

Verkehrswertgutachten zum Zwangsversteigerungsverfahren des Amtsgerichtes Velbert Az: 14 K 31/25

Es handelt sich hier um eine Internetversion des Gutachtens. Diese Version unterscheidet sich vom Originalgutachten dadurch, dass hier keine Anlagen beigefügt sind und der Text keine persönliche und rechtlich geschützte Daten enthält. Eine Originalversion des Gutachtens befindet sich in der Geschäftsstelle des Bereichs Zwangsversteigerung beim Amtsgericht.



über das Grundstück:	Gemarkung Hetterscheid, Flur 5, Flurstück 1414 Gewerbeobjekt Dieselstraße 47 42579 Heiligenhaus
Wertermittlungstichtag:	29.04.2026
Verkehrswert:	74.000,00 €

Sachverständigenbüro

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Erika Schaks

Lärchenweg 44
40764 Langenfeld
Tel.: 0151 - 56 12 53 30
Fax: 02173 - 99 45 44

Zusammenfassung zum Wertgutachten Az.: 014 K 31/25

	Objektart	Gemarkung Hetterscheid, Flur 5, Flurstück 1414, Gewerbeobjekt
	Anschrift	Dieselstraße 47 42579 Heiligenhaus
	Grundbuchangaben	Grundbuch von Hetterscheidt, Blatt 858, Gemarkung Hetterscheidt, Flur 5, Flurstück 1414, Größe 1045 m²
Belastungen	Baulast	
Nutzung	Halle als Lagerfläche vermietet	
Bebauung	- ein unterkellertes, eingeschossiges Hallengebäude mit Sozialeinbauten (Abriss da insgesamt desolaten und maroden Zustand.) - ein unterkellertes, zweigeschossiges Büro- und Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach (unvollendeter Rohbau) Eine Weiterführung der Bauarbeiten wurde von der Stadt untersagt, die Baugenehmigung sowie die vorzeitige Nutzungsgenehmigung wurden aufgehoben. Insgesamt ist der aufstehende Baukörper als "Bauruine" anzusehen. Um einen Weiterbau zu ermöglichen bedarf es einer neuen Baugenehmigung.	
Baujahr	vermutlich ab 2002	
Umgebung	Gewerbegebiet	
Verkehrswert	74.000,00 € Stichtag 29.04.2026	

Inhaltsverzeichnis

1	Unterlagen	-4-
2	Literatur/Rechtsgrundlagen	-4-
3	Allgemeine Angaben	-5-
4	Gegenstand der Wertermittlung	-7-
4.1	Grundbuchangaben	-7-
4.2	Vorhandene Bebauung	-8-
5	Lagebeschreibung	-8-
5.1	Makrolage	-8-
5.2	Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt	-9-
6	Entwicklungszustand des Grundstücks	-10-
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	-11-
8	Annahmen und Vorbehalte	-11-
9	Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes	-12-
10	Baubeschreibung	-13-
10.1	Gebäudebeschreibung Büro- und Wohnhaus	-13-
11	Außenanlagen	-14-
12	Altlasten	-14-
13	Alterswertminderung	-14-
14	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)	-15-
14.1	Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	-15-
14.2	Abrisskosten	-16-
14.3	Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	-16-
14.4	Sicherheitsabschlag	-17-
15	Allgemeine Bewertung	-17-
16	Berechnung des Bodenwertes	-18-
17	Sachwertverfahren	-19-
17.1	Allgemeine Erläuterung zum Sachwert	-19-
17.2	Eingangsgrößen	-19-
17.3	Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten	-20-
17.4	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)	-20-
17.5	Berechnung des Sachwerte	-20-
18	Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB	-21-

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Fotos (4 Seiten) (hier nur Außenfotos)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Landkarte (Makrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 3 Ausschnitt aus der Landkarte (Mikrolage) (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 4 Kopie Flurkarte (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 5 Altlastauskunft (1 Seite) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 6 Baulastauskunft (2 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 7 Kopie Stilllegungsverfügung (5 Seiten) (hier nicht beigelegt)
- Anlage 8 Kopie der Grundrisse (4 Seiten) (hier nicht beigelegt)

Das Gutachten umfasst insgesamt 41 Seiten, davon 22 Seiten Text und 19 Seiten Anlagen.

1 Unterlagen

- Flurkarte
- Kopie Grundbuchauszug
- Kopien der Grundrisse
- Angaben des Gutachterausschusses und des Bauordnungsamtes
- Angaben der Stadt und des Kreises (Stadtplanung, Baulastenverzeichnis usw.)

2 Literatur/Rechtsgrundlagen

- DIN 277/2005/1987, DIN 277-2, DIN 276/1993, DIN 283/1962
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010)
- 4. Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MFG-G)
- Betriebskostenverordnung in der geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) 1.1.2004 BGBl S. 2346
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Ross, Brachmann, Holzner "Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken"
- M. Vogels "Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht"
- Simon, Kleiber "Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten"
- Kleiber, Simon, Weyers "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
- Zimmermann/Heller "Der Verkehrswert von Grundstücken"
- Metzmacher/Krikler "Gebäudeschätzung über die Bruttogeschossfläche"
- Sommer/Piebler "Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis"
- diverse Internetveröffentlichungen

3 Allgemeine Angaben

Auftraggeber des Gutachtens	Amtsgericht Velbert Zwangsversteigerung Nedderstraße 40 42549 Velbert
Auftragnehmer	Sachverständigenbüro Erika Schaks Lärchenweg 44 40764 Langenfeld
Anschrift des Bewertungsobjektes	Dieselstraße 47 42579 Heiligenhaus
Gegenstand der Bewertung	Grundstück Gemarkung Hetterscheid, Flur 5, Flurstück 1414, mit folgender Bebauung - ein unterkellertes, eingeschossiges Hallengebäude mit Sozialeinbauten (Abriss da insgesamt desolaten und maroden Zustand.) - ein unterkellertes, zweigeschossiges Büro- und Wohngebäude mit ausgebautem Satteldach (unvollendeter Rohbau)
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrswertes als Grundlage für das Betreuungsverfahren
Bewertungstichtag	29.04.2026
Ortsbesichtigung	Ortstermin 29.04.2026 Teilnehmer - ein Vertreter des Eigentümers - die Sachverständige Der Zugang zum Objekt war möglich. Alle wertrelevanten Eigenschaften des Objektes wurden, soweit möglich, schriftlich fixiert.

Grundlagen der Gutachtenerstellung	Die Gutachtenerstellung erfolgt auf der Grundlage der Gegebenheiten zum Termin der Ortsbesichtigung. Die Beschreibungen beziehen sich auf die sichtbaren und wesentlichen Gebäudeteile und Ausstattungen. Feststellungen können nur insoweit getroffen werden, wie sie augenscheinlich erkennbar sind. Es werden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen (wie z.B. Entfernung der Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen usw.). Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung (wie z.B. Fenster, Türen, Heizung, Beleuchtung usw.) wird nicht ausdrücklich geprüft. Verdeckte Mängel oder Schäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden (wie z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß usw.).
Verwendung	Ein Verkehrswertgutachten ist eine sachverständige Einschätzung zum Verkehrswert eines Grundstücks. Es handelt sich um die Feststellung eines am Markt erzielbaren Wertes, nicht um einen Verkaufspreis. Eine Verwertung des Gutachtens ist nur mit Zustimmung des Auftraggebers (Amtsgericht) in Verbindung mit dem im Gutachten genannten Zweck gestattet.
Anwendungsbereich	Aufgrund der im § 1 der ImmoWertV festgelegten Bestimmungen fällt das Bewertungsobjekt in deren Anwendungsbereich (Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten). Alle nachfolgenden Überlegungen, vorbehaltlich der Regelung und Berechnungen des § 6 Abs. 2 ImmoWertV, beruhen auf den Grundlagen dieser Verordnung.
Gewerbebetrieb	nein
Zubehör	nein
Miet- bzw. Pachtverhältnisse	Halle als Lagerfläche vermietet.
Energieausweis	lag nicht vor
Besonderheiten	Das Objekt zeigt sich z.T. ohne Innenausbau. Der derzeitige Baufortschritt entspricht weitgehend dem eines Rohbaus, wobei Teile des Baukörpers seit Jahren ungeschützt der Witterung ausgesetzt sind. Eine Weiterführung der Bauarbeiten wurde von der Stadt untersagt, die Baugenehmigung sowie die vorzeitige Nutzungsgenehmigung wurden aufgehoben. Insgesamt ist der aufstehende Baukörper als "Bauruine" anzusehen. Um einen Weiterbau zu ermöglichen bedarf es einer neuen Baugenehmigung.

	Im Hallenteil wurden Kalksandsteine verarbeitet, die aus einer Fehlproduktion stammen. Die Steine bröseln auf und zerfallen. Der Fehler ist allgemein bekannt und auf schlechte und ungeeignet Baustoffe zurückzuführen. Es kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden wie viel der fehlerhaften Produktion im Bauwerk verarbeitet wurden. Es muss jedoch von einem Totalausfall des Hallengebäudes ausgegangen werden. Im Weiteren wird daher der Hallenteil mit Abriss bewertet. Das daneben stehende Büro-Wohnhaus zeigt keine optisch sichtbaren Schäden. Hier wird Rohbau in Ansatz gebracht, wobei das wirtschaftliche Risiko zu berücksichtigen ist.
--	---

4 Gegenstand der Wertermittlung

4.1 Grundbuchangaben

Grundbuch von	lfd. Nr.	Hetterscheidt
Blatt		858
Bestandsverzeichnis	1	Gemarkung Flur Flurstück Größe Hetterscheidt 5 1414 1.045 m² Gebäude- und Freifläche, Dieselstraße 47
Belastungen		
Abt. II	2	Anspruch auf Rückübertragung für die Stadt Heiligenhaus
	3	Vorkaufsrechte zugunsten der Stadt Heiligenhaus
	4	Zwangsversteigerungsvermerk
Abt. III		nicht wertrelevant

4.2 Vorhandene Bebauung



Eine unterkellerte, eingeschossige Halle unfertig ohne Dachkonstruktion, die sich insgesamt in einem desolaten und maroden Zustand befindet. Eine wirtschaftliche Erhaltung ist nicht zu verantworten, da die Instandsetzungskosten schon aufgrund der schadhaften Baumaterialien (maroder Kalksandstein) nicht abzuschätzen sind. Die logische Konsequenz hieraus kann nur der Abriss der Gebäude sein.



Ein zweigeschossiges, unterkellertes Büro- und Wohngebäude mit Balkonen und Satteldach mit Spitzgiebel, das sich noch im unvollendeten Rohbau befindet.

Die Gebäude wurden vermutlich ab 2002 in den Hang gebaut, so dass die Untergeschosse von der Hangseite her ebenerdig erreichbar sind. Auf eine nähere Baubeschreibung wird verzichtet, da der Hallenteil mit Abriss- und das Büro- und Wohngebäude nur mit dem Rohbauanteil gewertet wird.

5 Lagebeschreibung

5.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk	Düsseldorf
Kreis	Mettmann
zum Kreis	Der Kreis liegt im Westen von Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Er ist der am dichtesten besiedelte Kreis in Deutschland. Er erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 408 km ² und hat ca. 480.000 Einwohner. Der Kreis grenzt im Norden an die kreisfreien Städte Duis-

	burg, Mülheim an der Ruhr und Essen, im Osten an den Ennepe-Ruhr-Kreis und die kreisfreien Städte Wuppertal und Solingen sowie an den Rheinisch-Bergischen-Kreis, im Süden an die kreisfreien Städte Leverkusen und Köln sowie im Westen an den Rhein-Kreis Neuss und die kreisfreie Stadt Düsseldorf. Der Kreis liegt verkehrsgünstig zwischen den Ballungsgebieten Ruhrgebiet, Düsseldorf und Köln. Er wird in Nord-Süd-Richtung von der A 3 durchzogen. In West-Ost-Richtung laufen im Norden des Kreises die A 52 und die A 44 und im mittlerem Kreisgebiet die A 46. Der nächste Flughafen Düsseldorf grenzt direkt an die Stadt Ratingen und somit an den Kreis Mettmann.
Stadt	Heiligenhaus (kreisangehörige Stadt)
Einwohnerzahl	rd. 26.000
zur Stadt	Heiligenhaus liegt im Norden des Kreises Mettmann verkehrsgünstig in zentraler Lage zum Großstadtdreieck Düsseldorf, Essen und Wuppertal, in landschaftlich schöner Umgebung im Niederbergischen Land mit vielseitigen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt erstreckt sich auf einer Fläche von ca. 27,5 km² und hat rund 26.000 Einwohner.

5.2 Mikrolage - Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt

Lage im Stadtgebiet	Himmelsrichtung Stadtbezirk Entfernung zum Zentrum ca.	Norden Hetterscheidt 3,2 km
nähere Umgebung	Gewerbegebiet	
Verkehrsanbindung	Autobahnanschluss A 44 (Essen) ca. Bushaltestelle ca. Intercitybahnanschluss Wuppertal-Elberfeld ca. Flughafen Düsseldorf ca.	3,2 km 1,0 km 18 km 28 km
durchschnittliche Entfernungen zu umliegenden Ge- meinden / Städten	Heiligenhaus Mitte ca. Velbert ca. Ratingen ca. Wülfrath ca. Mettmann ca. Essen ca. Düsseldorf ca. Wuppertal Elberfeld ca	4 km 6 km 20 km 8 km 13 km 15 km 31 km 17 km

Parkplätze	- im öffentlichen Straßenraum Parkplätze am Fahrbahnrand
Immissionen	Das Objekt liegt im Gewerbegebiet Dieselstraße, erhöhte Immissionen sind zu erwarten.
Infrastruktur	Alle Schulformen, Kindergärten, Einkaufsstrukturen, Ärzte, Banken, Polizei befinden sich in Heiligenhaus-Mitte.
Insgesamte Lagebeurteilung	- Versorgungsstrukturen nicht im Umfeld - Straßenanbindung über belastbare Zubringer an A 44 - Gewerbegebiet

6 Entwicklungszustand des Grundstücks

allgemeine Erläuterungen	Der Entwicklungszustand von Grund und Boden ist in der ImmoWertV beschrieben bzw. aufgeteilt. Er wird in vier Entwicklungsstufen unterteilt, diese werden wie folgt genannt: - Flächen der Land- und Forstwirtschaft - Bauerwartungsland - Rohbauland - baureifes Land Baureifes Land sind gemäß ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. Hier wird vorausgesetzt, dass dem Eigentümer nach dem Bauplanungs- und Bauordnungsrecht ein jederzeit durchsetzbarer Anspruch auf Bebauung des Grundstücks zusteht.
Baurecht	Hinsichtlich des Baurechtes wurden vom Stadtplanungsamt folgende Auskünfte erteilt: - Bebauungsplan BP 47/1 Hetterscheidt-Nord - Planungsrecht vermutlich § 30 BauGB - Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche Angaben ohne Gewähr
	Anmerkung zu Aussagen der Behörden Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die letztendliche Einstufung Innenbereich/Außenbereich, Bebaubarkeit usw. im Einzelfall nur nach schriftlicher Bauvoranfrage erfolgen kann. Zu einer solchen Anfrage ist die Sachverständige im Rahmen der Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren nicht berechtigt. Die oben genannten Aussagen gelten daher nur als vorläufig und ohne Gewähr.

Erschließung	Das maßgebliche Grundstück wird von der Erschließungsanlage "Dieselstraße" erschlossen. Die Straße wird als endgültig hergestellt gewertet. Ob später, durch Erschließungsmaßnahmen bzw. Verbesserungen, weitere Beiträge gemäß den Bestimmungen des Kommunalabgabengesetzes NRW bzw. § 127/129 BauGB erhoben werden, kann zurzeit nicht beurteilt werden.
Grundstückszuschnitt	regelmäßig geschnittenes, nach Osten bogenförmiges Grundstück
Topographie	Hang nach Norden

7 Art und Maß der baulichen Nutzung

Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl) $\frac{\text{gesamte überbaute Fläche}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte überbaute Fläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GRZ
517	1045	0,49

Berechnung der GFZ (Geschossflächenzahl) $\frac{\text{gesamte Geschossfläche}}{\text{maßgebende Grundstücksfläche}}$

gesamte Geschossfläche in m ²	maßgebende Grundstücksfläche in m ²	GFZ
1189	1045	1,14

Hinweis

Die Berechnung der GFZ erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben des Marktberichtes, grob überschlägig und dient **ausschließlich** zur Bestimmung des Bodenwertes im Bodenrichtwertverfahren. Die baurechtlich relevante GFZ kann hiervon abweichen.

8 Annahmen und Vorbehalte

Die Grundlagen zur Wertermittlung müssen zum Teil auf ungeprüften Angaben beruhen, da nur unvollständige Unterlagen bzw. Angaben zur Verfügung standen. Auch nicht in Auftrag gegebene Untersuchungen zu Bausubstanz und Altlasten sind Gründe hierfür.

Für genauere, als hier im Gutachten vorgenommene, Berechnungen zu Maßen und Flächen wäre ein Aufmaß durch ein entsprechendes Ingenieurbüro zu erstellen. Dieses Aufmaß ist nicht Bestandteil des Verkehrswertgutachtens. Zur Wertermittlung wurden Maße und Flächen den zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen.

Für die von **Behörden, Eigentümern und anderen Dritten** erteilten Auskünfte zu Erschließungskosten, Baurecht, Baulasten, Altlasten, Teilung, Aufteilung, Kosten usw. kann keine Gewähr übernommen werden. Deren Richtigkeit wird unterstellt. Aus Unterstellungen obiger Art können keine Rechtsansprüche abgeleitet werden.

Die Informationen von Behörden und anderen Dritten, zur privatrechtlichen und öffentlichen Situation des Objektes wurden, sofern nicht anders angegeben, fernmündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Objektes zu diesen Angaben jeweils eine schriftliche Bestätigung einzuholen.

9 Grundlagen zur Ermittlung des Verkehrswertes

Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Zur Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB muss im vorliegenden Fall das Sachwertverfahren herangezogen werden.
Begründung	Grundsätzlich können das Sachwertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Vergleichswertverfahren zur Bewertung herangezogen werden, wobei der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, abzuleiten ist.
Vergleichswertverfahren	Für die Bewertung von gewerblich genutzten Objekten eignet sich das Vergleichswertverfahren nur bedingt, da Vergleiche kaum zur Verfügung stehen. Das Verfahren wird daher verworfen.
Ertragswertverfahren	Das Ertragswertverfahren bietet sich in der Regel für die Verkehrswertermittlung von Gewerbeimmobilien an. Die Wertigkeit des gesamten Objektes kann durch die gezahlte oder fiktive Miete (z.B. bei Leerstand oder Selbstnutzung) zum Ausdruck gebracht werden. Im vorliegenden Fall wurde das Verfahren vernachlässigt, da derzeit nicht absehbar ist wann und in welchen Umfang Erträge fließen können. Auch die Höhe der notwendigen Investitionen können nicht eingeschätzt werden, da hierzu erst neue Baupläne erstellt werden müssen und der Genehmigung vorliegen muss.
Sachwertverfahren	Das Sachwertverfahren ist aktuell das einzig logische Verfahren zur Feststellung des Verkehrswertes.

Konsequenz für die Vorgehensweise	Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass der Verkehrswert im vorliegenden Fall am sinnvollsten vom Sachwert abgeleitet wird. Insofern wird, unter Berücksichtigung der anfallenden Rückbaukosten der Sachwert ermittelt. Der Bodenwert wird auf der Grundlage des Richtwertverfahrens ermittelt.
-----------------------------------	--

10 Baubeschreibung

10.1 Gebäudebeschreibung Büro- und Wohnhaus

Art des Gebäudes	Büro- und Wohnhaus 
Konstruktionsart	massiv
Baujahr	vermutlich ab 2002
Geschosse	Kellergeschoss Erdgeschoss Obergeschoss Dachgeschoss
Keller	ja
Kellerdecke	massiv
Dachform	Satteldach mit Spitzgiebeln
Dachkonstruktion	Holz
Dacheindeckung	Pfanneneindeckung
Außenwände	massiv
Fassade	fehlt
Decken	massiv
Fenster	Fenster nur z.T. vorhanden (Aluminium mit Beschichtung)
Türen	fehlen

Wärme- und Schallschutz	fehlt
Hausanschlüsse	Strom, Wasser
Hausentwässerung	öffentlicher Kanal
besondere Bauteile	Balkone
Zustand	Das Gebäude befindet sich lediglich im Rohbauzustand, der jedoch auch nicht fertiggestellt wurde.

Anmerkung:

Alle oben genannten Ausstattungsmerkmale sind in Kurzfassung und überschlägig dargestellt. Zur expliziten Darstellung einer Baubeschreibung wären zerstörende Untersuchungen und einschlägige Darstellungen hinsichtlich der ehemals verwendeten Baumaterialien notwendig, die nicht zur Verfügung standen. Bei nicht sichtbaren Bauteilen handelt es sich daher um Vermutungen auf der Grundlage von baujahrstypischen Ausstattungen oder Materialien. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorkommen. Die Aufstellungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

11 Außenanlagen

Die Außenanlagen bleiben aufgrund der schlechten Substanz unberücksichtigt.

12 Altlasten

Gemäß Auskunft des Kreises haben sich Hinweise ergeben, die dazu führen, dass das Flurstück zeitnah als altlastenverdächtige Fläche in das Altlastenkataster überführt wird. Zur diesbezüglich abschließenden Feststellung bedarf es des Gutachtens eines Sachverständigen für Altlasten.

13 Alterswertminderung

Bewertungsjahr	2026
theoretisches Baujahr ca.	2002
Alter des Gebäudes gemäß angesetzter RND in Jahren	24
übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren	80
Restnutzungsdauer in Jahren	56
Alterswertminderung linear in %	30,00

Erläuterung

Beim Ansatz des Baujahrs ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entscheidend (wie lange kann ich das Objekt noch wirtschaftlich nutzen). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird aufgrund der Bausubstanz, der Ausstattung und der künftigen zu erwartenden Entwicklung eingeschätzt (Modell der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der AGVGA/NRW). Die Erledigung des festgestellten Reparaturrückstaus wird dabei unterstellt. Das ursprüngliche Baujahr tritt dabei in den Hintergrund. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei der Feststellung der Restnutzungsdauer eine entsprechende Instandhaltung unterstellt werden muss.

14 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Anomalien)

14.1 Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

“Die Wertminderung soll sich nach Erfahrungssätzen des Markts richten oder auf der Grundlage der für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens erforderlichen Kosten ermittelt werden. Das bedeutet, dass die Wertminderung nicht den für die Beseitigung des Mangels oder des Schadens aufzuwendenden Kosten entsprechen muss. Vielmehr sollen diese nur einen Anhalt zur Bemessung der Wertminderung geben”

“zum besseren Verständnis”

Oben genannte Ausführung bedeutet in der Praxis, dass die “Wertminderung” dem Gebäudewert entsprechend angepasst werden muss. Eine Einstufung zu aktuellen Schadensbeseitigungskosten kann dazu führen, dass der Wert der festgestellten Bauschäden leicht den Zeitwert des Gebäudes übersteigen kann und damit in keinem Verhältnis mehr zur vorhandenen Bausubstanz (z.B. Probleme bei der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) und Restnutzungsdauer (§ 6 ImmoWertV)) steht. Vielmehr ist theoretisch davon auszugehen, dass ein Reparaturrückstau durch regelmäßige Instandhaltung nicht entsteht. Wäre er also nicht entstanden und im Rahmen der laufenden Instandhaltung, über die Jahre der bisherigen Nutzung, in die Gebäudesubstanz eingeflossen, so wäre er zum Bewertungsstichtag der normalen Alterswertminderung unterstellt. Es geht also insgesamt nicht darum, was eine komplette Instandsetzung zum Bewertungsstichtag an Kosten verursachen würde, sondern darum, was diese Instandsetzung zum Bewertungsstichtag Wert ist.

Der Begriff Wert orientiert sich an den Kosten, ist diesen aber nicht gleichzusetzen, da er dem Gebäude (technische Gebäudesubstanz) angepasst werden muss. Der Wert der festgestellten Bauschäden entspricht also, einfach dargestellt, dem Wert der schadhafte Bauteile, den sie als Bestandteil des um die Alterswertminderung berichtigten Wertes des Gebäudes theoretisch gehabt hätten. Es ist also nicht sachgerecht, wenn der Betrachter davon ausgeht, dass die im Gutachten veranschlagten Werte für “Reparaturrückstau” bzw. “Bauschäden” den tatsächlich anfallenden Schadensbeseitigungskosten entsprechen. Diese sind in der Regel, vor allem bei älteren Gebäuden, deutlich höher. Aus diesem Grund spricht man auch nicht von “Kosten” sondern von “Wert”.

Ermittlung des Wertes der Baumängel, Bauschäden

- entfällt, da nur Rohbaukosten angesetzt werden

14.2 Abrisskosten

Wie eingangs bereits beschrieben, ist die Hallen in einem insgesamt desolaten und maroden Zustand. Eine wirtschaftliche Erhaltung ist nicht zu verantworten, da die Instandsetzungskosten schon aufgrund der schadhaften Baumaterialien (maroder Kalksandstein) nicht abzuschätzen sind. Die logische Konsequenz hieraus kann nur der Abriss der Gebäude sein.

	Fläche in m ²	Kosten in €/m ²	Kosten in €
Planungskosten	855,00	10,00	8550,00
Entkernung, Trennung von Baustoffen	855,00	25,00	21.375,00
Abbrucharbeiten	855,00	65,00	55.575,00
Erdarbeiten/Bauarbeiten usw.	855,00	35,00	29.925,00
Entsorgung, Bauschutt, Sondermüll	855,00	30,00	25.650,00
Gesamtkosten			141.075,00
Sicherheitszuschlag 10 %			14.107,50
grob überschlägige Rückbaukosten			155.182,50

Die oben angesetzten Werte orientieren sich an aktuellen Kosten, an pauschalen Werten der Wertermittlungsliteratur sowie an Erfahrungswerten der Sachverständigen. Es handelt sich nicht um einen Kostenvoranschlag, daher können die tatsächlich anfallenden Kosten höher oder niedriger ausfallen.

14.3 Wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Baulasten	Baulast Nr. 603 betriebsbedingtes Wohnen (Betriebswohnung)
Grundbuch Abt. II	Keine wertrelevanten Eintragungen
Baugrund	Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt.
baurechtliche Legalität	Eine Weiterführung der Bauarbeiten wurde von der Stadt untersagt, die Baugenehmigung sowie die vorzeitige Nutzungsgenehmigung wurden aufgehoben.
Denkmalschutz	nein
weitere Lasten	Es waren keine weiteren Lasten ersichtlich.

14.4 Sicherheitsabschlag

Dieses Gutachten ist kein Bausubstanz-Gutachten. Es wurden nur stichprobenartige, augenscheinliche Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand-, Boden- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass verdeckte Mängel vorhanden sind. Verbindliche Aussagen über tierische oder pflanzliche Holzzerstörer, Rohrleitungsfraß, statische Probleme usw. können nur durch spezielle Untersuchungen eines entsprechenden Sachverständigen getroffen werden. Dazu wäre ein gesondertes Gutachten erforderlich.

Aufgrund des Zustandes des Gebäudes erhöhen sich die Risiken. Insgesamt ist der baulich Zustand der Gebäude schlecht, womit sich das finanzielle Risiko deutlich erhöht.

Das Gebäude steht leer, Treppen waren weitgehend vorhanden. Problematisch ist der Umstand, dass derzeit nicht feststeht, welche Auflagen (neue Baugenehmigung) die Stadt Heiligenhaus bezüglich einer Fertigstellung macht. Allein hierdurch ist das finanzielle Risiko praktisch nicht mehr abschätzbar.

Aus vorgenannten Gründen wird ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag von

25 %

in Ansatz gebracht.

15 Allgemeine Bewertung

Wohnlage allgemein	- umliegend Gewerbebebauung
Zustand Gebäude und Außenanlagen	- insgesamt schlecht - nicht nutzbar
Entfernung zu Einkauf, Schule, Versorgung usw.	- Einkaufsstrukturen in Heiligenhaus - alle Schulformen im Stadtgebiet - Polizei, Rathaus in Mitte
Straßenanbindung	- über leistungsfähige Straßen zur A 44
öffentliche Verkehrsmittel	- nicht im unmittelbaren Umfeld

16 Berechnung des Bodenwertes

Zitat (§ 16, Abs. 1, ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. § 15 Absatz 1 Satz 3 und 4 ist entsprechend anzuwenden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt im Richtwertverfahren nach § 9, § 10 ImmoWertV. Entsprechend der ImmoWertV soll der Bodenwert bevorzugt im Vergleichswertverfahren ermittelt werden. Da aber geeignete Vergleichswerte für die Bewertung von individuell bebauten Grundstücken nur selten zur Verfügung stehen, wird meist auf das Richtwertverfahren zurückgegriffen. Das Richtwertverfahren ist als gleichwertig anzusehen. Im vorliegenden Bewertungsfall standen keine ausreichenden Vergleichsgrundstücke zur Verfügung, der Bodenwert wird daher auf der Grundlage des Richtwertes ermittelt.

Angaben zum Richtwertgrundstück

Bodenrichtwert (Stichtag 01.01.2026)	80,00 €/m²
Lage	Richtwertnummer 9707
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei gem. BauGB
Nutzungsart	Gewerbebebauung

Angaben zum Bewertungsobjekt

Lage	Dieselstraße	vergleichbar/wertneutral
Beitragszustand	ebf.	vergleichbar/wertneutral
Nutzungsart	Gewerbe	vergleichbar/wertneutral

Damit ergibt sich folgende Berechnung des Bodenwertes

Bodenrichtwert in €/m²	80,00
* Grundstücksfläche in m²	1.045
= Bodenwert in €	83.600,00

17 Sachwertverfahren

17.1 Allgemeine Erläuterung zum Sachwert

Der Sachwert drückt den Zeitwert der baulichen Anlagen sowie des Bodenwertes am Wertermittlungstichtag aus. Der Sachwert ist immer dann für die Wertermittlung von entscheidender Bedeutung, wenn es sich nicht um ein Renditeobjekt handelt. Typische Sachwertobjekte sind daher Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Sachwertermittlung ist der altersbedingte Verschleiss der Gebäudesubstanz zu berücksichtigen, eventuelle Baumängel und Bauschäden. Die Höhe der hier zu berücksichtigenden Kosten wird jedoch sowohl beim Anbieter der Immobilie als auch beim Nachfrager von unterschiedlichen subjektiven Kriterien beeinflusst. Im Sachwertverfahren werden die beschriebenen Kostenüberlegungen der an einem Immobilienverkauf Beteiligten nachvollzogen. Dabei fließen die subjektiven Gesichtspunkte jedoch zunächst nicht mit ein. Es wird vielmehr von objektiven, allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ausgegangen. Es wird also nicht von einem konkreten Fall eines bestimmten Anbieters und eines bestimmten Nachfragers ausgegangen, sondern gleichsam der gewöhnliche Geschäftsverkehr unterstellt. Dementsprechend liegt der "objektive" Sachwert irgendwo in der Spanne zwischen den beiden subjektiven Wertvorstellungen.

Der mittels allgemein nachvollziehbaren Herstellkosten und Korrekturen ermittelte Sachwert ist zunächst nur eine grobe Annäherung an den Verkehrswert als Preisprognose. Die Feinabstimmung erfolgt durch die Berücksichtigung der Marktsituation.

Ist zum Beispiel das Angebot an Einfamilienhäusern groß, so sind die Nachfrager derartiger Objekte in einer wesentlich besseren Verhandlungsposition als die Anbieter. Die Nachfrager werden somit ihre Preisvorstellungen eher durchsetzen können als die Anbieter. Der mittels objektiver Kriterien ermittelte Sachwert muss demnach der Marktsituation entsprechend angepasst werden. Das Gleiche gilt auch umgekehrt bei Nachfrageüberhang.

17.2 Eingangsgrößen

Der Sachwert ergibt sich im Wesentlichen aus dem alterswertgeminderten Bauwert und dem Bodenwert. Im Verfahren sind pauschale Baunebenkosten, festgestellter Instandhaltungsrückstau, Außenanlagen, besondere Bauteile und Einrichtungen sowie besondere wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen.

Der Sachwert ergibt sich im vorliegenden Fall aus folgenden Komponenten:

- Herstellungswert der baulichen Anlagen (§ 22 ImmoWertV, NHK)
- Korrektur wegen des Gebäudealters (§ 23 ImmoWertV)
- + Bodenwert (§ 16 ImmoWertV)
- = vorläufiger Sachwert
- ± Marktanpassung (§ 14 ImmoWertV)
- = marktangepasster vorläufiger Sachwert
- ± Korrektur wegen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8, Abs. 3 ImmoWertV, Baumängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände usw.)
- = Sachwert

17.3 Erläuterung zur Ermittlung der Herstellkosten

Bei der Ermittlung der Herstellkosten der Gebäude wird auf so genannte Normalherstellkosten zurückgegriffen. Das hat folgenden Grund: Die tatsächlichen Herstellkosten von Gebäuden sind in hohem Maße von ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten geprägt. Bei diesen ungewöhnlichen Mehr- oder Minderkosten kann es sich zum Beispiel um Nacht- oder Feiertagsarbeit, Eigenleistungen, Kostenvorteile oder Kostennachteile handeln.

Wenn man also die tatsächlichen Herstellkosten zur Grundlage des Sachwertverfahrens machen würde, so würde sich als Ergebnis ein subjektiver Betrag ergeben. Da der Verkehrswert als Zielgröße der Wertermittlung jedoch von subjektiven Einflüssen frei sein soll, muss man objektive und durchschnittliche Herstellkosten zu seiner Ermittlung heranziehen. Deshalb gibt es die Normalherstellkosten (NHK), die nichts anderes als durchschnittliche Herstellkosten für bestimmte Gebäudearten sind.

17.4 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF)

Die Berechnung der Bruttogrundfläche erfolgt in Anlehnung an die Vorgaben der NHK 2010.

Büro- und Wohngebäude	BGF in m ²
Kellergeschoss ca.	83,40
Erdgeschoss ca.	83,40
Obergeschoss	83,40
Dachgeschoss	83,40
Grundfläche gesamt ca.	333,60

17.5 Berechnung des Sachwertes

01	Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277/87 m ²	333,60
02	* anteilige Normalherstellungskosten in €/m ²	490,00

03	*	Baukostenindex (2010)	1,935
04	=	Gebäudeherstellungskosten in €	316.302,84
05		Alterswertminderung in %	30,00
06	-	Alterswertminderung in €	94.890,85
07	=	Gebäudezeitwert in €	221.411,99
08	+	Bodenwert in €	83.600,00
09	=	vorläufiger Sachwert in €	305.011,99
10	-	25 % Sicherheitsabschlag in €	76.253,00
11	-	Abrisskosten in €	155.182,50
12	=	Sachwert in €	73.576,49

18 Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB

Zitat § 194 BauGB

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

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Lage auf dem Grundstücksmarkt

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 8 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen wurde das Bewertungsobjekt voraussichtlich ab dem Jahr 2002 errichtet und ab 2006 im Rahmen einer befristeten bzw. vorzeitigen Nutzungsgenehmigung teilweise genutzt. Eine endgültige Fertigstellung der baulichen Anlagen ist jedoch nicht erfolgt.

Das rein gewerblich genutzte Werkgebäude weist zwischenzeitlich erhebliche bauliche Schäden auf, die nach derzeitiger Einschätzung eine Erhaltung oder Instandsetzung wirtschaftlich nicht mehr vertretbar erscheinen lassen. Der Büro- und Wohnbereich ist ebenfalls nicht fertiggestellt (unvollendeter Rohbau).

Eine rechtmäßige zukünftige Nutzung setzt die Erteilung einer neuen, gegebenenfalls umfassenden Baugenehmigung voraus. Der aktuelle baurechtliche Status ist daher als genehmigungsabhängig zu bewerten. Ob und in welchem Umfang eine Genehmigung erteilt wird und welche Nebenbestimmungen, Auflagen oder Anforderungen sich hieraus ergeben, kann nicht beurteilt werden. Entsprechende öffentlich-rechtliche Restriktionen sind im Rahmen einer weiteren (neuen) stichtagbezogenen Wertermittlung sachgerecht zu berücksichtigen.

Als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde das Sachwertverfahren herangezogen. Dabei wurde lediglich die vorhandene noch nutzbare Bausubstanz zugrunde gelegt.

Weitere Zu- oder Abschläge zu dem ermittelten Wert werden nicht notwendig, da alle marktrelevanten Einflussfaktoren in das Verfahren einfließen konnten.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Objektes Dieselstraße 47 in Heiligenhaus mit

74.000,00 €

eingeschätzt.

Die Sachverständige erklärt durch ihre Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen vollkommen unparteiisch angefertigt zu haben und dass sie keine persönlichen Interessen am Ergebnis dieses Wertgutachtens hat.

Langenfeld den 21.05.2026

Erika Schaks

Zertifizierte Sachverständige zur Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken
nach ISO EN 17024 (Zertifizierung von Personen)
Reg. Nr. EurAS Cert AT 110303-2010 D

Anlage 1



Foto 1: Straßenansicht



Foto 2: Ansicht von rechts



Foto 3: Ansicht von links

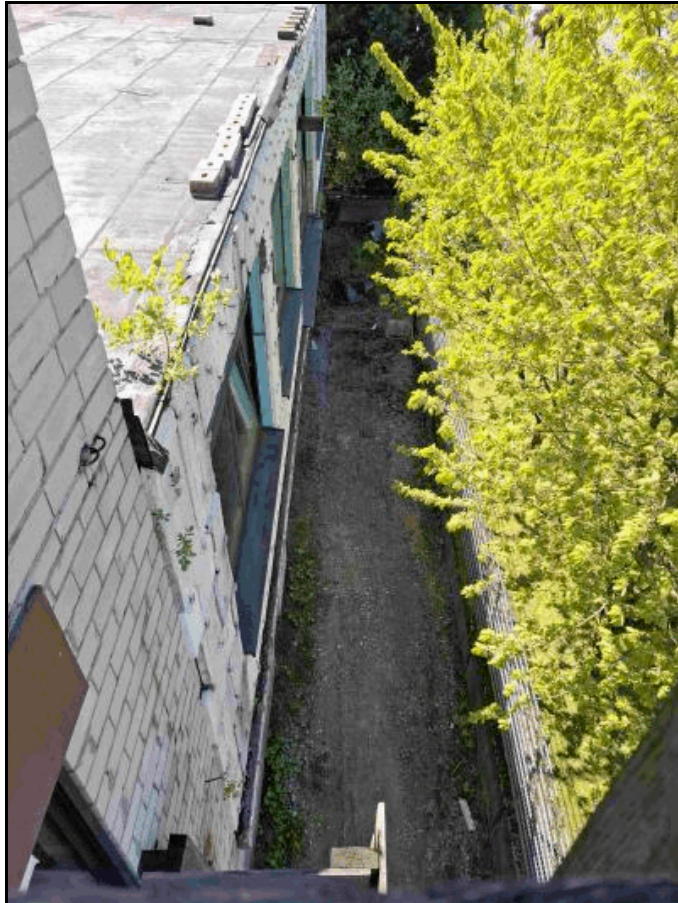


Foto 4: Rückseite Hallengebäude und Hinterhof



Foto 5: Dach Hallengebäude