

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
*ehemalige Tennishalle im Umbau
zur Veranstaltungshalle befindlich
mit 37 PKW-Stellplätzen*
An der Knippenburg 86
46238 Bottrop-Batenbrock

Auftraggeber Amtsgericht Bottrop
Abteilung 016
AZ: 016 K 023/23

Verfasser Jens Hüsemann



Vorderansicht (Nordgiebel)

Wertermittlungstichtag	21. August 2024
Qualitätstichtag	21. August 2024

Zusammenfassung der Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert	340.000 €
vorläufiger Ertragswert	1.835.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Restbaukosten)	-1.300.000 €
Ertragswert	535.000 €
Verkehrswert (gem. § 194 BauGB)	535.000 €

Erweiterte Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bewertungsobjekt	An der Knippenburg 86, 46238 Bottrop-Batenbrock	
Art der Nutzung	Gewerbegrundstück, ehem. Tennishalle im Umbau befindlich zu einer Veranstaltungshalle mit 37 PKW-Stellplätzen	
Wertermittlungstichtag	21. August 2024	Tag der Ortsbesichtigung
Grundstücksgröße	4.841 m ²	Flurstück 215
Baujahr	1978/79	
Nutzfläche	2.527,71 m ²	

Bewertungsergebnisse

Bodenwert	340.000 €
vorläufiger Ertragswert	1.835.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Restausbaukosten)	-1.300.000 €
Ertragswert	535.000 €
Verkehrswert	535.000 €

	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
3.3 Planungs- und Entwicklungszustand	18 - 19
4.0 Gebäude und Außenanlagen	
4.1 Gebäudeart / Konzeption	20 - 21
4.2 Baujahr	22
4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand	22
4.4 Objektdaten	23 - 25
4.5 Baubeschreibung	26- 27
4.6 Bau- und Unterhaltungszustand	28 - 30
4.7 Beurteilung des Objektes	31
5.0 Grundlagen der Wertermittlung	
5.1 Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	32
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
6.0 Bodenwert	
6.1 Verfahrensbeschreibung	33
6.2 Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	33
6.3 Bodenwertableitung	34
6.4 Berechnung des Bodenwertes	34
7.0 Ertragswert	
7.1 Verfahrensbeschreibung	35
7.2 Rohertragsableitung	36 - 38
7.3 Gesamt - und Restnutzungsdauer	39
7.4 Bewirtschaftungskosten	40
7.5 Liegenschaftszinssatz	41
7.6 Ermittlung des Ertragswertes	42

8.0	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	43
9.0	Verkehrswert	
9.1	Ableitung Verkehrswert	44
9.2	Persönliche Erstellung, Haftung und Urheberrecht	44
10	Anlagen	45

1.0 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht Bottrop, Abt. 016, Droste-Hülshoff-Platz 5, 46236 Bottrop
Aktenzeichen: 016 K 023/23

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 "An der Knippenburg 86" 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 (WoFlV) 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 14.00 - 14.30 Uhr.

Das bewertungsgegenständliche Objekt war in ausreichend repräsentativem Umfang zugänglich und konnte vollständig besichtigt werden. Zudem konnten die Freiflächen nahezu vollständig besichtigt werden.

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 vom 31.05.2024
- Beschluss vom 29.05.2024
- Grundbuchauszug vom 13.12.2023

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 ausgebauten Dacheindeckung (vgl. Pkt. 2.2.3 / 4.6.3) festgestellt.

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 Nebenabreden verändert wurden.

2.0 Grundstücksbeschreibung

2.1 Umfeld

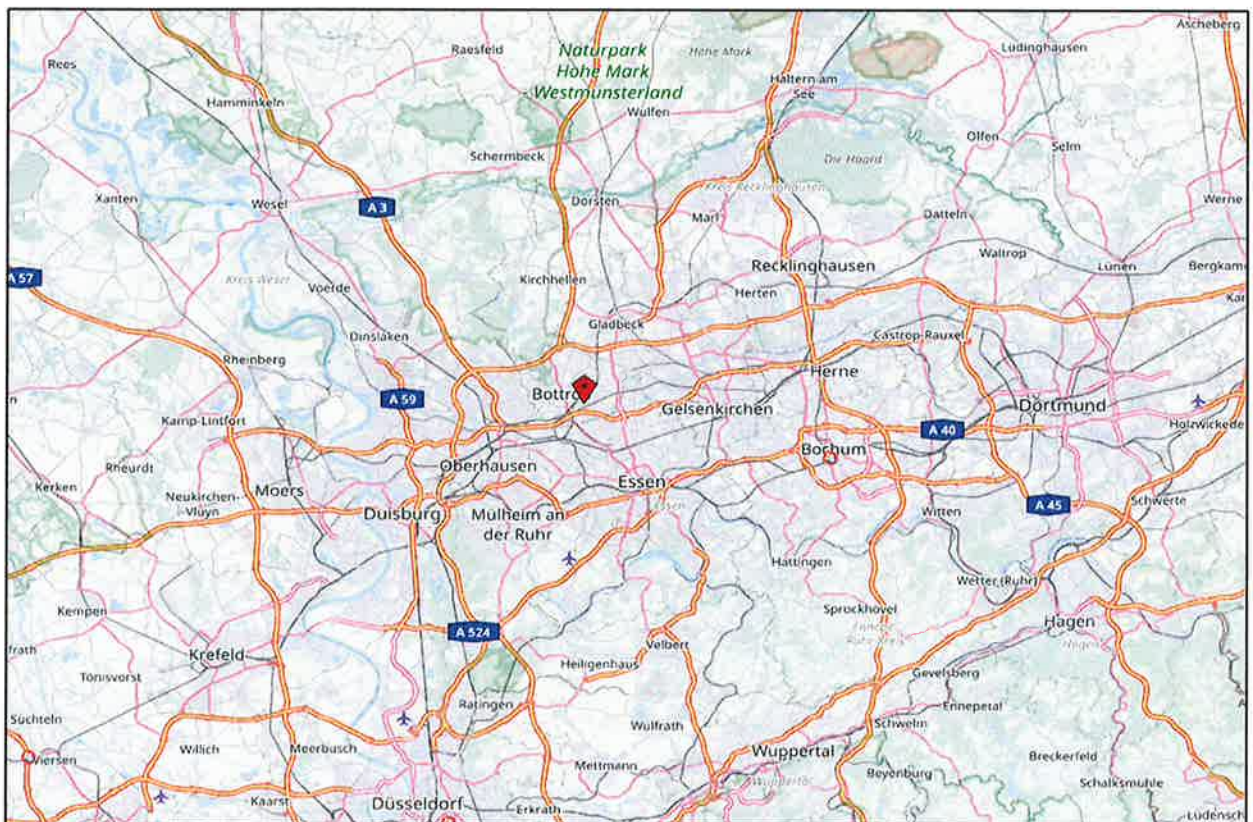
2.1.1 Makrolage und Wirtschaftsdaten

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-Haltepunkten, Wasserstraßen und internationalen Flughäfen machen den Standort Bottrop zu einer etablierten Ruhrgebietsstadt.

(Quellen: bottrop.de, Wikipedia)



(Lage der Stadt Bottrop im Ruhrgebiet - 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. Schwerpunktmäßig 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.

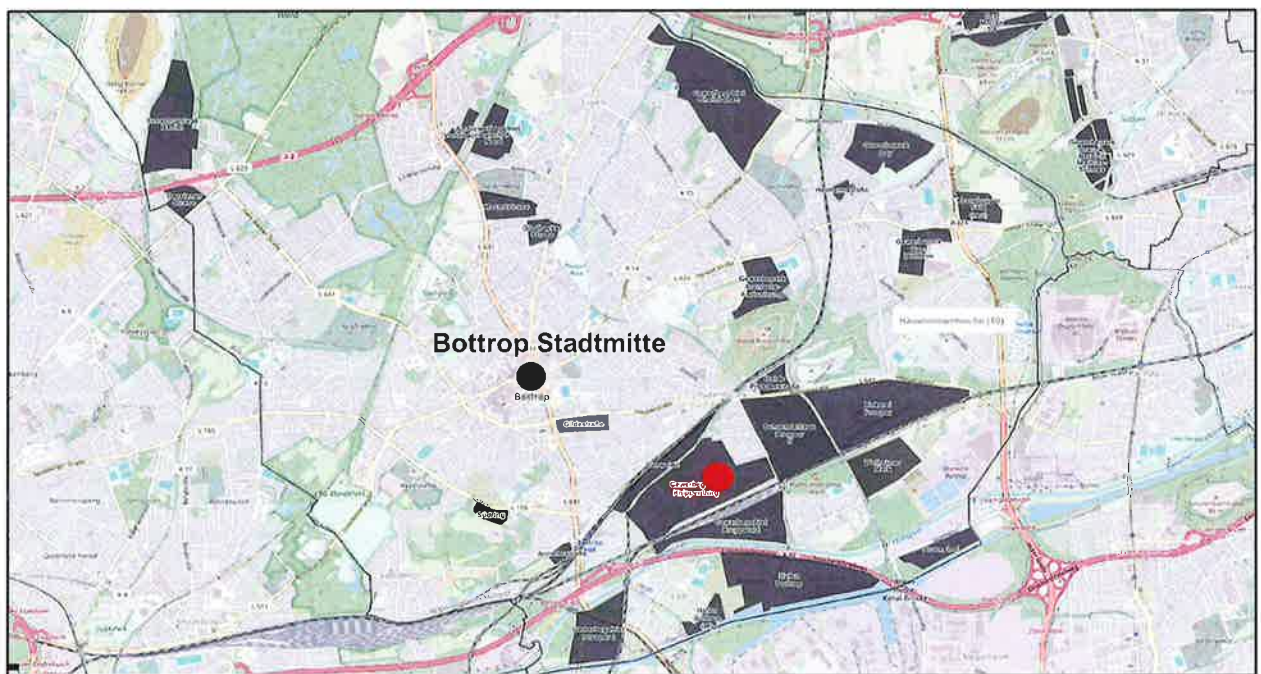


Abb. Gewerbeflächenansiedlungen Stadt Bottrop - grau gekennzeichnet / Standort Objekt = rot (Quelle: *regioplaner.de*)

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreuzungsbereich "An der Knippenburg / Braker Straße". Diese Straßen lassen sich als gewerbegebietstypisch mittel bis zeitweise hoch frequentierte Zufahrts-/ Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes einstufen. Fußwege und Parkstreifen sind vorhanden. Die Zuwegung zum Objekt erfolgt unmittelbar über die vorbenannten bzw. angrenzenden Straßen.

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.

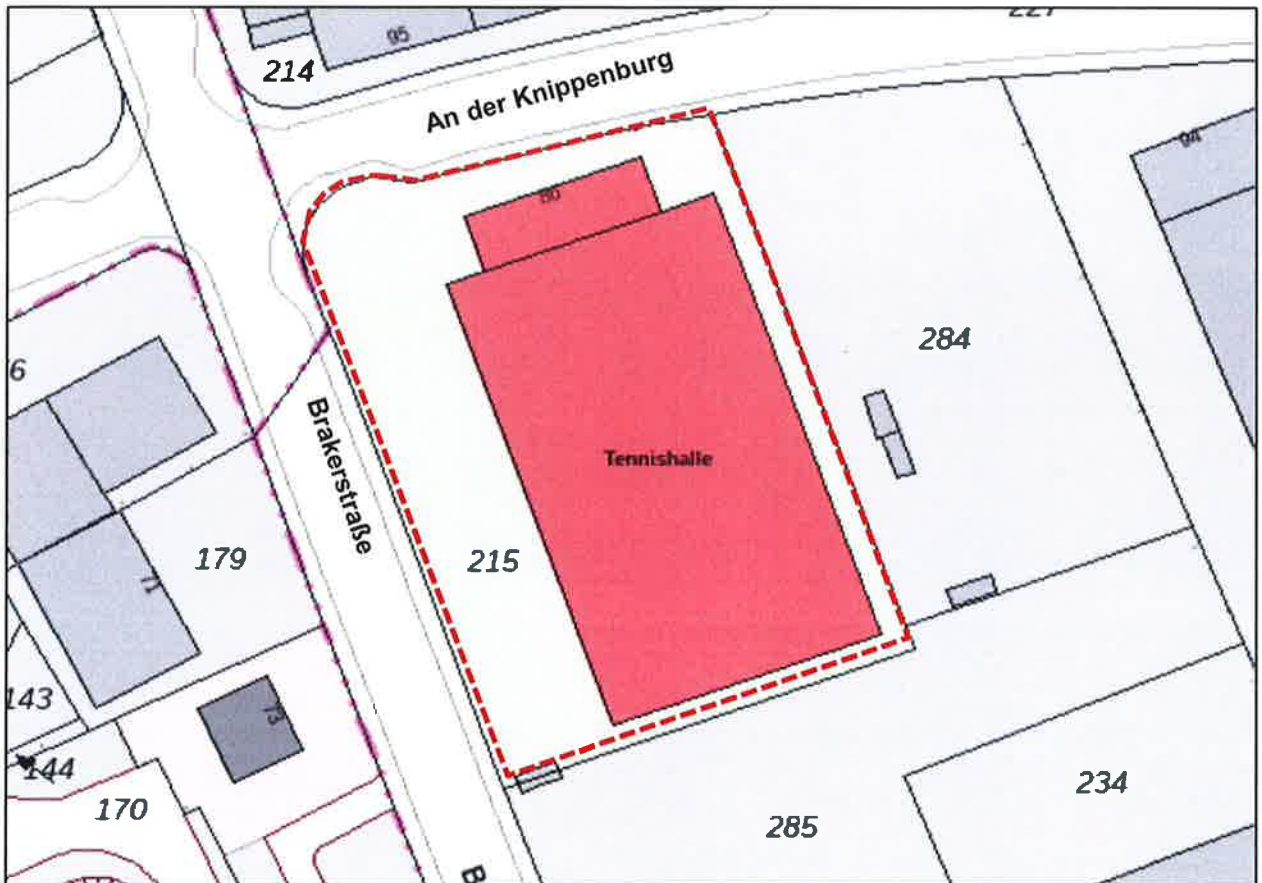
Weiterführende Versorgungseinrichtungen (Versorgung des mittel- und langfristigen Bedarfs, medizinische Maximalversorgung, weiterführende Bildungsinstitutionen, Kultureinrichtungen, etc.) sind im weiteren Stadtgebiet bzw. vollumfänglich in den angrenzenden Städten (Essen, Oberhausen, Duisburg) vorhanden.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Gestalt / Grenzbebauungen / Überbau

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist annähernd rechteckig geschnitten und verfügt über eine mittlere Tiefe von ca. 83 m und eine Grundstücksbreite von rd. 58 m. Im nordwestlichen Eckbereich ist das Grundstück leicht unregelmäßig geschnitten bzw. der Grenzverlauf rund ausgebildet.

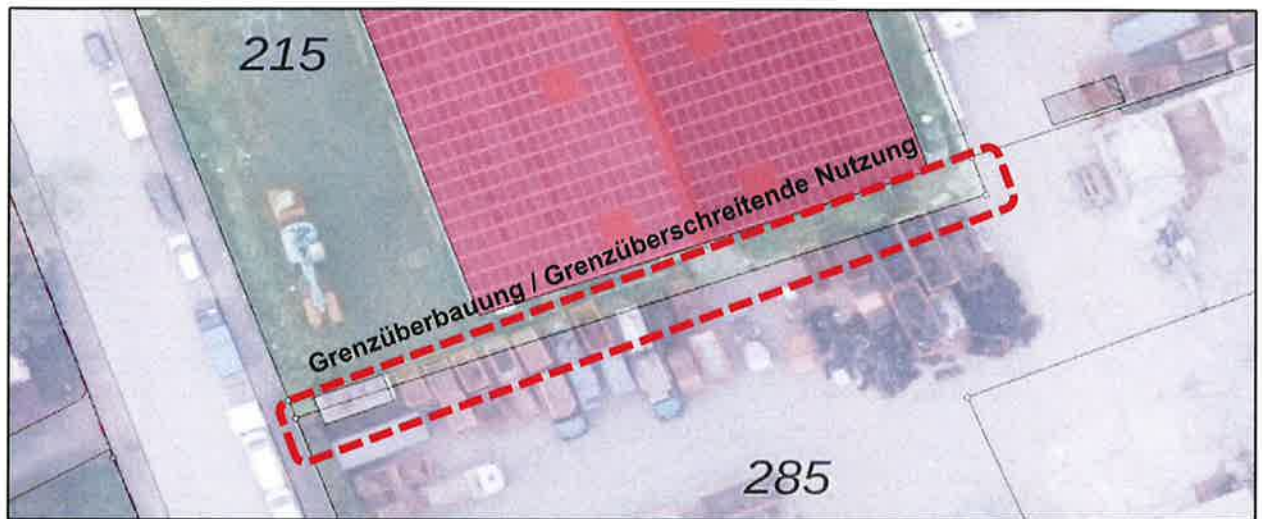
Mit der Front im Norden grenzt das Grundstück an die Straße "An der Knippenburg" und westlich an die "Brakerstraße" an, von welcher auch die verkehrliche HAUPTerschließung des Grundstücks erfolgt. Im Süden und Osten grenzen unmittelbar benachbarte Gewerbegrundstücke an.



Katasterauszug (Quelle: www.tim-online.nrw.de; ohne Maßstab)

Auf den benachbarten Grundstücken im Osten (Flurstück 284) sowie im Süden (Flurstücke 285, 234) sind Freilagerflächen angesiedelt, welche augenscheinlich der Gewerbenutzung des angrenzenden Betriebes (Brakerstr. 74) zuzuordnen sind.

Eine Grenzüberbauung besteht im südlichen Grundstücksbereich zwischen den Flurstücken 215 und 285. Nach Darstellung in der Flurkarte steht ein Bauteil (Container o. ä. / Grundstücksteil des Nachbarn) war nur bedingt einsehbar bzw. zugänglich) auf der gemeinsamen Grenze.



Katasterauszug mit Luftbildunterlegung (Quelle: www.tim-online.nrw.de; ohne Maßstab)

Des Weiteren nutzt der südliche Nachbar augenscheinlich einen Teil der bewertungsgegenständlichen Grundstücksfläche als Containerabstellfläche, wenngleich der Grenzverlauf in der Örtlichkeit nicht exakt ablesbar ist.

Eine diesbezüglich bestehende Nutzungsvereinbarung ist nicht bekannt. Eine gemeinsame Grundstückseinfriedung ist nicht vorhanden bzw. sind die Grundstücke in der Örtlichkeit nur durch einen Bauzaun abgetrennt.

Bezüglich der Überbauung durch das vorbenannte Bauteil ist davon auszugehen, dass es sich um einen "entschuldigten Überbau" handelt bzw. der betroffene Nachbar (Eigentümer Flurstück 215) vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung keinen Widerspruch erhoben hat und dieser somit zu dulden ist, wenngleich eine rechtliche Prüfung an dieser Stelle nicht abschließend erfolgen kann.

Eine etwaige Entschädigung für den Überbau wird aufgrund der geringen überbauten Fläche (~8 m²) im Rahmen der Wertermittlung unter Berücksichtigung des Rechtsrisikos nicht erfasst. Das Objektrisiko ist hinsichtlich der Überbaus als leicht erhöht einzustufen, schränkt die Nutzung jedoch nicht wesentlich ein.

2.2.2 Topographie

Soweit im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbar, gestaltet sich die Topographie des Grundstücks weitestgehend eben.

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 nachrichtlich als Teil einer Fläche geführt, auf der es in der Vergangenheit zu weiträumigen anthropogenen Auffüllungen auf der ehemaligen Geländeoberfläche gekommen ist.

Über die Mächtigkeit, die chemisch-materielle Zusammensetzung sowie die genaue räumliche Verteilung liegen hier keine weiteren Informationen vor.

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.

Auf dem Grundstück lagern derzeit diverse Bauschuttmiete, welche zukünftig fachgerecht zu entsorgen sind. Augenscheinlich handelt es sich um Stein- und Ziegelbruch (tlw. mit Bodenbestandteilen vermengt). Ein separater Abschlag erfolgt aufgrund der Geringfügigkeit der Mengen nicht. Bezüglich der asbesthaltigen, ausgebauten Dacheindeckung siehe Pkt. 4.6.3.

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

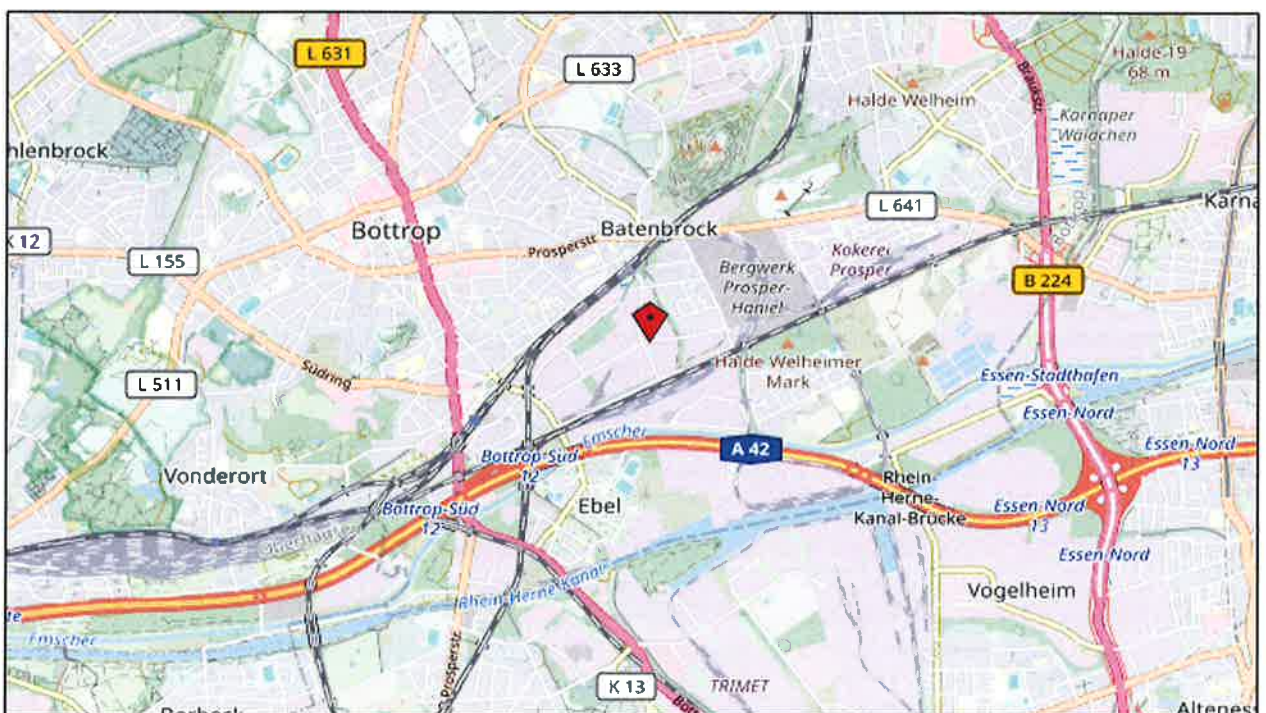
2.3.1 örtliche Verkehrserschließung

Das Bewertungsgrundstück ist sowohl über die nördlich angrenzende, asphaltierte Straße "An der Knippenburg" mit bds. befestigtem Gehweg erschlossen, als auch von der westlich angrenzenden "Brakerstraße" mit 1-seitig befestigtem Gehweg auf der Seite des Bewertungsgrundstücks. Die Hauptzufahrt zum Grundstück befindet sich an der "Brakerstraße".

Öffentliche Parkplätze sind im Bereich der angrenzenden Straßen vorhanden. Zudem verfügt das Grundstück über eigene (im Bau befindliche) Stellplatzflächen. Die Parksituation im direkten Umfeld stellt sich hinsichtlich der geplanten bzw. in Realisierung befindlichen Nutzung als "Veranstaltungshalle" mit 616 genehmigten Sitzplätzen als angespannt dar. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen (z.B. Parkplatzsuchverkehr) ist somit zeitweise zu rechnen.

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.

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.



(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 "An der Knippenburg/Brakerstr." 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 13.12.2023 entnommen. Es wird unterstellt, dass bis zum Stichtag keine Änderungen eingetreten sind.

Flurstücksangaben und Eigentümerverhältnisse konnten durch den vorliegenden Auszug aus dem Liegenschaftskataster verifiziert werden.

Das Bewertungsgrundstück ist eingetragen im Grundbuch von Bottrop, Blatt 8908

3.1.1 Bestandsverzeichnis

Katasterbezeichnung

Gemarkung	Bottrop
Flur	111
Flurstück	215 - lfd. Nr. 2 des BV
Größe	4.841 m ²
Lage	An der Knippenburg 86
Wirtschaftsart	Gebäude-/Freifläche, Erholung

6/zu 2) Grunddienstbarkeit in Bottrop, Blatt 30928 auf dem Grundstück Gemarkung Bottrop, Flur 111, Flurstück Nr. 284 (Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses) eingetragen in Abt. II Nr. 1)

Anmerkung des Verfassers

Der vorgenannte Herrschvermerk besagt, dass zugunsten des Bewertungsgrundstücks auf dem benachbarten Grundstück (Flurstück 284) eine Grunddienstbarkeit besteht. Einzelheiten hinsichtlich Art und Umfang sind nicht bekannt.

Grundsätzlich kann durch begünstigende Dienstbarkeiten i.d.R. kein negativer Werteinfluss festgestellt werden. Zur abschließenden Klärung des Inhaltes der Dienstbarkeit wird empfohlen, das belastete Grundbuch einzusehen und ggf. die Eintragungsbewilligung einzuholen.

3.1.2 Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen keine Angaben

3.1.3 Abteilung II / Lasten und Beschränkungen

lfd. Nr. 7

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 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 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bottrop, 016 K 023/23). Eingetragen am 13.12.2023.

*) aus Datenschutzgründen keine Angaben

Anmerkung des Verfassers

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.

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 sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Baulasten eingetragen.

Durch Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Bottrop ist dem Verfasser bekannt, dass im Baulastenblatt Nr. 13479 zugunsten des bewertungsgegenständlichen Grundstücks eine Baulast mit dem Inhalt eingetragen ist, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks ##) sich verpflichtet, eine Teilfläche seines Grundstücks als Zuwegung (Geh- und Fahrrecht) zu insgesamt 87 Stellplätzen zur Verfügung und die Benutzbarkeit sicherzustellen.

Die Eintragung dieser Baulast wurde im Zuge der Erteilung der Baugenehmigung zur Veranstaltungshalle erforderlich und sichert den bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzbedarf.

Anzumerken ist, dass es sich bei der Baulast um eine öffentlich-rechtliche Erklärung bzw. Verpflichtung handelt, daraus jedoch kein privatrechtlicher Anspruch zur tatsächlichen Nutzung der Stellplätze abgeleitet werden kann. Dem Verfasser ist bekannt, dass in das Grundbuch des belasteten Flurstücks bisher keine Grunddienstbarkeit zur Sicherung des Anspruchs der Nutzung der Stellplätze eingetragen wurde.

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 Hochwassergefahrenkarte 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.

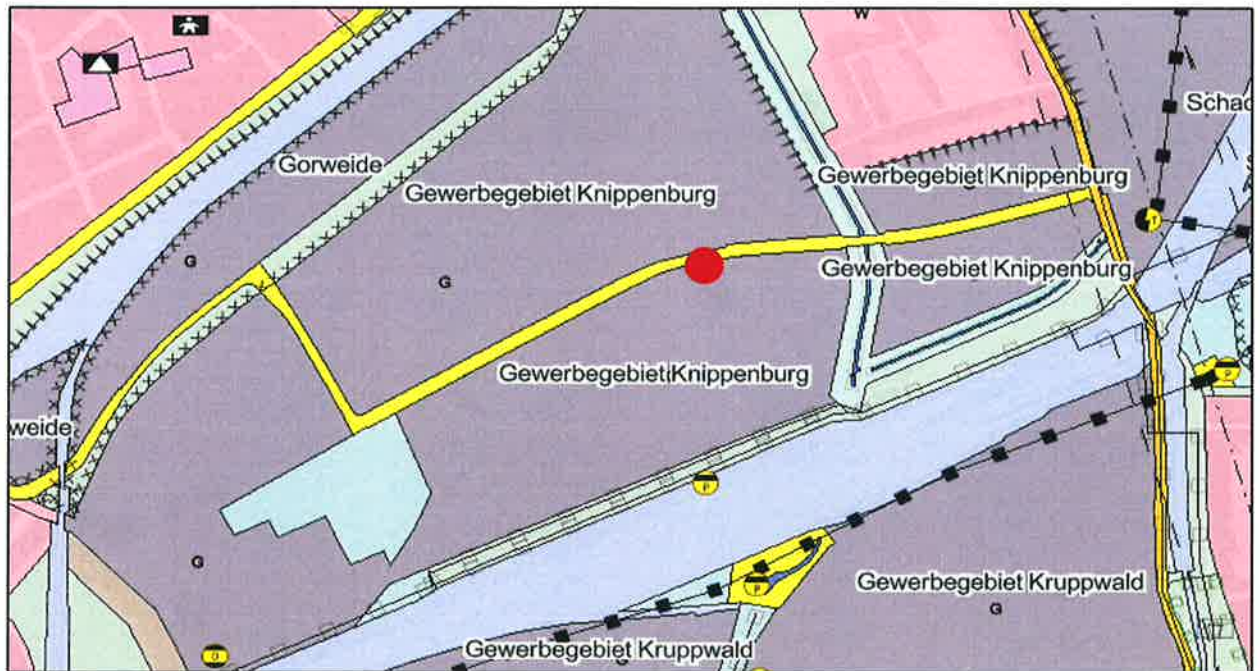


(Quelle: geoportal.de, Hochwassergefahrenkarte NRW - Darstellung HQextrem)

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.



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.

Das bewertungsgegenständliche Objekt entspricht augenscheinlich den Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenngleich abweichend von textlicher Festsetzung zu 3.) innerhalb der Vorgartenfläche eine Einfriedung in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche errichtet wurde. Für diese Einfriedung wurde unter dem Aktenzeichen 00747-24-22 am 21.06.2024 die Baugenehmigung erteilt, so dass davon auszugehen ist, dass auch eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt wurde und die Anlage zulässig ist.

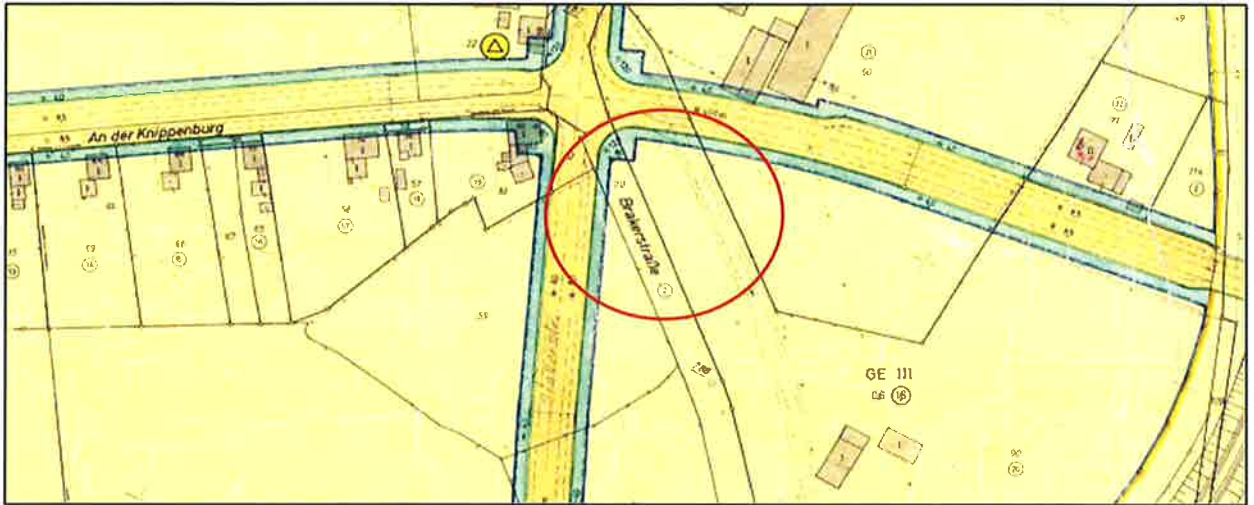


Abb: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 5.09/1 (Quelle: Stadt Bottrop/Stadtplanung, o-sp.de)

3.3.3 Entwicklungszustand

Es handelt sich um baureifes Land.

3.3.4 Lagequalität / Standort- und Grundstücks Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück liegt in der Metropolregion Ruhrgebiet und profitiert von den mittleren bis guten infrastrukturellen Lagemerkmale 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 die Grundstückslage an zwei Straßen, 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. Verdichtungsmöglichkeiten sind folglich nicht 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	4.841 m ²
abzgl. bebaute Fläche	2.675 m ²
unbebaute Fläche	2.166 m ²
GRZ (bebaute Fläche/Grundstücksfläche)	0,55
BGF (oberirdisch)	2.675 m ²
GFZ (BGF oberird. / Grundstücksfläche)	0,55

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 ca. 38,00 m x 65,70 m großen Halle und einem vorgelagerten Anbau mit den Abmessungen von ca. 8,50 m x 24,90 m bebaut. Beide Gebäudeteile sind in I-geschossiger Bauweise ausgeführt.

Ausweislich der nachfolgend, nicht maßstäblich dargestellten Schnittzeichnung beträgt die lichte Höhe im First (Unterkante Binder) ca. 9,25 m bzw. die Höhe an der Traufe bis Unterkante Binder ca. 3,00 m.

Über die vorgenannte Breite ist die Halle frei gespannt, wobei die Konstruktion aus Holzleimbindern besteht, welche an außenseitige Stahlstützen angeschlossen wurden. Der gen Norden vorgelagerte Anbau wurde überwiegend in Massivbauweise errichtet.

Ursprünglich wurde die Halle als Turniertennishalle mit 4 Plätzen und vorgelagertem Umkleidegebäude im Jahre 1978 genehmigt. Das Objekt befindet sich derzeit im Umbau zur Veranstaltungshalle, wobei ausweislich der nachfolgend dargestellten Grundrisszeichnung insgesamt 3 Funktionseinheiten geplant sind.

Das ehemalige Umkleidegebäude (**Anbau**) wird zum Empfangs- und Garderobenbereich mit Technik- und Büroflächen bzw. WC-Anlagen umgebaut.

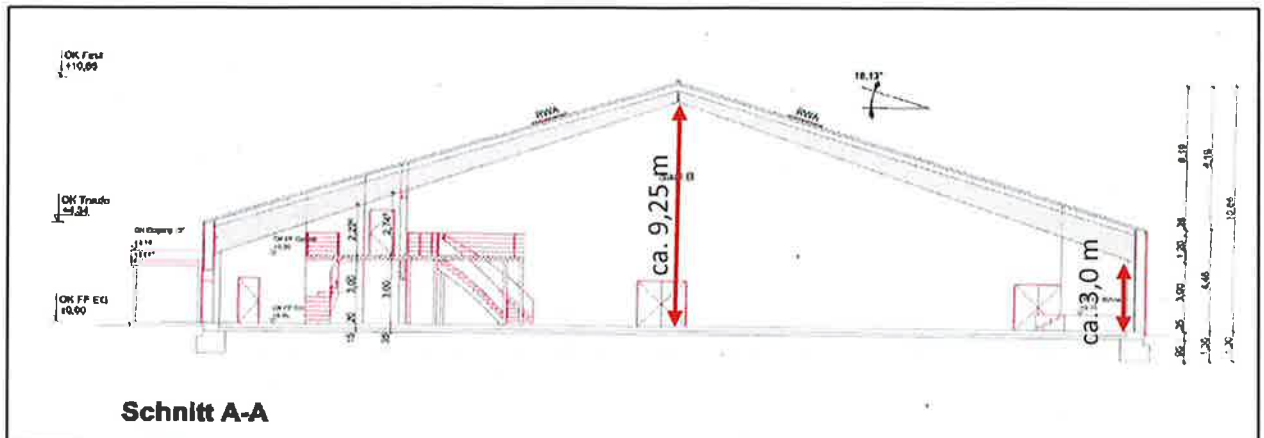
Diesem folgend gelangt man in den **Saal A**, welcher über 224 genehmigte Sitzplätze verfügt. Eine weitere Zugänglichkeit zum Saal A erfolgt von der Westseite zur "Brakerstraße" über einen separaten Eingang. Um diesen Eingang zonieren sich zukünftig die erforderlichen Nebennutzungen der Saalfläche, bestehend aus Stuhllager, Getränkelager, sanitären Anlagen, Personal- und Anlieferungsbereiche, etc.

Der **Saal B** verfügt über insgesamt 392 Sitzplätze, wobei die Haupteinschließung ebenfalls über einen zentralen Eingang von der Westseite erfolgt. Auch hier gruppieren sich die erforderlichen Nebennutzungen im Bereich der westlichen Außenfassade.

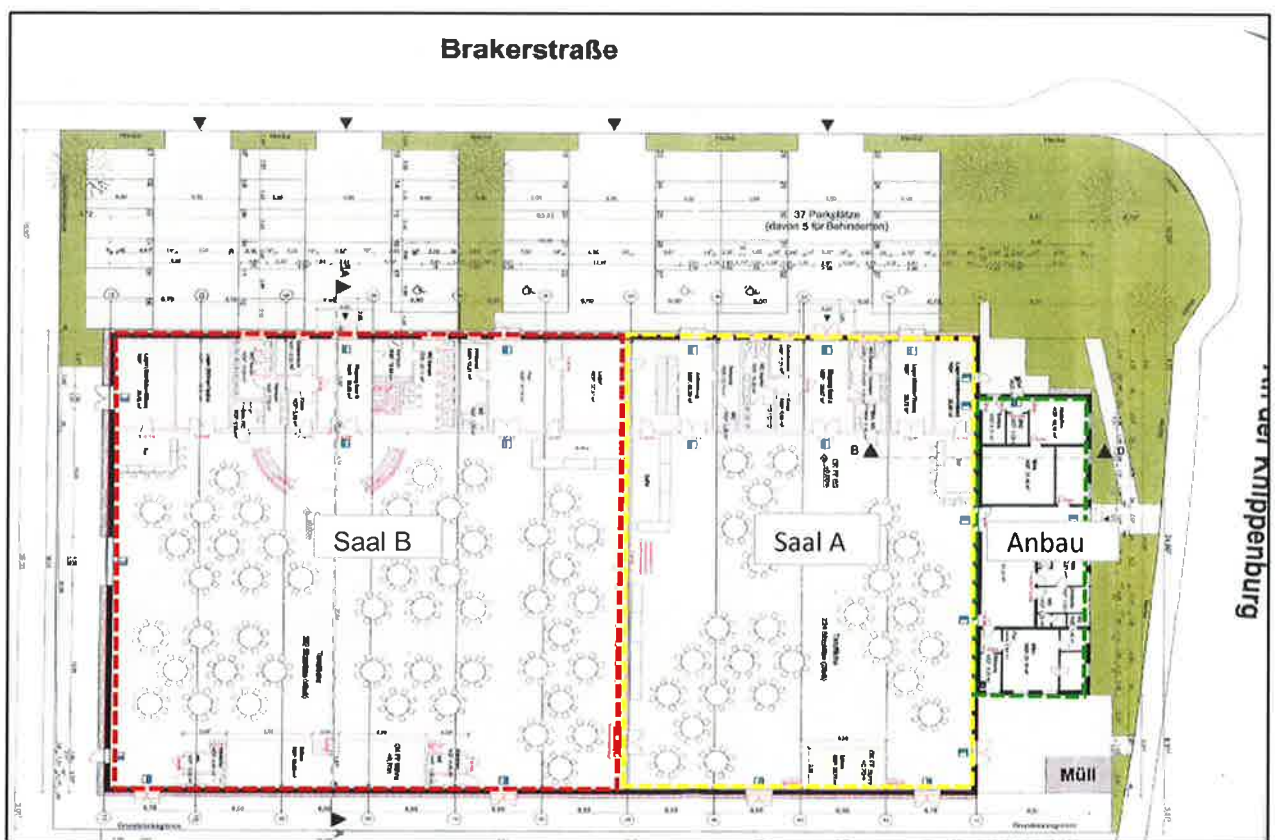
Im **Saal B** ist zudem die Deckenfläche des Einbaus mit den Nebennutzungen der Halle über Treppen erreichbar bzw. ähnlich einer Empore nutzbar.

Beide Saaleinheiten verfügen über Bühnenbereiche.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung wurden im Objekt Umbaumaßnahmen durchgeführt, Einzelheiten dazu sind dem Abschnitt 4.3 "Modernisierungen/baulicher Zustand" zu entnehmen. Aufgrund des Baujahres, des Alters und zuletzt unterlassener Instandhaltungen in nahezu allen Bereichen ist der bauliche Zustand des Objektes als einfach mit deutlichem Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf einzustufen.



(Abb. Schnittzeichnung, ohne Maßstab)



(Abb. Grundrisszeichnung, ohne Maßstab)

4.2 Baujahr

Ausweislich der vorliegenden Unterlagen in der Bauakte der Stadt Bottrop ist davon auszugehen, dass das Ursprungsbaubjahr des bewertungsgegenständlichen Gebäudes auf das Jahr 1978/79 datiert.

4.3 Modernisierungen und baulicher Zustand

Zuletzt wurde das Objekt, soweit feststellbar, unterdurchschnittlich instandgehalten. Mit Ausnahme einer zuletzt (ca. 2021) durchgeführten Dachsanierung wurden keine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche zur Verbesserung des Gebäudestandards geführt haben, durchgeführt.

Mit Ausnahme des Daches waren zum Zeitpunkt der Besichtigung alle Bauteile in einem unterdurchschnittlichen Unterhaltungszustand. An allen einsehbaren Bauteilen konnte ein wesentlicher Instandhaltungsrückstau und Modernisierungsbedarf erkannt werden.

Zum Zeitpunkt der Besichtigung befand sich das Objekt in der augenscheinlich gerade beginnenden Umbaumaßnahme zur Veranstaltungshalle. Das gen Norden orientierte Anbauteil wurde bereits nahezu vollständig entkernt. Zudem wurden Innenwände für die geplante Grundrissneuzonierung rückgebaut.

In den zukünftigen Saalbereichen wurde mit ersten Trockenbauarbeiten im Bereich der Außenwände (Einbau von Ständerwerk in Form von Vorsatzschalen mit Dämmung) begonnen. Zudem wurden erste Vorbereitungsarbeiten zur Installation einer Lüftungsanlage ausgeführt.

Im Bereich der Dachfläche des Anbaus gibt es augenscheinlich Undichtigkeiten, welche sich durch Wasserflecken an der Innenseite der Holzverschalung abzeichnen. Entgegen der Baubeschreibung wurde die Decke des Anbaus, soweit erkennbar, zumindest teilweise in Holzbauweise ausgeführt und nicht in Massivbauweise (Stahlbetondecke).

Im Bereich der Hülle bzw. der bestehenden Außenwandtrapezbleche weist das Objekt eine Vielzahl von Beschädigungen, Verbeulungen, etc. auf. Nahezu alle Bauteile, welche die Gebäudehülle betreffen, haben ihre wirtschaftliche Lebensdauer überschritten und sind modernisierungsbedürftig.

Die nun im Zuge des Umbaus beginnende Kernsanierung ist zur Realisierung der geplanten und genehmigten Nutzung unumgänglich. Die bereits durchgeführten Arbeiten sind zum Stichtag als gering anzusehen.

Die Außenanlagen sind tlw. mit Betonsteinpflaster befestigt, wobei verschiedene Mieten mit Bauschutt auf dem Grundstück gelagert werden.

Die im Bau befindliche Einfriedung ist hinsichtlich des Rohbaus in Teilen fertiggestellt. Hinsichtlich der Außenflächen im Bereich des vorgelagerten Anbaus ist festzustellen, dass diese größtenteils beschädigt sind und gegenwärtig keinen nutzbaren Zustand aufweisen.

Funktionsfähige haustechnische Anlagen, wie Heizungsanlage, Elektroinstallation, sind nicht vorhanden. Hausanschlüsse konnten im scheinbar funktionsfähigen Zustand vorgefunden werden.

Zur "Brakerstr." orientiert ist eine Trafostation gelegen, welche der Anbindung der auf dem Dach befindlichen PV-Anlage an das Netz dient.

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 Geschossflächen (GF)

Lage	Geschossfläche		
	oberirdisch m ²	unterirdisch m ²	gesamt m ²
Hallenbereich	2.497,81		2.497,81
Vorbau	211,60		211,60
Objekt gesamt	2.709,41		2.709,41

nachrichtliche Berechnung der Flächen					
Bereich	m		m		m ²
Hallenbereich	38,03	x	65,68	=	2.497,81
Vorbau	8,51	x	24,865	=	211,60

4.4.2 Vermietbare Flächen

Die nutzbaren bzw. vermietbaren Flächen wurden der Nutzflächenberechnung zum Bauantrag (Veranstaltungshalle) entnommen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Umbau zum Stichtag in der beginnenden Realisierung befindet und die nachfolgend aufgelisteten Flächen den Soll-Zustand nach Fertigstellung darstellen.

Sollten diesbezüglich zukünftig abweichende Flächen vorliegen, so ist die Verkehrswertermittlung ggf. zu überprüfen bzw. anzupassen.

Die Auseisung der Nutzflächen zum Anbau und Saal A aus der Bauakte der Stadt Bottrop ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Eine Ausweisung der Flächen zu Saal B lag nicht vor und wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen ermittelt.

Gebäudeteil	Flächen in m²		
	Nutzfläche	Verkehrsfläche	Technikfläche
Anbau			
Abstellen	16,18		
Büro	37,46		
WC	2,79		
Garderobe	12,01		
WC	2,28		
Umkleide	7,69		
Büro	31,19		
WC	1,46		
Elektro			6,31
BMZ			4,08
Heizung			4,29
Flur		1,86	
Flur		47,40	
Flur		2,85	
	111,06	52,11	14,68
Anbau insgesamt	177,85		
Saal A			
Saal	735,55		
Bühne	22,75		
Anlieferung		45,20	
Personal	12,13		
WC Personal	2,29		
WC Herren	14,62		
Gebetsraum	7,31		
Kiosk	5,98		
Vorraum WC-Damen	5,82		
WC Damen	7,14		
Beh.-WC	5,28		
Lager (Stühle+Tische)	23,73		
Lager (Getränke+Gläser)	22,56		
Eingang		28,47	
	865,16	73,67	0,00
Saal A insgesamt	938,83		

Gebäudeteil	Flächen in m ²		
	Nutzfläche	Verkehrsfläche	Technikfläche
Saal B			
Lager (Stühle+Tische)	37,51		
Flur		41,15	
Personal-WC	12,21		
WC	2,29		
WC-Damen	29,11		
Vorraum		10,68	
Eingang		32,90	
Gebetsraum	8,93		
Kiosk	5,98		
WC-Herren	12,54		
Vorraum		7,02	
Beh.-WC	5,28		
Lager (Stühle+Tische)	30,01		
Lager (Getränke+Gläser)	33,58		
Saal	1.066,50		
Abstellen	4,45		
WC	3,22		
Bühne	60		
WC	3,22		
Abstellen	4,45		
	1.319,28	91,75	0,00
Saal B insgesamt	1.411,03		

Zusammenstellung der Nutzflächen (m ²)	
Anbau	177,85
Saal A	938,83
Saal B	1.411,03
	2.527,71

4.4.3 Lichte Höhen der Geschosse

Die den Schnittzeichnungen zu entnehmenden lichten Höhen der Geschosse betragen im Hallenbereich unter dem First ca. 9,25 m bzw. im Traufbereich (Unterkante Binder innen) ca. 3,00 m. Der Anbau weist eine lichte Höhe von ca. 2,50 - 2,75 m (variierende Deckenkonstruktion) auf.

4.4.4 Verhältniszahlen

Lage	gesamte Flächen in m ²		Verhältnis
	BGF	NF	NF/BGF
Hallenbereich	2.497,81	2.349,86	0,94
Anbau	211,60	177,85	0,84
m ² gesamt (nur Vollgeschosse)	2.709,41	2.527,71	0,93

Die errechneten Ausbauverhältnisse sind unter Berücksichtigung der geplanten Flächen sowie der Bauweise als plausibel einzustufen.

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
Kellerwände	keine Unterkellerung
Konstruktion	Halle: Stahlstützen und Holzleimbinder Vorbau: Gasbetonsteine, Mauerwerk
Innenwände	Halle: Trockenbau (geplant) Vorbau: tragend Kalksandstein, nichttragend Schwemmsteine
Feuchtigkeitsisolierung	entsprechend der Bauzeit vermutl. nicht oder nur teilweise vorhanden
Wärme-/Schallschutz	Halle: ungedämmte Trapezbleche (teilw. beginnende Verkleidung mit Ständerwerk) Vorbau: ungedämmte Mauerwerkskonstruktion
Decken	Halle: Koppelpfetten und Isopaneele Vorbau: augenscheinlich Holzdecke (Dämmung nicht ersichtlich)

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 aus Zinkfallrohren
Fassade	Halle: Trapezblech Vorbau: verblendet / tlw. Plattenkonstruktion
4.5.3 Innenausbau	
Deckenflächen	Halle: Unterseiten der Dachisopaneele sichtbar Vorbau: zum Zeitpunkt der Besichtigung entkernt / Rohbauzustand
Wandflächen	Halle: Trapezbleche außen (tlw. beginnende Verkleidung) Vorbau: in Entkernung befindlich
Wandplattierungen	Halle: nicht vorhanden, tlw. Beginnende Trockenbauarbeiten Vorbau: Nassräume tlw. Gefliest / in Entkernung befindlich
Bodenbeläge	Halle: Betonboden mit Oberflächenbeschichtung Vorbau: überwiegend plattiert (in Entkernung befindlich)
Türen/Tore:	Halle: zur Südseite doppelflügeliges Stahltor, rückwärtig großes Stahl-Schiebetor mit Bodenschiene Vorbau: Zugang über Holztür mit Glas-Seitenteilen
Innentüren	Halle: nicht vorhanden Vorbau: in Entkernung befindlich / nicht vorhanden
Fenster	Halle: giebelseitig Profilbleche mit Kunststoff-Lichtelementen Vorbau: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, außenseitige Vergitterung, zum Hallenbereich innenliegende Verglasung
besondere Einbauten	keine besonderen
Elektroinstallation	nicht vorhanden
Sanitäreinrichtungen	Vorbau: ältere Sanitäranlagen (tlw. entkernt) nicht mehr funktions-tüchtig
Heizung	Halle: unbeheizt Vorbau: keine Heizung vorhanden
Warmwasserbereitung	nicht vorhanden

4.6 Bau- und Unterhaltungszustand

4.6.1 Genehmigungskonformität

Das bewertungsgegenständliche Objekt wurde gem. Akteneinsicht ursprünglich mit Bauschein Nr. 1-A-13/8 am 30.03.1978 als *"Neubau einer Tennishalle mit Umkleidegebäude"* genehmigt. Die gemäß Akteneinsicht vorgefundene Plandokumentation zum ursprünglichen Genehmigungsstand von 1978 stellt - mit Ausnahme erfolgter Abrissarbeiten im Bereich des Umkleidegebäudes und der Halle - den gegenwärtigen Bauzustand dar. Die ursprünglichen Genehmigungspläne sind dem Gutachten nachrichtlich beigelegt.

Unter dem Aktenzeichen 01729-18-22 wurde gem. Akteneinsicht die *"Nutzungsänderung einer Tennishalle zu einer Veranstaltungshalle mit 37 Stellplätzen (An der Knippenburg 86), sowie einer Stellplatzanlage mit 87 Stellplätzen (##)"* am 07.03.2019 genehmigt.

Die Verlängerung der Baugenehmigung erfolgte zuletzt am 23.02.2024 bis zum 07.03.2025.

Ungeachtet der Tatsache, dass mit den Baumaßnahmen begonnen wurde, ist nicht bekannt, ob die für den Baubeginn notwendigen, bautechnischen Nachweise (u. a. geprüfter Standsicherheitsnachweis, Wärmeschutznachweis) beim Bauaufsichtsamt eingereicht wurden.

Vor dem Hintergrund, dass die Baugenehmigung sich derzeit in Realisierung befindet und Bedingungen, Auflagen bzw. Hinweise der Baugenehmigung einzuhalten sind, ist der Textteil im Anhang zum Gutachten beigelegt. Die Einhaltung der aufgeführten Punkte ist zur Aufnahme der Nutzung mit anschließender positiver Schlussabnahme durch die Bauaufsichtsbehörde zwingend erforderlich.

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). Im Zuge der Realisierung der Baugenehmigung ist der Wärmeschutz neu zu prüfen und ggü. der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

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 ursprünglichen, asbesthalten Dacheindeckung der Halle. Diese wurde auf einem externen Grundstück zwischengelagert und bisher nicht fachgerecht entsorgt. Wenngleich auf dem Grundstück augenscheinlich keine Materialien mehr lagern, kann nicht aufgeschlossen werden, dass noch Schnittreste o. ä. vom Ausbau der Platten auf dem Grundstück vorhanden sind. Eine separater Wertabschlag dafür scheint aufgrund der Geringfügigkeit jedoch nicht sachgerecht.

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 / Restbaukosten

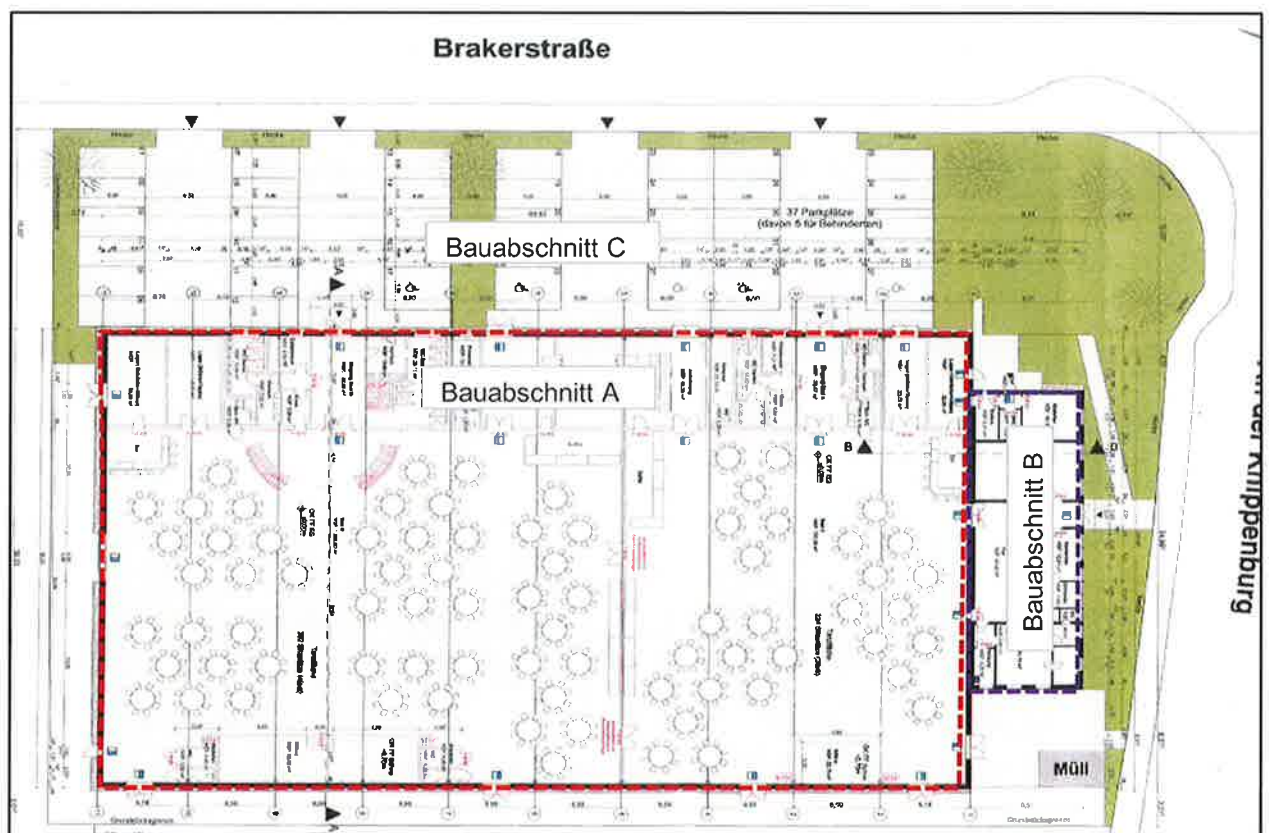
Das Objekt befindet sich derzeit im beginnenden Umbau zur Veranstaltungshalle und weist insgesamt einen kernsanierungsbedürftigen Zustand im Bereich aller Bauteile (exkl. Dach) sowie im Bereich der Außenanlagen auf. Eine Haustechnik ist zum Bewertungsstichtag nicht bzw. nur Teilweise (Hausanschlüsse / beginnender Einbau der Lüftungsanlage) vorhanden.

Der Bewertung wird die zukünftige Nutzung als Veranstaltungshalle zugrunde gelegt, wenngleich dafür noch erhebliche Maßnahmen umzusetzen sind und Baukosten anfallen, welche in der Bewertung mit einem marktgerechten Abschlag zu berücksichtigen sind.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das Dach bereits saniert wurde und zudem eine Baugenehmigung erwirkt wurde, scheint diese Vorgehensweise sachgerecht.

Nachfolgend werden die Restbaukosten zur Überprüfung eines marktgerechten Abschlages näherungsweise quantifiziert um einen marktgerechten Abschlag zu definieren.

Zunächst werden diesbezüglich gem. nachfolgender Darstellung Bauabschnitte unterschiedlicher Struktur und Nutzung flächenmässig ermittelt.



Die dargestellten Bauabschnitte werden wie folgt unterschieden:

Bauabschnitt A	geringer Ausbauanteil (Anteil Wände, Decken, Oberflächen und sanitäre Anlagen)
Bauabschnitt B	mittlerer Ausbauanteil unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz
Bauabschnitt C	Außenanlagen

Zur Ableitung der Restbaukosten werden die Auswertungen des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (*Baukosten Gebäude Neubau 2023*) herangezogen. Für die Kategorie "Veranstaltungshallen" werden keine Kostenkennwerte ausgewiesen. Zur Orientierung werden die Kosten für Lagergebäude sowie industrielle Gebäude herangezogen, welche hinsichtlich Ihrer Bauart und Struktur unter Berücksichtigung ähnlicher Ein- oder Anbauten in Form von Büro- und Nebenflächen am ehesten vergleichbar sind.

Objektart	€/m ² Nutzfläche (brutto)		
	von	Mittelwert	bis
Lagergebäude ohne Mischnutzung	705 €/m ²	1.415 €/m ²	2.090 €/m ²
Lagergebäude mit bis zu 25 % Mischnutzung	1.060 €/m ²	1.475 €/m ²	1.970 €/m ²
Lagergebäude mit mehr als 25 % Mischnutzung	1.515 €/m ²	2.200 €/m ²	2.935 €/m ²

Bei der Wahl der nachfolgenden Kostenansätze ist zu beachten, dass diese die teilweise vorhandene Hülle (insbesondere Dach) sowie teilweise weiterverwendbare Bauteile (Bodenplatte) und teilweise erfolgte Ausbauten anteilig berücksichtigt werden.

Bauabschnitt A*	2.349,86	m ²	x	450 €	=	1.057.437,00 €
Bauabschnitt B**	177,85	m ²	x	500 €	=	88.925,00 €
Bauabschnitt C***	2.166,00	m ²	x	70 €	=	151.620,00 €
Summe						1.297.982,00 €
Kosten gerundet						1.300.000,00 €

*) Der Ansatz entspricht ca. 45% des unteren Ansatzes für Lagergebäude mit Mischnutzung (bis 25%) und würdigt insbesondere die vorhandenen und weiterverwendbaren Bauteile sowie die noch ausstehenden Arbeiten.

**) Der Ansatz entspricht ca. 50 % des unteren Ansatzes für Lagergebäude mit Mischnutzung (bis 25%) und würdigt insbesondere die vorhandenen und weiterverwendbaren Bauteile sowie die noch ausstehenden Arbeiten.

***) Der Ansatz würdigt die geplanten Außenanlagen sowie die anteiligen Grün- und Pflasterflächenanteile

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorbenannten Kosten sachverständig geschätzt wurden und im Hinblick auf den gewählten Leistungsstandard (z. B. Sanitäre Anlagen) erheblich nach oben oder unten abweichen können. Der Ansatz berücksichtigt einen einfachen Standard. Darüber hinaus sind die Baunebenkostenanteile implizit in den Ansätzen erfasst.

Im Rahmen der Wertermittlung ist ein marktgerechter Abschlag in der Höhe vorzunehmen, wie der Grundstücksmarkt diesen bei der Kaufpreisfindung durchschnittlich berücksichtigen würde. Dieser Abschlag entspricht somit nicht den tatsächlichen Baukosten, sondern dem üblichen Markthandeln bzw. einer angemessenen und marktkonformen Wertminderung. Auch dieser Umstand ist in den vorbenannten Ansätzen implizit erfasst.

4.7 **Beurteilung des Objektes**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine im Umbau zur Veranstaltungshalle befindliche, ehemalige Tennishalle. Zum Wertermittlungstichtag befindet sich das Objekt mit Ausnahme einzelner Bauteile in einem kernsanierungsbedürftigen Zustand bzw. sind noch Maßnahmen und Restbaukosten zur Fertigstellung erforderlich.

Nach Fertigstellung der Maßnahme handelt es sich um eine nutzungsgerecht ausgestattete Veranstaltungshalle mit einem unterdurchschnittlichen Stellplatzanteil auf dem eigenen Grundstück. Weitere Stellplätze werden mittels Baulast auf einem Nachbargrundstück gesichert, wenngleich eine privatrechtliche Sicherung nicht vorliegt.

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. Logistikhallen).

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

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 hohen 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,- €/m ²
Entwicklungszustand	baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Bemerkung	klassisches Gewerbe (Reparaturwerkstätten, leichte Produktions- stätten, Handwerksbetriebe, Lagerhallen, etc.) 1.000 - 10.000 m ²

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 €/m ²
<u>Abweichungen</u>		
0,0%	Anpassung an die Marktlage: entfällt	0,00 €/m ²
0,0%	Lageunterschied: entfällt	0,00 €/m ²
0,0%	Größe: entfällt	0,00 €/m ²
0,0%	Ausrichtung: entfällt	0,00 €/m ²
0,0%	Erschließungskosten: entfällt, endgültig abgerechnet/gezahlt	0,00 €/m ²
erschließungsbeitragsfreier Bodenwert		70,00 €/m²

6.4 Bodenwert

Flurstück 215:	4.841 m ²	x	70,00 €/m ²	338.870	€
gesamter Bodenwert				338.870	€
				oder rd. 340.000	€

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. Zur Plausibilisierung dieser Ansätze erfolgt eine Mietableitung unter Zugrundelegung plausibler Pachten bei Nutzung des Objektes als Veranstaltungshalle.

7.2.1 Rohertragsableitung nach Mietspiegel

Zur Ableitung der angemessenen Miete werden z.Zt. aktuellen Marktberichte und Preisspiegel herangezogen und gegenübergestellt, u.a. Grundstücksmarktbericht Immopromeo 2023, 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.

Immopromeo 2023 (Gewerbehallen)

	Oberhausen €/m ²	Essen €/m ²	Mülheim €/m ²
Gewerbehallen, Neubauhallen bis 5 Jahre alt , 1-geschossig		4,50 - 5,70 Φ 5,10 €/m ²	
Gewerbehallen bis 10 Jahre alt , 1-geschossig	3,00 - 4,50 Φ 3,75 €/m ²	3,50 - 4,50 Φ 4,00 €/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	2,60 - 3,70 Φ 3,15 €/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

Im Rahmen der weiteren Wertableitung wird unter Berücksichtigung der Lage- und Objektmerkmale bzw. des Baujahres für die Gewerbeflächen der mittlere Mietwert für Hallen-/Produktionsflächen in Bottrop in Höhe von **5,63 €/m²** zugrunde gelegt. Wertrelevante Abweichungen werden durch angemessene Zu- oder Abschläge nachfolgend berücksichtigt.

Ausgangswert gem. Mietspiegelausweisungen	Zu- / Abschläge	5,63 €
Anpassung an die Marktlage	0,0%	0,00 €
marktangepasster Ausgangswert		5,63 €
Zu- / Abschlag für Lagewertunterschied - entfällt	0,0%	
Zuschlag für die nach Fertigstellung abweichende, eher bessere Grundausstattung	5,0%	
Abschlag für Gestaltungsnachteile - geringe Traufhöhe	-5,0%	
Zu- / Abschlag für besondere Einbauten - entfällt, da nicht vorhanden	0,0%	
Zu- / Abschlag für Größe der Halle (z. B.: kleine Einheit = Zuschlag) - entfällt	0,0%	
Sonstige Zu-/Abschläge	0,0%	
Summe Zu-/Abschläge:	0,0%	0,00 €
Ausgangswert		5,63 €

7.2.2 Rohertragsableitung nach der Pachtwertmethode

Bei der bauordnungsrechtlich genehmigten Nutzung als Veranstaltungshalle handelt es sich um eine besondere Immobilienart bzw. Betriebsform in Form eines Hallenbetriebes bzw. einer Themengastronomie (Hochzeit- und Eventgastronomie, Betriebliche oder kulturelle Veranstaltungen, Seminare, Tagungen, Messen). Dabei erfolgt eine Vermietung i. d. R. saalweise für einen definierten Zeitraum (i. d. R. tages- bzw. abendweise).

Dabei ist eine reine Flächenvermietung bei Selbstbewirtschaftung (z. B. externes Catering) oder eine vollumfängliche Bewirtschaftung denkbar. Für den Betrachtungsfall wird davon ausgegangen, dass eine Bewirtschaftung seitens des Betreibers erfolgt, da dies im Hinblick auf eine gewinnbringende Bewirtschaftung vernünftig erscheint bzw. ein profitorientierter Betreiber diese Art der Bewirtschaftung am Ehesten wählen würde.

Ausweislich der Literatur gelten für die Themengastronomie, Diskotheken und Hallengastronomie folgende grundlegende Kennziffern:

- Flächenbedarf: 600 bis 2.500 m²
- Investitionsvolumen: zwischen 1.500 €/m² und 3.600 €/m² einschließlich Ausstattung
- Warenumsatz pro Stuhl / Jahr in € = 1.000 € bis 3.100 € (Hallenbetriebe zur Orientierung)
- Warenumsatz Stuhl / Jahr in € = 2.000 € bis 7.000 € (Diskotheken zur Orientierung)

Basispachtsätze bewegen sich zwischen:

- 12 bis 18 % (Diskotheken + Eventgastronomie / zur Orientierung);
- 20 bis 25 % (Gastronomiebetriebe / zur Orientierung)

Bei Wertermittlung von derartigen Betrieben ist bei Anwendung des Ertragswertverfahrens generell zwischen zwei Verfahren zu differenzieren:

- Pachtwertverfahren
- dem betriebswirtschaftlichen Verfahren

In diesem Fall findet das Pachtwertverfahren Anwendung, da betriebswirtschaftliche Daten nicht vorliegen bzw. der Betrieb der Halle noch nicht aufgenommen wurde.

Grundlage für die Wertermittlung bilden die nach objektiven Maßstäben marktüblich erzielbaren Erträge. Der Umsatz auf derartigen Flächen definiert sich in der Regel als Speise- und Getränkeumsatz.

Nachfolgend erfolgt die Mietplausibilisierung auf Basis der Pachtwertmethode. Dabei werden die genehmigten Sitzplätze der Säle zugrunde gelegt und darüber hinaus folgende, plausible Annahmen getroffen:

- Belegungsquote der Plätze im Mittel: 75 %
- jährliche Auslastung der Halle: 50 % (dies entspricht 180 Betriebstagen)
- unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Umsatzspannen wird ein Ansatz von 3.000 € zugrunde gelegt

Bereich	Sitzplatz/ Personen	Belegungs- quote Plätze	Belegte Plätze	Betriebstage p. a.	Belegung p. a.	Umsatz- quote	Umsatz
	Anzahl	%	Stk.	Tage	%	p. a. / €	€/p.a.
Saal A *	224	75	168	180	50%	3.000	252.000 €
Saal B *	392	75	294	180	50%	3.000	441.000 €
Summe							693.000 €

*) Hinweis zur Berechnung des Umsätze:

$\text{Sitzplätze} \times \text{Belegungsquote} = \text{Belegte Plätze} \times \text{Belegung in \% p. a.} = \text{Umsatz}$

Unter Zugrundelegung des ermittelten Jahresumsatzes werden nachfolgende Pachtszenarien abgeleitet:

Pachtansatz p. a.	15%	20%	25%	30%
Pacht p. a. / € **	103.950 €	138.600 €	173.250 €	207.900 €
entspricht je m²/p. M. **	3,43 €	4,57 €	5,71 €	6,85 €

**) Hinweis zur Berechnung des Pachterlöse und m² Ansätze

$\text{Pacht p. a. / €} = \text{Umsatzsumme} \times \text{Pachtsatz in \%}$

$\text{Pacht p. M. / €m}^2 = \text{Pacht p. a. €} / \text{Nutzfläche}$

Anmerkungen:

Die zugrunde gelegten Pachtsätze sind exkl. Pachtanteil für Mobiliaranteil zu verstehen bzw. wird davon ausgegangen, dass das Mobiliar betreiberseits eingebracht wird.

Bei einem Pachtsatz zwischen 20 und 25 % wird eine Flächenmiete zwischen 4,57 €/m² und 5,71 €/m² ermittelt. Diese Ausweisung stützt die Gewerbemietableitung i. H. V. 5,63 €/m².

Unter Berücksichtigung einer Anlaufphase sowie einer etwaigen Drittverwendbarkeit bzw. der Lage- und Objektmerkmale wird der Wertermittlung ein Mietansatz von 5,50 €/m² zugrunde gelegt. Dieser Ansatz beinhaltet zudem die Anmietung der auf dem Grundstück befindlichen Stellplätze, welche zum Betrieb der Fläche erforderlich sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass zum Stichtag auskunftsgemäß kein Pachtvertrag besteht, so dass für die Bewertung marktübliche Vereinbarungen angenommen werden.

7.2.3 Rohertragsberechnung

Bezeichnung		Wohnfläche m²	Mietansatz € / m²	Rohertrag €/monatlich
Säle	inkl. Nebenflächen	2.527,71	5,50	13.902,41
Stellplätze*	entfällt	0	0,00	0,00
Summe Monatsrohertrag in €				13.902,41
jährlicher Rohertrag in €				166.828,92
				gerundet auf 166.829,00

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

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 (zur Orientierung) eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren ausgewiesen, für Veranstaltungsgebäude 40 Jahre. Der Bewertung wird somit eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren zugrunde gelegt.

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 Objektes auf das Jahr 1978/79, welches als Grundlage für die Ermittlung der Restnutzungsdauer herangezogen wird.

Baujahr:	1979
Wertermittlungsstichtag	21.08.2024
Alter der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag	45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	40 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Rahmen der Bewertung	35 Jahre

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

Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen, welche im Zuge des Umbaus zur Veranstaltungshalle noch erforderlich sind, werden hinsichtlich Ihrer Kosten in Abzug gebracht, so dass die ermittelte Restnutzungsdauer sich diesbezüglich verlängert. Im Rahmen dieser Bewertung wird unter Berücksichtigung der festgestellten Objektmerkmale eine **wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 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.

Instandhaltungskosten (Stand: 01.01.2021)

11,70 €/p.a. je m² 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 Anzahl der Nutzer ein Ansatz von 2 % als angemessen erachtet.

Mietausfallwagnis

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

Hinweis: Im Einzelfall kann von diesem Wert abgewichen werden. Die Begründung kann sich auf die Lage, die Ausstattung, die Objektart und die Mietverhältnisse beziehen.

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	m ² /Anzahl	€/m ²	€/m ² x K.-Faktor	€/p.a.
Instandhaltung *)	2.527,71	5,85	6,90	17.437
Verwaltung **)	2%	von	166.829,00 €	3.337
Mietausfall ***)	4%	von	166.829,00 €	6.673
Das entspricht	16,45%	des Rohertrages	oder rd. 16,5%	27.447

*) Der Ansatz der Instandhaltungskosten erfolgt unter Würdigung des Flächencharakters mit einem 50%-Ansatz

**) Der Ansatz der Verwaltungskosten erfolgt unter Würdigung der Anzahl der Einheiten (Vermietung an einen Pächter)

***) Der Ansatz des Mietausfalls erfolgt unter Würdigung der Nutzungsart (reine gewerbliche Nutzung)

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	LZS Ø % Stabw.	Anzahl	Größe Ø m² Stabw.	Kaufpreis Ø €/m² Stabw.	Miete Ø €/m² Stabw.	BWK Ø % Stabw.	RND Ø Jahre Stabw.	Rohertr. Faktor
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.	5,3 ± 2,0	13	1.295 ± 1.064	1.010 ± 834	5,90 ± 2,5	25,0 ± 5,0	28 ± 7	
NRW 2024								
Duisburg	3,6 ± 4,3	22	1.836 ± 3.075	923 ± 399	6,20 ± 1,7	12,9 ± 2,6	16 ± 7	
Bochum	3,1 ± 2,5	33	1.893 ± 3.282	1.077 ± 799	5,80 ± 3,0	16,0 ± 4,8	15 ± 6	
Gelsenkirchen	6,8 ± 3,8	11	3.765	990	4,40 ± 2,9	17	32	
Bewertungs- objekt	7,00		2.527,71		5,50	16,5	35	

Gem. Wertermittlungsliteratur werden zudem folgende Bandbreiten im Hinblick auf vergleichbare Nutzungsarten ausgewiesen:

- Hotels und Gaststätten: 6,0 bis 8,5 %

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Ausweisungen wird ein Liegenschaftszinssatz von 6,0 % zugrunde gelegt, welcher objekt- und standortspezifisch anzupassen ist :

Gewählter Liegenschaftszinssatz vor Anpassung	6,00%
Zuschlag Standortrisiko	0,20%
Zuschlag Sanierungs- und Modernisierungsrisiko	0,20%
Zuschlag Drittverwendungsrisiko	0,20%
Zuschlag Pachtentwicklungsrisiko	0,20%
Zuschlag Sonstige Branchen- und Objektrisiken	0,20%
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz	7,00%

Unter Berücksichtigung der vorbenannten Objekt- und Lagemerkmale sowie der aktuellen Marktlage und wird ein Liegenschaftszinssatz von 7,00 % als angemessen erachtet und der Wertermittlung zugrunde gelegt.

7.6 Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag p.a. - marktüblich erzielbare Erträge - gem. Abschnitt 7.2			166.829 €						
abzgl. Bewirtschaftungskosten p.a. gem. Abschnitt 7.4									
	16,5%	von 166.829 €	-27.527 €						
jährlicher Reinertrag			139.302 €						
abzgl. rentierlicher Bodenwertanteil									
	7,00%	von 338.870 €	-23.721 €						
Reinertrag Gebäude			115.581 €						
Gebäudeertragswert = Reinertragsanteil Gebäude x Kapitalisierungsfaktor									
<table><tr><td>wirtschaftliche Restnutzungsdauer</td><td>35 Jahre</td></tr><tr><td>Liegenschaftszinssatz</td><td>7,00%</td></tr><tr><td>Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)</td><td>12,95</td></tr></table>				wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre	Liegenschaftszinssatz	7,00%	Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)	12,95
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	35 Jahre								
Liegenschaftszinssatz	7,00%								
Kapitalisierungsfaktor (Vervielfältiger)	12,95								
Kapitalisierung Reinertrag =									
Ertragswert der baulichen Anlagen	115.581 €	x	12,95						
			1.496.778 €						
zzgl. gesamter Bodenwert gem. Abschnitt 6.0			338.870 €						
vorläufiger Ertragswert = Gebäudeertragswert + Bodenwertanteil			1.835.648 €						
vorläufiger Ertragswert gerundet			1.835.000 €						
Zu- / Abschläge wegen besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, sofern nicht bereits im Berechnungsverfahren berücksichtigt Restbaukosten gem. Pkt. 4.6.5			-1.300.000 €						
Ertragswert zum Wertermittlungsstichtag			535.000 €						
			oder rd. 535.000 €						

Würdigung des Verfahrensergebnisses:

Wenngleich die überdurchschnittlichen Restbaukosten gem. Pkt. 4.6.5. die Prüfung einer Freilegung des Grundstücks (Liquidation) mit Alternativnutzung nahelegen, scheint dies unter Berücksichtigung hoher Rückbaukosten und des Baugrundrisikos, der weiterverwendbaren Bauteile und der bereits durchgeführten Dachsanierung in Verbindung mit der erteilten Baugenehmigung für eine Veranstaltungshalle nicht sachgerecht, sodass das Ergebnis als plausibel erachtet wird.

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 unter Punkt 4.6.5 aufgeführten Restbaukosten bzw. die Tatsache, dass das Objekt insgesamt einen stark modernisierungsbedürftigen Zustand im Bereich aller Bauteile (exkl. Dach) sowie der Haustechnik aufweist werden in Abzug gebracht.

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>	1.835.000 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Restausbaukosten) <i>gem. Abschnitt 4.6.5</i>	-1.300.000 €
Ertragswert	535.000 €
Der Verkehrswert des Gewerbegrundstücks "An der Knippenburg 86" in 46238 Bottrop beträgt am Wertermittlungstichtag 21.08.2024	535.000 €
Verkehrswert in Worten: -- fünfhundertfünfunddreißigtausend 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 28. Oktober 2024

M.A. Jens Hüsemann
-HypZert (F)-

10.0 Anlagen

Orientierungsplan / Stadtplanauszug

Katasterkarte 1 : 1.000

Grundriss-/Schnittzeichnungen (Genehmigungspläne ursprünglich/letzter Genehmigungsstand)

Zusammenstellung der Nutzflächen

Baugenehmigung (anonymisiert)

Fotodokumentation

Bescheinigungen / Auskünfte

Dieses Gutachten umfasst 45 Seiten (zzgl. Anlagen) und wurde dreifach, einschließlich der vorstehend aufgeführten Anlagen, gefertigt. Eine Ausfertigung hiervon ist für Unterlagen des Verfassers bestimmt.