stadt Remscheid herausgegebenen gewerblichen Mietspiegels, der im IndustrialPort veröffentlichten Übersicht über Gewerbemieten in Remscheid und der von der Rheinischen Immobilienbörse in Verbindung mit den Industrie- & Handelskammern Wuppertal-Solingen-Remscheid Anfang 2022 veröffentlichten Mietübersicht für gewerbliche Räume in Wuppertal Solingen und Remscheid, als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile für die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis werden gemäß der in Anlage 1 zum Liegenschaftsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) angegebenen Werte für Gewerbeobjekte modifiziert und angesetzt.

"Ertragswertmodell" der AGVGA-NRW zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen Quelle: Anlage 3 zum "Ertragswertmodell" Seite 21-23, Stand: 2016 aktualisiert auf 2022	Bewirtschaftungskosten im Modell
Verwaltungskosten 5 % des Rohertrages der Nutzflächen von 222.000 €/jährlich für Gewerbeobjekte mit: großen Nutzflächen, niedrigem Mietniveau, geringer Zahl der Mietparteien, mäßige Lagequalität und durchschnittlicher Fluktuationsgefahr	11.100,00 €
Verwaltungskosten:	11.100,00 €
Instandhaltungskosten Halle "Süd" mit Zwischen- und Büroanbau für Flächen der Sanitär-, Personal-, Büroräume in Anbauten "Halle Süd" 413 m ² x 11,70 €/m ² für Gewerberäume (Werkstatt-, Lagerräume) 1.369 m ² x 11,70 €/m ² x 30 % = 3,50 €/m ²	4.832,10 € 4.791,50 €
Instandhaltungskosten Halle Bremsprüfstand für Flächen der Sanitär-, Personal- und Büroräume "Halle Bremsp." 1.166 m ² x 11,70 €/m ² für Gewerberäume (Werkstatt und Erschliessungsfl) 845 m ² x 11,70 €/m ² x 50 % = 3,50 €/m ² für Gewerberäume (Lagerflächen, Abstellräume) 840 m ² x 11,70 €/m ² x 30 % = 3,50 €/m ² Pauschalbetrag 26,60 € jährlich je Stellplatz (65 Stück) bzw. Instandhaltung der Außenflächen	13.642,20 € 4.943,25 € 2.940,00 € 1.729,00 €
Instandhaltungskosten:	33.236,25 €
Mietausfallwagnis 6 % des gewerblichen Rohertrages von 222.000 €/jährlich für Gewerbeobjekte mit: Gewerberaum in einfacher Lage, mäßiger gewerblicher Ausstattung, in der Objektart: Lager / Gewerbe / Industrie mit mittelfristigen Mietverträgen	13.320,00 €
Mietausfallwagnis:	13.320,00 €
Summe der Bewirtschaftungskosten im Ertragswertmodell (ca. 26 % des Rohertrags)	57.656,25 €
rund:	57.660,00 €

Nutzflächen der Gewerbegebäude

Die Nutzflächen der Gewerbehallen und Nebengebäude wurden aus Bauantragsunterlagen aus dem Jahr 2015 nach einer Überprüfung auf Plausibilität anhand vorliegender Zeichnungen ergänzt und übernommen. Die Flächenangaben besitzen eine für diese Wertermittlung hinreichende Genauigkeit, sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Im von den Gutachterausschüssen in Nordrhein-Westfalen verwendeten Ertragswertmodell der AGVGA-NRW sind in der 5. Anlage Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angegeben. Sie betragen für Gewerbegebäude wie z.B. Betriebs- / Werkstätten, Produktionsgebäude sowie für Lager- / Versandgebäude 50 Jahre.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Halle „Süd“ (die nördliche Halle)

für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass das um 1937 errichtete Gebäude wie in dem im Jahre 2015 genehmigten Nutzungsänderungsantrag beschrieben, umfassend modernisiert wird. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		0,0	18,0

Ausgehend von den 18 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1937 = 85 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 85 Jahre =) 0 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Halle „Süd“ (die nördliche Halle)“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren und ein fiktives Baujahr 2007 zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für die Halle „mit Bremsprüfstand“

für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass das um 1937 errichtete Gebäude wie in dem im Jahre 2015 genehmigten Nutzungsänderungsantrag beschrieben umfassend modernisiert wird. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten).

Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Instandsetzung der Dächer tlw. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0
Summe		0,0	11,0

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1937 = 85 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 85 Jahre = 0 Jahre) und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Halle „mit Bremsprüfstand““ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und ein fiktives Baujahr 1997 zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Für die zu bewertenden Gewerbehallen und Nebengebäude wurden Restnutzungsdauern zwischen 25 und 35 Jahren in Abhängigkeit der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen geschätzt. Zur Berechnung des Ertragswertes wird eine mittlere Restnutzungsdauer von 30 Jahren angesetzt.

Liegenschaftszinssatz (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV).

Der Liegenschaftszinssatz ist der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

Da weder der örtliche Gutachterausschuss der Stadt Remscheid noch die Gutachter-ausschüsse der benachbarten Kreise und Gemeinden in den letzten Jahren wegen mangelnder Fallzahlen und schwer vergleichbarer Eigenschaften der wenigen verkauften Geschäftsgrundstücke keine Liegenschaftszinssätze für reine Gewerbegrundstücke ableiten.

Zur Bestimmung eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes wurden daher die Empfehlungen des Immobilienverbandes IVD Stand Januar 2022 herangezogen. Für Lager- und Produktionshallen sind hier Spannen für Liegenschaftszinssätze von 4,5 – 7,5 % und für Industrieobjekte spannen von 5,5 – 8,5 % angegeben. Kleiber empfiehlt Liegenschaftszinssätze für Lagerhallen in einer Spanne von 6,5 – 9,0 % (im Mittel 7,5 %).

Im IndustrialPort wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Produktions- und Lagerhallen in Remscheid, mit einem Baualter von 25 Jahren und älter, mit 6,9 % angegeben. Auf Basis der vorgenannten Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte halte ich für das Bewertungsobjekt einen Liegenschaftszinssatz von 7,0 % für angemessen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen).

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend angesetzt. Schäden, Mängel und Instandhaltungsbesonderheiten wurden in dem Umfang aufgenommen, wie sie bei der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren oder vom Eigentümer/Mieter mitgeteilt worden sind. Untersuchungen und Funktionsprüfungen der technischen Anlagen haben nicht stattgefunden, deren Normgerechtigkeit bzw. Funktionsfähigkeit werden unterstellt.

Beim Ansatz der Höhe der Wertminderungen wurde berücksichtigt, dass die Liegenschaftszinssätze aus den Verkaufspreisen gebrauchter Immobilien abgeleitet werden, die nicht gänzlich schadensfrei sind und daß bei Modernisierungen i.d.R. Alteile gegen neue getauscht werden. Die Schätzung der zur Wiederherstellung der Nutzungsfähigkeit der Gebäude mindestens erforderlichen Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen wurde auf der Grundlage einer zum Nutzungsänderungsantrag 2015 erstellten Kostenzusammenfassung vorgenommen.

Der Zusammenfassung lagen für fast alle Gewerke ein oder mehrere Angebote zugrunde.

Die notwendigen Leistungen habe ich zu Hauptpositionen zusammengefasst und diese mit dem Anstieg der Baupreise (gem. Baupreisindex + 46 %) auf den Stichtag angepasst.

Da bei dem zu bewertenden gewerblichen Objekt von vorsteuerabzugsberechtigten Kaufinteressenten ausgegangen werden kann, wurden die Kosten netto, ohne Mehrwertsteuer übernommen. Da Gewerbetreibende auch die Instandhaltungsaufwendungen als Betriebsausgaben steuerlich geltend machen können, wird der geschätzte Aufwand nur gedämpft angesetzt.

Die Dämpfung um 10 % trägt auch der noch nicht bekannten Nachfolgenutzung und der sich daraus u.U. ergebenden geänderten Modernisierungsanforderungen und der z.B. über mehrere Jahre zu streckenden Durchführung der Maßnahmen Rechnung.

Kostenzusammenstellung zur Nutzungsänderung 2015 mit Baupreisindex hochgerechnet auf 2022

Papenbergerstr.61 Halle1 (Halle Süd)

Abbrucharbeiten	
Maurer-, Beton- und Abbrucharbeiten	-10.000 €
elektrische Hauptzuleitungen neu (ohne Trafo)	-20.000 €
Erneuerung der Dacheindeckung, mit 100 mm WD, Folie, Anschlussarbeiten, inkl Gerüstbau	-105.000 €
Abgehängte Decken mit Mineralwollauflage	-104.000 €
nichttragende Innenwände, Innentüren in Zwischen- und Büroanbau inkl. Nebenarbeiten	-20.000 €
Erneuern der Fenster in Zwischenbau und Büroanbau inkl. Anschluss- und Nebenarbeiten	-30.000 €
Verkleidung der Fassaden mit Trapezblechen inkl. Wärmedämmung, Anschlussarbeiten, Gerüstbau	-252.000 €
Instandsetzung Vordächer und korrodierte Stahlkonstruktionen	-15.000 €
Demontage Altverglasung / Einbau von Stegdoppelelementen inkl. Kreuzverstärkung und Gerüstbau	-164.000 €
Feuerschutztüren, Außentüren, Rolltor im Giebel	-40.000 €
Innenwandbekleidungen in Zwischen- und Büroanbau	-30.000 €
Bodensanierungsarbeiten Beton in Halle Süd	-80.000 €
Bodenbeläge PVC im Büroanbau inkl. Nebenarbeiten	-5.000 €
Heizung- Sanitärinstallationen in Zwischen- und Büroanbau	-51.000 €
Fliesenarbeiten in Zwischen- und Büroanbau	-20.000 €
Elektroinstallationen	-117.000 €
Malerarbeiten inkl. Beiputz und Gipskartonverkleidungen	-75.000 €
Grundreinigung	-15.000 €
Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand 2015 Halle Süd mit 46 % Baupreissteigerung	1.153.000 €

Papenbergerstr.61 Halle 2 (Bremsprüfhalle)	
Abbrucharbeiten	-15.000 €
Maurer-, Beton- und Betonschneidearbeiten	-53.000 €
Betonschneidearbeiten	-7.000 €
Elt.-Trafo-neu u. Zuleitungen	-73.000 €
Trockenbauarbeiten EG + OG	-13.000 €
Nichttragende Innenwände	-28.000 €
Abgehängte Decken	-32.000 €
Innentüren EG + OG	-2.000 €
Fenster inkl. Reparatur schadhafter Fenster	-27.000 €
Schlosserarbeiten	-22.000 €
Feuerschutztüren	-2.000 €
Innenwandbekleidungen	-15.000 €
Bremsenprüfstand ausgleichen	-15.000 €
Bodenbeläge PVC, Teppichböden	-57.000 €
Heizung- Sanitärinstallationen	-85.000 €
Fliesenarbeiten	-29.000 €
Elektroinstallationen	-88.000 €
Aussenjalousien	-19.000 €
Malerarbeiten	-140.000 €
WC- Trennwände	-6.000 €
Grundreinigung	-22.000 €
Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand 2015 Bremsprüfhalle + 46 % Baupreissteigerung	-750.000 €
Kostenzusammenstellung zur Nutzungsänderung 2015 mit Baupreisindex hochgerechnet auf 2022	
Baupreisangepasster Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwand für Halle Süd u. Bremsprüfhalle	1.903.000 €
Kanalanschlüsse nach dem mit TBR und Stadt Remscheid abgestimmter Entwässerungsplan	-520.000 €
	-2.423.000 €
10 % Zuschlag für Planung, Genehmigung, Nachweise von Fachingenieuren, Bauüberwachung, etc	+ 242.000 €
	-2.665.000 €
Dämpfung um 10 % Berücksichtigung von Ausführungsauswahl und Abschreibungsmöglichkeiten	266.500 €
	-2.398.500 €
Werteinfluss der Instandsetzung und Modernisierungserfordernisse	-2.400.000 €

Aus der Rechnung ergibt sich das die Differenz zwischen dem **marktangepassten vorläufigen Ertragswert der baulichen** (und sonstigen) **Anlagen** und den Investitionen insbesondere für Instandsetzung/Modernisierung/ Umnutzung der baulichen (und sonstigen) Anlagen (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist negativ.

vorläufiger Ertragswert der baulichen (und sonstigen) Anlagen	2.139.400,00 €
Investitionen für Instandsetzung/Modernisierung/Umnutzung	- 2.400.000,00 €
Differenz	= -260.600,00 €
	rd. -260.000,00 €

Nach einem Telefonat mit der Leiterin des Bauamtes der Stadt Remscheid handelt es sich aufgrund des langen Leerstandes der Hallen für die Bauordnung um eine unbekanntene Genehmigungslage. Bei einem neuerlichen Nutzungsänderungsantrag müssten daher voraussichtlich die heute üblichen Anforderungen an die Errichtung von Gewerbebetrieben gestellt werden.

Eine erneute Nutzungsänderung der Bremsprüfhalle kann nach derzeitigem Stand möglicherweise nicht genehmigt werden, da das Bestandsgebäude zu dicht an der Grundstücksgrenze steht und hierdurch Abstandsflächen nicht eingehalten sind.

Das Bauordnungsamt würde zur Heilung dieser Abstandsflächenverletzung Baulasten der Eigentümer der Flurstück 470 und 471 einfordern, die z.Zt. meines Wissens nicht vorliegen. Ob die jeweiligen Eigentümer zur Erteilung einer solchen Baulast bereit wären ist mir nicht bekannt.

Fazit: Der derzeitige Zustand der baulichen Anlagen lässt keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu. Aus diesem Grund würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen (und sonstigen) Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

$$\begin{array}{l} \text{Bodenwert des freigelegten Grundstücks} \\ - \text{Freilegungskosten} \\ + \text{Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile} \\ \quad \text{(wieder verwertbare Bauteile etc.))} \\ \hline = \text{Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren} \end{array}$$

Anmerkung zum freigelegten Bodenwert:

auf meine Nachfrage welche Nachfolgenutzung des freigelegten Grundstücks baurechtlich genehmigungsfähig sein könnte teilte mir die Leiterin des Bauamtes (unverbindlich) mit, dass sich nach ihrer Auffassung durch Aufgabe der gewerblich industriellen Nutzung und Abriss eines großen Teiles der Thyssenhallen, der Charakter des Gebietes unterhalb der Bahnlinie deutlich geändert hat. Abgesehen von dem oberhalb gelegenen nicht emittierenden Forschungszentrum wird das Grundstück von Wohnbebauung (und unbebauten Freiflächen) umgeben.

Nach der nicht rechtsverbindlichen Ansicht der Bauordnung hat das Gebiet in dem die zu bewertenden Grundstücke liegen durch das geänderte Umfeld den Charakter eines Gewerbegebietes verloren. Da es sich hier um ein nach § 34 Baugesetzbuch nutzbares Gebiet handelt, müsste die Bauordnung den geänderten Umständen Rechnung tragen und würde tendenziell eher einer Wohn- bzw. gemischten Nutzung gegenüber einer gewerblichen Nutzung den Vorzug geben.

Dieser Auffassung schließe ich mich nach dem eingehenden Gespräch mit der Bauamtsleiterin an. Der Bodenwert für eine Neunutzung muss sich daher an den Bodenrichtwerten für Mischgebiete in der Nähe des Bewertungsgrundstücks orientieren.

Der **Bodenrichtwert Nr.10012** für die westlich des Bewertungsgrundstücks gelegene Wohnbaufläche am Papenberg ist zum **Stichtag 01.01.2022** mit **145 €/m²** angegeben.

Der **Bodenrichtwert Nr.10028** für das nördlich des Bewertungsgrundstücks gelegene Mischgebiet an der Schmalkalder Straße ist zum **Stichtag 01.01.2022** mit **185 €/m²** angegeben.

Der **Bodenrichtwert Nr.30012** für das südlich des Bewertungsgrundstücks gelegene Mischgebiet am Papenberg ist zum **Stichtag 01.01.2022** mit **155 €/m²** angegeben.

Das Referenzgrundstück des Bodenrichtwertes Nr.10028 liegt zwischen der Freiheit- und der der Schmalkalder Straße und ist nicht durch die Bahnlinie von der nahen Innenstadt Remscheids getrennt. Diese Lage ist daher besser als die Lage des Bewertungsgrundstücks einzustufen.

Das Referenzgrundstück des Bodenrichtwertes Nr.30012 liegt in der schattigen Talsohle des Lobachtales, weiter vom Stadtzentrum entfernt. Sowohl die Innenstadt als auch das Unterzentrum an der Bismarckstraße sind von hier nur mit großem Höhenunterschied über steile Straßen zu erreichen. Diese Lage ist daher schlechter als die Lage des Bewertungsgrundstücks einzustufen.

Da das Bewertungsgrundstück auf halber Höhe aber immer noch unterhalb der Bahnlinie liegt schätze ich den Wert für Mischgebietgrundstücke in dieser Lage zum Stichtag im 2. Quartal 2022 mit **160 €/m²**.

Der Bodenwert für das freigelegte Grundstück wird mit 160 €/m² angesetzt.

Bodenwert 8.412 m ² x 160 €/m ²	=	1.345.920,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg. 575.000 x Dämpfung 10 %	-	517.500,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	828.420,00 €
= Verkehrswert, wenn bald freigelegt werden kann; vgl.§43ImmoWertV		
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	rd.	829.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Verlegung von Regen- und Abwasserkanälen in Anlehnung an den mit den technischen Betrieben und der Stadt Remscheid abgesprochenen Kanalleitungsplan jedoch in einer reduzierten, der neue Nutzung als Mischgebiet angemessenen Form und einer die Abschreibungsmöglichkeiten einer Neuanlage berücksichtigten Dämpfung von 10 % für ca. 510 m Kanäle, Revisionsschächte und Kanalanschlüsse	-	315.000,00 €
Verlegung der 110 KV Leitung von Halle Süd auf eine neue Trasse 60 m x 1.350 €	-	81.000,00 €
Aufwand für die von der Bauordnung im Zuge des Bauantragsverfahrens geforderten Untersuchungen auf Bodenverunreinigungen und Altlasten geschätzt 30.000 €.	-	30.000,00 €
In dieser Bewertung wurde von einem im Wesentlichen altlastenfreien Grundstück ausgegangen. Sollten sich bei der Bodenuntersuchung Hinweise auf Grundstücksbelastungen ergeben, so ist der Aufwand für deren Beseitigung zusätzlich zu den Ansätzen dieses Gutachtens zu berücksichtigen		
Abschlag für nicht nutzbare Grundstücksfläche Bereich Kühlturm, 200 m ² x 160 €/m ²	-	32.000,00 €
Instandhaltungskosten für die Trafostation - nur Dach und Fach geschätzt auf 30 Jahre	-	12.500,00 €
Überbaurente von Flurstück 145 auf Flurstück 486 (kapitalisiert auf 30 Jahren mit 7 %)	-	nicht bei Gesamt.
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren		358.500,00 €
	rd.	360.000,00 €

Zusammenstellung des Abrissaufwands für die Gewerbegebäude	Aufwand
Abrisskosten Halle Süd und Anbauten	
Baustelleneinrichtung, Durchführung und Vorhalten von Sicherungsmaßnahmen	12.000,00 €
Entrümpelung und Entkernung der Gebäude, ordnungsgemäße Entsorgung der Materialien, maschineller Abbruch, Materialien nach Verwertungsmöglichkeiten trennen und verwerten	38.000,00 €
Entsorgung der beim Abbruch anfallenden Materialien inkl. Begleitpapiere und Dokumentation	115.000,00 €
	137.000,00 €
	302.000,00 €
Abrisskosten Bremsprüfhalle	
Baustelleneinrichtung, Durchführung und Vorhalten von Sicherungsmaßnahmen	12.000,00 €
Entrümpelung und Entkernung der Gebäude, ordnungsgemäße Entsorgung der Materialien, maschineller Abbruch, Materialien nach Verwertungsmöglichkeiten trennen und verwerten	49.000,00 €
Entsorgung der beim Abbruch anfallenden Materialien inkl. Begleitpapiere und Dokumentation	90.000,00 €
	122.000,00 €
	273.000,00 €
Summe des geschätzten Abrissaufwands für beide Hallen	575.000,00 €

Achtung: In vorgenannten Aufwandsschätzungen ist keine Schadstoffsanierung enthalten.

Erläuterung der Ansätze für den Aufwand für Bodenuntersuchungen

Je nach angestrebter Nutzung, werden vor einer baulichen Neunutzung des Grundstücks erneute Bodenuntersuchungen von der Baugenehmigungsbehörde zur Auflage gemacht werden.

Da es sich bei den vorher ansässigen Nutzungen um einen stahlverarbeitenden Betrieb gehandelt hat (Temperguss, Bremsprüfstand etc.), kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auf den betroffenen Flurstücken Betriebsstoffe, Öle oder Stäube aller Art befinden.

Es kommt nun auf die nachfolgende Nutzung der betroffenen Flurstücke an, inwieweit eine Aufarbeitung der ggf. vorhandenen Altlasten erfolgen muss.

Sollten z.B. die Hallen niedergelegt werden und die Flächen versiegelt werden so ist der anfallende Sanierungsaufwand der Flächen geringer, als wenn dort Ausschachtungen für Neubauten entstehen und dort eine sensiblere Nutzung der Gewerbeflächen erfolgen soll. Der für die Wertermittlung pauschal angehaltene –Abschlag von 30.000 € berücksichtigt die erneute Beprobung der Grundstücksflächen inkl. Erstellung eines Sanierungskonzepts in Hinblick auf eine jeweilige zukünftige Grundstücksnutzung. Bodensanierungen, Abtragungen, Deponierung oder Aufbereitung ggf. belasteter Böden und Altteile und ggf. einzurichtende Prüfungsanlagen müssen ggf. zusätzlich berücksichtigt werden.

Abschlag für die nicht nutzbare Fläche im Bereich des asbestbelasteten Kühlturmes

Im südöstlichen Teil des Grundstücks steht der mit Kühllamellen aus Asbestplatten gefüllte ehemalige Kühlturm, dessen Abriss aus wirtschaftlichen Gründen nicht unterstellt wird. Ein wirtschaftlicher Kaufinteressent wird jedoch nicht bereit sein den Bodenwert für nicht nutzbare Grundfläche des Kühlturms und der sich östlich daran anschließenden Umgriffsfläche zu bezahlen. Die Fläche beträgt $200 \text{ m}^2 \times 160,00 \text{ €/m}^2 = -32.000 \text{ €}$.

Bewirtschaftungsaufwendungen an Dach und Fach des von der Westnetz genutzten Gebäudes

Anmerkung: bei den Bewirtschaftungskosten wurden auch die Instandsetzungsaufwendungen für die von der Westnetz GmbH als Lager genutzten Gebäude der Umspann- und Trafostation berücksichtigt, da der Eigentümer des Gewerbegrundstücks diese tragen muss, obwohl er damit keine Mieteinnahmen erwirtschaftet.

Instandhaltungskosten für die Trafostation - nur Dach und Fach

für Gewerbegebäude NFL $338 \text{ m}^2 \times 6,00 \text{ €/m}^2$ nur Dach und Fach $\times 50 \% = 3,00 \text{ €/m}^2$

= $1.014,00 \text{ €/Jahr}$ kapitalisiert über 30 Jahre mit dem Liegenschaftszinssatz $7,0 \%$,

Vervielfältiger $12,41 = 12.583,74$. Der Werteinfluss der Instandhaltungsverpflichtung für das von der Festnetz genutzte Gebäude beträgt rund **-12.500 €**

-12.500 €

7.1.3 Wert des Grundstücksteilbereichs 3 mit den Flurstücken 477, 478 und 486, 487

Der Wert für die unter den lfd.Nr. 16, 17, 25 und 26 im Grundbuch; Flur 139, eingetragenen Flurstücke 477, 478, 486 und 487 wird, ohne Berücksichtigung der Werteeinflüsse der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen, zum Wertermittlungstichtag 10.05.2022 mit rd.

360.000,00 € geschätzt.

8 Wertermittlung für die Grundstücksgruppe 4 - i.W. von der Westnetz genutzt

im Grundbuch lfd.Nrn. 3, 21, 23, 24, 26, 28 - Flurstücke 145, 482, 484, 485 und 489

	Gruppe 3b (Grundstücke i.W. von Westnetz genutzt)	
lfd.Nr. 3; Flurst. 145	Magazin/Lager	255 m ²
lfd.Nr.21; Flurst. 482	unbebaut (Verkehrsfläche, Böschung, Unland)	17 m ²
lfd.Nr.23; Flurst. 484	unbebaut (überbautes Grundstück)	29 m ²
lfd.Nr.24; Flurst. 485	Trafogebäude (Lager)	1.422 m ²
lfd.Nr.28; Flurst. 489	unbebaut (überbautes Grundstück)	2 m ²
	Gesamtgrundstücksfläche der Gruppe 3b	1.725 m ²

8.1.1 Wertermittlung des unbelasteten Verkehrswertes der Grundstücksgruppe

wie bereits beschrieben sind die Grundstücke mit 2 mittlerweile 84 Jahre alten Gewerbegebäuden, die als Umspannstation von der Westnetz GmbH genutzt werden und einem kleinen Magazingebäude, ebenfalls von der Westnetz GmbH genutzt, bebaut. Die Gebäude machten von außen einen vernachlässigten Eindruck und konnten nicht von Innen besichtigt werden. Nach Auskunft eines beim Ortstermin zufällig angetroffenen Mitarbeiters der Westnetz GmbH kann der vernachlässigte Zustand auch für das Gebäudeinnere unterstellt werden.

Würden die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten und Rechte zugunsten RWE/Westnetz entfallen, und somit die Nutzung als Umspannstation aufgegeben werden, wird ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer die Gebäude niederlegen und das Grundstück einer neuen Nutzung zuführen. (Anmerkung: Ob beim Wegfall der Rechte und Dienstbarkeiten auch die Nutzung als Umspannstation aufgegeben werden müsste, ist eine juristische Frage die ich nicht beantworten kann)

Im Fall, dass das Grundstück vom Erwerber nach dem Wegfall der Rechte und Dienstbarkeiten und der tatsächlichen Nutzung bald freigelegt werden kann, würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen kurzfristig beseitigen.

Der Wert der Grundstücksgruppe würde sich dann nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV 21) ergeben.

Bodenwert 160 €/m ² x 1.725 m ² Fläche der Grundstücksgruppe		276.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insgesamt	-	73.500,00 €
Pauschaler Wertabschlag für vor einer Neunutzung erforderlichen Bodenuntersuchung	-	10.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert	=	192.500,00 €

(= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 43 ImmoWertV)

8.2 Wert der Grundstücksgruppe 3 - i.W. von der Westnetz unentgeltlich genutzt

Der Wert im Grundbuch unter lfd.Nrn. 3, 21, 23, 24, 26, 28 eingetragenen Flurstücke 145, 482, 484, 485 und 489 die mit 2 im Jahre 1938 errichteten Gebäuden für die Umspannstation und Trafoanlagen bebaut sind, die von der Westnetz GmbH (RWE) auf unbestimmte Zeit unentgeltlich genutzt werden, wird, ohne Berücksichtigung der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2022 in der Höhe des aufgeschobenen freigelegten Bodenwertes mit rd.

192.500,00 € geschätzt.

Ob beim Wegfall der Rechte und Dienstbarkeiten auch die Nutzung als Umspannstation aufgegeben werden müsste, ist eine juristische Frage die ich nicht beantworten kann

8.2.1 Wertermittlung des belasteten Verkehrswertes der Grundstücksgruppe

Gemäß des im Jahre 1938 festgesetzten Enteignungsplanes ist die RWE AG berechtigt, die jetzt mit den lfd. Nr. 3, 21, 23, 24 und 28 im Grundbuch eingetragenen Flurstücke 145, 484, 485 und 489 für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer 100.000 V Hochspannungsdoppelleitung in Anspruch zu nehmen. Hierzu gehört auch die Nutzung der beiden südlich der Zufahrt gelegenen Umspanngebäude.

Nach Angaben des Eigentümers werden für die Nutzung von der RWE keine Mieten gezahlt, von ihm müsse aber die Instandhaltung der Gebäude von außen (Dach und Fach) übernommen werden. Entsprechende Verträge oder Genehmigungen der RWE AG, die diese Angaben bestätigen, konnten mir von dort und von der Westnetz GmbH nicht zur Verfügung gestellt werden.

Ein Westnetz Mitarbeiter bestätigte aber, dass die Westnetz nur die Instandhaltung der Gebäude von innen übernehmen würde und dieser Verpflichtung bisher auch nur in ganz geringem Umfang nachgekommen sei.

So wären z.B. die Toiletten seit langen Jahren nicht nutzbar, die Mitarbeiter würden sich bei ihren seltenen Besuchen im Gebäude auch nur umziehen. Überhaupt wären die technischen Schalt- und Umspannanlagen im Gebäude völlig veraltet und könnten mit neuerer Technik in einem Gebäude mit der Größe eines Doppelcontainers untergebracht werden. Dies würde nach seiner Meinung jedoch von der Westnetz nicht umgestellt, da die Anlagen abgeschrieben und vorhanden seien und für die Gebäude seinem Unternehmen keine Instandhaltungskosten entstehen würden.

Die Höhe der vom Grundstückseigentümer zu tragenden Instandhaltungskosten für die Gebäudehüllen (Dach und Fach) wird von mir auf der Basis des Ertragswertmodells der AGVGA/NRW mit $3,50 \text{ €/m}^2 \times \text{NFL ca. } 340 \text{ m}^2 = 1.190 \text{ €/Jahr}$ geschätzt der nachfolgenden Liquidationswertermittlung angesetzt. Wie lange die Westnetz GmbH unentgeltliches Nutzungsrecht ausüben wird ist mir nicht bekannt.

Für diese Wertermittlung habe ich hier 25 Jahre zugrunde gelegt. Nach Aufgabe der Umspannung durch die Westnetz wird ein wirtschaftlich denkender Eigentümer die jetzt schon marode, dann aber sicherlich völlig desolante Bausubstanz abrechen um das freigelegte Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen.

Aus zuvor beschriebenen Gründen können die baulichen Anlagen jedoch nicht unmittelbar, sondern erst nach Aufgabe der Umspannung abgebrochen werden (sog. aufgeschobene Freilegung). Bei der aufgeschobenen Freilegung erfolgt die Bodenwertermittlung i. d. R. mit dem sich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung ergebenden Bodenwert (nutzungsabhängiger Bodenwert). Zudem sind die Freilegungskosten über den Zeitraum bis zur Freilegung abzuführen und als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bei der nachfolgenden Rechnung wird fiktiv davon ausgegangen, dass die Westnetz GmbH (RWE) die enteignete Immobilie noch 25 Jahre unentgeltlich nutzen wird und die dann fällige überalterte Trafostation aufgibt oder durch eine neue wesentlich kleinere Anlage ersetzt.

Bodenwert für gemischt genutzte Bauflächen $160 \text{ €/m}^2 \times 1.725 \text{ m}^2$		276.000,00 €
Bodenwertsteigerung in Remscheid im JD der letzten 25 Jahre = 1,73 %/a	=	423.660,00 €
25 Jahre x 1,73 %/a - Vervielfältiger = 1,535 x 276.000 €		
abgezinst auf Stichtag mit durchschnittl. Erbbauzins für Gewerbegrundstücke		98.670,40 €
25 Jahre x 6,0 %/a - Vervielfältiger = 0,2329 x 423.660 €		
Freilegungskosten auf der Basis eines Angebotes geschätzt auf	-	73.500,00 €
Wertabschlag für Bodenuntersuchung am Stichtag	-	10.000,00 €
Freilegungskosten und Wertabschlag für Bodenuntersuchung am Stichtag	=	83.500,00 €
Steigerung der Freilegungskosten mit durchschnittl. BPI-Anstieg der letzten 25 Jahre = 1,95 %/a x 25 Jahre - Vervielfältiger = 1.622 x 83.500,00 €	=	135.270,00 €
abgezinst auf Stichtag mit Kapitalzinssatz bei 25 Jahren nach Sprengnetter		- 72.910,53 €
25 Jahre x 2,5 %/a - Vervielfältiger = 0,539 x 135.270,00 €		
vom Erwerber zu tragende Bewirtschaftungskosten an Gebäudehüllen		-22.219,68 €
$338 \text{ m}^2 \times 11,70 \text{ €/m}^2 \times 30 \% = 3,50 \text{ €/m}^2 = 1.190,00 \text{ €/a}$ abgezinst 2,5 % über 25 Jahre nach denen erst freigelegt werden kann – Barwertfaktor 18,672		
abgezinster spezieller Bodenwert		3.630,19 €
		rd. 3.600,00 €

Auf der Grundlage vorhergehender Berechnung wird der Werteeinfluss der Dienstbarkeiten als Differenz der beiden Liquidationswertermittlungen (192.500 € - 3.600 €) zum Stichtag mit - 188.900 € geschätzt.

Die Berechnung bestätigt, dass die Belastung der Flurstücke insbesondere durch die unter lfd.Nrn. 1, 5, 7, 9, 10 und 12 in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Dienstbarkeiten und Rechte nahezu dem Wert der Grundstücke entspricht.

Der Werteeinfluss der oben genannten Dienstbarkeiten und Rechte beträgt demnach **188.900 €**.

9 Wertermittlung der Grundstücksgruppe 5 (ehemalige Parkplatzfläche)

9.1.1.1 Wertermittlung für das Grundstück lfd.Nr.27 im GrdB; Flur 139, Flurstück 488

das Grundstück ist gemäß der Angaben im Grundbuch 1.368 m² groß, hat einen trapezförmigen Zuschnitt mit einer mittleren Länge von 41 m und einer mittleren Breite von 34,5 m.

Das Grundstück hat eine ca. 41 m breite Grenze zur Papenberger Straße, ist relativ eben, da es früher als Parkplatz für die Mitarbeiter der Thyssen AG genutzt wurde, hat aber an der Nord und Ostseite starke Hänge von 4 – 5 m zum Niveau des ehemaligen Thyssengeländes.

Ca. 1.100 m² des Grundstücks sind mit altem, teilweise überwachsenem Asphaltbelag befestigt. Der Aufwand für Aufnahmen und Entsorgen des Asphaltbelags (teerfrei) wird aktuell mit rd. 25 € geschätzt ./ 10 % für die große Menge und ./ 10 % (steuerliche) Dämpfung = rd. 20,00 €/m² - hierbei wird unterstellt, dass der Unterbau auf dem Grundstück verbleiben und bei der Neunutzung wieder verwendet werden kann.

Wegen der direkten Anbindung an die Papenberger Straße gilt das Grundstück baurechtlich als erschlossen. Eine Bebauung des Grundstücks wäre möglich.

Das Grundstück ist durch die in Abteilung II lfd.Nr. 2-12 des Grundbuches eingetragenen Dienstbarkeiten und dem unter lfd. Nr. 17 eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk belastet.

Der Bodenwert des Grundstücks entspricht daher dem lageangepassten Bodenrichtwert des Grundstücks von 160 €/m² abzüglich des Werteinflusses des Freilegungsaufwands.

I. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabefreier relativer Bodenwert 160,00 €/m ²	= 160,00 €/m ²
Fläche	× 1.368 m ²
abgabefreier Bodenwert	= 218.880,00 €
abzügl. entfernen des Asphaltbelags - gedämpft 1.100 m ² x 20 €/m ²	- 22.000,00 €
	= 196.880,00 €
	rd. 197.000,00 €

Der Wert für das unter lfd.Nr.27 im Grundbuch; Flur 139, Flurstück 488 eingetragene Grundstück wird, ohne Berücksichtigung der Werteeinflüsse der in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen,

zum Stichtag 10.05.2022 mit **197.000,00 €** geschätzt.

Das Grundstück ist durch die in Abteilung II lfd.Nr. 2-12 des Grundbuches eingetragenen Dienstbarkeiten und den unter lfd. Nr. 17 eingetragenen Zwangsversteigerungsvermerk belastet. An der Ostseite des Grundstücks schließen sich die Flurstücke 145 und 485 an das Bewertungsgrundstück an. Auf diesen Flurstücken stehen die beiden letzten Strommasten der 110 KV Hochspannungsleitung und die Umspannstation. In deren Umfeld (in einem Radius von 19 m von der Mitte des Strommastes gemessen) gemäß der unter lfd.Nr. 1, 5, 7, 9 und 11 eingetragenen Dienstbarkeiten Baumaßnahmen und Nutzungen untersagt sind. Von dieser Nutzungseinschränkung ist eine trapezförmige ca. 31 m lange und i.M. 9 m breite Fläche von ~ 280 m² betroffen. Der Werteeinfluss der in Abteilung II eingetragenen Dienstbarkeiten und Rechte auf diese Fläche wird mit 80 % des Bodenwertes = 160 €/m² x 80 % = 128 €/m² x 280 m²

das entspricht rd. **- 35.800 €** geschätzt

10 Verkehrswert des unbelasteten Gesamtgrundstücks

gemischt nutzbare Grundstücke in der Lage und dem Zustand des Bewertungsgrundstücks, das zum Zwecke der Wertermittlung in 5 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt wurde, werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Bewertungsteilbereiche orientieren. Die Einzelwerte Teilbereiche wurden wie folgt ermittelt.

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert der Grundstück
Gruppe 1 (ehem. Pfortnerhaus und Nebenflächen)	Wohn- und Pfortnerhaus	125.000,00 €
Gruppe 2 (Parkplatzflächen)	unbebaut (Parkplatz)	20.400,00 €
Gruppe 3 (Grundstücke ehem. Gewerbehallen)	diverse Gewerbegebäude	360.000,00 €
Gruppe 4 (unverkäufliche Grundstücke -Westnetz)	Trafogebäude und Umspannstation	192.500,00 €
Gruppe 5 (ehemalige Parkplatzfläche unbebaut)	unbebaut (Parkplatz)	197.000,00 €
Summe		894.900,00 €

Der Verkehrswert für das mit diversen Gewerbegebäuden bebaute Grundstück in 42859 Remscheid, Papenberger Str. 61, wird, ohne Berücksichtigung der Werteeinflüsse der in Abteilung II des Grundbuchblattes 27043 eingetragenen Rechte und Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2022 mit rd.

895.000 €

in Worten: achthundertfünfundneunzigtausend Euro geschätzt.

Zusammenstellung der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Rechte und Dienstbarkeiten
Die Summe der Werteeinflüsse der in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen der oben genannten Grundstücke wurde mit rd. -379.000 € geschätzt.

Die nachfolgenden Werteeinflüsse wurden aus den durch die Dienstbarkeiten und Rechte betroffenen Flächen der Flurstücke x deren Bodenwert x einem durch die Höhe der Belastungen geschätzten Abschlagsfaktor ermittelt.

Flur 139	lfd.Nr	belastende Rechte und Dienstbarkeiten aus Abteilung II	Fläche	Werteinfluss
lfd.Nr.16; Flurst. 477	4	Pumpstation-, Leitungs- und Kanaltrassenrecht	30 m ²	-2.400,00 €
lfd.Nr.16; Flurst. 477	8	Geh-u.Fahrrecht für Eigentümer angrenzender Grundstücke	60 m ²	-1.900,00 €
lfd.Nr.16; Flurst. 477	11	Geh-u.Fahrrecht für Schwertransporte der RWE	100 m ²	-4.000,00 €
lfd.Nr.17; Flurst. 478	4	Pumpstation-, Leitungs- und Kanaltrassenrecht	70 m ²	-5.600,00 €
lfd.Nr.17; Flurst. 478	6	Stromkabelrecht für die ThyssenKrupp AG Essen	60 lfm	-6.000,00 €
lfd.Nr.17; Flurst. 478	8	Geh-u.Fahrrecht für Eigentümer angrenzender Grundstücke	360 m ²	-6.000,00 €
lfd.Nr.17; Flurst. 478	11	Geh-u.Fahrrecht für Schwertransporte der RWE	300 m ²	-12.000,00 €
lfd.Nr. 3; Flurst. 145	1-12	Alle Rechte zugunsten der RWE zusammen insbesondere		-188.900,00 €
lfd.Nr.21; Flurst. 482	1-12	die unter 1,5, 7, 9,10 und 12 eingetragenen Rechte zum		
lfd.Nr.23; Flurst. 484	1-12	Betrieb / zur Unterhaltung der Hochspannungsleitungen und		
lfd.Nr.24; Flurst. 485	1-12	der Umspannanlage und damit verbundener Beschränkungen		
lfd.Nr.28; Flurst. 489	1-12	Hochspannungsfreileitungsrecht für RWE (Bebauungsverbot)	1.000 m ²	-80.000,00 €
lfd.Nr.25; Flurst. 486	11	Geh-u.Fahrrecht für Schwertransporte der RWE	0 m ²	entfällt
lfd.Nr.25; Flurst. 486	12	Hochspannungsfreileitungsrecht für RWE (Bebauungsverbot)	400 m ²	-32.000,00 €
lfd.Nr.26; Flurst. 487	1	Bebauungsverbot im 38 m breiten Schutzstreifen Hochspann	56 m ²	-4.500,00 €
lfd.Nr.27; Flurst. 488	1	Bebauungsverbot im 38 m breiten Schutzstreifen Hochspann	280 m ²	-35.800,00 €
		Schätzung der Werteeinflüsse der Grundstücksbelastungen		-379.100,00 €
			rd.	-379.000,00 €

11 Verkehrswert des belasteten Gesamtgrundstücks

11.1 Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II

Der Wert für das mit diversen, größtenteils hinfälligen **Gewerbegebäuden bebaute Grundstück in 42859 Remscheid, Papenberger Str. 61**, eingetragen im **Grundbuch von Remscheid, Blatt 27043** wird, unter Berücksichtigung der Werteeinflüsse der in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Rechte und Belastungen, zum Wertermittlungsstichtag 10.05.2022 mit rd.

516.000,00 €

in Worten: fünfhundertsechzehntausend Euro

geschätzt.

Ich habe das Wertermittlungsobjekt persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Durch meine Unterschrift bestätige ich, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Hückeswagen, den 09.August 2022

Dipl.Ing. Reinhard Biemann
Sachverständiger für die Grundstücksbewertung

Anmerkung: das Gutachten ist nur gestempelt und mit Originalunterschrift gültig.
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten wurde für das Amtsgericht Remscheid zum Zwecke der Wertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren bestimmt.
Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

12 Verzeichnis der Anlagen - Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- Anlage 1: Ausschnitt aus der Katasterkarte mit Einzelflurstücken
- Anlage 1a: Auszug aus der Katasterkarte in Teilbereichen für Gruppenausgebot
- Anlage 1b: Auszug aus der Katasterkarte vor der Teilung
- Anlage 1c: Auszug aus dem Geoportal, Orthophoto
- Anlage 2: Entwässerungsplan wie mit der TBR abgestimmt aus dem Jahr 2015
- Anlage 3: Bauplan für Kraftwagenhalle Pförtner und Werkswohnungen für die BSI Erd- und 2 Obergeschosse, genehmigt 1937 (unmaßstäblich)
- Anlage 3: Ansicht des Pförtnerhauses mit Werkswohnungen und Garagen
- Anlage 4: Grundriss EG aus Bauantragsunterlagen für Halle Süd mit Zwischen- und Büroanbau, die Planung wurde nicht umgesetzt, die Genehmigung ist durch Fristablauf erloschen
- Anlage 4: Grundrisse der 1.Obergeschosse des Zwischenbaus und des Büroanbaus
- Anlage 4: gepl. Nord/Südan­sichten der Halle „Süd“ mit Zwischen- und Büroanbau
- Anlage 4: Schnitt durch die Halle „Süd“ (die Kranbahn existiert nicht mehr)
- Anlage 5: Erdgeschossgrundriss aus Bauunterlagen für die Halle „Bremsprüfstand“ die Planung wurde nicht umgesetzt, die Genehmigung ist durch Fristablauf erloschen
- Anlage 5: Obergeschossgrundriss aus Bauunterlagen für Halle „Bremsprüfstand“
- Anlage 5: Ansichten der Halle „Bremsprüfstand“ aus Bauantragsunterlagen
- Anlage 6: Fotos
- Anlage 7: Baulastübernahmeerklärung
- Anlage 8: Lageplan für das Recht an der Umspannstation und Geh- und Fahrrecht für RWE
- Anlage 9: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 10: Grundbuchauszug - nur das Bestandsverzeichnis

Anmerkung

Alle dem Gutachten beigefügten Pläne wurden mir von dritter Seite übergeben bzw. von mir aus Stadt- oder Gemeindearchiven etc. zusammengetragen.

Ich habe diese Pläne hinsichtlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten auf Plausibilität geprüft und, wenn erforderlich, Kontrollmessungen nur zur Erstellung der Wertermittlung vorgenommen.

Aus diesen Gründen hatte ich nicht für den Fall, dass die beigefügten Pläne nicht den derzeitigen Stand der örtlichen Baulichkeiten wiedergeben.

Insbesondere hatte ich nicht für die legale Umsetzung der auf den Plänen dargestellten Bau­maßnahmen oder für Maße, Angaben und Darstellungen, die von dritter Seite auf diesen Plänen eingetragen wurden.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR: Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL: Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 | S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. März 2016 (BGBl. I S. 396)

EnEV: Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung am 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

Sachwertmodell AGVGA-NRW

Standardmodell der AGVGA-NRW/Sachwertmodell zu Ableitung von Marktanpassungsfaktoren in NRW

Ertragswertmodell AGVGA

AG "Ertragswertmodell" der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) Standardmodell der AGVGA-NRW/Sachwertmodell zu Ableitung von Marktanpassungsfaktoren

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter, Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien – Lehrbuch – Begleithefte
- [2] Sprengnetter / Kierig u.a.: WF-Bibliothek, EDV-gestützte Gesetzes-, Literatursammlung,
- [3] Sommer / Kröll / Piehler; Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis
- [4] Kleiber / Simon / Weyers; Recht und Praxis der Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
- [5] Gerardy / Möckel / Troff; Praxis der Grundstücksbewertung,
- [6] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 20/21; Instandsetzung / Sanier-/ Modernisierung