

# Gutachten

Unser Aktenzeichen:

**AGR-175-25-HE**

Grundstück:

**Friedrich-Ebert-Straße 38  
45711 Datteln**

Flur 35

Flurstück 621

Gemarkung Datteln

Grundbuchblatt 6236 von Datteln



Auftraggeber:

Amtsgericht Recklinghausen  
Reitzensteinstraße 17-21  
45657 Recklinghausen

Geschäftsnummer:

**22. K 20/25**

Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswerts (Marktwerts) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 621, Friedrich-Ebert-Straße 38 in 45711 Datteln, für das Zwangsversteigerungsverfahren.

Ortstermin:

Donnerstag, 26.06.2025, 10:00 Uhr

Wertermittlungsstichtag/

Qualitätsstichtag:

**26. Juni 2025**

**Persönliche Angaben, Namen und Daten sowie Fotos und einige weitere Anlagen sind in dieser Onlinefassung des Gutachtens nicht enthalten. Das Gutachten wurde nur in der Originalfassung unterzeichnet!**

**Die Originalversion des Gutachtens, mit den Anlagen, kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Recklinghausen eingesehen werden. Rückfragen zum Gutachten werden vom Unterzeichner nicht beantwortet.**

**U. - H. SCHEIPER**

DIPLOM - INGENIEUR (FH)

MASTER OF SCIENCE IN  
REAL ESTATE VALUATION

BERATENDER INGENIEUR  
INGENIEURKAMMER BAU NW 725846

VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN. ZUSTÄNDIG IST DIE INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER MITTLERES RUHRGEBIET.

FREIER UND UNABHÄNGIGER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BRAND-, STURM-, LEITUNGSWASSERSCHÄDEN, EXPLOSIONS-, ELEMENTAR- UND SONSTIGE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN.



GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE FORSCHUNG E.V.



Mitglied im Landesverband  
Nordrhein-Westfalen  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e.V.

WALDWEG 34  
D - 48163 MÜNSTER  
TEL. 0049 (0) 251 71067 + 714180  
FAX. 0049 (0) 251 719597

WESTRING 303  
D - 44629 HERNE  
TEL. 0049 (0) 2323 9888963  
FAX. 0049 (0) 2323 9579730

WWW. SV-SCHEIPER.DE  
INFO@SV-SCHEIPER.DE  
UHSCHIEPER@SV-SCHEIPER.DE

Steuernummer: 336/5180/3511

IBAN:  
DE60 4005 0150 0034 3599 68  
SWIFT-BIC: WELADED1MST

<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	
<b>1.0</b>	<b>Inhaltsverzeichnis:</b> .....	<b>2</b>
1.1	Einleitung: .....	3
1.2	Grundlagen: .....	5
1.3	Sonstige Vorbemerkungen: .....	7
<b>2.0</b>	<b>Grundstückbeschreibungen:</b> .....	<b>10</b>
2.1	Stadtplan: .....	12
2.2	Luftbild: .....	13
2.3	Auszug aus der Liegenschaftskarte:.....	14
2.4	Grundbuch:.....	15
2.5	Behördliche Auskünfte:.....	16
2.6	Ermittlung des Bodenwerts:.....	23
2.6.1	Bodenrichtwert:.....	23
2.6.2	Bodenwertfeststellung: .....	24
2.7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte: .....	25
<b>3.0</b>	<b>Baubeschreibung:</b> .....	<b>26</b>
3.1	Allgemeine Baubeschreibung des Objekts: .....	27
3.2	Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:.....	36
3.3	Baulicher Zustand / Schäden:.....	39
3.4	Restnutzungsdauer:.....	41
3.5	Berechnung der Nutzflächen: .....	42
<b>4.0</b>	<b>Wertermittlung des bebauten Grundstücks:</b> .....	<b>45</b>
4.1	Ermittlung des Ertragswerts:.....	49
4.1.1	Mietsondierung: .....	49
4.1.2	Bewirtschaftungskosten:.....	50
4.1.3	Liegenschaftszinssatz:.....	51
4.1.4	Ertragswertberechnung: .....	52
<b>5.0</b>	<b>Verkehrswert (Marktwert):</b> .....	<b>53</b>
<b>6.0</b>	<b>Fotoanlage:</b> .....	<b>54</b>
<b>7.0</b>	<b>Plananlage:</b> .....	<b>79</b>

## 1.1 Einleitung:

Gemäß schriftlichem Auftrag des Amtsgerichts Recklinghausen vom 12.05.2025 wurde der Unterzeichner beauftragt, zum Zweck der Zwangsversteigerung, für das Grund- und Gebäudeeigentum, Grundbuchblatt 6236 von Datteln, Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 621, Friedrich-Ebert-Straße 38 in 45711 Datteln, ein schriftliches Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts zu erstatten.

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens fand am Donnerstag, den 26.06.2025, um 10:00 Uhr ein Ortstermin statt, bei dem gemeinsam mit dem Pächter die zu bewertenden Räumlichkeiten besichtigt wurden. Die Gebäude konnten komplett von außen und innen in Augenschein genommen sowie das Grundstück besichtigt werden.

Als weitere Unterlage wurde mir vom Amtsgericht Recklinghausen der Grundbuchauszug mit Abdruck vom 27.05.2025 als Kopie zur Verfügung gestellt.

Des Weiteren wurde mir vom Bauordnungsamt der Stadt Datteln die Bauakte in digitaler Form zur Verfügung gestellt. Die vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte konnten von mir im Rahmen des Ortstermins auf Plausibilität und örtlicher Übereinstimmung geprüft werden. Die Berechnung der Nutzflächen wird anhand der vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte sowie anhand eines teilweise örtlichen Aufmaßes ermittelt. Ich weise darauf hin, dass geringe Abweichungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand) ist jeweils der Tag der Ortsbesichtigung, der 26.06.2025.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück auf dem sich eine zweigeschossige Autoausstellungshalle (Gebäude 1), ein zweigeschossiges Gebäude mit Werkstatt und Büroräumen (Gebäude 2), eine eingeschossige Werkstatthalle und Lager- Arbeitsraumanbau (Gebäude 3) und eine eingeschossige Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4) befinden. Die Hallen- und Gebäudebereiche sind nicht unterkellert.

Das gesamte Objekt ist verpachtet und in Teilbereichen durch den Pächter weiter unterverpachtet. Der Pacht- bzw. die Unterpachtverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor und wurden auch nachträglich nicht übersandt.

Der Nachweis über den Energiestatus ist über den bedarfsorientierten, beziehungsweise verbrauchsorientierten Energieausweis möglich. Zum Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag hat dem Unterzeichner ein solcher Energieausweis nicht vorgelegen. Der Nachweis einer Kanaldichtigkeitsprüfung lag dem Unterzeichner ebenfalls nicht vor.

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile, wie bauliche Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen.

Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gemäß § 8 ImmoWertV erfolgt im Gutachten nicht zentral, sondern an den jeweils entsprechenden Stellen.

Die Feststellungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

## 1.2 Grundlagen:

- 1) Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- 2) Bodenrichtwerte aus der Bodenrichtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten
- 3) Bauzeichnungen aus der Bauakte des Bauordnungsamtes der Stadt Datteln
- 4) Grundbuchauszug des Amtsgerichts Recklinghausen mit Abdruck vom 27.05.2025
- 5) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 01.01.2022.
- 6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- 7) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 8) Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl.,S. 97) mit allen nachfolgenden Änderungen.
- 9) Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346))
- 10) Messzahlen für die Bauleistungspreise und Preisindizes des Statistischen Bundesamtes in Wiesbaden
- 11) Einschlägige DIN-Normen  
DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2021)
- 12) Einschlägige Fachliteratur:
  - Kleiber Wolfgang [2016]: Wertermittlungsrichtlinien (2016): 12. Auflage;

- Kleiber: "Verkehrswertermittlung von Grundstücken"[2017]: 8. Auflage;
- Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2012 – Sachwertrichtlinie 2014 mit Normalherstellungskosten 2010, Bodenrichtwertrichtlinie 2011, WertR 2006 und ImmoWertV) in der zurzeit gültigen Fassung;
- Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten.

### **1.3 Sonstige Vorbemerkungen:**

Die nachstehende Wertermittlung umfasst das zu bewertende Grundstück, einschließlich seiner Bestandteile wie Außenanlagen und sonstige Anlagen. Zur Erstattung eines Gutachtens ist der Unterzeichner auf Auskünfte und Unterlagen der Eigentümer und verschiedener anderer Stellen und Behörden angewiesen. Hinsichtlich der Richtigkeit dieser Angaben besteht insoweit ein Vorbehalt, da eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten, das lediglich die Angemessenheit des Kaufpreises unter normaler Betrachtungsweise des Kaufpreises und unter Zugrundelegung einer normalen Zins- und Geldsituation insgesamt zu bestätigen hat.

Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Wand- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Aussagen über Zerstörungen tierischer und pflanzlicher Art, oder sogenannter Rohrleitungsfraß, statische Probleme etc., sind daher im Rahmen des Gutachtens nur so weit berücksichtigt, wie diese ohne weitere Untersuchung eines entsprechenden Spezialunternehmens dem unterzeichnenden Sachverständigen bekannt geworden, oder beim Ortstermin aufgefallen sind. Des Weiteren wurde nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) und der Energieeinsparverordnung erfüllen.

Dieses Wertgutachten ist daher kein Bausubstanzgutachten.

Nachrichtlich wird an dieser Stelle des Weiteren mitgeteilt, dass aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden gelten, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Es werden hier eventuell vorhandene versteckte Mängel aus der gutachterlichen Stellungnahme und der Verantwortung des Sachverständigen ausdrücklich herausgenommen.

Zur Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) einer Liegenschaft sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag). Dies gilt auch für den qualitativen Zustand. Es sei denn das aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ein von dem am Ermittlungstichtag abweichender Zustand maßgebend ist. In diesen Fällen ist ein weiterer Bewertungstichtag für die qualitative Bewertung des Objektes festzulegen.

Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit aller verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der örtlichen Lage des Grundstücks.

Bei der Wertermittlung dürfen keine Vergleichspreise oder andere Daten und Berechnungsgrundlagen herangezogen werden, wenn diese durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden. Unter diesem Gesichtspunkt sind Pacht- und Mietverträge unter Familienangehörigen, ggf. nur begrenzt aussagekräftig und zu den Wertermittlungen verwendbar.

Die Definition des Verkehrswerts nach den Wertermittlungsrichtlinien lautet:

"Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) von Grundstücken durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag), 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."

Das Recht zum Vervielfältigen und Kopieren dieses Gutachtens, auch auszugsweise, ist nur und ausschließlich mit einer persönlichen Genehmigung des unterzeichnenden Sachverständigen zu erlangen, hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

Für die Verwendung der Übersichts- und Katasterpläne sowie der Kartenausschnitte, liegt die Zustimmung der jeweiligen Rechtsinhaber vor.

Alle auf den anliegenden Fotos gegebenenfalls abgebildeten Hausratsgegenstände, Möbel und Inventar, sind nicht Bestandteil des Bewertungsobjekts, wenn dieses nachfolgend nicht ausdrücklich beschrieben und bewertet wurde.

**Besonderer Hinweis:**

Das vorliegende Gutachten ist ausschließlich für den zuvor angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) zu verwenden, da in der Wertableitung gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung berücksichtigt worden sind. Jede anderweitige Verwendung (z. B. für Finanzierungszwecke, den freihändigen Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Grundlage für versicherungstechnische Zwecke, etc.) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner, um sicherzustellen, dass für einen anderen Zweck keine Modifikation des Bewertungsvorgangs oder des Ergebnisses erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der Wertermittlungsverordnung und den Gepflogenheiten des Grundstücksmarkts ermittelt der unterzeichnende Sachverständige den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des Ertragswerts sowie unter Einbeziehung geeigneter Vergleichs- und Marktdaten. Dieses sind insbesondere die durch den zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Daten (insbesondere der Liegenschaftszins) und der gewerbliche Mietspiegel IHK Nord Westfalen 2023/2024, die soweit vorhanden, bei allen Verfahren herangezogen werden.

An dieser Stelle wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Modellkonformität gemäß § 10 der ImmoWertV auch Daten berücksichtigt werden, die nicht gemäß der Verordnung ermittelt worden sind. Daher kann es sein, dass in der nachfolgenden Wertermittlung von der ImmoWertV, zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität abgewichen wird.

**„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“**

## 2.0 Grundstückbeschreibungen:

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen, in der Kreisstadt Datteln. Datteln liegt im südlichen Bereich des Regierungsbezirks Münster, im bevölkerungsreichsten deutschen Landkreis (Kreis Recklinghausen) zwischen dem Ruhrgebiet und dem Münsterland. Die Stadt Datteln, mit einer Größe von ca. 66,09 Quadratkilometer, hat aktuell ca. 34.300 Einwohner und ein Einzugsgebiet für rund 643.000 Menschen im gesamten Kreis Recklinghausen.

Datteln ist wie viele andere Ruhrgebietsstädte durch die intensive Montanindustrie des späten 19. Jahrhunderts geprägt worden und war früher u. a. eine wichtige Bergbaustadt mit einer großen Zeche im Stadtgebiet, der Zeche Emscher-Lippe. In den zurückliegenden Jahren prägte der wirtschaftliche Strukturwandel die Stadt Datteln. Heute ist die Stadt Sitz einiger Behörden, Gerichte, Banken und Versicherungen sowie Bildungseinrichtungen. Über die Grenzen hinaus bekannt ist die Stadt durch das Kanalkreuz Datteln, bei dem der Dortmund-Ems-Kanal, der Datteln-Hamm-Kanal sowie der Wesel-Datteln-Kanal zusammenführen. Die Stadt Datteln wurde am 01.01.1975 in den vergrößerten Kreis Recklinghausen eingegliedert und hat keine offiziellen Stadtteile, sondern ist aus Bauernschaften entstanden und in 22 Bezirke gegliedert. Angrenzend befinden sich die Städte Olfen, Selm, Waltrop, Castrop-Rauxel, Recklinghausen, Oer-Erkenschwick und Haltern. Datteln verfügt über keinen eigenen Bahnhof mehr, da dieser stillgelegt wurde. Die nächstgelegenen sind die in den Städten Recklinghausen und Castrop-Rauxel.

Das zu bewertende Objekt liegt mittig in der Stadt Datteln und ist ca. 1,0 km vom Stadtzentrum Datteln entfernt. Das Bewertungsgrundstück wird von der Friedrich-Ebert-Straße, einer öffentlichen Hauptverkehrsstraße, verkehrsmäßig erschlossen. Die Grundstücksgröße beträgt 2.346 m<sup>2</sup> in ebener Geländestruktur mit einer einseitigen Straßenfront. Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wie dem beigefügten Auszug aus der Liegenschaftskarte Maßstab 1:1000 zu entnehmen ist.

Das Bewertungsobjekt liegt:

- ca. 1,0 km von Datteln-Zentrum
- ca. 6,2 km von der A2, Anschlussstelle Henrichenburg
- ca. 13,4 km von der A43, Anschlussstelle Recklinghausen/Herten
- ca. 10,6 km von der A45, Anschlussstelle Dreieck Dortmund-Nordwest

ca. 11,5 km vom Hauptbahnhof Recklinghausen  
entfernt in günstiger Verkehrslage.

Das Grundstück ist mit einer zweigeschossige Autoausstellungshalle, einem zweigeschossigen Gebäude mit Werkstatt und Büroräumen, einer eingeschossigen Werkstatthalle und Lagerräumen und einer eingeschossigen Kfz-Halle mit Waschhalle und Büro bebaut (siehe Punkt 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte). Die unmittelbare Nachbarschaft besteht überwiegend aus einer offenen, mehrgeschossigen Wohnbebauung (Mehrfamilienhäuser) mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Insgesamt ist das Wohnumfeld, in dem sich die zu bewertende Liegenschaft befindet, als „normal“ zu bezeichnen.

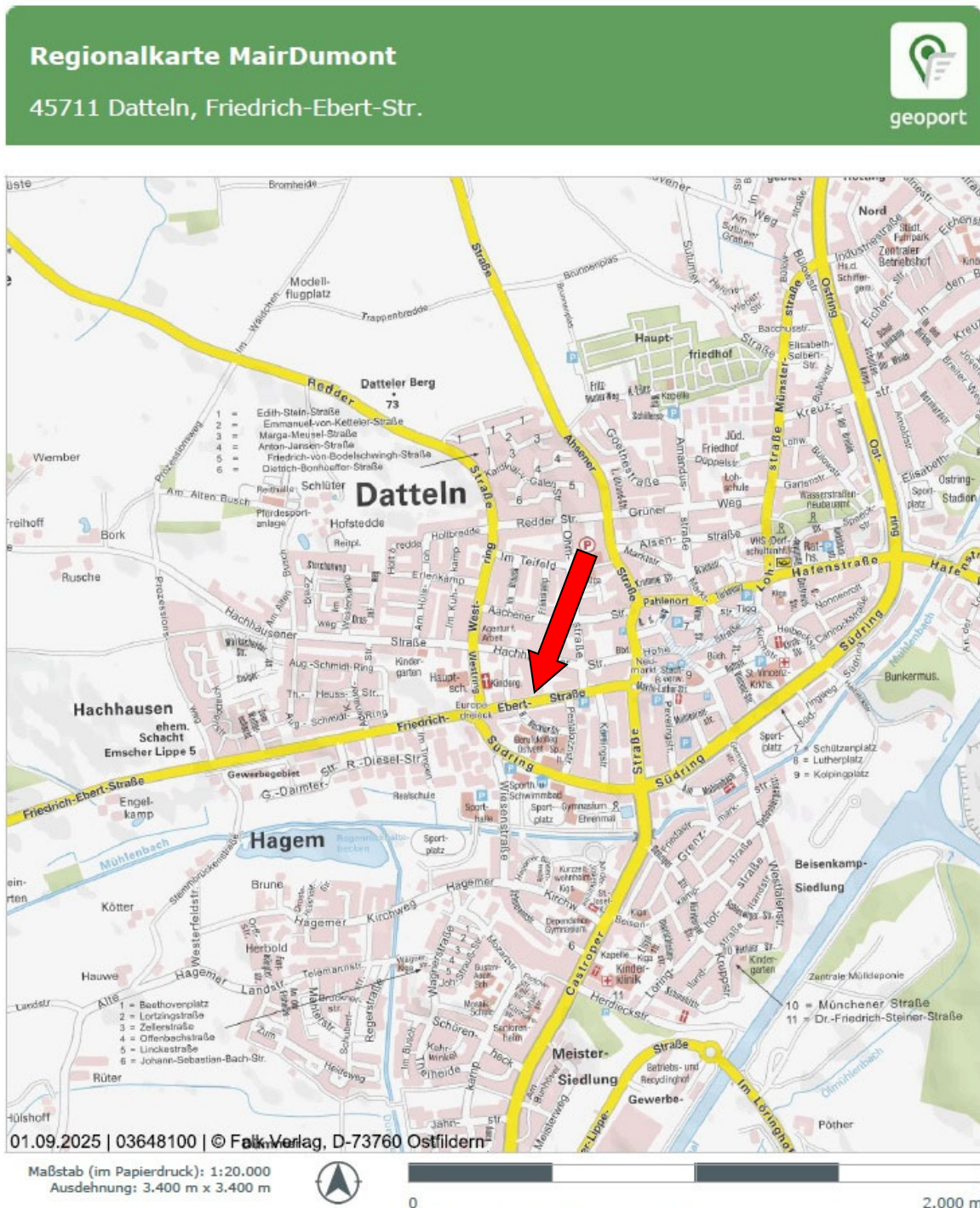
Die Nachbarstadtteile und Nachbarorte sind in relativer Nähe und in kürzester Zeit mit dem PKW, wie auch mit dem öffentlichen Nahverkehr zu erreichen. Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Kirchen, Schulen, Sport- und Spielflächen, ärztliche Versorgung sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus, befinden sich im Stadtzentrum Datteln.

Von den Versorgungsunternehmen erhält das Objekt Gas, Wasser, Strom und Telefon. Die Entsorgung des Objekts erfolgt, laut vorliegender Unterlagen, über einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Die digital zur Verfügung gestellte Bauakte wurde eingesehen, die Grundakte wurde nicht eingesehen. Andere, nicht in der Bauakte eingetragenen Rechte und Belastungen sind dem unterzeichnenden Sachverständigen, bis auf die Eintragung im Baulastverzeichnis, nicht bekannt geworden.

Das Grundstück ist zu ca. 48 % bebaut. Die mittlere Breite des Grundstücks beträgt ca. 50 m, die mittlere Tiefe beträgt ebenfalls ca. 50 m.

## 2.1 Stadtplan:



**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

## 2.2 Luftbild:

### Orthophoto/Luftbild Nordrhein-Westfalen

45711 Datteln, Friedrich-Ebert-Str.



01.09.2025 | 03648100 | © Geobasis NRW dl-de/by-2.0

Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000  
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

#### Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabsgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20 cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

#### Datenquelle

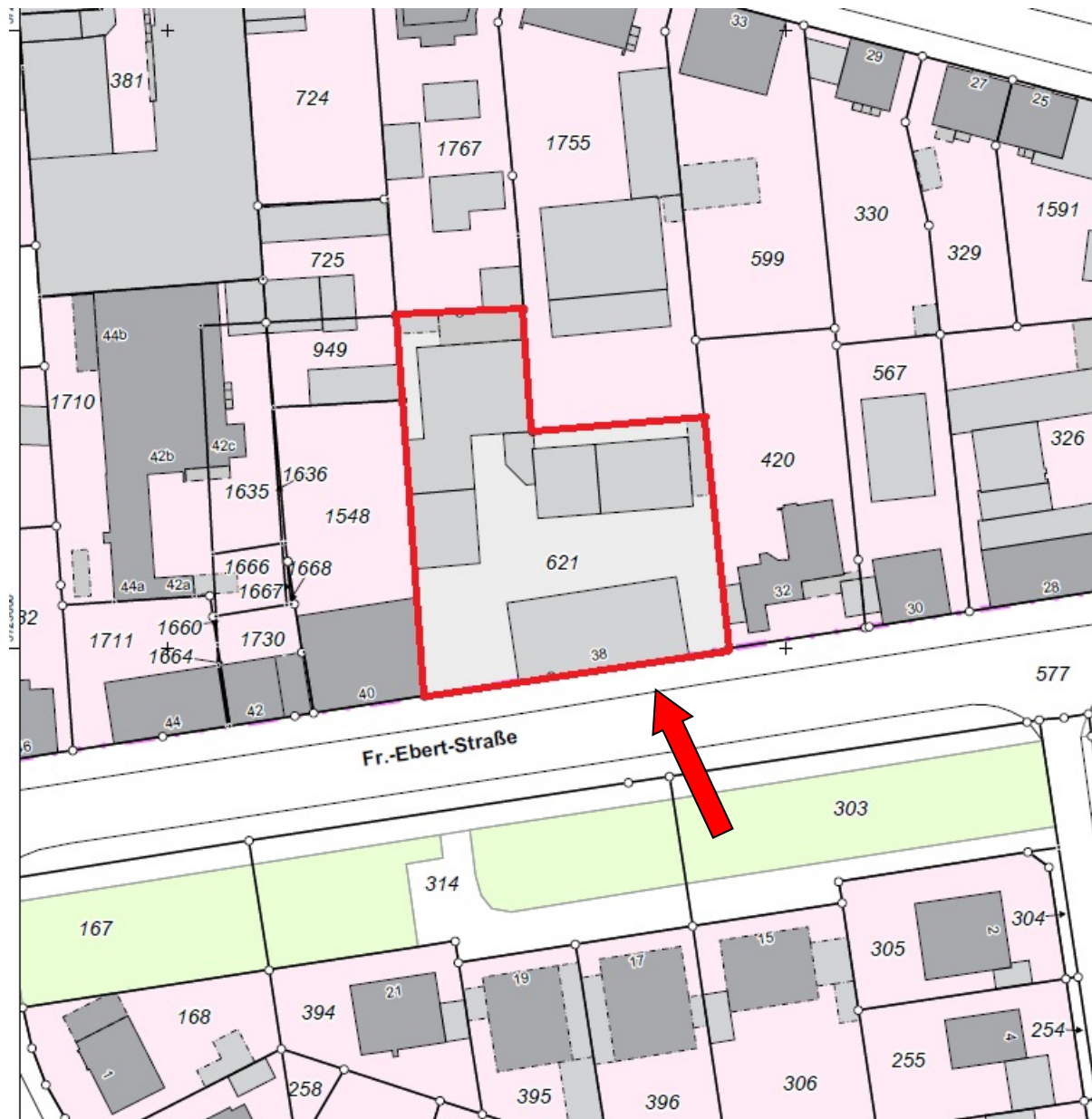
Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03648100 vom 01.09.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

Seite 1

## 2.3 Auszug aus der Liegenschaftskarte: (nicht maßstäblich)



Quelle: Kreis Recklinghausen

Das Original ist dem Gutachten als Anlage beigelegt. Weitere Karten können im Internet unter:

<http://www.geoportal.nrw.de>

eingesehen werden. Hier sind neben einer Stadtkarte auch ein Übersichtsplan, Flurkartenausschnitt und ein Luftbild des zu bewertenden Objekts einzusehen.

## 2.4 Grundbuch:

### Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs:

Grundbuch von Datteln:	Blatt 6236
Gemarkung:	Datteln
Flur:	35
Flurstück:	621
Flurstücksgröße:	2.346 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsart:	Gebäude- und Freifläche
Lage:	Friedrich-Ebert-Straße 38

### Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

#### Ifd. Nr. 1 bis Ifd. Nr. 10:

wurden jeweils gelöscht

#### Ifd. Nr. 11:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Recklinghausen 22 K 20/25).  
Eingetragen am 14.04.2025.

### Eintragung in Abteilung III des Grundbuchs:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

## 2.5 Behördliche Auskünfte:

### Baulastenauskunft:

Nach Auskunft der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück in Datteln, Friedrich-Ebert-Straße 38, Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 621, im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln folgende Eintragung erfolgte:

Baulastenverzeichnis von Datteln, Baulastenblatt Nr. 634, Seite 1, Grundstück Friedrich-Ebert-Straße 38, Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 621.

Lfd. Nr. 1: Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Datteln, Flur 34, Flurstück 621, verpflichtet sich, im Falle einer Erweiterung der Bebauung auf seinem Grundstück entlang der Grenze zum Flurstück 1548, in gleicher Weise hinsichtlich der First- und Traufhöhe, Dachneigung und innerhalb der gleichen Bautiefe anzubauen. Die Einhaltung eines Grenzabstandes ist nicht zulässig. Eingetragen am 03.11.94.



Quelle: Stadt Datteln (Ausschnitt aus der Anlage des Baulastenblattes 634)

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

Nach Rückfrage bei der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass der Bereich des Grundstücks Friedrich-Ebert-Straße 38 in Datteln, Gemarkung

Datteln, Flur 35, Flurstück 621, im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Datteln vom 11.06.2021, als Gemischte Baufläche dargestellt ist. Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich dementsprechend nach § 34 Baugesetzbuch. Ebenso gibt es keinen vorbereitenden Aufstellungsbeschluss für die verbindliche Bauleitplanung, es liegt kein Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB und kein städtebaulicher Entwicklungsbereich gem. § 165 BauGB vor.

### **Altlastenauskunft:**

Nach Rückfrage beim Kreis Recklinghausen, Fachdienst Umwelt – Team 70.11 / Untere Bodenschutzbehörde, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 621, Fr.-Ebert-Straße 38 in Datteln, zurzeit nicht im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen verzeichnet ist.

Auf dem Grundstück existiert ein bestehendes Autohaus. Gemäß einem vorliegenden Bodenwertgutachten ist dem Autohaus eine Waschhalle, eine Reparaturwerkstatt und ein Lagerbereich für Reststoffe, wie z.B. Autoreifen, Batterien oder Schmiermittelgebinde zugehörig. Die Werkstatt verfügt im westlichen Bereich ehemals über drei Montagegruben, die im Zuge von Umbaumaßnahmen zu einem Bereich mit einer Hebebühne, mit verschiedenen Rest- und Abfallstoffen verfüllt wurden. Weiterhin liegen Informationen über einen unterirdischen 3 m<sup>3</sup> Altöl- und einen oberirdischen 6 m<sup>3</sup> Heizöltank vor, die jeweils in den Jahren 1993 und 1999 stillgelegt wurden. Über deren Standorte und Verbleib liegen jedoch keine weiterführenden Hinweise vor.

Im Rahmen einer Bodenwertermittlung seitens des RWTÜV, wurde das angefragte Grundstück im Jahr 1996 untersucht. Es wurden insgesamt 11 Rammkernsondierungen (zumeist innerhalb der Betriebsgebäude an potentiellen kontaminationsrelevanten Punkten) abgeteuft, mit denen eine Anschüttung mit einer Mächtigkeit von 0,7 m bis über 3,0 m nachgewiesen wurde. Bei den vorgefundenen Fremdmaterialien handelt es sich u.a. um Bergematerial, Beton- und Ziegelbruch, Plastikfolie, Styroporreste sowie umgelagerte Böden. Während zwei der Sondierungen natürliche Böden aufzeigten, so wies eine andere Sondierung einen starken Geruch nach Mineralöl auf.

Die chemische Analyse entnommener Proben zeigte sich weitestgehend unauffällig. Die Probe mit dem organoleptisch auffälligen Geruch, wies jedoch einen hohen Gehalt an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) im oberflächennahen Bodenbereich auf. Diese Probe stammte aus einem Bereich der Werkstatt, in dem Altöl gelagert wurde. Die entnommenen Proben aus den verfüllten Montagegruben wurden jedoch nicht chemisch analysiert. Der Gutachter führte dahingehend auf, dass aufgrund der vorgefundenen Fremdmaterialien (Bauschutt mit Abfallbeimengungen wie Schrauben, Plastikfolie und Styropor), in Verbindung mit den seitlich an den Gruben vorgenommenen Bohrungen und den entsprechenden chemischen Befunden, dort ebenfalls keine Schadstoffe zu erwarten seien. In den entnommenen Proben aus den Montagegruben fanden sich zwar auch organoleptische Auffälligkeiten, diese waren jedoch eindeutig einer ölverschmierten Schraube zuzuordnen.

In der Bodenluft wurden lediglich vereinzelte Spuren von leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTEX) nachgewiesen.

Gemäß Gutachter ist unter den vorherrschenden Bedingungen keine Schutzgutgefährdung zu besorgen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Sondierbohrungen lediglich über einen stichprobenartigen Charakter verfügen. Daher können weitere Fremdmaterialien oder Verunreinigungen des Bodens in den nicht untersuchten Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die durchgeführte Untersuchung nicht mehr aktuellen Standards entspricht.

Bei Stilllegung des Betriebs ist eine Neubewertung der Situation notwendig, die zu einer Aufnahme des Grundstücks in das Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen führen wird.

Hinsichtlich der künftigen Nutzung der Flächen ist anzumerken, dass bei Nutzungsänderungen und Eingriffen in den Boden die untere Bodenschutzbehörde zwingend im Vorfeld zu beteiligen ist. Kontaminiertes Bodenmaterial ist gegebenenfalls abfallrechtlich zu entsorgen.

**Allgemeiner Hinweis:**

Die Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen spiegelt lediglich den Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen nicht ausgeschlossen.

Sofern Ergebnisse zu Bodenuntersuchungen der angefragten Flächen vorliegen, wird darum gebeten, diese kurzfristig der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Recklinghausen zur Verfügung zu stellen.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 (Mitteilungspflichten) des Landesbodenschutzgesetzes der zuständigen Behörde Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich mitzuteilen sind.

Im Falle von geplanten Bodenuntersuchungen wird darum gebeten zur Abstimmung des Untersuchungsumfangs um Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde und anschließender Übersendung der diesbezüglichen Ergebnisse / Gutachten.

**Erschließungskosten / Kanalanschlusskosten:**

Nach Rückfrage beim Kommunalen Servicebetrieb Datteln - KSD - wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Grundstück Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 621, Friedrich-Ebert-Straße 38, über die öffentliche Erschließungsanlage „Friedrich-Ebert-Straße“ erschlossen ist. Die Widmung erfolgte im Jahr 2019. Eine Abrechnung der erstmaligen Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen nach dem BauGB ist nicht erfolgt. Ein Erschließungsbeitrag fällt nicht mehr an.

Maßnahmen nach § 8 KAG sind an dieser Erschließungsanlage derzeit weder absehbar noch geplant. Aufgrund der derzeitigen Rechtslage werden keine Beiträge nach § 8 KAG NRW von Grundstückseigentümern erhoben.

Kanalanschlussbeiträge nach dem KAG werden von der Stadt Datteln nicht erhoben. Das Recht der Stadt Datteln, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen in dem hier behandelten Sinne sind, bleibt unberührt.

### **Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen:**

Nach Auskunft der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner für das Grundstück in Datteln, Friedrich-Ebert-Straße 38, Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 621, folgendes schriftlich mitgeteilt:

<b>Bauvorhaben</b>	<b>Baugenehmigung</b>	<b>Rohbauabnahme</b>	<b>Schlussabnahme</b>
Neubau einer Werkstatt	10.12.1928	---	31.10.1929
Errichtung eines Ausstellungsraumes	29.12.1961	---	09.01.1963
Errichtung einer Autowerkstatt	21.05.1963	---	30.01.1968
Aufstockung des vorhandenen Gebäudes und Errichtung eines Verbindungsganges zwischen Bürogebäude und Werkstatt	11.10.1966	---	04.10.1971
Neubau einer KFZ-Lagerhalle mit Büroanbau	12.02.1969	---	04.10.1971
Errichtung eines Heizöllager-raumes (5000 l) und eines Batterieraumes	01.07.1971	---	04.10.1971
Einbau einer Ölheizung und 3 Heizöllagerbehälter	22.12.1971	---	10.02.1972
Neubau einer 2-geschossigen Auto-Ausstellungshalle	06.01.1981	24.06.1981	11.01.1983

Für das vorgenannte Objekt bestehen weder baubehördliche Beschränkungen noch Beanstandungen.

### **Denkmalschutz:**

Nach Auskunft der Stadt Datteln wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass die Gebäude auf dem Grundstück in Datteln, Friedrich-Ebert-Straße 38, Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 621, weder eingetragenes Denkmal noch weist deren unmittelbare oder auch nähere Umgebung ein Denkmal auf. Zur Beurteilung eines Denkwerts sind die Parameter nach § 2 (1) + (2) DenkmalSchG ausschlaggebend:

*„(1) Denkmäler sind Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht. Ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Erdgeschichte, für die Geschichte des Menschen, für die Kunst- und Kulturgeschichte, für Städte und Siedlungen oder*

*für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse sind und an deren Erhaltung und Nutzung wegen künstlerischer, wissenschaftlicher, volkskundlicher oder städtebaulicher Bedeutung ein Interesse der Allgemeinheit besteht.*

*(2) Baudenkmäler sind Denkmäler, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Zu einem Baudenkmal gehören historische Ausstattungsstücke, soweit sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden.“*

Die auf dem Grundstück gelegenen Gebäude sind weder für die Erdgeschichte noch für die Geschichte des Menschen von Bedeutung, ein künstlerischer oder kulturell begründeter Ansatz ist nicht ersichtlich. Weiterhin lässt sich auch eine Entwicklung von Arbeits- oder Produktionsverhältnissen bzw. -prozessen nicht ablesen. Daher kann hier kein öffentliches Interesse an den Erhalt festgestellt werden.

Für das vorgenannte Objekt bestehen weder denkmalrechtliche Beschränkungen noch Beanstandungen.

#### **Wohnungsbindung:**

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Datteln, Fachdienst 6.1, wurde dem Unterzeichner schriftlich mitgeteilt, dass das Objekt Friedrich-Ebert-Straße 38, 45711 Datteln nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert ist.

#### **Bergbauauskunft:**

Nach schriftlicher Auskunft von der Bezirksregierung Arnsberg, liegt der angegebene Auskunftsbereich, Friedrich-Ebert-Straße 38 in Datteln, Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 621, über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Emscher-Lippe“ und sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Vereinigte Emscher-Lippe“ ist eine Aktiengesellschaft in Essen.

Bei Bergschadenersatzansprüchen und Bergschadenverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten die jeweiligen Bergbauberechtigten gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ diese im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten.

Weiterhin wird mitgeteilt, dass der Auskunftsbereich über dem Bewilligungsfeld „Em-scher-Lippe-Gas“ liegt. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Auf-suchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilli-gung ist eine GmbH in Essen.

Eine Anfrage bezüglich des Bewilligungsfeldes ist entbehrlich, da Bergschäden infol-ge von Bodenbewegungen bei der beantragten Art der Gewinnung nicht zu erwarten sind.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen wird mitgeteilt, dass in den bei der Bezirksregierung vorhandenen Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1970er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

## 2.6 Ermittlung des Bodenwerts:

Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt auf der Grundlage der Immobilienwertermittlungsverordnung nach dem Vergleichsverfahren. Gemäß § 14 (1) ImmoWertV sind, neben der Heranziehung von Vergleichspreisen, auch die von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte als Ermittlungsgrundlage geeignet. Daher wird der Bodenwert ohne Berücksichtigung baulicher Anlagen für ein fiktiv unbebautes Grundstück abgeleitet.

Ausgehend von den zonalen Bodenrichtwerten, die lagetypische Vergleichswerte darstellen, wird der Bodenwert, entsprechend den allgemeinen und besonderen Merkmalen des Bewertungsgrundstücks, einschließlich des Erschließungszustands und der Grundstücksgestalt, auf den Wertermittlungstichtag (allgemeine Wertverhältnisse) und Qualitätstichtag (Grundstückszustand), bezogen bewertet.

Die Bodenrichtwerte können aus den Bodenrichtwertkarten (mittelbarer Preisvergleich) der Gutachterausschüsse entnommen werden. Die Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind (Bodenrichtwertgrundstück). Die Auskunft über die Bodenrichtwerte wurde der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten entnommen.

### 2.6.1 Bodenrichtwert:

Der zonale Bodenrichtwert gemäß § 13 Abs. 2 ImmoWertV beläuft sich, laut Richtwertkarte vom 01.01.2025 des Gutachterausschusses im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten, auf

**280,00 €/m<sup>2</sup>**

für das zu bewertende Grundstück, bei einer dreigeschossigen Mischbebauung mit 35 m Grundstückstiefe beitragsfrei.

Eine Preissteigerung ist seit der Festsetzung des Bodenrichtwerts (Stand 01.01.2025) bis zum Bewertungstichtag am Markt nicht festzustellen. Es wird daher keine konjunkturelle Anpassung vorgenommen.

## 2.6.2 Bodenwertfeststellung:

Aufgrund der vorhandenen, abweichenden Grundstückstiefe von im Mittel ca. 50 m, gegenüber der Tiefe des Bodenrichtwertgrundstücks von 35 m, wird auf den ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, gemäß der Kreuztabelle des Gutachterausschusses, ein Abschlag in Höhe von rund 16 % in Ansatz gebracht.

Ausgehend von dem in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen zonalen Bodenrichtwert, der für das Grundstück nach Lage und Nutzung typisch und somit zutreffend ist, stelle ich den Bodenwert, wie folgt, fest:

zonaler Bodenrichtwert zum 01.01.2025: 280,00 €/m<sup>2</sup>

Abschlag auf den zonalen Bodenrichtwert auf Grund der vorhandenen Grundstückstiefe, in Höhe von rund 16 %

280,00 €/m<sup>2</sup> x 16 % = - 44,80 €/m<sup>2</sup>

---

235,20 €/m<sup>2</sup>

rd. 235,00 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Lage, der Grundstücksform und -größe, der Erschließung, der vorhandenen Bebauung, der Beschaffenheit und des Erschließungszustands, ergibt sich mithin folgender Bodenwert:

	Fläche:	Wertansatz:	Bodenwert:
Flurstück: 621	2.346 m <sup>2</sup>	235,00 €/m <sup>2</sup>	551.310,00 €
		<b>Bodenwert rund</b>	<b><u>551.300,00 €</u></b>

## 2.7 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



**Quelle:**

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0  
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://www.boris.nrw.de>

**Aktualität:**

01.01.2025

Die Bodenrichtwertkarte kann im Internet unter

<http://www.boris.nrw.de>

eingesehen werden.

### **3.0 Baubeschreibung:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die diesbezüglichen Aussagen der anwesenden Personen bei der Ortsbesichtigung und die vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte.

Die Gebäude- und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wertbeeinflussend sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr und der Bauakte sowie die Aussagen der anwesenden Personen während des Ortstermins. Die Qualität der Bauausführung konnte nur augenscheinlich geprüft werden. Aus diesem Grund kann hierfür keine Gewähr übernommen werden. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie technische Ausstattung und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Der Zustand der Balkenköpfe wurde nicht untersucht.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert (Marktwert) nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird diesbezüglich von Seiten des Unterzeichners daher empfohlen eine vertiefende Untersuchung, durch einen Bausachverständigen anstellen zu lassen, oder gegebenenfalls Kostenvoranschläge einzuholen.

### 3.1 Allgemeine Baubeschreibung des Objekts:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück auf dem sich eine zweigeschossige Autoausstellungshalle (Gebäude 1), ein zweigeschossiges Gebäude mit Werkstatt und Büroräumen (Gebäude 2), eine eingeschossige Werkstatthalle und Lager- Arbeitsraumanbau (Gebäude 3) und eine eingeschossige Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4) befinden. Die Hallen- und Gebäudebereiche sind nicht unterkellert.

Die Gebäude wurden, laut Bauakte, ca. 1929, ca. 1968, ca. 1971 und ca. 1983 errichtet, umgebaut und erweitert. Die Gebäude sind teilweise in Stahlkonstruktion und teilweise in massiver Bauweise errichtet worden. Die Dächer sind als Flachdächer, einhüftiges Satteldach, flach geneigtes Pultdach und flach geneigtes Satteldach ausgebildet und werden teilweise über eine Innenentwässerung und teilweise über Rinnen und Fallrohre entwässert. Die Gebäude sind nicht unterkellert. Die äußeren Wandflächen sind teilweise verputzt, gestrichen bzw. mit Trapezblech verkleidet. Die Beheizung erfolgt zentral über eine Fernwärmeübergabestation im Gebäude 1. Die Warmwasserbereitung erfolgt teilweise dezentral über elektrische Wasserbreiter.

Die technische Ausstattung und der qualitative Ausbauzustand entsprechen überwiegend dem Standard von Objekten dieses Baujahres. Näheres ist der als Anlage beigefügten Fotodokumentation und den Grundrisszeichnungen zu entnehmen.

#### **Autoausstellungshalle (Gebäude 1):**

Bauweise:	Stahlkonstruktion, zweigeschossig
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1983 (laut Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Stahlbeton nach damaliger statischer Berechnung

Außenwände:	Glasfassade, Alu-Schaufenster- und Türanlagen, Gasbetonplatten an der Rückseite, gestrichen
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Geschossdecke:	Fertigdecke aus Spannbeton-Hohlplatten (laut Bauakte)
Innenwände:	Mauerwerk, Zwischenwände in Leichtbauweise mit Glaselementen
Treppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen und Stahlgeländer
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	flachgeneigtes Satteldach, Trapezdachfläche als Warmdach, oberseits beschiefert (laut Bauakte)
Dachentwässerung:	innenliegend
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Außentüren:	EG: Leichtmetalltür mit Glaseinsatz, Leichtmetалldoppelflügeltür mit Glaseinsatz zur Rampe ins OG OG: Kunststofftür mit Glaseinsatz
Innentüren:	Kunststofftüren mit Glaselementen, Holz, Stahl, Stahlzargen

Oberböden:	Estrich, Betonwerksteinplatten, Industrieboden (laut Bauakte), Fliesen, Textil, Laminat
Wandverkleidungen:	tlw. unbehandelt, tlw. verputzt, gestrichen, im Sanitärbereich gefliest, Fliesenspiegel
Deckenverkleidungen:	Akustikplattendecke mit Lichtelementen (EG), abgehängte Decken (EG, OG), unverkleidet (OG)
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen; Schalterprogramm in einfacher Ausstattung
Sanitär-Installationen:	WCs: bodenstehende WCs mit Spülkästen, Handwaschbecken
Heizung/Warmwasserbereitung:	Fernwärme, Warmwasser über die Heizung, bzw. elektrische Warmwasserbereitung
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Strom- und Wasseranschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Rampe zum Obergeschoss mit umlaufendem Geländer, Kabelkanäle, Einbauleuchten, Stahlaußentreppe zum OG, Luftheizgerät, Funktionstüchtigkeit unbekannt

**Werkstatt mit Büroräumen (Gebäude 2):**

Bauweise:	massive Mauerwerksbauweise, einhüftig (eingeschossig zur Grundstücksgrenze, zweigeschossig zum Hof)
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1929, Umbau und Erweiterung ca. 1971 (laut Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton nach damaliger statischer Berechnung
Außenwände:	Mauerwerk, verputzt, gestrichen
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Geschossdecke:	Betondecke
Innenwände:	Mauerwerk
Treppen:	Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen, gestrichen, Textilstufenmatten, Holzgeländer
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Dachstuhlkonstruktion aus Holz als einhüftiges Satteldach mit Dachpfannen (laut Bauakte)
Dachentwässerung:	über Rinnen- und Fallrohre

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden im OG, Dachflächenfenster Holz einfachverglast (OG), Lichtband in Holzkonstruktion (EG)
Türen:	Kunststofftür mit Glaselement (im OG zum Flachdach Gebäude 3), Holztüren mit Holzzargen
Oberböden:	Industrieboden (EG), Textilboden, Fliesen
Wandverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, gefliest, tlw. unbehandelt
Deckenverkleidungen:	verputzt, tapeziert, gestrichen, tlw. unbehandelt
Elektro-Installation:	Elektroverteilung mit diversen Sicherungsautomaten und FI-Schalter zu den einzelnen Schaltkreisen; Schalterprogramm in normaler bzw. einfacher Ausstattung
Sanitär-Installationen:	Bad im OG: bodenstehendes WC mit Druckspüler, Waschbecken, Badewanne
Heizung/Warmwasserbereitung:	über Fernwärmeübergabestation in Gebäude 1, 5-Liter Boiler in der Küche im OG
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Strom- und Wasseranschluss sowie Telefon sind vorhanden

Rauchmelder:	im OG vorhanden
Besondere Ausstattung:	Markise im OG (zum Flachdach des Gebäudes 3)
Tore:	Sektionaltor mit Lichtelementen, elektrischer Antrieb

**Werkstatt mit Lager- und Arbeitsraumanbau (Gebäude 3):**

Bauweise:	Halle: Stahlkonstruktion Anbau: massive Mauerwerksbauweise, eingeschossig
Unterkellerung:	weder die Halle noch der Anbau sind unterkellert
Ursprungsbaupjahr:	Halle: ca. 1968 Anbau: ca. 1971 (laut Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton nach damaliger statischer Berechnung (laut Bauakte)
Außenwände:	Trapezblech, Mauerwerk, tlw. verputzt
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Lageranbau: Mauerwerk
Dachkonstruktion/	

Dacheindeckung:	Halle: flach geneigtes Satteldach, Trapezblech Anbau: Flachdach mit Bitumenflachdacheindeckung, umlaufende Mauer
Dachentwässerung:	über Innenentwässerung
Fenster:	Kunststofffenster, Isolierverglasung, Deckenaussparungen mit Lichtwellplatten
Innentüren:	Anbau: Stahltüren mit Stahlzargen
Oberböden:	Industrieboden, Fliesen
Wandverkleidungen:	Anbau: verputzt, gestrichen, gefliest
Deckenverkleidungen:	Anbau: verputzt, gestrichen
Sanitär-Installationen:	Anbau: Waschbecken mit Durchlauferhitzer, zwei Duschen
Heizung/Warmwasserbereitung:	Fernwärme, Warmwasser über die Heizung, bzw. elektrische Warmwasserbereitung
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Strom-, Gas- und Wasseranschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	keine
Tore:	Sektionaltore, elektrischer Antrieb, Stahlschiebetor

**Kfz-Halle mit Büroanbau (Gebäude 4):**

Bauweise:	Halle: Stahl-Binderkonstruktion, Mauerwerk Büroanbau: Mauerwerksbauweise, eingeschossig
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Ursprungsbaujahr:	ca. 1971 (laut Bauakte)
Rohbau/Konstruktion:	Fundamente und Streifenfundamente sowie Bodenplatte in Beton nach damaliger statischer Berechnung (laut Bauakte)
Außenwände:	Mauerwerk gestrichen
Wärmedämmung:	gemäß den damals geltenden Bestimmungen; ein Energieausweis hat dem Unterzeichner zum Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag nicht vorgelegen
Innenwände:	Mauerwerk Zwischenwände in Leichtbauweise
Dachkonstruktion/ Dacheindeckung:	Halle: Well-Eternitplatten mit unterseitiger Styroporverkleidung (laut Bauakte), flachgeneigtes Pultdach Büroanbau: Holzbalkenkonstruktion (laut Bauakte), Bitumenflachdacheindeckung
Dachentwässerung:	über Innenentwässerung
Fenster:	überwiegend Kunststoff, Isolierverglasung

Türen:	Büroanbau: Kunststofftür mit Glaseinsatz, Holztür mit Stahlzarge; Stahltüren mit Stahlzargen
Oberböden:	Waschhalle: gefliest Fliesen, Betonboden, gepflastert
Wandverkleidungen:	Waschhalle: gefliest verputzt, gestrichen, tlw. tapeziert, gefliest
Deckenverkleidungen:	abgehängte Decke, verputzt, tapeziert, gestrichen
Sanitär-Installationen:	bodenstehendes WC mit Spülkasten, Urinal mit Druckspüler, Waschbecken
Heizung/Warmwasserbereitung:	Fernwärme, Warmwasser über die Heizung, bzw. elektrische Warmwasserbereitung
Hausanschlüsse:	Trinkwasser, Abwasser- und Regenwasserentsorgung über öffentliche Kanalisation, Strom-, Gas- und Wasseranschluss sowie Telefon sind vorhanden
Besondere Ausstattung:	Einbauleuchten
Tore:	Sektionaltore mit Lichtelementen und einmal mit Tür

### **3.2 Außenanlagen, wirtschaftliche Grundrisslösung:**

#### **Außenanlagen:**

Das Grundstück wird von der Friedrich-Ebert-Straße aus sowohl an der rechten als auch der linken Grundstücksgrenze jeweils über eine gepflasterte Zufahrt erschlossen. Die zweigeschossige Autoausstellungshalle (Gebäude 1) verfügt über einen Zugang direkt vom Gehweg aus, eine Tür sowie eine Zufahrtsrampe für Fahrzeuge ins Obergeschoss an der linken Gebäudeseite, einen Zugang an der rechten Gebäudeseite zum Erdgeschoss sowie einen Zugang zum Obergeschoss an der rechten Gebäudeseite über eine Stahlaufentreppe sowie einen Zugang an der Rückseite zum innenliegenden Treppenraum und einen Zugang an der Rückseite zum Heizungsraum. Alle weiteren Gebäude werden vom Hof aus erschlossen. Der gesamte Hofbereich sowie die Zufahrten sind gepflastert. Die Werkstatt mit Büroräumen (Gebäude 2) wird von der Vorderseite über ein Sektionaltor sowie einer Tür zum Treppenraum ins Ober-/Dachgeschoss erschlossen. Die Werkstatthalle mit Lager-/Arbeitsraumanbau (Gebäude 3) verfügt an der Vorderseite der Werkstatthalle über eine Tür und ein Sektionaltor und an der Rückseite über ein Schiebetor. Ebenfalls befinden sich an der Rückseite der Werkstatthalle gepflasterte und überdachte Lagerflächen. Der Grundstücksbereich an der linken Werkstatthallenseite ist nicht befestigt und teilweise verwildert. Ein Arbeitsraum im Anbau wird von der Vorderseite aus über ein Sektionaltor erschlossen, die restlichen Arbeits-/Lagerräume werden von der Werkstatthalle aus erschlossen. Die Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4) wird von der Vorderseite aus über Sektionaltore sowie Türen erschlossen, vom Büroanbau gelangt man über eine Zwischentür in die Werkstatthalle (Gebäude 3). Der Grundstücksbereich an der Rückseite der Kfz-Halle ist nicht befestigt, begrünt und wird als Lagerfläche genutzt.

#### **Allgemeine Objektbeschreibung und wirtschaftliche Grundrisslösung:**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein gewerblich genutztes Grundstück auf dem sich eine zweigeschossige Autoausstellungshalle (Gebäude 1), ein zweigeschossiges Gebäude mit Werkstatt und Büroräumen (Gebäude 2), eine eingeschossige Werkstatthalle und Lager- Arbeitsraumanbau (Gebäude 3) und eine eingeschossige Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4) befinden. Die Hallen- und Gebäudebereiche sind nicht unterkellert.

Das gesamte Objekt ist verpachtet und in Teilbereichen durch den Pächter weiter unterverpachtet. Die Pacht- bzw. Unterpachtverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor und wurden auch nachträglich nicht übersandt.

Die Autoausstellungshalle (Gebäude 1) teilt sich im Erdgeschoss in einen linken und einen rechten Bereich. Der linke Bereich gliedert sich in Ausstellung und zwei Räume, Flur, WC und Küche. Der Bereich ist durch einen Eingang an der Vorder- und einen an der linken Gebäudeseite zu erschließen. Ebenfalls verfügt dieser Bereich über einen Zugang zum Heizungsraum sowie zum Treppenraum ins Obergeschoss. Der rechte Bereich gliedert sich in Ausstellung und zwei Räume und ist über einen Eingang an der rechten Gebäudeseite zu erschließen. Das Obergeschoss weist im rechten Bereich einen Flur, einen Ausstellungsbereich, einen Raum, eine Küche und ein WC auf. Und ist über die Stahlaußentreppe an der rechten Gebäudeseite zu erschließen. Der Linke Bereich weist einen Ausstellungsraum, einen Raum, eine Küche, und zwei WC-Räume auf. Des Weiteren befindet sich hier der Zugang zum Treppenraum ins Erdgeschoss sowie die Zufahrtsrampe für Fahrzeuge. Der rechte und linke Bereich ist räumlich nicht getrennt und gehen ineinander über.

Die Werkstatt mit Büroräumen (Gebäude 2) weist im Erdgeschoss einen großen Werkstattbereich auf, der über ein Sektionaltor erschlossen wird. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich der Zugang zum Treppenraum über den das Ober-/Dachgeschoss erschlossen wird. Hier befinden sich Flur, Küche, Bad und zwei Räume. Von dem zweiten Raum aus gelangt man auf das Flachdach des Lager-/Arbeitsraumanbaus welcher zur Werkstatthalle (Gebäude 3) gehört.

Die Werkstatthalle mit Lager-/Arbeitsraumanbau (Gebäude 3) weist im Bereich der Werkstatthalle eine große Halle auf, von der ein offener Zugang in den Anbaubereich führt in dem sich ein Arbeitsraum, zwei Lagerräume und ein Sanitärbereich mit Duschen befindet. Ein weiterer Arbeitsraum im Anbau ist über eine Zwischentür sowie von der Vorderseite des Gebäudes über ein Tor zu erschließen. An der Rückseite der Werkstatthalle befinden sich überdachte und befestigte Abstell-/Lagerflächen. Von der Werkstatthalle gelangt man über eine Zwischentür in den Büroanbau der Kfz-Halle mit Waschhalle (Gebäude 4).

Die Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4) teilt sich auf in Büro/Empfang, WC, Aufenthaltsraum, Werkstatt, Waschhalle, Lager und Kfz-Halle (Lagerbereich).

Die räumliche Aufteilung entspricht nur zum Teil dem Standard solcher gewerblich genutzten Objekte und ist daher als eingeschränkt funktionell geplant zu bezeichnen. Alle Räumlichkeiten sind zum Teil ausreichend groß. Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten der Räumlichkeiten sind im normalen Maße im Rahmen der gewerblichen Nutzung vorhanden. Die Gebäudestruktur/ Gebäudeanordnung auf dem zu bewertenden Grundstück ist als unorganisch zu bezeichnen. Näheres ist den als Anlage beigefügten Grundrissplänen zu entnehmen. Der momentane Zustand der Gebäude ist den als Anlage beigefügten Fotoaufnahmen zu entnehmen.

### 3.3 Baulicher Zustand / Schäden:

Die Bestimmung des folgenden Instandhaltungsrückstaus erfolgt nach einer überschlägigen Schätzung und dient nicht der Kostenermittlung für eine Beseitigung der Mängel. Er fließt in die Verkehrswertermittlung nur in dem Umfang ein, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zwischen den Marktteilnehmern Berücksichtigung findet. Die Art des Objekts, sowie die Angebots- und Nachfragesituation auf dem Grundstücksmarkt, ist dabei von wesentlicher Bedeutung. Hierbei werden vereinfachte Methoden über eine gewerkeweise Zuordnung von fehlenden oder fehlerhaften Bauleistungen oder überschlägigen Baupreisbildungen, angewandt. Er ist durch äußere Einflüsse am Baukörper entstanden und kann auch Folgeschäden verursacht haben. Eine unterlassene Modernisierung ist nicht berücksichtigt worden. An dem zu bewertenden Objekt konnte folgender Instandhaltungsrückstau erkannt werden, der auf eine unterlassene oder mangelnde Instandhaltung zurückzuführen ist. Im Einzelnen ist hierzu Folgendes zu sagen:

#### *Autoausstellungshalle (Gebäude 1):*

- Die Akustikplattendecken sind teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- Die Innenentwässerung ist zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen.
- Der Dachabschluss ist fachgerecht instand zu setzen.
- Die Schaufensteranlage ist fachgerecht instand zu setzen.
- Die textilen Oberböden sind fachgerecht zu reinigen.
- Der Industrieboden sowie die Oberböden sind teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- Die Elektro- und Elektrofeininstallation ist zu prüfen und fachgerecht instand zu setzen.
- Die Innentüren sind teilweise fachgerecht einzusetzen bzw. instand zu setzen.
- Die Sanitäreinheiten sind teilweise fachgerecht instand zu setzen.
- Die Wandflächen sind teilweise fachgerecht putzer- und malermäßig instand zu setzen.
- Der Treppenraum vom Erd- zum Obergeschoss ist fachgerecht leer zu räumen.

#### *Werkstatt mit Büroräumen (Gebäude 2):*

- Die Fassade weist stellenweise Risse auf und ist teilweise putzer- und malermäßig fachgerecht instand zu setzen.
- Die Wandflächen sind teilweise putzer- und malermäßig fachgerecht instand zu setzen.
- Die Dachflächenfenster sind zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen.

*Werkstatthalle mit Lager-/Arbeitsraumanbau (Gebäude 3):*

- Die Außenwandflächen sind teilweise putzermäßig fachgerecht instand zu setzen.
- Das Schiebetor an der Rückseite ist stellenweise stark korrodiert.
- Die Innenwandflächen sind teilweise putzer- und malermäßig fachgerecht instand zu setzen.
- Die Dachentwässerung ist zu prüfen und gegebenenfalls fachgerecht instand zu setzen.
- Der Oberboden ist teilweise fachgerecht instand zu setzen.

*Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4):*

- Die Stahlträger der Kfz-Halle sind teilweise stark korrodiert.

Insgesamt wird der Wert des Instandhaltungsaufwands, zur vollständigen Nutzung der baulichen Anlagen und der Beseitigung der zuvor genannten Mängel, vom unterzeichnenden Sachverständigen in Anlehnung an die Restnutzungsdauer, in Höhe von **75.000,00 € - ohne Obligo** - geschätzt und als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in der nachfolgenden Berechnung, berücksichtigt.

### 3.4 Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV, wie folgt, definiert:

„Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“

Das entscheidende Merkmal zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ist somit das Alter und der Grad der im Objekt durchgeführten Modernisierungen, einschließlich durchgreifender Instandsetzungen. Im vorliegenden Fall sind eine Autoausstellungshalle (Gebäude 1), eine Werkstatt mit Büroräumen (Gebäude 2), eine Werkstatthalle mit Lager-/Arbeitsraumanbau (Gebäude 3) und eine Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4) zu beurteilen. Laut Bauakte wurden die Gebäude/Hallen ca. in den Jahren 1929, ca. 1968, ca. 1971 und ca. 1983 errichtet, umgebaut und erweitert. Unter Berücksichtigung der Behebung des Instandhaltungsrückstaus sowie dem allgemeinen Zustand der baulichen Anlagen und der unorganischen Gebäudestruktur wird, den o.g. Grundsätzen entsprechend, daher eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch maximal **15 Jahren als Schicksalsgemeinschaft**, für alle Gebäudebereiche, bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 60 Jahren zugrunde gelegt.

### 3.5 Berechnung der Nutzflächen:

Die Berechnung der Nutzfläche wird zum Teil anhand eines örtlichen Aufmaßes und der vorliegenden Zeichnungen aus der Bauakte ermittelt. Ich weise darauf hin, dass Abweichungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Die Berechnung der Nutzfläche erfolgt in Anlehnung der DIN 277. Das zu bewertende Objekt hat insgesamt eine Nutzfläche von rund 1.376 m<sup>2</sup>, die sich, wie folgt, aufteilt:

#### Autoausstellungshalle (Gebäude 1):

<b>Erdgeschoss rechts</b>	Faktor:	Fläche:
<u>Ausstellung:</u> 10,70 * 7,54	80,68 m <sup>2</sup> x 1,00	80,68 m <sup>2</sup>
<u>Raum 1:</u> 5,28 * 4,83	25,50 m <sup>2</sup> x 1,00	25,50 m <sup>2</sup>
<u>Raum 2:</u> 4,88 * 5,34	26,06 m <sup>2</sup> x 1,00	<u>26,06 m<sup>2</sup></u>
Zwischensumme EG rechts:		132,24 m <sup>2</sup>

<b>Erdgeschoss links</b>	Faktor:	Fläche:
<u>Ausstellung:</u> 12,59 * 5,43 + 11,01 * 5,08 + 1,60 * 1,60 * 0,5	125,57 m <sup>2</sup> x 1,00	125,57 m <sup>2</sup>
<u>Büro 1:</u> 3,00 * 3,10 – 1,20 * 1,20 * 0,5	8,58 m <sup>2</sup> x 1,00	8,58 m <sup>2</sup>
<u>Büro 2:</u> 4,20 * 4,25 – 1,20 * 1,20 * 0,5	17,13 m <sup>2</sup> x 1,00	17,13 m <sup>2</sup>
<u>Flur:</u> 1,77 * 6,81	12,05 m <sup>2</sup> x 1,00	12,05 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u> 3,10 * 1,25	3,88 m <sup>2</sup> x 0,97	3,76 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u> 3,10 * 1,25	3,88 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>3,76 m<sup>2</sup></u>
Zwischensumme EG links:		170,85 m <sup>2</sup>

<b>Obergeschoss</b>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u> 2,64 * 2,30	6,07 m <sup>2</sup> x 1,00	6,07 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u> 2,65 * 3,63	9,62 m <sup>2</sup> x 1,00	9,62 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u> 2,64 * 1,20	3,17 m <sup>2</sup> x 1,00	3,17 m <sup>2</sup>
<u>Ausstellung rechts:</u>		

10,71 * 12,51 – 2,80 * 7,53 – 3,66 * 5,10	94,23 m <sup>2</sup>	x 1,00	94,23 m <sup>2</sup>
<u>Raum 1:</u>			
3,52 * 4,97	17,49 m <sup>2</sup>	x 1,00	17,49 m <sup>2</sup>
<u>Ausstellung links:</u>			
12,59 * 16,44 – 8,22 * 2,56 – 3,18 * 5,48 – 5,53 * 2,22	156,23 m <sup>2</sup>	x 1,00	156,23 m <sup>2</sup>
<u>Raum 2:</u>			
2,75 * 3,10	8,53 m <sup>2</sup>	x 0,97	8,27 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u>			
2,34 * 2,10	4,91 m <sup>2</sup>	x 0,97	4,76 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u>			
1,50 * 2,10	3,15 m <sup>2</sup>	x 0,97	3,06 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u>			
1,45 * 2,10	3,05 m <sup>2</sup>	x 0,97	<u>2,96 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme OG:		305,86 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme gesamt:		608,95 m <sup>2</sup>
	Autoausstellungshalle (Gebäude 1) rund:		<b><u>609 m<sup>2</sup></u></b>

**Werkstatt mit Büroräumen (Gebäude 2):**

<b>Erdgeschoss</b>	Faktor:	Fläche:
<u>Werkstatt:</u>		
11,50 * 10,00 – 5,10 * 2,00	104,80 m <sup>2</sup>	x 0,97 <u>101,66 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme EG:	101,66 m <sup>2</sup>
<b>Ober-/Dachgeschoss</b>	Faktor:	Fläche:
<u>Flur:</u>		
1,695 * 1,56	2,64 m <sup>2</sup>	x 0,97 2,56 m <sup>2</sup>
<u>Küche:</u>		
2,40 * 3,55	8,52 m <sup>2</sup>	x 0,97 8,26 m <sup>2</sup>
<u>Bad:</u>		
3,55 * 3,01 – 1,99 * 1,61 – 3,55 * 1,03 * 0,5	5,65 m <sup>2</sup>	x 0,97 5,48 m <sup>2</sup>
<u>Raum 1:</u>		
7,09 * 3,67 – 7,09 * 1,03 * 0,5	22,37 m <sup>2</sup>	x 0,97 21,70 m <sup>2</sup>
<u>Raum 2:</u>		
7,10 * 3,77 – 7,10 * 1,03 * 0,5	23,11 m <sup>2</sup>	x 0,97 <u>22,42 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme OG/DG:	60,42 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme gesamt:	162,08 m <sup>2</sup>
	Werkstatt mit Büroräumen (Gebäude 2) rund:	<b><u>162 m<sup>2</sup></u></b>

**Werkstatthalle mit Lager-/Arbeitsraumanbau (Gebäude 3):**

<b>Werkstatthalle</b>	Faktor:	Fläche:
<u>Werkstatthalle:</u>		
16,70 * 14,55	242,99 m <sup>2</sup>	x 1,00 <u>242,99 m<sup>2</sup></u>

	Zwischensumme Halle:	242,99 m <sup>2</sup>
<b>Anbau</b>	Faktor:	Fläche:
<u>Arbeiten 1:</u>		
4,24 * 5,70 – 0,24 * 1,10 + 4,24 * 1,00	28,14 m <sup>2</sup> x 0,97	27,30 m <sup>2</sup>
<u>Arbeiten 2:</u>		
4,365 * 5,70	24,88 m <sup>2</sup> x 0,97	24,13 m <sup>2</sup>
<u>Lager 1:</u>		
2,645 * 2,88	7,62 m <sup>2</sup> x 0,97	7,39 m <sup>2</sup>
<u>Lager 2:</u>		
5,81 * 2,88	16,73 m <sup>2</sup> x 0,97	16,23 m <sup>2</sup>
<u>Sanitär:</u>		
4,365 * 1,00	4,37 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>4,24 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme Anbau:	79,29 m <sup>2</sup>
	Zwischensumme gesamt:	322,28 m <sup>2</sup>
	<i>Werkstatthalle mit Lager-/Arbeitsraumanbau (Gebäude 3) rund:</i>	<b><u>322 m<sup>2</sup></u></b>

**Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4):**

<u>Büro:</u>		
5,00 * 4,33 + 3,01 * 3,01 * 0,5 + 1,32 * 3,01 + 5,00 * 4,945 – 1,68 * 2,51	50,66 m <sup>2</sup> x 0,97	49,14 m <sup>2</sup>
<u>WC:</u>		
1,565 * 2,28	3,57 m <sup>2</sup> x 0,97	3,46 m <sup>2</sup>
<u>Aufenthalt:</u>		
4,88 * 4,06	19,81 m <sup>2</sup> x 0,97	19,22 m <sup>2</sup>
<u>Waschhalle:</u>		
4,88 * 5,70	27,82 m <sup>2</sup> x 0,97	26,99 m <sup>2</sup>
<u>Werkstatt:</u>		
4,88 * 6,70	32,70 m <sup>2</sup> x 0,97	31,72 m <sup>2</sup>
<u>Lager:</u>		
4,88 * 10,76	52,51 x 0,97	50,93 m <sup>2</sup>
<u>Kfz-Halle:</u>		
9,76 * 10,76	105,02 m <sup>2</sup> x 0,97	<u>101,87 m<sup>2</sup></u>
	Zwischensumme:	283,33 m <sup>2</sup>
	<i>Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4) rund:</i>	<b><u>283 m<sup>2</sup></u></b>

**Zusammenstellung der Nutzflächen:**

<i>Autoausstellungshalle (Gebäude 1):</i>	609 m <sup>2</sup>
<i>Werkstatt mit Büroräumen (Gebäude 2):</i>	162 m <sup>2</sup>
<i>Werkstatthalle mit Lager-/Arbeitsraumanbau (Gebäude 3):</i>	322 m <sup>2</sup>
<i>Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4):</i>	<u>283 m<sup>2</sup></u>
<b>gesamt</b>	<b><u>1.376 m<sup>2</sup></u></b>

## 4.0 Wertermittlung des bebauten Grundstücks:

Zur Verkehrswertermittlung können gemäß § 6 ImmoWertV folgende Bewertungsverfahren herangezogen werden.

### - Vergleichswertverfahren § 24 bis 26 ImmoWertV

- (1) Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- (2) Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

### - Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den aus dem Ertrag ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen. Der Bodenwert wird losgelöst davon aus dem Vergleich, wie unter Ziffer 2.6 ff beschrieben, abgeleitet.

Bei der Ertragswertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen ist von einem marktüblichen, bei zulässiger Nutzung erzielbaren Ertrag (Jahresrohertrag) auszugehen, der, abzüglich der marktüblichen Bewirtschaftungskosten, den Jahresreinertrag ergibt.

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich aus allen anfallenden Ausgaben, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks marktüblich jährlich aufgewandt werden müssen, zusammen.

Im Einzelnen bestehen sie aus den Verwaltungs- und den Instandhaltungskosten sowie dem Mietausfallrisiko. Aufwendungen und Betriebskosten, die durch Umlagen oder Kostenübernahmen gedeckt sind, finden keine Berücksichtigung.

Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbeitrag des Bodenwerts verminderte und unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und des Liegenschaftszinssatzes gemäß § 34 (3) ImmoWertV ermittelt.

Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes und somit des Barwertfaktors erfolgt objektbezogen, unter Einbeziehung der jeweiligen Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt. Neben den Erfahrungen des Sachverständigen finden dabei vorrangig, die von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen abgeleiteten und veröffentlichten Daten für die Wertermittlung, Beachtung.

Aus der Addition des Barwerts des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertrags und des Bodenwerts ergibt sich nach Berücksichtigung von Zu- und Abschlägen wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. unterlassene Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten sowie Beeinflussungen der Ertragsverhältnisse durch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen/besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) der Ertragswert des Grundstücks zum Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag.

**- Sachwertverfahren****§§ 35 bis 39 ImmoWertV**

Neben dem nach Ziffer 2.6 ff abgeleiteten Bodenwert erfolgt die Wertermittlung der baulichen und sonstigen Anlagen auf der Grundlage der §§ 35-38 ImmoWertV in Verbindung mit den Wertermittlungsrichtlinien WertR 2006.

Die Wertermittlung bezieht sich auf die Bruttogrundfläche des Gebäudes, ermittelt auf der Grundlage der DIN 277 (2021) und den vorliegenden Bauzeichnungen (sofern vorhanden).

Der von mir anhand von Erfahrungs- und Vergleichswerten festgestellte Herstellungswert der baulichen und sonstigen Anlagen basiert auf vergleichbaren, heutigen Herstellungskosten (NHK) bezogen auf den Wertermittlungsstichtag. Diese beinhalten alle Leistungen, einschließlich der Baunebenkosten, die marktüblich erforderlich sind, um das Bewertungsobjekt in gleicher Größe und vergleichbarer Bauweise am selben Ort zu erstellen.

Die in Ansatz gebrachte Alterswertminderung berücksichtigt das Verhältnis der bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bemessenden Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen am Wertermittlungsstichtag. Abweichungen von einem dem Alter entsprechenden Zustand (u. a. unterlassenen Reparaturen und Unterhaltungen, bzw. Instandhaltungen) können die Restnutzungsdauer ebenso beeinflussen, wie durchgeführte wesentliche Modernisierungen (u. a. solche, die auf die Wohn-/Arbeitsverhältnisse sowie Energieeinsparungen abzielen).

Dabei ist gemäß § 38 ImmoWertV in der Regel von einer gleichmäßigen (linearen) Wertminderung auszugehen.

Die Addition von Bodenwert und Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt den Sachwert des Bewertungsobjekts. Dieser bedarf einer Marktanpassung (Sachwertfaktor) nach § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV.

Hierzu ist anzumerken, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten Sachwertfaktoren gemäß § 21 Abs. 1 und 3 ImmoWertV abgeleitet hat, die dem zu bewertenden Objekt nicht entsprechen.

Nach § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert (Marktwert) ist dann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Bewertungsverfahren, unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit, zu ermitteln.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine auf Ertrag und Rendite ausgerichtete Immobilie, welche entsprechend den Marktgepflogenheiten, auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet wird. Zur Anwendung des Vergleichswertverfahrens lag dem Unterzeichner keine entsprechende Anzahl von Vergleichskauffällen vor. Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens liegen die im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sowie der gewerbliche Mietspiegel IHK Nord Westfalen 2023/2024 vor.

Deshalb wird der Verkehrswert (Marktwert) des zu bewertenden Objekts nachfolgend auf Basis des Ertragswertverfahrens bewertet.

## 4.1 Ermittlung des Ertragswerts:

### 4.1.1 Mietsondierung:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist die marktübliche und vorausschauend erzielbare Miete. Das gesamte Objekt ist verpachtet und in Teilbereichen durch den Pächter weiter unterverpachtet. Die Pacht- bzw. Unterpachtverträge lagen dem Unterzeichner nicht vor und wurden auch nachträglich nicht übersandt.

Unter Berücksichtigung des BGB, des gewerblichen Mietspiegels IHK Nord Westfalen 2023/2024 und der momentanen Angebotssituation auf dem Immobilienmarkt in Datteln werden, aufgrund der Ausstattung und Lage des Bewertungsobjekts, folgende monatlichen Mieten als marktüblich und vorausschauend erzielbar in der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Ansatz gebracht:

Lage:	Nutzfläche:	Miete:	
		[€/m <sup>2</sup> ]	[€/Monat]
Autoausstellungshalle (Gebäude 1):	609 m <sup>2</sup>	4,00	2.436,00
Werkstatt mit Büroräumen (Gebäude 2):	162 m <sup>2</sup>	5,50	891,00
Werkstatthalle mit Lager-/Arbeitsraumanbau (Gebäude 3):	322 m <sup>2</sup>	4,50	1.449,00
Kfz-Halle mit Waschhalle und Büroanbau (Gebäude 4):	283 m <sup>2</sup>	4,50	<u>1.273,50</u>
			6.049,50
<b>Summe</b>			<b>6.050,00</b>

#### **4.1.2 Bewirtschaftungskosten:**

In den in Ansatz gebrachten Mieten sind die Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) schon enthalten, sie werden deshalb in der weiteren Ertragswertberechnung in Abzug gebracht. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie sowie dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten errechnet. Diese jährlichen Bewirtschaftungskosten errechnen sich, wie folgt:

##### **Instandhaltungskosten:**

Gesamtobjekt                      7,00 € / m<sup>2</sup> Nutzfläche / Anno

##### **Verwaltungskosten:**

Gesamtobjekt                      3,5 % des Jahresrohertrags

##### **Mietausfallwagnis:**

Halle/Bürogebäude                5,0 % des Jahresrohertrags

### 4.1.3 Liegenschaftszinssatz:

Gemäß § 21 (2) ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dadurch sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Sie sind durch die zuständigen Gutachterausschüsse (gemäß § 193 Absatz 5, Satz 2, Nummer 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34) abzuleiten.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Recklinghausen, in der Stadt Castrop-Rauxel und in der Stadt Herten hat Liegenschaftszinssätze gemäß § 21 ImmoWertV ermittelt und im Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht.

Für Geschäfts- und Bürogebäude sowie Gewerbe und Industrie wird im Grundstücksmarktbericht 2025 aufgrund fehlender verwertbarer Verkäufe keine Angaben gemacht. Im Grundstücksmarktbericht 2024 wird für Gewerbe und Industrie ein Liegenschaftszinssatz von 5,3 %, mit einer Standardabweichung  $\pm 2,0$  % angegeben. Wobei darauf hinzuweisen ist, dass je höher die Restnutzungsdauer ist, desto höher ist auch der Liegenschaftszinssatz.

Der zuvor aufgeführte Liegenschaftszinssatz gilt als marktorientierter Zinssatz für typische Grundstücke bei Heranziehung der üblicherweise anzusetzenden Bodenwerte, Mieten, Bewirtschaftungskosten und der unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zugrunde gelegten Restnutzungsdauer. Abweichungen können sich aufgrund von Zustand und Art der baulichen Anlagen ergeben.

Unter Berücksichtigung der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren, der Größe und Lage des Bewertungsobjekts, der unorganischen Gebäudestruktur sowie der allgemeinen Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Stadt Datteln, kann hier unter Berücksichtigung aller vorgenannten Faktoren von einem Liegenschaftszinssatz von 6,0 % ausgegangen werden. Es ergibt sich somit folgende Ertragswertberechnung:

**4.1.4 Ertragswertberechnung:**

Rohertrag / Anno gerundet:

$$6.050,00 \text{ €/ Monat} \times 12 \text{ Monate} = 72.600,00 \text{ €/Jahr}$$

abzgl. Bewirtschaftungskosten:

a) Instandhaltungskosten

$$\text{Gesamtobjekt} \quad 7,00 \text{ €/m}^2 \times 1.376 \text{ m}^2 = 9.632,00 \text{ €}$$

b) Verwaltungskosten

$$\text{Gesamtobjekt} \quad 3,5 \% \text{ von } 72.600,00 \text{ €} = 2.541,00 \text{ €}$$

c) Mietausfallwagnis

$$\text{Gesamtobjekt} \quad 5,0 \% \text{ von } 72.600,00 \text{ €} = \underline{3.630,00 \text{ €}}$$

$$\text{Zwischensumme rd.: } 15.803,00 \text{ €} = - 15.803,00 \text{ €}$$

$$\text{Jahresreinertrag:} = \underline{56.797,00 \text{ €}}$$

abzgl. Bodenwertverzinsung:

$$551.300,00 \text{ €} \times 6,0 \% = - 33.078,00 \text{ €}$$

$$\text{Reinertrag/ Anno:} = \underline{23.719,00 \text{ €}}$$

Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 6,0 % ergibt sich ein Barwertfaktor von 9,71. Mithin ergibt sich:

$$23.719,00 \text{ €} \times 9,71 = 230.311,00 \text{ €}$$

$$\text{zzgl. Bodenwert:} = 551.300,00 \text{ €}$$

$$= \underline{781.611,00 \text{ €}}$$

abzgl. Wert der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, hier des Instandhaltungsrückstaus – ohne Obligo -:

$$= - 75.000,00 \text{ €}$$

$$= \underline{706.611,00 \text{ €}}$$

$$\text{Ertragswert:} \quad \underline{\underline{\mathbf{rd. 707.000,00 \text{ €}}}}$$

## 5.0 Verkehrswert (Marktwert):

### Ermittelter Wert:

Ertragswert = 707.000,00 €

In der Interpretation des Begriffs „Verkehrswert“ nach § 194 BauGB liegt die Betonung auf „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“, mit anderen Worten gesagt, Verkehrswerte werden über den Markt gebildet. Bei den oben angeführten Ermittlungen wurde unterstellt und vorausgesetzt, dass für das zu bewertende Objekt ein Markt besteht. Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren, die für die Verkehrswertermittlung für derartige Objekte von primärer Bedeutung sind sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt in Datteln, wird der Verkehrswert (Marktwert) der bebauten Liegenschaft, Gemarkung Datteln, Flur 35, Flurstück 621, Friedrich-Ebert-Straße 38 in 45711 Datteln, von mir am Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag 26. Juni 2025, auf insgesamt

**707.000,00 €**

(siebenhundertsiebentausend Euro)

Dies entspricht ca. 514,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche.

festgestellt. Der Sachverständige bescheinigt mit seiner Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist, oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Das Gutachten umfasst 53 Seiten, zuzüglich Foto- und Bauplananlagen und ist nur dem Zweck des Auftrags, gemäß zu verwenden. Kopien des Gutachtens sind ohne ausdrückliche Zustimmung des Unterzeichners, auch auszugsweise, nicht zu verwenden. Alle Urheberrechte verbleiben uneingeschränkt beim verfassenden Sachverständigen.

Herne, den 15.10.2025

gez. Dipl.-Ing. U.-H. Scheiper M. Sc. in REV

**Dieses Gutachten wurde nur im Original unterzeichnet!**

**„Aufgrund des Umstands, dass auch ein Schreibschutz elektronischer Dokumente keine abschließende Sicherheit darstellt, wird für die authentische Wiedergabe des vorliegenden Gutachtens in elektronischer Form sowie als Ausdruck, keine Haftung übernommen.“**