

Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Ausgabe handelt es sich um eine Internetversion des Gutachtens; diese unterscheidet sich von dem Originalgutachten dadurch, dass personen- und grundstücksbezogene Daten unkenntlich gemacht bzw. mit ##) versehen wurden und sie nicht alle Anlagen enthält.

Das vollständige Originalgutachten kann bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Da bei elektronischen Dokumenten – trotz Schreibschutz – keine absolute Sicherheit garantiert werden kann, wird für diese Form der Veröffentlichung keine Haftung übernommen.



M.A. Jens Hüsemann
Feldhausener Str. 110
46282 Dorsten

Tel.: 0 23 62 - 4 21 56
Fax. 0 23 62 - 4 22 65
info@huesemann.ruhr

Verkehrswertgutachten gem. § 194 BauGB

Objekt: Gewerbegrundstück
*Werk-/Lagerhallen, Büro-/Wohn-
trakt (2 Betriebsleiterwohnungen)
sowie Schwimmhalle*

Brakerstr. 32
46238 Bottrop-Batenbrock

Auftraggeber Amtsgericht Bottrop
Abteilung 016
AZ: 016 K 016/23



Abb.: straßenseitige Ansicht

Verfasser Jens Hüsemann

Wertermittlungsstichtag 21. August 2024

Qualitätsstichtag 21. August 2024

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert 940.000 €

vorläufiger Ertragswert 1.950.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale -200.000 €

**Risikoabschlag hinsichtlich Zustand/Ausstattung
aufgrund der überwiegend nicht durchführbaren Innenbesichtigung** -150.000 €

Ertragswert 1.600.000 €

Verkehrswert (gem. § 194 BauGB) 1.600.000 €

Erweiterte Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt	Brakerstr. 32, 46238 Bottrop-Batenbrock	
Art der Nutzung	Gewerbegrundstück mit aufstehenden Werk-/Lagerhallen, Büro- und Wohntrakt (2 Betriebsleiterwohnungen) sowie Schwimmhalle	
Wertermittlungsstichtag	21.08.2024	<i>Tag der Ortsbesichtigung</i>
Grundstücksgröße	13.416 m ²	<i>Flurstück 56</i>
Baujahr	1972	<i>Werkhalle mit Betriebsgebäude (1. BA)</i>
	1988	<i>Büroerweiterung (2. BA)</i>
	1988	<i>Hallenerweiterung (3. BA)</i>
Wohn-/Nutzflächen	302,35 m ²	Betriebswohnung EG
	99,21 m ²	Betriebswohnung OG
	114,50 m ²	Büroeinheit EG
	91,27 m ²	Büroeinheit OG
	147,20 m ²	Schwimmhalle Souterrain
	205,25 m ²	Betriebs-/Sozialräume Souterrain
	236,25 m ²	Erweiterung Souterrain
	<u>5.257,74 m²</u>	Werkhallen I-VI, Lager - insgesamt
	6.453,77 m ²	

Bewertungsergebnisse

Bodenwert	940.000 €
Bewirtschaftungskosten gesamt	23,0%
Jahresrohertrag (marktüblich)	218.581 €
vorläufiger Ertragswert	1.950.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-200.000 €
Risikoabschlag wg. nicht durchführbarer Innenbesichtigung	-150.000 €
Ertragswert	1.600.000 €
<hr/>	
Verkehrswert	1.600.000 €
Faktor Verkehrswert / Jahresrohertrag	7,3
Verkehrswertanteil pro m² Wohn-/Nutzfläche rd.	248 €
Bodenwertanteil am Verkehrswert	58,75%

	Seite
Erweiterte Zusammenstellung der Bewertungsergebnisse	2
Inhaltsverzeichnis	3 - 4
1.0 Allgemeines	
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Auftragsdatum	5
1.3 Zweck des Gutachtens	5
1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Wertermittlungstichtag	5
1.7 Qualitätsstichtag	5
1.8 Auftragsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber	5
1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte	6
1.10 Anmerkungen	6
2.0 Grundstücksbeschreibung	
2.1 Umfeld	7 - 9
2.2 Grundstückseigenschaften	10 - 12
2.3 Infrastruktur	13 - 14
3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen	
3.1 Grundbuch / Grundstücksarten	15 - 16
3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen	17 - 19
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	20 - 21
4.0 Gebäude und Außenanlagen	
4.1 Gebäudeart / Konzeption	22 - 23
4.2 Baujahr	24
4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand	24 - 25
4.4 Objektdaten	25 - 29
4.5 Baubeschreibung	30 - 31
4.6 Bau- und Unterhaltungszustand	32 - 33
4.7 Beurteilung des Objektes	34
5.0 Grundlagen der Wertermittlung	
5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	35
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	35
6.0 Bodenwert	
6.1 Verfahrensbeschreibung	36
6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	36
6.3 Bodenwertableitung	37
6.4 Berechnung des Bodenwertes	37
7.0 Ertragswert	
7.1 Verfahrensbeschreibung	38
7.2 Rohertragsableitung	39 - 42
7.3 Gesamt - und Restnutzungsdauer	43
7.4 Bewirtschaftungskosten	44 - 45
7.5 Liegenschaftszinssatz	46
7.6 Ermittlung des Ertragswertes	47

8.0	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	48
9.0	Verkehrswert	
9.1	Ableitung Verkehrswert	49
9.2	Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht	49
10	Anlagen	50

1.0 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bottrop, Abt. 016, Droste-Hülshoff-Platz 5, 46236 Bottrop
Aktenzeichen: 016 K 016/23

1.2 Auftragsdatum

Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 31.05.2024 mit der Beauftragung gem. Beschluss vom 29.05.2024.

1.3 Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 29.05.2024 soll über den Wert (Verkehrswert) der Immobilie "Brakerstr. 32" in Bottrop ein Gutachten erstattet werden (§ 74 a Abs. 5 ZVG).

1.4 Verwendete Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung vom 2. Januar 2002
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung vom 14.07.2021
- Betriebskostenverordnung (BetrKV) in der Fassung vom 25. November 2003
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) in der Fassung vom 12. Oktober 1990
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) in der Fassung vom 25. November 2003
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der letzten gültigen Fassung

1.5 Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung durch den Verfasser sowie einer Mitarbeiterin erfolgte am 21.08.2024 in zeitweiser Anwesenheit des Eigentümers im Zeitraum von 14.30 - 15.00 Uhr.

Das bewertungsgegenständliche Objekt war nur teilweise zugänglich und konnte nicht vollständig besichtigt werden. Zugänglich waren die Werkhallenbereiche II, V und VI sowie die Bürofläche im Erdgeschoss des Objektes. Zudem konnten die Freiflächen nahezu vollständig besichtigt werden.

Wegen der Risiken hinsichtlich nicht bekannter Ausstattung, Zustand und Nutzungssituation der nicht besichtigten Bereiche sowie der nicht bekannten Vermietungssituation aller Bereiche wird im Rahmen der Bewertung ein angemessener Abschlag berücksichtigt.

1.6 Wertermittlungstichtag

21.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.7 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag, da der Zustand des Grundstücks zum Besichtigungszeitpunkt maßgebend ist.

1.8 Auftragsrelevante Unterlagen des Auftraggebers

- Auftragsschreiben des Amtsgerichtes Bottrop vom 31.05.2024
- Beschluss des Amtsgerichtes Bottrop vom 29.05.2024
- Grundbuchauszug vom 31.05.2024

1.9 Vom Verfasser beschaffte Unterlagen / eingeholte Auskünfte

- Auszug aus der Flurkarte der Stadt Bottrop vom 17.06.2024
- Baulastauskunft der Stadt Bottrop vom 17.06.2024
- Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Bottrop am 27.06.2024
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.07.2024
- Altlastenauskunft vom 10.07.2024
- Bescheinigung über Erschließungsbeiträge vom 20.07.2024
- Bodenrichtwertauskunft über www.boris.nrw.de
- Auskünfte über den Standort sowie verschiedene Marktberichte
- Hochwassergefährdung (www.uvo.nrw.de)
- Gefährdungspotenzial des Untergrundes (www.gdu.nrw.de)

1.10 Anmerkungen

Der Boden wurde nicht auf eventuell vorhandene Verunreinigungen untersucht. Für die Verkehrswertermittlung wird ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, sofern den vorliegenden Unterlagen und Auskünften keine konkret vorhandenen Altlasten zu entnehmen sind. Offensichtliche Verdachtsmomente zu Altlasten / Kontaminationen wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung im Bereich der Freiflächen (asbesthaltige Abfälle, vgl. Abschnitt 2.2.3) festgestellt.

Nach vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster werden die Beseitigungskosten dieser Abfälle auf ca. 90.000,- € geschätzt. Zukünftige Grundstückseigentümer können von der Stadt Bottrop zur Beseitigung der Abfälle herangezogen werden. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Lagerung der Abfälle Maßnahmen am Oberboden zur Beseitigung von Restkontaminationen erforderlich werden.

Zudem kann baujahresbedingt die Verwendung schadstoffhaltiger Materialien (z.B. Asbest) nicht ausgeschlossen werden.

Untersuchungen der baulichen Anlagen bezüglich Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutz, Rohrfraß, Kanaldichtheit, gesundheitsschädlicher Materialien (z.B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe, Bauschäden und Baumängel, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge gehören nicht zum Gutachterauftrag. Die Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Eine nachhaltige uneingeschränkte Gebrauchstauglichkeit des Bewertungsobjektes wird in dieser Verkehrswertermittlung zum Bewertungsstichtag angenommen, wenn den zur Verfügung gestellten Unterlagen nichts Gegenteiliges zu entnehmen ist.

Es wird die Genehmigung, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen, die Berücksichtigung eventueller Auflagen der Baugenehmigung, die Einhaltung öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks sowie die Genehmigung der vorhandenen Nutzungen unterstellt, sofern in den zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht Gegenteiliges erwähnt wird bzw. gegenteilige Informationen nicht vorliegen.

Es wird in dieser Verkehrswertermittlung vorausgesetzt, dass ggf. bestehende Mietverträge zum Wertermittlungsstichtag Bestand haben, rechtskräftig, entsprechend den aktuellen Vorschriften abgeschlossen wurden, störungsfrei laufen und nicht durch unbekannte Nachträge oder

2.0 Grundstücksbeschreibung

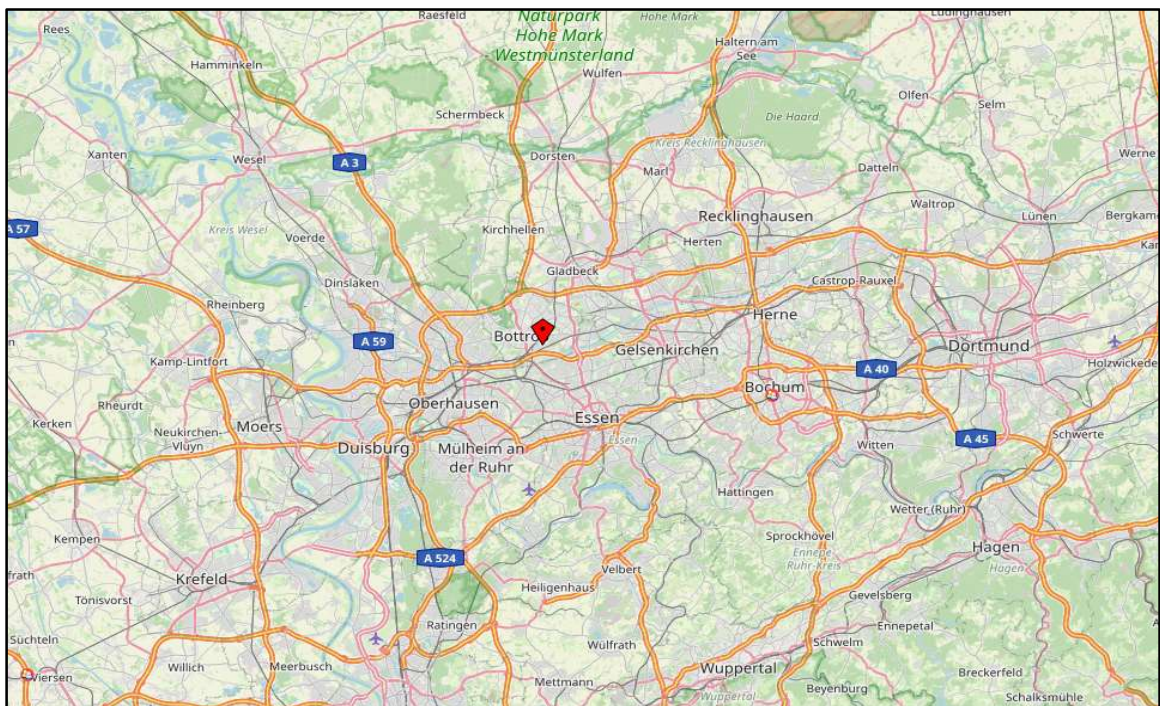
2.1 Umfeld

2.1.1 Makrolage und Wirtschaftsdaten

Die kreisfreie Stadt Bottrop liegt im Ruhrgebiet und bietet ein infrastrukturell günstiges Wohn- und Gewerbeumfeld, zentrale Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Innenstadt mit einem Branchenmix von Einzelhandelsgeschäften. Zudem sind Grünflächen, Sport-/Erholungsmöglichkeiten und ein vielfältiges Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot im Umfeld vorhanden.

Bottrop war die letzte Stadt des Ruhrgebiets, in der Steinkohlebergbau betrieben wurde, das letzte Bergwerk "Prosper-Haniel" wurde 2018 stillgelegt. Der Kohlebergbau hat das gesamte Stadtgebiet geprägt. Im Süden der Stadt wird die "Kokerei Prosper" betrieben, ferner befinden sich im Stadtgebiet mehrere Quarzkies-Lagerstätten. Den wirtschaftlichen Schwerpunkt setzten mannigfaltige mittelständische Unternehmen, aufgrund der günstigen Verkehrslage sind zahlreiche Logistikzentren angesiedelt.

Bottrop liegt infrastrukturell bevorzugt an wichtigen Nah- und Fernverkehrsverbindungen. Eine direkte Anbindung an Autobahnen, Schnellstraßen und Güterverkehrsstrecken sowie die Nähe zu Intercity-Haltestellen, Wasserstraßen und internationalen Flughäfen machen den Standort Bottrop zu einer etablierten Ruhrgebietsstadt.



(Lage der Stadt Bottrop im Ruhrgebiet, Objektstandort rot dargestellt - Quelle: openstreetmap.de)

Mit Stand 31.12.2023 verfügt die Stadt über rd. 118.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung stellt sich unter Berücksichtigung der vergangenen 5 Jahre mit +0,6 % leicht steigend dar.

Die Arbeitslosenquote Bottrops beträgt im August 2024 rd. 8,3 % und liegt somit über dem Landes- und Bundesdurchschnitt mit 7,4 % bzw. 6,1 %.

Stand 2023 wird die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer Bottrops mit 92,7 unter dem Bundesdurchschnitt ausgewiesen.

(Quellen: bottrop.de, Wikipedia, regioplaner.de, Bundesagentur für Arbeit, IHK Nord Westfalen)

2.1.2 Mikrolage und bauliche Nutzung der näheren Umgebung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist in Bezug auf das gesamte Stadtgebiet Bottrops im südöstlichen Randbereich der Stadt und angrenzend an die Stadt Essen gelegen. Das Grundstück befindet sich im Gewerbegebiet "Knippenburg" welches einen Nutzungsmix unterschiedlicher Gewerbenutzungen aufweist. Schwerpunktartig sind kleine und mittlere Gewerbebetriebe sowie vereinzelt großflächige Ansiedlungen vorzufinden. Die Büroflächenanteile der jeweiligen Nutzungen nehmen überwiegend einen untergeordneten Anteil ein, wenngleich vereinzelt größere Büroflächenansiedlungen erkennbar sind. Ein eindeutiger Nutzungsschwerpunkt im Gebiet lässt sich nicht feststellen, wenngleich eine hohe Anzahl von Betrieben des Kfz-Gewerbes (Werkstätten, Autoreifen, PKW-Handel, Autoteilehandel) vorzufinden sind.

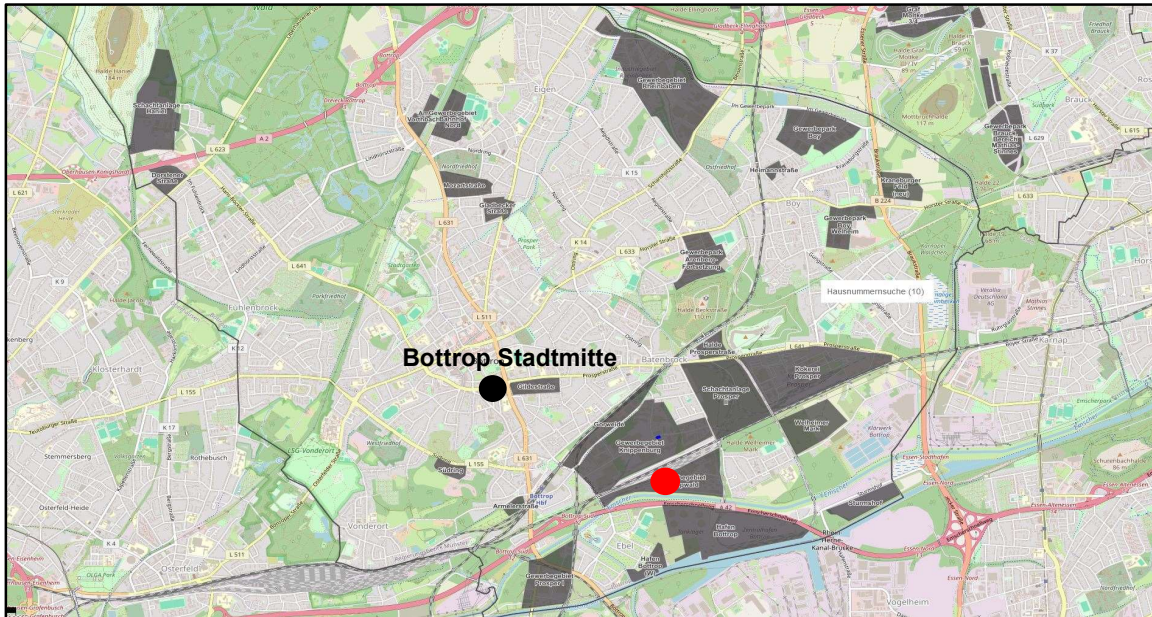


Abb. Gewerbeflächenansiedlungen Stadt Bottrop - grau gekennzeichnet / Standort Objekt = rot (Quelle: regioplaner.de)

Die Umgebungsbebauung setzt sich aus kleineren (bis ca. 1.000 m² bebaute Fläche) bis mittelgroßen (< 5.000 m² bebaute Fläche) Gewerbeobjekten in überwiegend I- bis II-geschossiger Bauweise zusammen. Vereinzelt sind zu Freilagerzwecken genutzte Grundstücke sowie größere Gewerbeansiedlungen (> 5.000 m² bebaute Fläche) vorhanden. Darüber hinaus sind punktuell Büroflächenansiedlungen in I- bis II-geschossiger Bauweise vorzufinden, welche überwiegend den angesiedelten Gewerbebetrieben dienen.

Eine Ausnahme stellt das mit ca. 60.000 m² kürzlich fertiggestellte Logistikareal unmittelbar im Westen des Bewertungsgrundstücks dar. Im Norden grenzt die Wohnbebauung entlang der "Steigerstraße" an.

Das Bewertungsobjekt liegt an der "Brakerstraße", welche sich als gewerbegebietstypisch mittel bis zeitweise hoch frequentierte Erschließungsstraße des Gewerbegebietes einstufen lässt. Fußwege (beidseitig) und Parkstreifen (einseitig) sind vorhanden. Die Zuwegung zum Objekt erfolgt unmittelbar von der Straßenseite.

2.1.3 Immissionen

Vor Ort waren keine nachteiligen Auswirkungen erkennbar, welche über das übliche Maß in Gewerbegebieten hinausgehen. Vom Objekt ausgehende Emissionen waren nicht festzustellen.

Es wird Freiheit von schädlichen Kontaminationen oder Umwelteinflüssen angenommen.

2.1.4 Nahversorgung, Kultur- und Freizeitangebote

Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Nahversorgung, medizinische Grundversorgung, primäre Bildungseinrichtungen, etc.) sind teilweise im mittleren Umfeld des Bewertungsobjektes vorhanden.

Weiterführende Versorgungseinrichtungen (Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs, medizinische Maximalversorgung, weiterführende Bildungsinstitutionen, Kultureinrichtungen, etc.) sind im weiteren Stadtgebiet bzw. vollumfänglich in den angrenzenden Städten (Essen, Oberhausen, Duisburg) vorhanden.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Gestalt / Grenzbebauungen / Überbau

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist im vorderen Bereich annähernd rechteckig bzw. im rückwärtigen Bereich unregelmäßig geschnitten und verfügt über eine mittlere Tiefe von ca. 170 m und einer mittleren Grundstücksbreite von rd. 80 m.

Mit der Front im Westen grenzt das Grundstück an die "Brakerstraße" an, von welcher auch die verkehrliche Haupteinfahrt des Grundstücks erfolgt. Im Norden und Süden grenzen unmittelbar benachbarte Gewerbegrundstücke an, östlich ein Rad- und Fußweg.

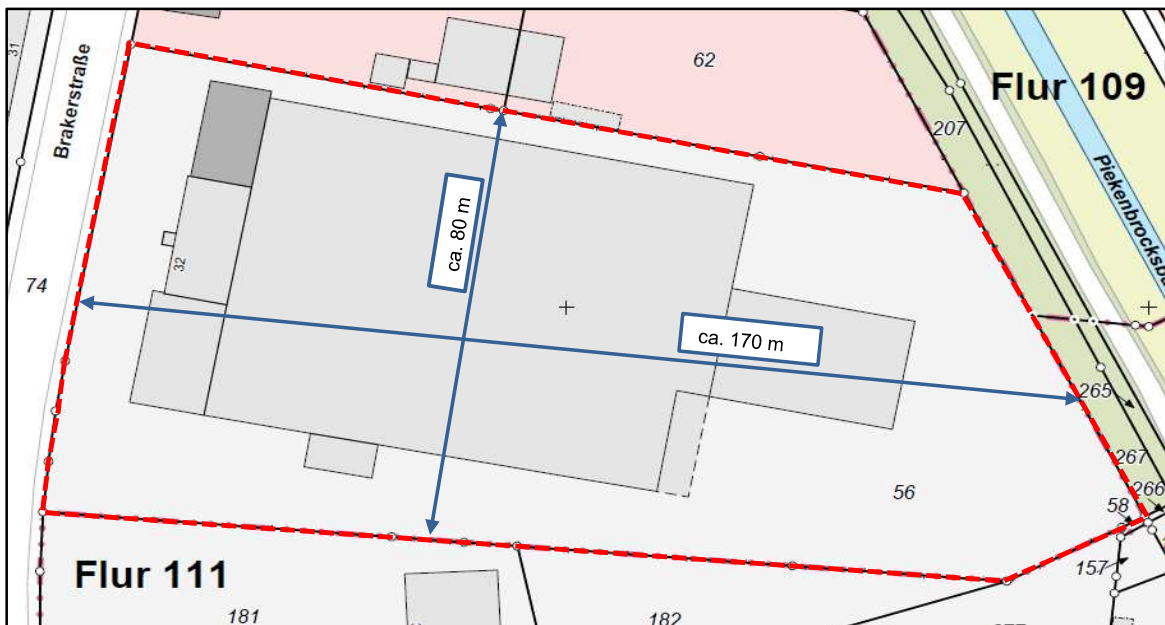


Abb: Katasterkarte mit Nordausrichtung (ohne Maßstab)

Mit Ausnahme üblicher Grenzbebauungen in Form von Einfriedungen konnten keine auf dem Bewertungsgrundstück gelegenen Grenzbebauungen festgestellt werden. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken sind grenzständige bauliche Anlagen vorhanden.

Zudem konnten vor Ort augenscheinlich sowie unter Berücksichtigung des Katasterbestandes keine Grenzüberbauungen festgestellt werden.

2.2.2 Topographie

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbar, gestaltet sich die Topographie des Grundstücks weitestgehend eben. Von Westen nach Osten fällt das Gelände insgesamt leicht ab.

2.2.3 Bodenbeschaffenheit / Altlasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Bottrop vom 10.07.2024 wird das zu bewertende Grundstück im Bodenbelastungskataster/Verdachtsflächenkataster der Stadt Bottrop unter der **Kennnummer 5709-21** und der ortsüblichen Bezeichnung "König Ladenbau-Innenausbau GmbH & Co.KG" als **Altstandort** geführt. Die eingetragenen Branchenbezeichnungen sind "Abbrucharbeiten" und "Herstellung von Ladenmöbeln und sonstigen Objekten". Gutachterliche Untersuchungen zu dem Standort liegen zum aktuellen Zeitpunkt nicht vor.

Ferner ist ein **ordnungsbehördliches Verfahren** durch die Stadt Bottrop gegenüber dem derzeitigen Eigentümer eingeleitet worden. Auf dem Grundstück werden rechtswidrig Abfälle, welche der Beseitigung zugeführt werden müssen, durch den Eigentümer des Grundstücks (zwischen) gelagert. Es handelt sich hierbei um **asbesthaltige Abfälle**. Die Beseitigungskosten sind auf ca. 90.000 € geschätzt worden.

Erfolgt eine Entsorgung dieser Abfälle über den Stichtag hinaus bzw. bis zum Veräußerungszeitpunkt nicht, werden zukünftige Eigentümer sodann Besitzer der Abfälle und Inhaber der tatsächlichen Gewalt und kann durch die Stadt Bottrop (Untere Abfallbehörde) zur Beseitigung der Abfälle herangezogen werden. Ferner kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch die Abfälle Maßnahmen am Oberboden zur Beseitigung von Restkontaminationen erforderlich werden. **Dies kann zum Bewertungsstichtag nicht abschließend bewertet werden.**

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Bei zukünftigen bodeneingreifenden Maßnahmen ist damit zu rechnen, dass Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf etwaige Belastungen sowie zur Überprüfung der Standsicherheit des Baugrundes durchgeführt werden müssen. Bei vorgefundenen Belastungen sind kontaminierte Böden fachgerecht zu entsorgen.

Soweit anhand der augenscheinlichen Erkenntnisse im Ortstermin feststellbar, kann die Bodenbeschaffenheit als standfest eingestuft werden und folglich aufgrund der bestehenden Bebauung eine ausreichende Standsicherheit unterstellt werden.

Der Werteinfluss der Altlastenablagerungen wird unter Würdigung des Risikos etwaiger Oberflächenkontamination als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst und im Rahmen der Bewertung in Abzug gebracht (vgl. Abschnitt 8.0).

Minderwert für Altlastenablagerungen	-100.000 €
---	-------------------

Laut online-Auskunft des Geologischen Dienstes NRW besteht für das zu bewertende Grundstück kein Gefährdungspotenzial des Untergrundes, ein gesonderter bzw. signifikanter Werteinfluss ist nicht feststellbar.

2.2.4 Bergbauliche Einflüsse

Gemäß vorliegender Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 03.07.2024 liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Bottrop 4" sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin ist die RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen.

Bei anstehenden Baumaßnahmen wird empfohlen eine Anfrage an die Bergwerkseigentümer zu stellen, ob noch mit Schäden aus der Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

Im Bereich des Bewertungsgrundstücks ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass das Grundstück über dem Bewilligungsfeld "Prosper-Gas" liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3, 45128 Essen.

Eine Anfrage bzgl. des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Schäden infolge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten sind.

Die schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg ist dem Gutachten im Anhang beigelegt.

2.3 Infrastruktur

2.3.1 örtliche Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist über die westlich angrenzende, asphaltierte Straße "Brakerstr." mit bds. befestigtem Gehweg erschlossen.

Öffentliche Parkplätze sind einseitig entlang der "Brakerstraße" sowie im Bereich der angrenzenden Straßen vorhanden. Zudem verfügt das Grundstück über eigene Stellplatzflächen, wenngleich es an einer Markierung der Flächen fehlt. Die Parksituation im direkten Umfeld stellt sich aufgrund der Tatsache, dass auf dem Grundstück ausreichend eigene Stellplatzflächen zur Verfügung stehen, als nicht angespannt dar.

Eine Besonderheit stellt die Tatsache dar, dass auf dem Grundstück mittels Baulast gesicherte Stellplätze (87 Stck.) zugunsten des Grundstücks ##) gelegen sind (sh. Punkt 3.2.1/Baulasten).

Verkehrlich ist der betrachtungsgegenständliche Gewerbestandort durch die Autobahnen A 2, A 31 und A 42 sowie die Bundesstraße B 224 mittel bis gut angebunden. Die städtischen Bahnhöfe haben Anschlüsse an das Regionalbahnnetz; von Bottrop aus direkt zu erreichen sind u.a. Essen, Oberhausen, Herne, Wuppertal, Dorsten, Borken und Coesfeld. Im Süden des Gewerbegebietes liegt in fußläufiger Nähe der Bottroper Südbahnhof (Güterumschlagbereich).

Die vorhandene Verkehrsinfrastruktur ist im Hinblick auf den Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr als mittel bis gut einzustufen, die Anbindung an die dichte Infrastruktur des Ruhrgebietes ist gegeben.

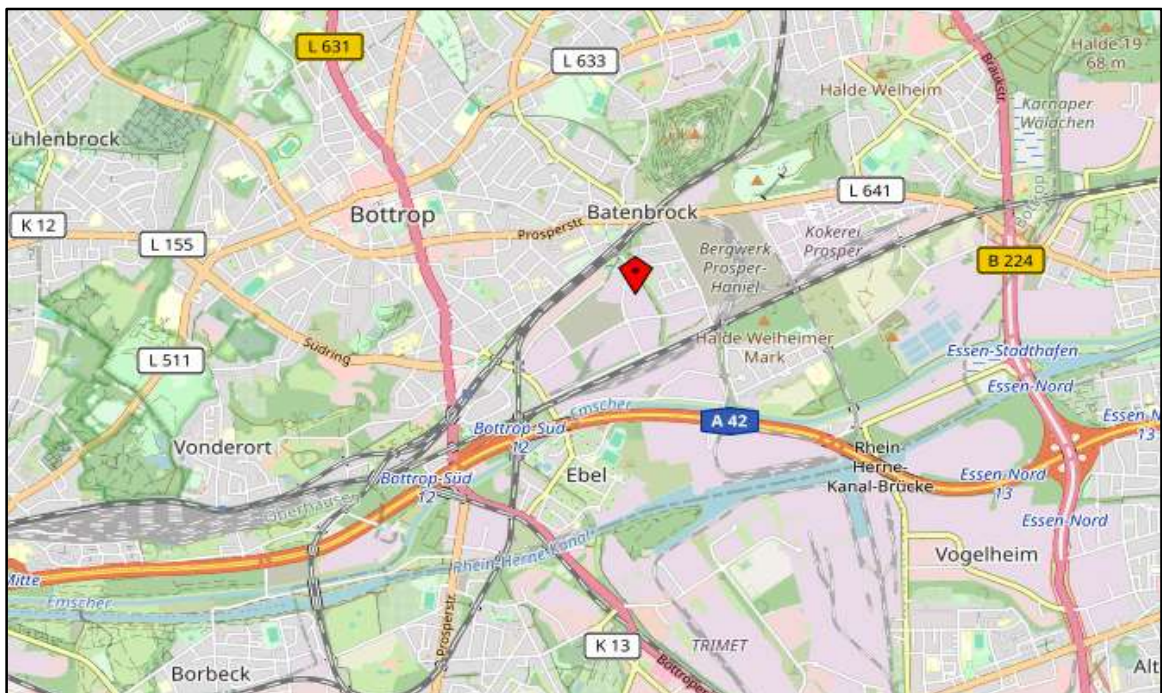


Abb: Darstellung der Infrastruktur/Objektstandort rot gekennzeichnet (Quelle: openstreetmap.de)

2.3.2 Vorhandene und gesicherte Erschließung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation bzw. die Entsorgung von anfallenden Abwässern ist gesichert.

Nach vorliegender Bescheinigung der Stadt Bottrop über Erschließungsbeiträge vom 20.07.2024 sind die Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. für die erstmalige endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen "Brakerstraße" nicht mehr zu leisten.

Straßenbauliche Maßnahmen nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes NRW sind bis zum Jahr 2027 nicht vorgesehen.

Kanalanschlussbeiträge werden von der Stadt Bottrop nicht erhoben. Die Herstellung, Erneuerung, Veränderung, Beseitigung sowie die laufende Unterhaltung der Grundstücksanschlussleitung von der Privatgrundstücksgrenze bis zum öffentlichen Kanal sowie die Herstellung des Anschlussstutzens am öffentlichen Kanal dem Grundstückseigentümer obliegen, soweit die Stadt im Einzelfall diese Obliegenheit nicht durch Bekanntgabe gegenüber dem Grundstückseigentümer übernimmt oder sie im Übrigen nach dieser Satzung hierzu berechtigt oder verpflichtet ist.

Die Stadt macht in den Fällen der Übernahme oder eigener Berechtigung und Verpflichtung die ihr tatsächlich entstehenden Kosten über den Kostenersatzanspruch nach § 10 KAG NRW gegenüber dem Grundstückseigentümer geltend. Näheres regelt die Entwässerungssatzung der Stadt Bottrop in der zurzeit geltenden Fassung.

Die schriftliche Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

3.0 Grundbuch, Rechte und Belastungen

3.1 Grundbuch / Grundstücksdaten

Die nachstehend aufgeführten Daten wurden dem vorliegenden Grundbuchauszug vom 31.05.2024 entnommen. Es wird unterstellt, dass bis zum Stichtag keine wertrelevanten Änderungen eingetreten sind. Flurstücksangaben konnten durch den vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden.

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im **Grundbuch von Bottrop, Blatt 8568**

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Katasterbezeichnung

Gemarkung	Bottrop
Flur	110
Flurstück	56 - lfd. Nr. 1 des BV
Größe	13.416 m ²
Lage	Brakerstr. 32
Wirtschaftsart	Gebäude-/Freifläche, Gewerbe

3.1.2 Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben

3.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 7 zu 1 Auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Betretungsrecht, Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Photovoltaikanlage nebst Zubehör sowie Verlegung, Haltung und Unterhaltung von Leitungen zwecks Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz; Verbot der Errichtung von Bauwerken und Vornahme beeinträchtigender und gefährdender Einwirkungen - für *). Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 8 eingetragen am 09.11.2020.

lfd. Nr. 8 zu 1 Aufschiebend bedingte befristete beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Betretungsrecht, Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Photovoltaikanlage nebst Zubehör sowie Verlegung, Haltung und Unterhaltung von Leitungen zwecks Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz; Verbot der Errichtung von Bauwerken und Vornahme beeinträchtigender und gefährdender Einwirkungen - für*). Im Gleichrang mit Abt. II Nr. 7 eingetragen am 09.11.2020.

lfd. Nr. 9 zu 1 Grunddienstbarkeit Bau, Betrieb und Unterhaltung einer Niederschlagswasser-Druckrohrleitung einschl. Betriebszubehör, Betretungsrecht sowie Unterlassung von bestands- oder funktionsgefährdenden Maßnahmen und Handlungen in einem Schutzstreifen für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bottrop Flur 110 Flurstücke 157 und 159 (Blatt 8435 BV Nr. 7 und 9) und für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Bottrop Flur 110, Flurstücke 158 und 160 (Blatt 32910 BV Nr. 1 und 2) als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Eingetragen am 28.09.2023.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben

lfd. Nr. 10 zu 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, 016 K 016/23). Eingetragen am 28.09.2023.

Anmerkung des Verfassers

zu lfd. Nr. 7 + 8

Die Eintragungsbewilligungen zu den vorbenannten Eintragungen lagen nicht vor, so dass der exakte Inhalt nicht bekannt ist.

Grundsätzlich handelt es sich um eine Dienstbarkeit, welche die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung einer PV-Anlage sichert. In diesem Zusammenhang werden im erforderlichen Umfang Betretungsrechte eingeräumt. Sie berechtigen den Inhaber des Rechtes in der Regel auch zur Durchführung der Bau-, Wartungs- und Reparaturarbeiten in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer. Üblicherweise sorgt der Inhaber der Dienstbarkeit für die Unterhaltung und Pflege der PV-Anlage. Hinsichtlich der Entgeltlichkeit der Flächennutzung sind darüber hinaus keine Angaben bekannt.

Derartige Dienstbarkeiten erstrecken sich üblicherweise auf die Dachflächen und nicht auf die gesamte Nutzung des Gebäudes.

zu lfd. Nr. 9

Die Eintragungsbewilligung zu der vorbenannten Eintragung lag nicht vor, so dass der exakte Inhalt nicht bekannt ist.

Berechtigter ist der im Westen gelegene Grundstückseigentümer (Logistikzentrum "An der Knippenburg 65" mit anteiligen Flurstücken). Laut Auskunft des Eigentümers vor Ort verläuft die Leitung entlang der südlichen Gebäudekante. Grundsätzlich handelt es sich bei der Dienstbarkeit um ein Leitungsrecht, welches den Betrieb einer Regenabwasserleitung dauerhaft auf dem Bewertungsgrundstück sichert. Derartige Flächen sind in der Regel dauerhaft von einer Bebauung freizuhalten und entsprechende Betretungsrechte einzuräumen bzw. Eingriffe in diesem Bereich zu unterlassen.

Hinweis

Die Belastungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt, d.h. im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird ein belastungsfreier Zustand unterstellt. Evtl. in Abt. III eingetragene Grundpfandrechte sind in diesem Gutachten weder aufgeführt noch bei der Bewertung berücksichtigt. Abhängig von der grundbuchlichen Rangposition der Rechte ist es möglich, dass mit dem Zuschlag alle im Grundbuch eingetragenen Rechte erlöschen und dem Ersteher die Immobilie als (im Grundbuch) lastenfrei übertragen wird.

Es kann aber auch vorkommen, dass alle Rechte im Grundbuch bestehen bleiben. Ob und welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben, stellt das Gericht im Versteigerungstermin fest; entsprechende Ersatzwerte werden durch das Gericht festgesetzt. Wenn Rechte bestehen bleiben, gehen die Verpflichtungen hieraus mit der Erteilung des Zuschlags auf den Ersteher über.

3.1.4 Abteilung III / Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Die Eintragungen in Abt. III des Grundbuches dienen in der Regel der Absicherung der Finanzierung des Objektes und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3.2 Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen

3.2.1 Baulasten

Nach vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Bottrop vom 17.06.2024 bestehen folgende Baulasten:

Baulastenblatt 13479

lfd. Nr. 1

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bottrop, Brakerstr. 32 - Gemarkung Bottrop, Flur 110, Flurstück 56 verpflichtet sich, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung - Geh-, und Fahrrecht - im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zu den Stellplätzen für das Grundstück ##) zur Verfügung und die Benutzbarkeit sicher zu stellen. Die belastete Fläche ist im beiliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

lfd. Nr. 2

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Bottrop, Brakerstr. 32 - Gemarkung Bottrop, Flur 110, Flurstück 56 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten des Grundstücks ##) mit siebenundachtzig im Sinne von § 51 Abs. 1 BauO NRW notwendigen PKW-Stellplätzen zu belasten und die Benutzbarkeit sicherzustellen (§ 51 Abs. 3 BauO NRW). Die belastete Fläche (1-87) ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher Bebauung freizuhalten.

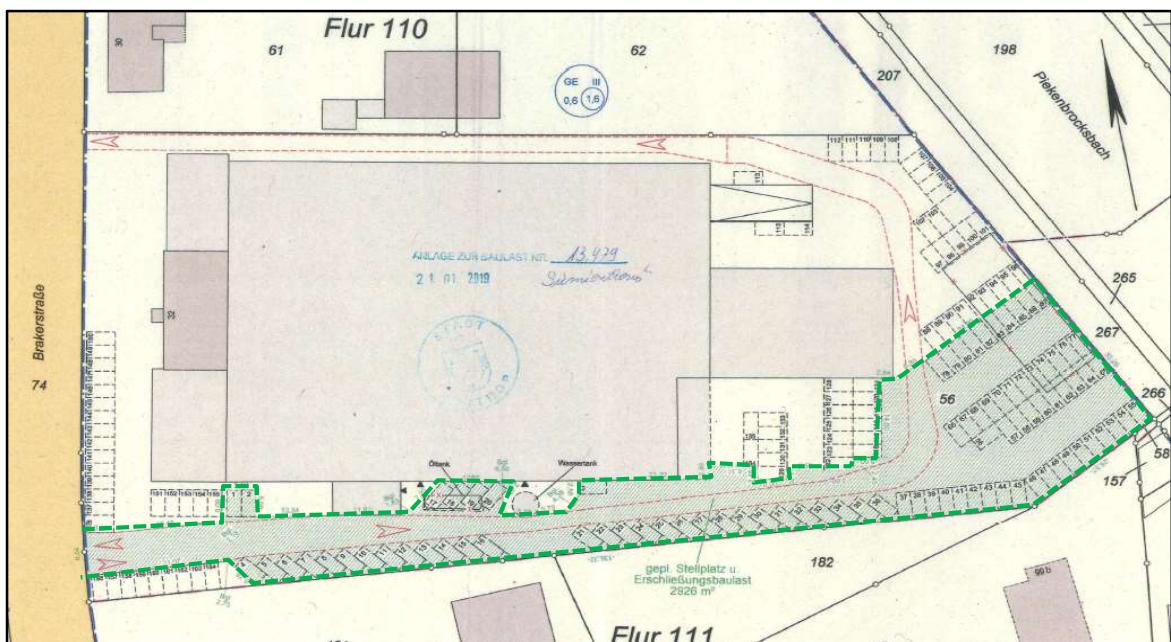


Abb: Lageplan zur Baulast / belasteter Bereich grün umrandet

Anmerkung des Verfassers

Die vorbenannten Baulasten sichern den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarf inkl. notwendiger Zufahrts- und Erschließungsflächen zugunsten ##) in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsgrundstück. Insgesamt ist eine Fläche von 2.926 m² belastet und gem. der vorbenannten Eintragung dauerhaft zur Verfügung zu stellen und von jeder Bebauung freizuhalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine privatrechtliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch des Bewertungsobjektes bisher nicht erfolgte. Alleine aus dem Bestehen der Baulast kann kein privatrechtlicher Nutzungsanspruch hergeleitet werden, so dass diesbezüglich auf das bestehende Rechtsrisiko verwiesen wird.

Eine Löschung der Baulast kann nur dann erfolgen, wenn kein öffentlich-rechtliches Interesse mehr an der Aufrechterhaltung besteht bzw. z.B. eine andere Nutzung an dem begünstigten Objekt ##)realisiert wird und der Stellplatzbedarf dauerhaft entfällt bzw. die in diesem Zusammenhang erteilte Baugenehmigung nicht umgesetzt wird.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung im Baulastenplan in der Örtlichkeit überwiegend noch nicht angelegt sind bzw. es an einer Markierung der Stellplätze fehlt und die Fläche in Teilbereichen als Lagerplatz für überwiegend abgemeldete PKW und asbesthaltige Abfälle genutzt wird.

Die Tatsache, dass die Fläche dauerhaft vorzuhalten ist und keiner anderen Nutzung zur Verfügung steht, wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abschnitt 8.0 erfasst und im Rahmen der Bewertung wie folgt in Abzug gebracht:

durch Baulast belastete Fläche	2.926 m ²
Bodenrichtwert (vgl. Abschnitt 6.0)	70 €/m ²
vertretbare bis tlw. erhebliche Einschränkung*)	25%
Rechnung Minderwert: 2.926 m² x 70,- €/m² x Faktor 0,25	-51.205 €
	gerundet -50.000 €

*) Der Abschlag wird unter Würdigung des Verlaufes bzw. der Lage der Baulastfläche und der daraus resultierenden Einschränkung der baulichen Nutzbarkeit sowie der zu erwartenden Immissionen durch den PKW-Verkehr sachverständig geschätzt.

3.2.2 Denkmalschutz

Das bewertungsgegenständliche Objekt ist nicht in der Denkmalliste eingetragen. Weiterhin besteht auch für die benachbarten Gebäude kein Denkmalschutz.

3.2.3 Bodenordnungsverfahren

In Abt. II des Grundbuchauszuges befinden sich keine Umlegungs- oder Sanierungsvermerke. Es wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Bodenordnungs- oder Sanierungsverfahren im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks durchgeführt werden oder geplant sind.

3.2.4 Hochwasser

Ausweislich der nachfolgend dargestellten Hochwassergefahrenkarten sind Teile des Grundstücks im Falle eines Hochwassers (HQextrem, niedrige Wahrscheinlichkeit) betroffen. Dabei handelt es sich um ein extremes Hochwasserereignis, welches statistisch alle 200 Jahre oder seltener auftritt. Bei einem mittleren Ereignis (HQ 100), welches statistisch gesehen alle 100 Jahre zu erwarten ist, ist das Grundstück nicht betroffen.

Grundsätzlich kann somit ein Überschwemmungsrisiko für das bewertungsgegenständliche Grundstück nicht ausgeschlossen werden, wenngleich die statistische Wahrscheinlichkeit als gering einzustufen ist.



Abb.: Hochwassergefahrenkarte NRW - Darstellung HQextrem (Quelle: geoportal.de)

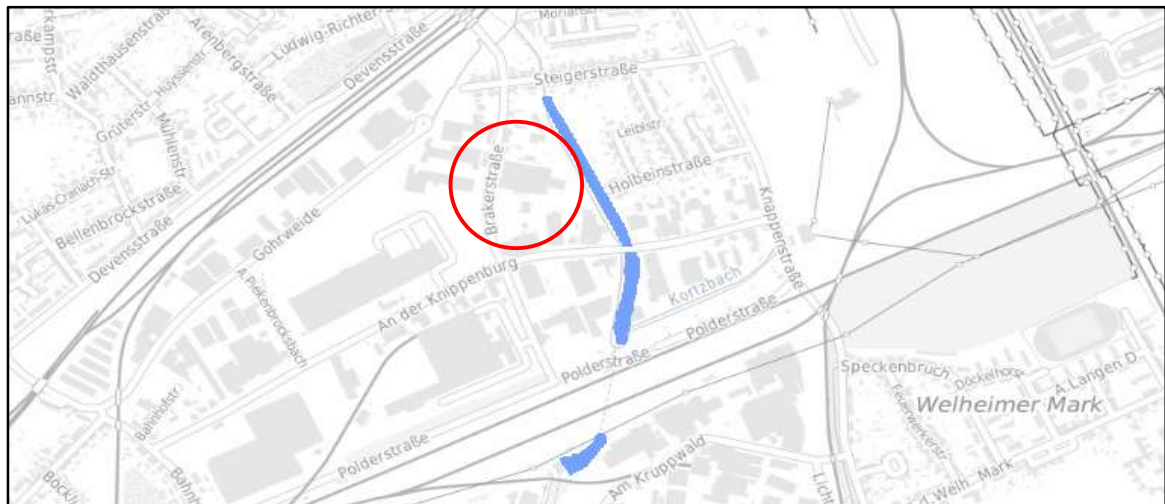


Abb.: Hochwassergefahrenkarte NRW - Darstellung HQ100 (Quelle: geoportal.de)

3.3 Planungs- und Entwicklungszustand

3.3.1 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bottrop ist das bewertungsgegenständliche Grundstück als Teil einer Gewerbefläche im Gewerbegebiet "Knippenburg" ausgewiesen, was auch der derzeitigen Nutzung entspricht.



Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: gis.bottrop.de)

3.3.2 Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5.09/1 im Bereich "Bahnhofstr., Bundesbahnstrecke Oberhausen-Hamm, Steigerstr., Piekenbrocksbach, Holbeinstr., Knappenstr. und Polderstr.".

Ausweislich der nachfolgend dargestellten Planzeichnung ist der bewertungsgegenständliche Grundstücksbereich als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Zulässig ist eine III-geschossige Bauweise, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

Der Bebauungsplan enthält eine Gestaltungssatzung, worin i. W. nachfolgende Punkte geregelt sind:

1.) Für Büro- und Verwaltungsgebäude in GI- und GE-Gebieten sowie Vordergebäude im MI-Gebiet und Garagen in allen Gebieten sind Flachdächer ohne überkragende Gesimse vorgeschrieben. Von dieser Festsetzung können an der Nordseite der Straße "An der Knippenburg" bis Haus Nr. 15 zur Anpassung an die vorhandene Bebauung Ausnahmen gefordert und zugelassen werden.

2.) Die Höhe des Erdgeschoss-Fußbodens darf bei III- und mehrgeschossigen Gebäuden nicht höher als 1,20 m, bei II-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 80 cm über der festgesetzten Straßenkrone liegen. Wobei Ausnahmen zugelassen werden können, wenn diese aus tiefbau- oder betriebstechnischen Gründen erforderlich sind.

3.) In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (Vorgartenflächen) sind Einfriedungen nicht zulässig.

4.) Garagen müssen sich in der Gestaltung und in der Konstruktion den Hauptgebäuden anpassen.

Des Weiteren gibt es eine textliche Festsetzung welche besagt, dass innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete Einzelhandel unzulässig ist. Eine Einzelhandelsnutzung ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie im funktionalen Zusammenhang mit einem ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgeübt wird. Der vollständige Textteil mit allen Festsetzungen ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Das bewertungsgegenständliche Objekt entspricht augenscheinlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

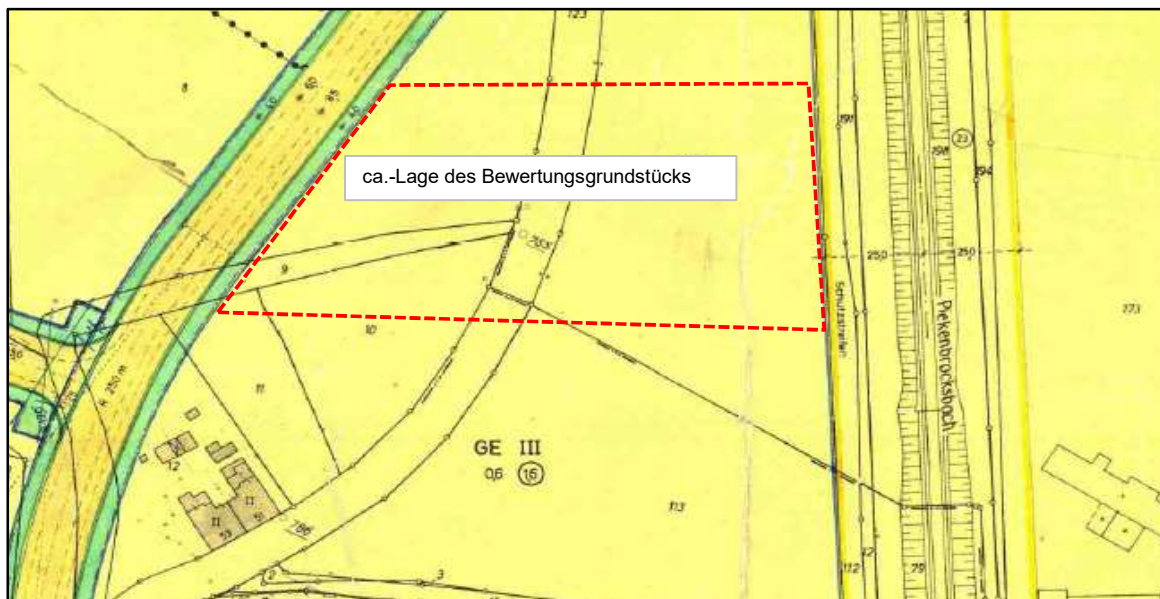


Abb: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5.09/1 (Quelle: Stadt Bottrop/Stadtplanung, o-sp.de)

3.3.3 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

3.3.4 Lagequalität / Standort- und Grundstücksbeurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Metropolregion Ruhrgebiet und profitiert von den mittleren bis guten infrastrukturellen Lagemerkmalen der etablierten Region. Die Lage innerhalb des seit nunmehr ca. 45 Jahren bestehenden Gewerbegebietes ist als mittlere und etablierte Lage zu bezeichnen.

Als positiv ist der Branchenmix des Areals sowie die feststellbare Durchmischung mit tertiärer Nutzung (Büro) hervorzuheben. Negativ stellt sich die eingeschränkte Expansionsmöglichkeit auf dem Grundstück unter Berücksichtigung der vorhandenen Ausnutzung dar. Nachverdichtungsmöglichkeiten sind folglich nur in geringem Umfang gegeben.

3.3.5 Grundstückskennzahlen

Die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) des Grundstücks erfolgt nicht nach § 19 BauNVO, sondern dient zur Darstellung des Verhältnisses der bebauten Fläche zur Grundstücksfläche.

Grundstücksgröße	13.416 m ²
abzgl. bebaute Fläche	6.351 m ²
unbebaute Fläche	7.065 m ²
GRZ (bebaute Fläche/Grundstücksfläche)	0,47
BGF (oberirdisch)	7.125 m ²
GFZ (BGF oberird. / Grundstücksfläche)	0,53

Die Ermittlung der Geschossfläche wird unter Punkt 4.4.1 detailliert aufgeführt.

4.0 Gebäude und Außenanlagen

4.1 Gebäudeart / Konzeption

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist mit einer Werk- und Lagerhalle nebst Büro- und Wohntrakt mit 2 Betriebsleiterwohnungen sowie Schwimmhalle bebaut. Zur besseren Nachvollziehbarkeit erfolgt eine schematische Aufgliederung der einzelnen Gebäudeteile.

Die Haupthalle, welche im **ersten Bauabschnitt 1971/72** beginnend errichtet wurde, verfügt über Außenabmessungen von ca. 84,50 m x 59,00 m. Dieser Halle wurde im Ursprungsbaujahr ein Büro- und Wohntrakt nebst Schwimmhalle vorgelagert. Die Werk-/Lagerhalle wurde I-geschossig ausgeführt, der Büro-/Wohntrakt III-geschossig inkl. Souterrain-Bereich. Ergänzend ist anzumerken, dass der an der südlichen Seite gelegene Spänebunker ebenfalls 1972 errichtet wurde.

Im **zweiten Bauabschnitt 1987/88** erfolgte die Erweiterung des Büro-/Wohntraktes um ein weiteres II-geschossiges Bauteil in südlicher Richtung.

Nahezu zeitgleich erfolgte auch der **dritte Bauabschnitt 1987/88** mit der gen Osten orientierten Erweiterung der Lager- und Werkhalle in I-geschossiger Bauweise.

Nutzungen Büro-/Wohntrakt

Im Souterrain des Objektes ist neben der Schwimmhalle ein Sozialbereich, bestehend aus Duschen, WC und Umkleiden angesiedelt und darüber hinaus ein Aufenthaltsraum.

Im Erdgeschoss ist neben einer Betriebsleiterwohnung auch eine untergeordnete Bürofläche gelegen. Des Weiteren finden sich im Obergeschoss eine kleine Betriebswohnung sowie eine weitere untergeordnete Bürofläche.

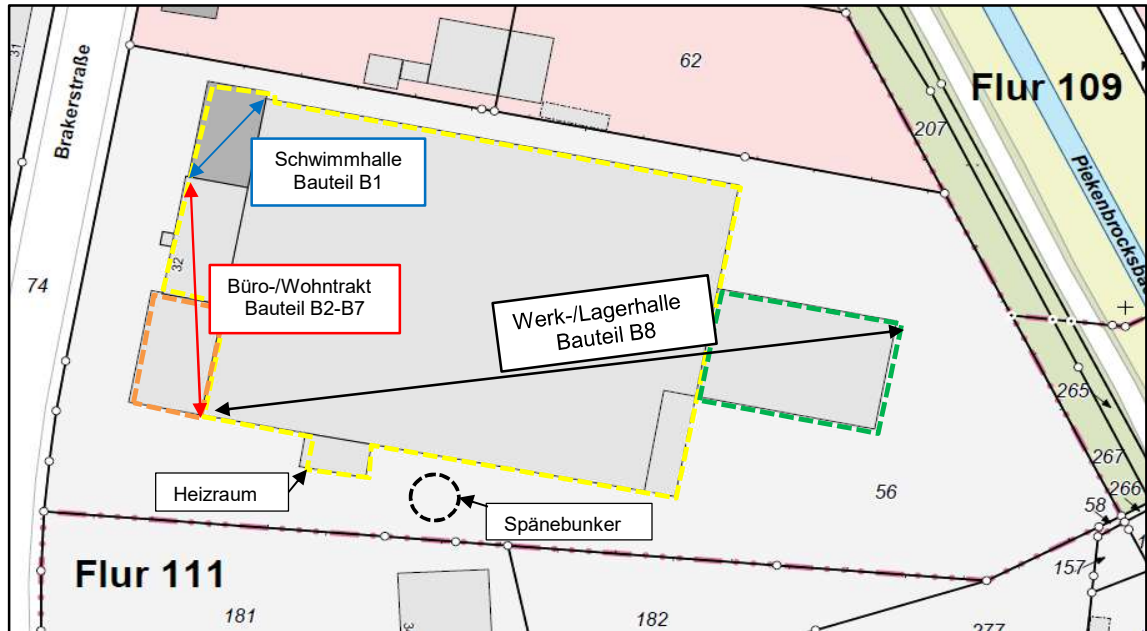
Nutzungen Werk-/Lagerhalle

Die Halle wurde in unterschiedliche Nutzungsabschnitte unterteilt, gemäß der nachfolgenden Darstellung sind Nutzungseinheiten mit unterschiedlicher Größe, Zonierung bzw. Andienung vorhanden. Einzelheiten zu Größe und Aufteilung sind den in der Anlage beigefügten Grundrissen zu entnehmen.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden in Teilbereichen des Objektes Umstrukturierungsmaßnahmen durchgeführt. Dahingehend entspricht der vorliegende bzw. der Bauakte entnommene Planstand augenscheinlich in Teilen nicht der Örtlichkeit. Die offensichtlich erkennbaren Änderungen wurden im beiliegenden Grundrissplan dargestellt. Soweit diese bei der Ortsbesichtigung erkennbar oder von außen wahrnehmbar waren. Einzelheiten dazu sind auch dem Abschnitt 4.3 (Modernisierungen/baulicher Zustand) zu entnehmen. Es ist nicht auszuschließen, dass in den nicht besichtigten Bereichen von den vorliegenden Grundrissen abweichende Zonierungen vorzufinden sind.

Aufgrund des Baujahres, des Alters und teilweise unterlassener Instandhaltungen, insbesondere im Bereich der Werk- und Lagerhalle, ist der bauliche Zustand des Objektes als einfach mit Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf einzustufen.

schematische Darstellung der Gebäudeteile



1. Bauabschnitt 1971/72
2. Bauabschnitt 1987/88
3. Bauabschnitt 1987/88



Bauteil B1 - Schwimmhalle Souterrain



Bauteil B2 - Betriebsräume Souterrain
Bauteil B3 - Erweiterung Souterrain
Bauteil B4 - Betriebswohnung EG
Bauteil B5 - Büroeinheit EG
Bauteil B6 - Betriebswohnung OG
Bauteil B7 - Büroeinheit OG



Bauteil B8 - Werkhallen I-VI, Lager

Heizraum nachrichtliche Darstellung, ohne Flächenansatz
Spänebunker nachrichtliche Darstellung, ohne Flächenansatz

4.2 Baujahr

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Bottrop ergeben sich nachfolgende Ursprungsbauphase/Bauabschnitte:

1. Bauabschnitt: Errichtung einer Werkhalle mit Betriebsgebäude

Aktenzeichen: II-B-13/71 vom 30.05.1972, angenommenes Baujahr 1972

Aktenzeichen: II-B-10/72 Spänebunker (Nachtrag)

2. Bauabschnitt: Büroerweiterung

Aktenzeichen: B-91/87-1 vom 30.10.1987, angenommenes Baujahr 1988

3. Bauabschnitt: Hallenerweiterung

Aktenzeichen: B-157/86-1 vom 25.08.1988, angenommenes Baujahr 1988

4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand

Zuletzt wurde das Objekt, soweit im Rahmen der Besichtigung feststellbar, insbesondere im Bereich der Lager- und Werkhalle unterdurchschnittlich instandgehalten. Ausweislich der Auswertungen historischer Luftbilder erfolgte im Zuge der Installation der PV-Anlage auf der Dachfläche zwischen 2018 und 2020 eine Erneuerung der Dacheindeckung (Paneele).

In dem zum Autoservice-Center umgenutzten Bereich (Werkhalle VI) konnten teilweise Modernisierungsmaßnahmen festgestellt werden (z.B. Erneuerung Böden). Nach Auskunft des Eigentümers wurde auch die Wohneinheit modernisiert, Teilbereiche der südliche Fassade wurden mit Isopaneelen erneuert, ebenso wie vereinzelte Tore. Darüber hinaus wurden keine erkennbaren Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung des Gebäudestandards durchgeführt.

Ob die Schwimmhalle bzw. die Schwimmbadtechnik in einem funktionsfähigen Zustand sind, konnte nicht festgestellt werden.

Bezüglich der Baujahre ist anzumerken, dass die Verwendung von kontaminierten Baustoffen (z.B. asbesthaltige Platten, Kleber, Dämmstoffe, etc.) nicht ausgeschlossen werden kann. Diesbezüglich ist grundsätzlich von einem erhöhten Objektrisiko auszugehen.

Die Lager- und Werkhalle weist im Bereich der Fassade, der Tore sowie der Dachanschlussprodukte eine Vielzahl von kleineren und größeren Beschädigungen struktureller Art auf. Insbesondere die Bauteile der Gebäudehülle haben in diesem Bereich ihre wirtschaftliche Lebensdauer überwiegend überschritten und sind renovierungsbedürftig. Der vorgelagerte Betriebstrakt weist einen geringfügig besseren Instandhaltungszustand auf. Der Spänebunker ist außer Betriebs und bleibt ohne Wertansatz.

Die Außenanlagen sind teilweise mit Betonsteinpflaster befestigt, im rückwärtigen Bereich sind die Freiflächen überwiegend geschottert. Der Bereich des Autoservice-Centers verfügt zudem über eine Tieframpe, welche ebenfalls gepflastert ist.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden die Außenbereiche zur Lagerung verschiedener Abfall- und Baustoffreste genutzt, zudem findet sich eine hohe Anzahl nicht angemeldeter PKW auf dem Grundstück.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Büro- und Wohnflächen zum Zeitpunkt der Begehung genutzt wurden kann davon ausgegangen werden, dass in diesen Bauteilen funktionsfähige haustechnische Anlagen (Heizungsanlage und Elektroinstallation) und Hausanschlüsse in funktionsfähigem Zustand vorhanden sind.

Die Technikflächen und die Heizungsanlage konnten nicht besichtigt werden, nach Auskunft des Eigentümers wird der Betriebstrakt mit einer Gasheizung beheizt. Innerhalb der besichtigten Hallenbereiche konnte keine Heizungsanlage (z.B. Gasdunkelstrahler o.Ä.) vorgefunden werden, so dass im Grundsatz zunächst von einer Kaltlagerhalle auszugehen ist.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen erfolgt ein angemessener Abschlag zur Würdigung der nicht besichtigten Bereiche und daraus ggf. hervorgehender Risiken.

4.4 Objektdaten

Die Objektdaten wurden den vorliegenden Unterlagen nach Plausibilitätsprüfung entnommen bzw. auf Basis der vorliegenden Grundrisszeichnungen mit der für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit ermittelt.

Die Plausibilisierung bzw. Berechnung der Nutzflächen erfolgt in Absatz 4.4.4.

4.4.1 Bruttogrundflächen (BGF)

Bruttogrundflächen					
Bauteil / Geschoss	m		m		m ²
<u>Souterrain</u>					
B1 - Schwimmhalle	10,50	x	18,10	=	190,05
B2 - Betriebsräume	11,10	x	22,00	=	244,20
B3 - Erweiterung	13,10	x	20,94	=	274,31
Zwischensumme Souterrain					708,56
<u>Erdgeschoss</u>					
B4 - Betriebswhg. +					
B5 - Büroeinheit	22,00	x	11,10	=	244,20
	2,10	x	2,78	=	5,84
	13,10	x	20,94	=	274,31
Zwischensumme Erdgeschoss					524,35
<u>Obergeschoss</u>					
B6 - Betriebswhg. +					
B7 - Büroeinheit	22,00	x	11,10	=	244,20
	2,78	x	2,10	=	5,84
Zwischensumme Obergeschoss					250,04
<u>Hallen Erdgeschoss</u>					
B8 - Werkhallen	114,42	x	20,00	=	2.288,40
	84,30	x	20,12	=	1.696,12
	78,42	x	20,15	=	1.580,16
Heizraum	11,57	x	6,68	=	77,29
Zwischensumme Hallenbereich					5.641,97
BGF insgesamt					
Büro-/Wohntrakt (Souterrain - Obergeschoss)					1.482,95
Hallenbereich					5.641,97
					7.124,92

4.4.2 Vermietbare Flächen

Die nutzbaren bzw. vermietbaren Flächen wurden den jeweiligen Nutzflächenberechnungen und Auflistungen aus der Bauakte entnommen und teilweise korrigiert. Wie schon unter Punkt 4.1 (Gebäudeart/Konzeption) festgestellt, entsprechen insbesondere die Aufteilungen in der Lager- und Werkhalle in Teilen nicht der Örtlichkeit. Ein Aufmaß war aufgrund der überwiegend fehlenden Zugänglichkeit zu den Bereichen am Bewertungsstichtag nicht möglich. Insbesondere die Flächen der Werk-/Lagerhalle wurden unter Hinzunahme der vorliegenden Grundrisszeichnungen plausibilisiert.

Sollten zukünftig abweichende Flächen vorliegen, so ist die Verkehrswertermittlung ggf. zu überprüfen bzw. anzupassen. Diese Tatsache wird auch im Rahmen des Risikoabschlages, bedingt durch die überwiegend fehlende Innenbesichtigung, erfasst. Die jeweilige Detailermittlungen der Flächen sind den ausgewiesenen Anlagen nebst Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

Bauteil/Geschoss	Wohn-/Nutzflächen in m²
Souterrain	
Bauteil B 1 - Schwimmhalle - vgl. Anlage 3.1	
Schwimmhalle	147,20
Bauteil B 2 - Betriebsräume - vgl. Anlage 3.1	
Aufenthaltsraum	76,55
Treppenhaus	11,10
Vorflur	2,45
Flur	15,81
Treppe/Masch.-R.	10,60
WC 1	1,17
Umkleide/Waschen	59,08
Duschen/WC	27,71
Abst.-Kammer	0,78
	205,25
Bauteil B 3 - Erweiterung - vgl. Anlage 3.2	
Erweiterung	236,25
Zwischensumme Souterrain	588,70

Erdgeschoss	
Bauteil B 4 - Betriebswohnung - vgl. Anlage 3.3	
Diele	15,39
Flur 1	12,97
Bad 1	4,11
Ankleide 1	39,24
Schlafen 1	14,31
Schlafen 2	9,67
Flur 2	27,82
Bad 2	11,55
Ankleide 2	14,00
WC	5,19
Schlafen 3	20,5
Kochen	11,56
Essen	25,84
Schlafen 4	22,16
Loggia 1	8,05
Wohnen	58,41
Loggia 2	10,93
	311,70
./. 3 % Putz	-9,35
	302,35
Bauteil B 5 - Büroeinheit - vgl. Anlage 3.3	
Büroeinheit	114,50
<p><u>Hinweis:</u> Eine detaillierte Berechnung konnte der Bauakte nicht entnommen werden. Ein Aufmaß war nicht möglich. Die Flächen der Auflistung aus der Bauakte werden unter Würdigung der Plausibilisierung der Bewertung zugrunde gelegt. Etwaige Risiken werden im Risikoabschlag erfasst.</p>	
Zwischensumme Erdgeschoss	416,85

Obergeschoss	
Bauteil B 6 - Betriebswohnung - vgl. Anlage 3.4	
Wohnen	22,00
Küche	13,50
Kind	13,97
Bad 2	5,94
Abstellraum	8,37
WC + Vorraum	3,96
Schlafen	18,27
Diele	13,20
	99,21
Bauteil 7 - Büroeinheit - vgl. Anlage 3.4	
Diele	13,21
Büro 1	9,14
Teeküche	10,00
Flur	4,02
Kopierer	11,02
Büro 2	15,19
Büro 3	21,31
Garderobe	1,43
WC	2,76
Bad	6,01
	94,09
	./ 3 % Putz -2,82
	91,27
Zwischensumme Obergeschoss	190,48

Bauteil B 8	Nutzflächen in m² - vgl. Anlage 3.5	
	gem. vorl. Unterlagen	gem. CAD-Plausibilisierung
Werkhalle I	294,48	294,00
Werkhalle II	936,05	932,00 (exkl. Technikr.)
Werkhalle III	1.174,44	1.171,00
Werkhalle IV	1.103,13	1.099,00
Werkhalle V	885,65	876,00
Werkhalle VI	624,89	634,00
Lager (ehem. Schrotth.)	239,10	236,00
	5.257,74	5.242,00
Anmerkung des Verfassers:		
Aufgrund der teilweise nicht durchführbaren Innenbesichtigung konnten die einzelnen Nutzungseinheiten und die Flächenangaben aus der Bauakte in der Örtlichkeit nicht überprüft werden. Zur Plausibilisierung hat der Sachverständige die Flächen mittels einer CAD-Berechnung überprüft und der Auflistung gegenübergestellt. Die Differenz zu den in den Bauzeichnungen ausgewiesenen Flächen beträgt +0,3 % (15,74 m²), so dass diese Flächen als plausibel erachtet werden und der Bewertung zugrunde gelegt werden.		

Bauteil/Geschoss	Zusammenstellung der Flächen in m ²		
	Nutzflächen	Wohnflächen	Gesamt
<i>Souterrain</i>			
B1 - Schwimmhalle	147,20		
B2 - Betriebsräume	205,25		
B3 - Erweiterung	236,25		
<i>Erdgeschoss</i>			
B4 - Betriebswhg.		302,35	
B5 - Büroeinheit	114,50		
<i>Obergeschoss</i>			
B6 - Betriebswhg.		99,21	
B7 - Büroeinheit	91,27		
Büro/Wohnen	794,47	401,56	1.196,03
B8 - Hallen	5.257,74		5.257,74
Gesamt			6.453,77
PKW-Stellplätze	Anzahl der Stellplätze gem. Baulastplan abzgl. mit Baulast belegte Stellplätze dem Bewertungsobj. zur Verfügung stehende Stellpl.		164 Stpl. -87 Stpl. 77,00 Stpl.

4.4.3 Lichte Höhen der Geschosse

Die den Bauzeichnungen zu entnehmenden Geschosshöhen im vorgelagerten Büro-/Wohntrakt betragen ca. 3,00 m, so dass von lichten Höhen zwischen 2,50 - 2,75 m ausgegangen werden kann.

Die angegliederten Hallen weisen variierende Traufhöhen zwischen 2,80 m (südlicher Flügel) bis 4,40 m (nördlicher Flügel) sowie 6,00 m (gen Osten orientierter Hallenanbau) aus. Somit variieren die lichten Höhen zwischen 2,60 m und 7,25 m unter dem First, je nach Hallenschiff. Einzelheiten dazu sind den beigefügten Schnittzeichnungen zu entnehmen.

4.4.4 Verhältniszahlen

Bauteil/Geschoss	Flächen in m ²		Verhältniszahlen		
	BGF	WF/NF	Faktor		
<i>Souterrain</i>					
B1 - Schwimmhalle	190,05	147,20			0,77
B2 - Betriebsräume+					
B3 - Erweiterung	518,51	441,50			0,85
<i>Erdgeschoss</i>					
B4 - Betriebswhg. +					
B5 - Büroeinheit	524,35	416,85			0,79
<i>Obergeschoss</i>					
B6 - Betriebswhg. +					
B7 - Büroeinheit	250,04	190,48			0,76
<i>Hallen/Erdgeschoss</i>					
B8 - Hallenbereiche	5.641,97	5.257,74			0,93
m² gesamt	7.124,92	6.453,77	6.453,77	7.124,92	0,91

Die errechneten Ausbauverhältnisse sind unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Flächen sowie der Bauweise als plausibel einzustufen, die Flächen werden der Bewertung zugrunde gelegt.

4.5 Baubeschreibung

4.5.1 Vorwort

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf dominierende Bauteile, Zustands- und Ausstattungsmerkmale, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und sowie die Räumlichkeiten zugänglich waren. Die Baubeschreibung stellt somit den Ist-Zustand dar.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, insofern beruhen Angaben über Art und Zustand nicht sichtbarer Bauteile auf vorliegenden Unterlagen und Auskünften der Beteiligten.

Insbesondere können im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens gem. § 194 BauGB keine verbindlichen Aussagen über Zustand und Aufbau von Flachdächern und deren Dichtungen, Holzschädlinge, Rohrleitungs- oder Steinfraß, statische Probleme sowie Angaben über den Baugrund und dessen Tragfähigkeit oder Ursachen für erkennbare Baumängel oder Bauschäden getroffen werden. Speziell bei älteren Gebäuden mit statisch relevanten Holzbauteilen können nicht erkennbare Holzschäden (tierischer Schädlingsbefall bz. Fäulnis-/Schwammbefall) die Standsicherheit und Restnutzungsdauer der Gebäude erheblich reduzieren.

Die Beurteilung des baulichen Zustandes beruht auf Feststellungen an den sichtbaren Bauteilen, weitergehende Untersuchungen bauphysikalischer Art oder die Funktionsprüfung der Bautechnik wurde nicht vorgenommen. Das Gebäude wurde ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.) untersucht.

Bei dieser Bewertung wird ein altersbedingter Normalzustand unterstellt; falls Schäden/Mängel nicht nachfolgend erwähnt sind. Die Berücksichtigung von evtl. bestehenden Baumängeln oder Bauschäden als Minderwert im Rahmen des Wertgutachtens können nur überschlägig unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung im Rahmen der festgesetzten Restnutzungsdauer erfolgen; d.h. der in Ansatz gebrauchte Minderwert entspricht nicht dem tatsächlichen Kostenaufwand zur Wiederherstellung/ Instandsetzung.

Für eine derartige Schadensbewertung wären Spezialuntersuchungen erforderlich. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass es sich bei diesem Verkehrswertgutachten nicht um ein Bausubstanz- oder Schadensgutachten handelt.

4.5.2 Rohbau

Fundamente	Beton nach statischen Erfordernissen der Bauzeit
Souterrainwände	Ziegel
Konstruktion	Halle: Stahlkonstruktion Vorbau: Ziegel, Mauerwerk
Innenwände	Halle: Leicht- und Massivbauweise Vorbau: Leicht- und Massivbauweise
Feuchtigkeitsisolierung	entsprechend der Bauzeit vermutl. nicht oder nur teilweise vorhanden
Wärme-/Schallschutz	Halle: tlw. gedämmte Paneele, tlw. Mauerwerk ohne Isolierung Vorbau: ungedämmte Mauerwerkskonstruktion, Dämmsystem
Decken	Halle: Dachbereiche mit Paneelen Vorbau: Stahlbetondecken

Dachform/-konstruktion	Halle: Satteldach Vorbau: Flachdach
Dacheindeckung	Halle: Isopaneele Vorbau: vermutl. Bitumenbahnen (Dachbereich war nicht einsehbar)
Dachentwässerung	Halle: Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech Vorbau: innenliegende Entwässerung
Fassade	Halle: Trapezbleche, Isopaneele, Mauerwerk mit Anstrich, Putz Vorbau: verblendet, Plattenkonstruktion, Dämmputz, Kratzputz
4.5.3 Innenausbau	
Deckenflächen	Halle: Unterseiten tlw. mit Styroporplatten Vorbau: Anstrich, OWA-Decke, Tapete
Wandflächen	Halle: Leichtbauwände, Anstriche, Mauerwerk unbehandelt Vorbau: Raufasertapete mit Anstrich, Mauerwerk mit Fugenglattstrich
Wandplattierungen	Halle: nicht vorhanden, tlw. Leichtbauweise Vorbau: k. A.
Bodenbeläge	Halle: Betonboden, tlw. Gefliest Vorbau: überwiegend plattiert (Fliesen)
Türen/Tore:	Halle: Sektionaltore (tlw. mit Sichtsektionen), Aluminiumrolltore, Stah Vorbau: Kunststofftüren
Innentüren	Halle: Stahltüren, einfache Holztüren Vorbau: einfache Holztüren, Glastüren
Fenster	Halle: Profilitverglasung (Lichtbänder) Vorbau: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
besondere Einbauten	nicht erkennbar
Elektroinstallation	vermutl. gem. Bauzeit
Sanitäreinrichtungen	Vorbau: weiße Sanitärelemente
Heizung	Halle: soweit erkennbar unbeheizt Vorbau: auskunftsgemäß Gasheizung
Warmwasserbereitung	vermutl. über Durchlauferhitzer

4.6 Bau- und Unterhaltungszustand

4.6.1 Genehmigungskonformität

Das bewertungsgegenständliche Objekt wurde gem. Akteneinsicht ursprünglich mit Bauschein 2-B-13/71 vom 30.05.1972 als "Werkhalle mit Betriebsgebäude" genehmigt. Ein Nachtrag erfolgte unter dem Aktenzeichen 2-B-10/72 zur "Errichtung des Spänebunkers".

Im 2. Bauabschnitt erfolgte die Büroerweiterung unter dem Aktenzeichen B-91/87-1 am 30.10.1987.

Im 3. Bauabschnitt erfolgte die Hallenerweiterung gen Osten unter dem Aktenzeichen B-157/86-1 am 25.08.1988.

Für den Bereich der Werkhalle VI wurde mit Baugenehmigung Nr. 156-13-22 die Nutzungsänderung zum "Autoservice-Center" genehmigt.

Die Genehmigung des "Autoservice-Center" erfolgte im Jahre 2013. Ausweislich der Bauakte wurden u.a. in 2018 und 2021 Anhörungen bzw. Ordnungsverfügungen bzgl. des Verstoßes gegen das Brandschutzkonzept erlassen. So wurde z.B. eine geforderte Brandmeldeanlage nicht installiert und zudem nicht genehmigte Umbauten vorgenommen. Der Abschluss dieses Verfahrens konnte anhand der Bauakte abschließend nicht nachvollzogen werden, so dass davon auszugehen ist, dass diesbezüglich noch ein Genehmigungsrisiko besteht. Eine Brandmeldeanlage konnte im Bereich des besichtigten Autoservice-Centers augenscheinlich nicht erkannt werden.

Des Weiteren wurde im Jahre 2014 eine Nutzungsänderung für einen Teilbereich des Souterrains zu einer Cocktailbar begehrt, zudem im Jahre 2016 die Nutzungsänderung von Teilen der Werkhalle zu einer Eventhalle. Beide Nutzungsänderungen wurden nicht positiv beschieden bzw. hat der Vorbescheid ergeben, dass die Nutzungen unzulässig sind.

Unter Berücksichtigung des unter Punkt 4.3 dargestellten baulichen Zustandes, weist die Genehmigungssituation der Hallenbereiche bauordnungsrechtlichen Klärungsbedarf auf bzw. ist nicht abschließend erkennbar, welche von den einzelnen Werkhallen für welche Nutzung bauordnungsrechtlich genehmigt sind. Diesbezüglich ist davon auszugehen, dass zukünftig ggf. Nachgenehmigungen und Ertüchtigungen brandschutztechnischer Art erforderlich werden.

Das bestehende Risiko etwaiger Ertüchtigungen und nachträglich notwendiger Legalisierungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfasst und im Rahmen der Bewertung in Abzug gebracht (vgl. Abschnitt 8.0).

Minderwert für Genehmigungsrisiken	50.000 €
---	-----------------

4.6.2 Umweltverträglichkeit

Umfassende und abschließende Untersuchungen des Bewertungsobjektes hinsichtlich Umweltverträglichkeit, Wärmeschutz und Energiebedarf bzw. Konformität mit den Anforderungen der Energieeinsparverordnung sind nicht Bestandteil des Auftrages und wurden nicht durchgeführt.

Grundsätzlich verfügt das Gebäude aufgrund des Alters über eine nicht mehr zeitgemäße energetische Qualität, insbesondere im Bereich der Gebäudehülle (Fassade). Dieser Umstand wird insbesondere bei Kaltlagerhallen hingenommen, so dass keine Modernisierungskosten in Abzug gebracht werden.

4.6.3 Kontaminationen

Untersuchungen bezüglich eventueller Kontaminationen etc. wurden nicht durchgeführt und sind auch nicht Bestandteil des Auftrages; Verdachtsmomente hinsichtlich möglicher Belastungen bestehen hinsichtlich der gelagerten Abfälle. Ein separater Wertabschlag erfolgt gem. Abschnitt 2.2.3.

Aufgrund des Ursprungsbaujahres kann die Verwendung schadstoffrelevanter Materialien zudem nicht ausgeschlossen werden.

Bezüglich des Gebäudes wird die ausschließliche Verwendung von zugelassenen, nicht kontaminierten Baustoffen unterstellt.

4.6.4 Befall tierischer und pflanzlicher Schädlinge

Untersuchungen bzgl. eventuellen Befalls gehören nicht zum Bewertungsauftrag und wurden auch nicht durchgeführt; für die Bewertung wird Freiheit von jeglichen Schädlingen angenommen.

4.6.5 Baumängel / Modernisierungserfordernisse

Der Gebäudekomplex weist einen einfachen (Lager- und Werkhallen) bis durchschnittlichen (Büroflächen) Unterhaltungszustand auf. Bezüglich der Wohnbereiche wird ebenfalls ein einfacher bis durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt. Insbesondere im Bereich der Lager- und Werkhallen waren in Teilbereichen stärkere Abnutzungserscheinungen feststellbar, welche über das übliche Maß hinausgehen.

Im Zuge der Objektbesichtigung konnten teilweise Feuchtigkeitsschäden im Dachbereich der Lager- und Werkhalle (Einheit VI/Autoservice-Center) festgestellt werden. Diese zeigen sich durch Tropfspuren in den Styroporplatten unterhalb des Daches. Zudem weisen insbesondere die Außenfassaden der Hallenbereiche sowie die Werk- und Lagerhallen überwiegend altersbedingte Instandsetzungs- und Modernisierungserfordernisse auf. Eine signifikante Einschränkung der aktuellen Nutzung als Kaltlagerhalle sowie Autoservice-Center lässt sich gegenwärtig jedoch nicht feststellen.

Insgesamt ist im Bereich aller Gebäudeteile in Teilbereichen kurz- bis mittelfristig von einem zunehmenden Instandhaltungsbedarf und mittelfristig bzw. bei Folgenutzungen von einem steigenden Modernisierungsbedarf auszugehen.

Von einem Abschlag zur Beseitigung der vorgenannten Instandhaltungs- und Modernisierungserfordernissen wird unter Berücksichtigung des überwiegend einfachen (Lager-/Werkhallen) sowie einfach bis durchschnittlichen (Büro-/Wohnflächen) bzw. baujahrestypischen Gesamtzustandes der Gebäudeteile abgesehen. Die Renovierungserfordernisse, welche zur Wiederherstellung eines marktgerechten bzw. zeitgemäßen Zustandes vorgenommen würden, fließen bei der Wahl der Wertermittlungsparameter (Restnutzungsdauer, Instandhaltungskosten, Objektrisiko bzw. Liegenschaftszinssatz) ein.

4.7 Beurteilung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen zusammenhängenden Gewerbekomplex, bestehend aus Büro- und Wohntrakt nebst Lager- und Werkhallen der Baujahresklassen 1971-1988. Ein Schwerpunkt der Baujahresklassen lässt sich flächengewichtet in den Jahren 1970-1972 erkennen.

Vereinzelte Umbauten bzw. neue Unterteilungen und Erweiterungen sowie Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Dach) vorgenommen. Aufgrund des überwiegend zurückliegenden Durchführungszeitraums wirken diese sich jedoch überwiegend nicht mehr wesentlich auf den Objektzustand (mit Ausnahme des Daches) aus. Die Lager- und Werkhallenflächen sowie Büro-/Wohnflächen weisen vorherrschend einfache bis durchschnittliche bzw. baujahrestypische Ausstattungen auf.

Die Grundrissgestaltung erfüllt die notwendige Flexibilität unter Berücksichtigung der kleinteiligen Unterteilungen in Verbindung mit einer nachteiligen Andienbarkeit und Nutzung bzw. Belichtung nur noch teilweise.

Aufgrund der Gebäudestrukturen mit divergierenden Höhen stellt sich die Drittverwendbarkeit somit leicht nachteilig dar, wenngleich unter Berücksichtigung erforderlicher, bauordnungsrechtlicher Ertüchtigungen, zukünftig auch eine Nutzung als Gesamtobjekt denkbar wäre.

Die Flächenanteile zwischen Büro- und Hallenteilen sowie Freiflächen sind als angemessen zu bezeichnen, wenngleich die Wohnfläche in 2 Betriebsleiterwohnungen mit insgesamt rd. 400 m² als hoch einzustufen ist.

Der bauliche Zustand ist den Baujahresklassen der verschiedenen Bauteile entsprechend als einfach einzustufen. Signifikante Mängel wurden, mit Ausnahme ggf. brandschutztechnisch notwendiger Ertüchtigungen und der dargestellten Vielzahl an Instandhaltungserfordernissen nicht festgestellt. Jedoch stellt sich die wirtschaftliche Restlebensdauer vieler Bauteile als kurz dar. Dies spiegelt sich auch in zunehmenden Modernisierungserfordernissen wider, die zur Sicherung bzw. Verlängerung einer marktgerechten Nutzung mindestens mittelfristig erforderlich würden.

5.0 Grundlagen der Wertermittlung

5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Auftragsgemäß soll der Verkehrswert ermittelt werden. 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.

Bei der Wertermittlung sind die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV2021) zu beachten und das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Diese stellen sich vereinfacht wie folgt dar:

Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens kommt es, wenn eine ausreichende Anzahl an statistisch auswertbaren Kauffällen vergleichbarer Objekte bzw. Grundstücke vorliegt. Insbesondere zählen hierzu Eigentumswohnungen, Reihenhäuser sowie unbebaute Grundstücke.

Das Ertragswertverfahren kommt dann zum Einsatz, wenn der nachhaltig erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Dabei ist die Verzinsung des einzusetzenden Kapitals relevant. Somit orientiert sich der Ertragswert an den Renditeerwartungen. Typische Immobilien, die auf die Ertragserzielung ausgerichtet sind, lassen sich wie folgt benennen: Mehrfamilienwohnhäuser, gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser, Büroobjekte sowie andere gewerblich genutzte Objekte (z.B. Lager- und Logistikhallen).

Das Sachwertverfahren eignet sich für die Verkehrswertermittlung von nicht ertragsorientierten Grundstücken wie Ein- und Zweifamilienhäusern, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjektes und der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren/s unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 ImmoWertV).

Aufgrund der Konzeption des Bewertungsobjektes, der Gepflogenheiten des Marktes und der allgemeinen Wertverhältnisse ist davon auszugehen, dass das Gebäude vorrangig der Ertragserzielung dienen wird. Die Wertermittlung erfolgt somit im Ertragswertverfahren.

6.0 Bodenwert

6.1 Verfahrensbeschreibung

Der Wert des Bodens ist nach §§ 13 und 17 ImmoWertV 2021 vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 24 bis 26) unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände zu ermitteln. Bei der Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Liegt keine ausreichende Anzahl von verwertbaren Vergleichspreisen des zuständigen Gutachterausschusses vor, können alternativ auch Bodenrichtwerte herangezogen werden, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Gutachterausschuss Bottrop flächendeckend Bodenrichtwerte ausweist und diese nach gleichartigen Nutzungen und Wertigkeiten bildet, kann unter Berücksichtigung der Qualität und Dichte der Bodenrichtwerte die Bodenwertermittlung auf Basis der Bodenrichtwerte erfolgen.

Die Vergleichbarkeit der Grundstücksmerkmale ist insbesondere in Bezug auf die Lage, Größe, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, planungsrechtliche Gegebenheiten wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand, Immissionen sowie Rechte und Belastungen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024



Quelle	Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Bottrop
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert	70,- €/m²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Bemerkung	klassisches Gewerbe (Reparaturwerkstätten, leichte Produktions- stätten, Handwerksbetriebe, Lagerhallen, etc.) 1.000 - 10.000 m²

6.3 Bodenwertableitung

Der Bodenrichtwert wird unter Berücksichtigung der Lage-, Nutzungs- und Ausnutzungsmerkmale des Grundstücks als angemessen eingeschätzt.

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2024 Gewerbefläche, beitragsfrei		70,00 €/m²
<u>Abweichungen</u>		
0,0%	Anpassung an die Marktlage: entfällt	
0,0%	Lageunterschied: entfällt	
0,0%	Größe: entfällt, Richtwert für 1.000-10.000 m², hier 13.416 m², im Marktgeschehen jedoch keine signifikanten Zu-/Abschläge erkennbar	
0,0%	Ausrichtung: entfällt	
0,0%	Erschließungskosten: entfällt, endgültig abgerechnet/gezahlt	
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert		70,00 €/m²

6.4 Bodenwert

Flurstück 56:	13.416 m²	x	70,00 €/m²	939.120 €
gesamter Bodenwert				939.120 €
oder rd.				940.000 €

7.0 Ertragswert

7.1 Verfahrensbeschreibung

Die Regelungen des Ertragswertverfahrens sind in den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien beschrieben.

Im Ertragswertverfahren wird der Wert des Grundstücks bzw. der Immobilie auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge ermittelt.

Getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ist zunächst der Bodenwert des unbebauten Grundstücks, vornehmlich im Vergleichswertverfahren, zu ermitteln.

Darauffolgend ist die Summe der marktüblich erzielbaren, jährlichen Erträge aus dem Grundstück zu ermitteln, welche den sogenannten Rohertrag darstellen. Nach Abzug der durch den Eigentümer zu tragenden, für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Objektes notwendigen Bewirtschaftungskosten, ergibt sich der Reinertrag, welcher die erzielbaren jährlichen Überschüsse der Mieteinnahmen über die Kosten darstellt und maßgeblich für die Ermittlung des Ertragswertes ist.

Durch eine marktübliche Verzinsung, bei dem die Überschüsse durch Abzinsung unter Berücksichtigung eines objektgerechten Liegenschaftszinssatzes auf den Stichtag der Wertermittlung bezogen werden, wird der um die Verzinsung durch das an den Boden gebundene Kapital reduzierte Reinertrag über die zeitlich begrenzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Prägend ist somit für das Verfahren die begrenzte Nutzungsdauer der baulichen Anlagen bzw. die unbegrenzte Nutzungsdauer des Bodens.

Der so ermittelte Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, addiert mit dem Bodenwert, ergibt den sogenannten vorläufigen Ertragswert. Dieser kann durch Zu- oder Abschläge aufgrund etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale angepasst werden. Das hieraus resultierende Ergebnis stellt den Ertragswert dar.

7.2 Rohertragsableitung

Zur Feststellung des Rohertrages wird zunächst eine Mietableitung auf Grundlage gewerblicher Mietspiegel bei plausibler Drittnutzung (z. B. Lager- und Produktionshalle) durchgeführt.

7.2.1 Rohertragsableitung Hallenbereiche

Zur Ableitung der angemessenen Miete werden z.Zt. aktuellen Marktberichte und Preisspiegel herangezogen und gegenübergestellt, u.a. Grundstücksmarktbericht Impropromo 2024, Gewerbemietspiegel der IHK Nord-Westfalen 2020 / 2021.

Dabei handelt es sich um Mieten welche für gewerbliche Objekte (i.W. Gewerbehallen) ausgewiesen werden. Diese lassen sich aufgrund der Art des Gebäudes und unter Berücksichtigung der Drittverwendbarkeit der Flächen zur Orientierung heranziehen.

Bei den abgeleiteten Mieten handelt es sich um nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Die Mieten werden unter Berücksichtigung der allgemeinen Mietpreisentwicklung, der festgestellten Ausstattungs- Zustands- und Gestaltungsmerkmale der Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgeleitet. Wertrelevante Abweichungen in beiden Ableitungsvarianten werden durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Impropromo 2024 (Gewerbehallen)

	Oberhausen €/m ²	Essen €/m ²	Mülheim €/m ²
Gewerbehallen, Neubauhallen bis 5 Jahre alt , 1-geschossig		4,60 - 5,80 Φ 5,20 €/m ²	
Gewerbehallen bis 10 Jahre alt , 1-geschossig	3,00 - 4,50 Φ 3,75 €/m ²	3,60 - 4,90 Φ 4,25 €/m ²	3,70 - 5,40 Φ 4,55 €/m ²
Gewerbehallen, Altbauten 1-geschossig	2,50 - 3,50 Φ 3,00 €/m ²	3,00 - 3,50 Φ 3,25 €/m ²	2,80 - 4,00 Φ 3,40 €/m ²

Gewerbemietspiegel IHK Nord Westfalen 2020/2021 (letzte Veröffentlichung)

Hallen-/Produktionsflächen	Miete in €/m ²		
	von	bis	Mittelwert
Bottrop - Stadtgebiet	4,25	7,00	5,63
Durchschnitt Stadt Gelsenkirchen	3,00	7,00	5,00
Durchschnitt Kreis Recklinghausen	3,50	6,50	5,00

Wahl des Ausgangswertes

Im Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024 zeigen die Standorte Bottrop und Oberhausen eine große Übereinstimmung der ökonomischen und strukturellen Standortanforderungen.

Im Gewerbemietspiegel der IHK Nord Westfalen sind keine Werte für Oberhausen ausgewiesen. Im Rahmen der weiteren Wertableitung wird unter Berücksichtigung der Lage- und Objektmerkmale bzw. des Baujahres für die Gewerbeflächen der mittlere Mietwert für Gewerbehallen (Altbauten) gem. Impropromo in Höhe von 3,00 €/m² zugrunde gelegt. Wertrelevante Abweichungen werden durch angemessene Zu- und Abschläge nachfolgend berücksichtigt.

	Zu-/Abschläge	
Ausgangswert Hallenmiete Gewerbehallen/Altbauten gem. Immopromeo 2024		3,00 €
Anpassung an die Marktlage: entfällt	0,0%	0,00 €
marktangepasster Ausgangswert		3,00 €
<u>weitere Zu- oder Abschläge</u>		
Lagewertunterschied - entfällt	0,0%	
Grundausstattung - entfällt*)	0,0%	
Gestaltung: geringe Traufhöhe, Andienungs- und Belichtungsnachteile	-15,0%	
besondere Einbauten - entfällt*)	0,0%	
Größe der Halle - entfällt	0,0%	
fehlende/nicht ausreichende PKW-Stellplätze - entfällt	0,0%	
<i>Summe Zu-/Abschläge</i>	-15,0%	-0,45 €
Ausgangswert Hallennutzung		2,55 €

*) wegen tlw. nicht durchführbarer Innenbesichtigung nicht bekannt

7.2.2 Rohertragsableitung Bürobereiche

Analog zur Ableitung der angemessenen Miete für die Hallenbereiche in Abschnitt 7.2.1 wird aufgrund der im Grundstücksmarktbericht Bottrop 2024 aufgezeigten Übereinstimmung der ökonomischen und strukturellen Standortanforderungen für die Bürobereiche der Grundstücksmarktbericht Immopromeo 2024 herangezogen. Zur Plausibilisierung wird nachfolgend auch der IVD-Preisspiegel 2024 ausgewiesen.

Bei den abgeleiteten Mieten handelt es sich um nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten ohne Betriebs- und sonstige Nebenkosten. Die Mieten werden unter Berücksichtigung der allgemeinen Mietpreisentwicklung, der festgestellten Ausstattungs- Zustands- und Gestaltungsmerkmale der Gebäude bzw. Gebäudeteile sowie der wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer abgeleitet. Wertrelevante Abweichungen in beiden Ableitungsvarianten werden durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Immopromeo 2024 (Bürolagen)

	Oberhausen €/m ²	Essen €/m ²	Mülheim €/m ²
bevorzugte Bürolagen	6,00 - 10,00 Ø 8,00 €/m ²	8,00 - 15,00 Ø 11,50 €/m ²	6,80 - 9,80 Ø 8,30 €/m ²
mittlere Bürolagen	5,00 - 8,00 Ø 6,50 €/m ²	6,50 - 9,00 Ø 7,75 €/m ²	5,00 - 7,00 Ø 6,00 €/m ²
einfache Bürolagen	4,00 - 6,00 Ø 5,00 €/m ²	5,50 - 6,50 Ø 6,00 €/m ²	4,00 - 5,00 Ø 4,50 €/m ²

IVD-Preisspiegel 2024 (Büromieten)

Vergleichsstädte	Nutzungswert in €/m ²		
	einfach	mittel	gut
Bottrop	6,00	7,50	11,00
Essen	4,00	5,50	11,00
Gladbeck	6,00	8,00	13,00
Gelsenkirchen	5,00	7,00	10,00
Durchschnittswert der Vergleichsstädte	5,25	7,00	11,25

Für die nachfolgende Wertableitung wird der mittlere Durchschnittswert für einfache Bürolagen in Oberhausen gem. Marktbericht Immopromeo 2024 zugrunde gelegt. Die ausgewiesenen Nutzungswerte beinhalten Beurteilungskriterien wie Lage, Baujahr, Ausstattung, Gestaltung und Repräsentanz der Objekte.

Aufgrund der Lage- und Objektgestaltung wird zunächst der mittlere Nutzungswert von 5,00 €/m² zugrunde gelegt, wobei die speziellen wertbestimmenden Eigenschaften durch gesonderte Zu-/Abschläge berücksichtigt werden.

	Zu-/Abschläge	
Ausgangswert Büromiete einfache Bürolagen in Oberhausen gem. Immopromeo 2024		5,00 €
Anpassung an die Marktlage: entfällt	0,0%	0,00 €
marktangepasster Ausgangswert		5,00 €
<u>weitere Zu- oder Abschläge</u>		
Lagewertunterschied - entfällt	0,0%	
Grundausrüstung - entfällt*)	0,0%	
Gestaltung - entfällt	0,0%	
besondere Einbauten - entfällt*)	0,0%	
Größe der Einheit - entfällt	0,0%	
fehlende/nicht ausreichende PKW-Stellplätze - entfällt	0,0%	
Summe Zu-/Abschläge	0,0%	0,00 €
Ausgangswert Büronutzung		5,00 €

*) wegen tlw. nicht durchführbarer Innenbesichtigung nicht bekannt

7.2.3 Rohertragsableitung Betriebsräume im Souterrain

Für die **Flächen im Souterrain** (Betriebsräume + Erweiterung) wird unter Berücksichtigung der Flächeneigenschaften sowie insbesondere der Belichtungs- und Zonierungsnachteile ein Mietansatz von 60 % des Ausgangswertes für Büronutzung zugrunde gelegt, mithin: 5,00 x 0,6 =

3,00 €

Für die **Schwimmhalle** erfolgt kein separater Ansatz bzw. wird das Nutzungsmerkmal in der Wohnungsmiete der Betriebswohnung im EG (Gebäudeteil B4) erfasst.

0,00 €

7.2.4 Rohertragsableitung Wohnbereich

Die Mietableitung für die Betriebswohnungen ist der Anlage 5 zum Gutachten zu entnehmen. Grundlage ist der aktuelle Mietspiegel der Stadt Bottrop (Stand 01.01.2023). Die speziellen Abweichungen bei den mietwertbestimmenden Eigenschaften wurden durch angemessene Zu-/Abschläge berücksichtigt. Danach ergeben sich folgende Mietansätze

Betriebswohnung im Erdgeschoss (Bauteil B4)	6,10 €
Betriebswohnung im Obergeschoss (Bauteil B6)	6,15 €

7.2.5 Rohertragsberechnung

Bezeichnung		WF/NF m²	Mietansatz €/ m²	Rohertrag €/ monatlich
Hallenbereiche	Bauteil B8	5.257,74	2,55	13.407,24
Bürobereich EG	Bauteil B5	114,50	5,00	572,50
Bürobereich OG	Bauteil B7	91,27	5,00	456,35
Betriebsräume	Bauteil B2	205,25	3,00	615,75
Erweiterung	Bauteil B3	236,25	3,00	708,75
Schwimmhalle	Bauteil B1	147,20	0,00	0,00
Zwischensumme Gewerbebereich		6.052,21		15.760,59
Betriebswhg. EG	Bauteil B4	302,35	6,10	1.844,33
Betriebswhg. OG	Bauteil B6	99,21	6,15	610,14
Zwischensumme Wohnbereich		401,56		2.454,47
Stellplätze*	entfällt	0	0,00	0,00
Summe Monatsrohertrag in €				18.215,06
jährlicher Rohertrag in €				218.580,72
			gerundet auf	218.581,00

*) Die Anmietung der zugehörigen und für den Betrieb notwendigen Stellplätze sind im Hauptmietansatz erfasst.

Hinweis zu eingehenden Mieten und Mietsituation

Bezüglich der Vermietungssituation wurden vom Eigentümer keine Aussagen getätigt, bzw. keine Mieterlisten mit eingehenden Erträgen, Vertragslaufzeiten etc. vorgelegt. Somit konnte nicht geprüft werden, welche Mieten erzielt werden bzw. ob diese aufgrund der Lage, der Größe und Ausstattungsqualitäten der einzelnen Mieteinheiten marktüblich sind.

Für die Bewertung werden somit die abgeleiteten, marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde gelegt.

Ferner ist nicht bekannt, ob marktgängige Mietverträge mit üblichen Konditionen und Laufzeiten (z.B. Indexierung der Mieten) vereinbart wurden. Nach Angaben des Eigentümers beim Ortstermin werden Teile des Gebäudes (z.B. Wohnungen) vom Eigentümer und dessen Familie selbstgenutzt.

7.3 Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist im § 4 der ImmoWertV als die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen definiert. Gemäß Anlage 1 ImmoWertV wird für Betriebs- und Werkstätten sowie Produktionsgebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ausgewiesen und für Bürogebäude von 60 Jahren.

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV stellt die Restnutzungsdauer (RND) die Zahl der Jahre dar, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Restnutzungsdauer ermittelt sich grundlegend aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem tatsächlichen Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Gemäß Bauakte datiert sich das Ursprungsbaujahr des Hauptgebäudes auf das Jahr 1972, Erweiterungen im Bereich des Büro-/Wohngebäudes und des östlichen Hallenbereiches erfolgten im Jahre 1988. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird für die Gebäudeteile eine Wichtung über den prozentualen Anteil der jeweiligen Bruttogrundflächen gem. Abschnitt 4.4.1 vorgenommen:

Bruttogrundflächen

Büro-/Wohntrakt	1.482,95 m ²	20,81 %
Hallenbereich	5.641,97 m ²	79,19 %
	<u>7.124,92 m²</u>	<u>100,00 %</u>

	Baujahr	Alter Jahre	GND Jahre	RND Jahre	Wichtung %	ant. RND Jahre
Büro-/Wohntrakt Baujahr 1972, Erweiterung 1988 fiktives Baujahr im Mittel	1980	44	60	16	20,81	3,33
Hallenbereiche Baujahr 1972, unter Berücksich- tigung von Modernisierungen <u>fiktiv</u>	1999	25	40	15	79,19	11,88
						15,21
						oder rd. 15,00

Durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die durchgeführten Modernisierungen im Dach- und vereinzelt im Fassadenbereich der Halle bewirken eine Verlängerung der Restnutzungsdauer, so dass für den Hallenbereich als fiktives Baujahr 1999 zugrunde gelegt wird.

Im Rahmen dieser Bewertung wird unter Berücksichtigung der festgestellten Objektmerkmale eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren** zugrunde gelegt.

7.4 Bewirtschaftungskosten pro Jahr

Nach § 32 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die Abschreibung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis zu berücksichtigen. Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen, da in dem vorliegenden Fall Nettokaltmieten ohne Betriebskosten zugrunde gelegt werden. Die Abschreibung ist im Berechnungsverfahren nicht gesondert zu berücksichtigen, diese findet Niederschlag im Vervielfältiger über die festgestellte wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

Berücksichtigung finden letztendlich die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis. Die zu berücksichtigenden Basiswerte beziehen sich auf den 01.01.2021 und sind in Anlage 3 ImmoWertV beschrieben.

Wohnbereiche

Instandhaltungskosten

11,70	€/p.a.	je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00	€/p.a.	je Garage oder ähnliche Einstellplätze, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Verwaltungskosten

298,00	€/p.a.	je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäuser
357,00	€/p.a.	je Eigentumswohnung
39,00	€/p.a.	je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

Mietausfallwagnis

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages

Gewerbebereiche

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70	€/p.a.	je m ² Wohnfläche, wenn Schönheitsreparaturen vom Mieter getragen werden
88,00	€/p.a.	je Garage oder ähnliche Einstellplätze, einschl. Kosten für Schönheitsreparaturen

Sofern die Schönheitsreparaturen nicht von den Mietern getragen werden, ist ein angemessener Zuschlag zu berücksichtigen.

100 % für gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Büros, Praxen, Geschäfte und vergleichbare Nutzungen

50 % für gewerbliche Nutzungen, wie z.B. SB-Verbrauchermärkte und vergleichbare Nutzungen

30 % für gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Lager-, Logistik-/Produktionshallen und vergleichbare Nutzungen

Verwaltungskosten

3% des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

Hinweis: Es ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob der absolute Betrag für die ordnungsgemäße Verwaltung des jeweiligen Objektes angemessen ist. Es wird empfohlen, in Abhängigkeit von Objektart, Lage, Ausstattung und Mietverhältnis, die Erträge zu überprüfen und zu geringe oder zu hohe absolute Beträge entsprechend anzupassen. In begründeten Einzelfällen kann von diesem Ansatz abgewichen werden. In diesem Fall wird unter Würdigung der möglichen hohen Anzahl der Nutzer ein **Ansatz von 4 %** als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis

4 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner und gemischter gewerblicher Nutzung

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Unter Würdigung der Lage, der Ausstattung, der Objektart und der nicht bekannten Mietverhältnisse wird ein **Ansatz von 5 %** als angemessen erachtet.

Instandhaltungskostenansätze der einzelnen Nutzungsbereiche

unter Berücksichtigung des Alters und der Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen

<u>Betriebswohnungen</u>	
100 % von 11,70 €/m²	11,70 €
<u>Bürobereiche</u>	
100 % von 11,70 €/m²	11,70 €
<u>Betriebsräume und Schwimmhalle im Souterrain</u>	
30 % von 11,70 €/m² = 3,51 €/m² oder rd.	3,50 €
<u>Hallenbereiche</u>	
30 % von 11,70 €/m² = 3,51 €/m² oder rd.	3,50 €

Korrekturfaktor

Die v.g. Kostenansätze gelten für das Jahr 2020 (Stichtag 01.01.2021), eine Angleichung zum aktuellen Bewertungsstichtag erfolgt durch Veränderung über den Verbraucherpreisindex Bund (Basis 2020 = 100) jeweils zum Oktober des vorherigen Jahres.

Index Oktober 2020	=	99,9	
Index Oktober 2023	=	117,8	
Veränderung: 117,8 / 99,9	=	1,1792	(Korrekturfaktor)

Bewirtschaftungskosten	m²/Anzahl	€/m²	€/m² x K.-Faktor	€/p.a.
<u>Instandhaltung</u>				
Betriebswohnungen	401,56	11,70	13,80	5.540
Bürobereiche	205,77	11,70	13,80	2.839
Betriebsräume/Erweiterung + Schwimmhalle	588,70	3,50	4,13	2.430
Werkhallen I-VI, Lager	5.257,74	3,50	4,13	21.700
				32.509
<u>Verwaltung</u>				
Betriebswohnungen	2	298,00	351,40	703
Gewerbe*)	4,0%	von	189.127,08	7.565
				8.268
<u>Mietausfall</u>				
Wohnen*)	2,0%	von	29.453,64	589
Gewerbe*)	5,0%	von	189.127,08	9.456
				10.045
Das entspricht	23,25%	des Rohertrages	oder rd. 23,0%	50.822

*) Roherträge Wohnen/Gewerbe gem. Abschnitt 7.1.5

Betriebswohnungen	2.454,47	x	12	Monate =	29.453,64 €
Gewerbebereich	15.760,59	x	12	Monate =	189.127,08 €
					<u>218.580,72 €</u>

7.5 Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss Bottrop weist in den Grundstücksmarktberichten keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbe-/Industrieobjekte aus. Hilfsweise werden Grundstücksmarktberichte der umliegenden Städte/Kreise und NRW 2024 herangezogen und nachfolgend ausgewiesen:

Stadt/GMB	Anzahl	LZS Ø	Größe Ø	Kaufpreis Ø	Miete Ø	BWK Ø	RND Ø	Rohertr. Faktor
		% Stabw.	m² Stabw.	€/m² Stabw.	€/m² Stabw.	% Stabw.	Jahre Stab.	
Essen		5,4 ± 2,3	2.110 ± 2.073	894 ± 385	5,60 ± 2,2	16,1 ± 4,7	30 ± 10	13,6 ± 4,3
Kreis Recklingh.	13	5,3 ± 2,0	1.295 ± 1.064	1.010 ± 834	5,90 ± 2,5	25,0 ± 5,0	28 ± 7	
NRW 2024								
Duisburg	22	3,6 ± 4,3	1.836 ± 3.075	923 ± 399	6,20 ± 1,7	12,9 ± 2,6	16 ± 7	
Bochum	33	3,1 ± 2,5	1.893 ± 3.282	1.077 ± 799	5,80 ± 3,0	16,0 ± 4,8	15 ± 6	
Gelsenkirchen	11	6,8 ± 3,8	3765	990	4,40 ± 2,9	17	32	
Bürogebäude								
Oberhausen	2	6,56 ± 0,95	1.541 ± 798	1.588 ± 902	11,00 ± 5,62		45 ± 0,7	
Bewertungs- objekt		6,50	6.453,77		2,82	21,5	15	

In der aktuellen Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber Handbuch und Kommentar, 10. Auflage 2023) werden für gewerbliche Grundstücke folgende Liegenschaftszinssätze empfohlen:

Lagerhallen (Speditionsbetriebe)	6,0 - 8,5 %
Industrieobjekte (Fabrikhallen)	5,5 - 8,0 %
Fabriken und ähnliche spezielle Produktionsstätten	6,0 - 8,5%

Da die vorbenannten Ausweisungen der Liegenschaftszinssätze der Grundstücksmarktberichte in Bezug auf die Objektdaten nicht ausreichend aussagekräftig sind, wird der Bewertung unter Berücksichtigung üblicher Liegenschaftszinssätze, der Objekt- und Lagemerkmale und der Risiken hinsichtlich Standort, Sanierungs- und Modernisierungserfordernissen, der Drittverwendung und des Mietrisikos ein objektspezifisch angemessener **Liegenschaftszinssatz von 6,5 %** zugrunde gelegt.

7.6 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 7.2			218.581 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a.			
gem. Abschnitt 7.4	23,0%	von 218.581 €	-50.274 €
jährlicher Reinertrag			168.307 €
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil			6,50% von 940.000 €
Reinertrag Gebäude			107.207 €
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor			
wirtschaftliche Restnutzungsdauer		15 Jahre	
Liegenschaftszinssatz		6,50%	
Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)		9,40	
Kapitalisierung Reinertrag =			
Ertragswert der baulichen Anlagen	107.207 €	x	9,40
			1.007.746 €
zzgl. gesamter Bodenwert gem. Abschnitt 6.0			940.000 €
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil			1.947.746 €
vorläufiger Ertragswert gerundet			1.950.000 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt			
Minderwerte gem. Abschnitt 8.0			-200.000 €
sonstige Zu- / Abschläge			
Risikoabschlag hinsichtlich nicht bekanntem Zustand/Ausstattung der Bürobereiche, der Betriebswohnungen und Teilbereichen der Werkhallen wegen nicht durchführbarer Innenbesichtigung und nicht bekannter Vermietungssituation der Nutzungseinheiten			
pauschal: 15 % Abschlag vom Ertragswert der baulichen Anlagen:			
1.007.746 €	x	15,0%	= 151.162 € gerundet.
			-150.000 €
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag			1.600.000 €
			oder rd. 1.600.000 €

Würdigung des Verfahrensergebnisses:

Aufgrund der geringen Restnutzungsdauer (15 Jahre) und der Ertragskraft der baulichen Anlagen ist zu prüfen, ob eine alsbaldige Freilegung des Grundstücks in Frage kommt. Von einer alsbaldigen Freilegung kann ausgegangen werden, wenn 1. die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder 2. der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den im Ertragswertverfahren ermittelten Ertragswert erreicht oder übersteigt.

In diesem Fall sind die baulichen Anlagen noch nutzbar bzw. übersteigt der ermittelte Ertragswert der baulichen Anlagen den Bodenwert geringfügig, sodass eine Freilegung -auch unter Würdigung der Objektart und Nutzung- nicht sachgerecht scheint.

8.0 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV können besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht) durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Die im Gutachten dargestellten Merkmale werden nachfolgend zusammengefasst und in Abzug gebracht.

Ablagerung von Altlasten gem. Abschnitt 2.2.3	-100.000 €
Stellplatzbaulast gem. Abschnitt 3.2.1	-50.000 €
Genehmigungsrisiken gem. Abschnitt 4.6.1	-50.000 €
Summe	-200.000 €

9.0 Verkehrswert

9.1 Ableitung Verkehrswert

Der Verkehrswert wird auf Basis des Ertragswertverfahrens sowie unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie folgt festgestellt:	
vorläufiger Ertragswert <i>gem. Abschnitt 7.6</i>	1.950.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. Abschnitt 8.0	-200.000 €
Risikoabschlag Ausstattung/Vermietungssituation	-150.000 €
Ertragswert	1.600.000 €
Der Verkehrswert des Gewerbegrundstücks "Brakerstr. 32" in 46238 Bottrop beträgt am Wertermittlungstichtag 21.08.2024	1.600.000 €
Verkehrswert in Worten: -- eine Million sechshunderttausend Euro--	

9.2 Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht

Hiermit erkläre ich, dass ich das beauftragte Gutachten persönlich und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, bleibt ausgeschlossen, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Diesbezüglich wird auf das Urheberrecht des Sachverständigen verwiesen.

Die Gültigkeit des Gutachtens beschränkt sich nur auf den genannten Verwendungszweck. Schutzpflichten zugunsten Dritter begründet der Sachverständigenauftrag nicht. Auch im Wege der Abtretung ist eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten ausgeschlossen.

Nur original unterschriebene Gutachten sind verwendungsfähig. Die Anfertigung von Kopien ist aus urheberrechtlichen Gründen nur für den nicht gewerbsmäßigen Eigengebrauch gestattet.

Dorsten, den 16. Dezember 2024

M.A. Jens Hüsemann
-HypZert (F)-

10.0 Anlagen

Anlage 1	Orientierungsplan / Stadtplanauszug
Anlage 2	Katasterkarte 1 : 1.000
Anlage 3	Grundrisszeichnungen / Flächenberechnungen
Anlage 3.1	Bauteil B 1 + B 2 - Schwimmhalle/Betriebsräume Kellergeschoss/Souterrain
Anlage 3.2	Bauteil B 3 - Erweiterung Kellergeschoss
Anlage 3.3	Bauteil B 4 + B 5 - Betriebswohnung/Büroeinheit Erdgeschoss
Anlage 3.4	Bauteil B 6 + B 7 - Betriebswohnung/Büroeinheit Obergeschoss
Anlage 3.5	Bauteil B 8 - Hallenbereiche
Anlage 3.6	Bauteil B 8 - Darstellung der ersichtlichen Umstrukturierungen
Anlage 4	Fotodokumentation
Anlage 5	Mietableitung
Anlage 6	Bescheinigungen / Auskünfte

Dieses Gutachten umfasst 50 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde dreifach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hiervon ist für Unterlagen des Verfassers bestimmt.