



**Dipl.-Ing. Thorsten Simsch**

Von der IHK zu Dortmund öffentlich bestellter  
und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten  
Grundstücken.

Dipl.-Ing. Thorsten Simsch

**Büro Dortmund**  
Mergelteichstraße 21  
44225 Dortmund

Telefon: (0231) 72 50 63 3  
Telefax: (0231) 72 50 63 4  
E-Mail: info@sv-simsch.de

**Büro Coesfeld**  
Feldweg 3  
48653 Coesfeld

Telefon: (02541) 84 74 29 7  
Telefax: (02541) 84 74 29 8  
E-Mail: info@sv-simsch.de

[www.sv-simsch.de](http://www.sv-simsch.de)

Gutachten Nr. **0123-900-AGL**  
(bitte stets angeben)

## **WERTGUTACHTEN vom 25.09.2023**

**zum Bewertungsstichtag  
15.06.2023**

für das mit einem

**Betriebsgebäude  
bebaute Grundstück**

**Dieselweg 18  
59379 Selm-Bork  
Gemarkung Bork, Flur 4, Flurstück 877**

**Auftraggeberin: Amtsgericht Lünen  
Aktenzeichen: 023 K 014/22**



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Gutachtenanlass .....	4
1.2	Zweck des Gutachtens.....	4
1.3	Bewertungsobjekt.....	5
1.4	Flurkarte .....	5
1.5	Grundbuchangaben .....	6
1.6	Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....	7
1.7	BESONDERHEITEN .....	8
<b>2.</b>	<b>Grundstücksbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
2.1	Makrolage .....	9
2.2	Mikrolage .....	10
2.3	Grundstück.....	10
2.4	Baulasten .....	11
2.5	Erschließungsbeiträge.....	11
2.6	Altlasten/Bergbausituation .....	12
2.7	Planungsrechtliche Ausweisung .....	14
2.8	Denkmalschutz.....	14
2.9	öffentliche Fördermittel.....	14
<b>3.</b>	<b>Gebäudebeschreibung .....</b>	<b>15</b>
3.1	Allgemeine Hinweise .....	15
3.2	Beschreibung .....	16
3.3	Außenanlagen .....	17
3.4	Nebengebäude .....	18
3.5	Baumängel / Bauschäden.....	18
3.6	Allgemeines zu weiteren Untersuchungen .....	19
<b>4.</b>	<b>Gesamteindruck.....</b>	<b>20</b>
<b>5.</b>	<b>Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl .....</b>	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Bodenwertermittlung.....</b>	<b>22</b>
6.1	Eingangsbetrachtung.....	22
6.2	Bodenwert.....	24
<b>7.</b>	<b>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....</b>	<b>25</b>
7.1	Lasten und Beschränkungen .....	25
7.1.1	Abt. II/1 (Eigentumsübertragungsvormerkung) .....	25
7.1.2	Abt. II/2 (Unterlassungsverpflichtung) .....	27
7.1.3	Abt. II/3 (Duldungsverpflichtung).....	28
7.1.4	Abt. II/5 (Photovoltaikanlage) .....	29
<b>8.</b>	<b>Ertragswertermittlung .....</b>	<b>31</b>
8.1	Allgemeine Hinweise .....	31
8.2	Tatsächliche Erträge.....	32
8.3	Liegenschaftszinssatz .....	33
8.4	Gebäudedaten.....	34
8.5	Ertragswert .....	35

<b>9.</b>	<b>Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>37</b>
9.1	Verkehrswertableitung.....	37
9.2	unbelasteter Verkehrswert, ohne Sicherheitsabschlag .....	38
9.3	Sicherheitsabschlag .....	39
9.4	unbelasteter Verkehrswert, einschl. Sicherheitsabschlag .....	40
9.5	Zusammenstellung der Lasten und Beschränkungen .....	41
9.6	Verkehrswert, einschl. Sicherheitsabschlag .....	42
<b>10.</b>	<b>Schlusswort.....</b>	<b>42</b>
<b>11.</b>	<b>Literatur, Fundstellen, Gesetze.....</b>	<b>43</b>

<b>Anlagen .....</b>	<b>44</b>	
Anlage 1	Übersichtsplan .....	45
Anlage 2	Grundbuchauszug *).....	46
Anlage 3	Eintragungsbewilligung vom 16.12.2009 *) .....	51
Anlage 4	Eintragungsbewilligung vom 02.06.2010 *) .....	58
Anlage 5	Eintragungsbewilligung vom 02.04.2013 *) .....	60
Anlage 6	Liegenschaftsbuchauszug .....	63
Anlage 7	Baulastenauskunft.....	64
Anlage 8	Altlastenauskunft .....	65
Anlage 9	Bergbauauskunft.....	66
Anlage 10	Erschließungsbeitragsituation.....	68
Anlage 11	Fördermittelauskunft .....	69
Anlage 12	Nutzfläche.....	70
Anlage 13	Bodenrichtwert .....	72
Anlage 14	Grundrisse .....	73
Anlage 15	Fotos.....	76

\*) Anlage nur im Gerichtsexemplar enthalten

**Hinweis:**

Die in diesem Gutachten enthaltenen Auskünfte, Karten und Zeichnungen sind urheberrechtlich geschützt. Sie dienen ausschließlich als Beleg und zur Nachvollziehbarkeit der im Gutachten getroffenen Aussagen und Annahmen. Sie dürfen weder in Teilen noch vollständig vervielfältigt oder veröffentlicht werden.

Das Gutachten mit sämtlichen Anlagen kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Lünen eingesehen werden.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Gutachtenanlass

Grund: Erstellung eines Verkehrswertgutachtens  
im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens

Datum der  
Ortsbesichtigung: 15.06.2023, ca. 9:00 bis 9:30 Uhr

**Wertermittlungs-  
stichtag: 15.06.2023**

(§ 2 Abs. 4 ImmoWertV)

Qualitätsstichtag: 15.06.2023

(§ 2 Abs. 5 ImmoWertV)

Teilnehmer  
Ortsbesichtigung: H. Simsch (Sachverständiger), **Außenbesichtigung**

**Das Objekt konnte trotz form- und fristgerechter Einladung sowie gesonderten schriftlichen Hinweis mangels Zutritts nicht von innen besichtigt werden.**

### 1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient ausschließlich für den oben angegebenen Grund (Zwangsversteigerung) und ist auch nur für diesen Zweck zu verwenden. Gegebenenfalls verfahrensbedingte Besonderheiten sind bei der Wertableitung für das Zwangsversteigerungsverfahren zu berücksichtigen.

Jede weitere Verwendung (z. B. freihändiger Verkauf, steuerliche Verwendung) bedarf einer schriftlichen Rückfrage bei dem Unterzeichner.

### 1.3 Bewertungsobjekt

Objektart: Betriebsgebäude, teils ein- und teils zweigeschossig errichtet, nicht unterkellert

Baujahr: ca. 2012

Nutzeinheiten: 1 NE

Nutzfläche ca.: 759,74 m<sup>2</sup> (gemäß Aktenlage)

Brutto-Grundfläche

Betriebsgebäude rund: 921,00 m<sup>2</sup> (gemäß Aktenauswertung)

### 1.4 Flurkarte



## 1.5 Grundbuchangaben

(gemäß Grundbuchauszug vom 13.01.2023)

### **Bestandsverzeichnis (Grundstücke und Rechte)**

Amtsgericht Lünen, Grundbuch von Bork, Blatt: 4463

lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flstk.	Wirtschaftsart und Lage	Größe [m <sup>2</sup> ]
1	Bork	4	877	Gebäude- und Freifläche, Dieselweg 18	1.808

### **Abteilung I (Eigentümer)**

lfd. Nr.	
1	<b>siehe Aktenexemplar auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Lünen</b>

### **Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)**

lfd. Nr.	
1	Eigentumsübertragungsvormerkung. Eingetragen am 17.06.2010
2	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Unterlassung der Errichtung von Müll- oder Sondermüllverbrennungsanlagen oder eines Sonderabfallumschlaglagers). Eingetragen am 17.06.2010
3	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Duldung von Immissionen). Eingetragen am 17.06.2010
5	Beschr. pers. Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betrieb einer Photovoltaikanlage nebst Bau- und Einwirkungsverbot). Eingetragen am 29.08.2014
6	Zwangsversteigerungsvermerk (023 K 014/22). Eingetragen am 18.11.2022

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Wertbeeinflussung beigemessen.

### **Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)**

In Abteilung III des Grundbuchs ggf. eingetragene Schuldverhältnisse bleiben in der vorliegenden Wertermittlung unberücksichtigt, da solche Eintragungen i. A. nicht wertbeeinflussend sind, sondern preisbeeinflussend. Bei diesen Eintragungen wird davon ausgegangen, dass sie durch eine entsprechende Kaufpreisminderung ausgeglichen oder ggf. beim Verkauf gelöscht werden.

## **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen**

1. Auszug aus der Flurkarte vom 27.01.2023
2. Auszüge aus dem Liegenschaftskataster vom 27.01.2023
3. Bescheinigung zur Baulastensituation vom 30.01.2023
4. Grundbuchauszug vom 13.01.2023
5. Eintragungsbewilligung vom 16.12.2009
6. Eintragungsbewilligung vom 02.06.2010
7. Eintragungsbewilligung vom 02.04.2013
8. Erschließungsbeitragsauskunft vom 27.01.2023
9. Altlastenauskunft des Kreises Unna vom 26.01.2023
10. Bergbauauskunft der Bez.-Reg. Arnsberg vom 27.01.2023
11. Auskunft der RAG AG vom 26.02.2015
12. Recherchen in den Bauakten der Stadt Selm
13. Auskünfte der Stadt Selm zum Planungsrecht vom 27.01.2023
14. Fördermittelauskunft der Stadt Selm vom 28.01.2023
15. Richtwertkarte des Gutachterausschusses im Kreis Unna (BORIS)
16. Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Unna
17. Gewerbemietpiegel 2021 der IHK zu Dortmund
18. Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins

Für die erhaltenen Unterlagen und Auskünfte wie z. B. Grundbücher, Aktenauszüge, Dokumente etc. wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit unterstellt.

## **1.7 BESONDERHEITEN**

Zum Stichtag ergeben sich folgende Besonderheiten des Bewertungsobjekts:

### **Zugang**

**Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag nicht zugänglich, die Ausstattung und der Zustand des Gebäudes sind dem Unterzeichner somit nicht bekannt.**

**Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte aufgrund mangelnden Zugangs.**

**Die Wertermittlung stützt sich daher auf die äußere Inaugenscheinnahme des Gebäudes sowie die greifbaren Unterlagen (insbes. aus den Archivbauakten) und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.**

**Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand) unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird sodann durch einen Sicherheitsabschlag, der am Verkehrswert anzubringen ist, gemindert.**

### **Fertigarage**

Zum Stichtag befand sich auf dem Bewertungsgrundstück eine Stahlfertigarage. Trotz intensiver Recherche in den Hausakten der Stadt Selm, konnten hierzu keine Genehmigungsunterlagen aufgefunden werden. Die Berücksichtigung der genehmigungsrechtlich unklaren Situation, wird im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

### **Photovoltaikanlage**

Gemäß Beschluss vom 29.08.2023 ist die auf und in dem Bewertungsobjekt installierte Photovoltaikanlage nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und somit auch nicht im nachfolgend ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

### **Zubehör**

Zum Bewertungsstichtag war auf dem Bewertungsgrundstück Zubehör vorhanden. Mangels Zugangs, konnte das Zubehör jedoch nicht im Einzelnen aufgenommen und bezeichnet werden. Das Zubehör ist daher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung und fließt somit auch nicht in den nachfolgend ermittelten Verkehrswert ein.

## 2. Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Makrolage

Das **Bewertungsobjekt** liegt in der Stadt Selm, im Stadtteil Bork.

Die **Stadt Selm** liegt am östlichen Ausgang des Ruhrgebietes und schließt im Norden an das Münsterland an. Selm ist dem Kreis Unna angeschlossen und umfasst etwa 27.000 Einwohner. Selm zählt mit einer Fläche von ca. 60 km<sup>2</sup> zu den vier größten Städten im Kreis, weist jedoch eine der geringsten Bevölkerungsdichten des Kreises Unna auf. Die Bevölkerungsentwicklung wird bis 2040 vom Kreis mit leicht abnehmend prognostiziert.

Die Umgebung der Stadt Selm wird durch umfangreiche Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung und verteilte Waldflächen gekennzeichnet.

Der **Stadtteil Selm Bork** verfügt über eigene Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Kindergärten, Schulen und Stadtverwaltung.

Die Bausubstanz im Bereich des Bewertungsobjekts besteht überwiegend aus neueren Gewerbeobjekten, teils mit Wohnanteilen.

Die Anbindung an das **überörtliche Straßennetz** ist über die Bundesstraße B 236 gewährleistet und kann noch als gut bezeichnet werden. In Selm Bork bestehen zudem Anbindungen an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (Bus und Bundesbahn).

Das **Stadtzentrum** von Selm Bork mit Geschäften zur Deckung des täglichen und langfristigen Bedarfs sowie allgemeinen öffentlichen Einrichtungen liegt noch in fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

## 2.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Gewerbegebiet „Dieselstraße“. Es befindet sich im mittleren Bereich des Gewerbegebiets an einer T-Kreuzung der Erschließungsanlage Dieselstraße. Die Straße ist zweispurig hergestellt und mit einer Asphaltdecke befestigt. Gehwege waren zum Stichtag nicht angelegt. Die Straße verfügt über Straßenbeleuchtung sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die **engere Nachbarschaft** besteht aus neueren Gewerbe- und Wohngebäuden. Unweit südlich des Bewertungsobjekts, grenzt eine Wohnsiedlung an das Gewerbegebiet.

In der **weiteren Nachbarschaft** befindet sich das Stadtteilzentrum von Selm Bork sowie umfangreiche Flächen der Land- und Forstwirtschaft.

**Versorgungseinrichtungen** zur Deckung des täglichen Bedarfs sind noch in bedingt fußläufiger Entfernung gelegen.

Weitere **Infrastruktureinrichtungen** wie Schulen sind ebenfalls noch in bedingt fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt gelegen.

Die Haltestellen der **öffentlichen Verkehrsmittel** (Bus- und Bahnlinien) befinden sich in bedingt fußläufiger Entfernung zum Bewertungsobjekt.

Die **Verkehrslage** des Individualverkehrs ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Gewerbelage** im Bereich des Bewertungsobjekts ist als durchschnittlich zu bewerten.

## 2.3 Grundstück

Das Bewertungsgrundstück ist als **Eckgrundstück** angelegt und leicht unregelmäßig geschnitten (vgl. Flurkarte).

Die **Geländeoberfläche** ist in etwa eben.

Die **Breite** des Grundstücks beträgt entlang der Straße ca. 47 m, die **Tiefe** i. M. ca. 39 m.

Das Grundstück ist an die **Versorgungsleitungen** von Wasser und Strom angeschlossen.

## 2.4 Baulasten

Gemäß Auskunft der Stadt Selm bestehen im Baulastenkataster derzeit keine Eintragungen (vgl. Anlage).

## 2.5 Erschließungsbeiträge

Die **Stadt Selm** bescheinigt auf Anfrage, dass (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„- dass das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die vorläufig ausgebaut ist,*

*- mit dem endgültigen Straßenausbau ist im Jahr 2024 zu rechnen,*

*- Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I, Seite 3634) und dem dazugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm nicht zu entrichten sind,*

*- Straßenbaubeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm nicht zu entrichten sind.*

*- Kanalanschlussbeiträge nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) vom 21.10.1969 (GV NW S. 712) und dem zugehörigen Ortsrecht der Stadt Selm nicht mehr zu entrichten sind.*

*Die Erschließungsbeitragspflicht wurde bereits mit Zahlung des Grundstückspreises an die Stadt Selm erfüllt.“*

## 2.6 Altlasten/Bergbausituation

Der **Kreis Unna** teilt auf Anfrage mit (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„... für das von Ihnen angefragte Flurstück 877 sind zwei Altablagerungsflächen eingetragen, die zusammen unter der Nr. 09/481 im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst sind (siehe Lageplan).*

*Anhand von Luftbildern aus dem Jahr 1945 konnte ermittelt werden, dass in diesem Bereich vermutlich mehrere ehemalige Bombentrichter verfüllt worden sind. Die Art und Menge der verfüllten Materialien sind mir nicht bekannt.*

*Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Gewerbegebiet am Dieselweg“ der Stadt Selm wurden durch das Büro HPC, Dortmund im Jahr 2006 Bodenuntersuchungen im Bereich der verfüllten Bombentrichter im Hinblick auf die geplante gewerbliche Nutzung der Fläche durchgeführt. Die durchgeführten Rammkernsondierungen zeigen Auffüllmaterial im Bereich bis 0.8 m u. GOK. Bei dem Auffüllungsmaterial handelt es sich um umgelagerte natürliche Sandböden ohne Fremdbestandteile.*

*In der analysierten Mischprobe des entnommenen Probenmaterials wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte nachgewiesen. Die untersuchten Parameter im Feststoff halten die ZO-Gehalte der LAGA Richtlinie ein. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) für die analysierten Parameter werden selbst für die Nutzungsart „Wohngarten“ deutlich unterschritten.“*

Gemäß Altlastenauskunft sind die Prüfwerte der BBodSchV für Wohngartennutzungen unterschritten. Bezogen auf das zu bewertende Gewerbegrundstück kann der Werteeinfluss der Altlastenauskunft daher als vernachlässigbar gering betrachtet werden.

Auskunft der **Bezirksregierung Arnsberg** (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„Das o. a. Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Aachen VII“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

*Eigentümerin der Bergbauberechtigung RAG Aktiengesellschaft in Essen.*

*Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist.*

*Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.“*

Gemäß Auskunft der RAG AG in Essen vom 26.02.2015, fand kein Abbau im Bereich des Bewertungsobjekt statt.

### **Weitere Untersuchungen**

Weitere, über die erhaltenen Altlastenauskünfte hinausgehende, Untersuchungen hinsichtlich potenzieller Gefährdungen durch Altlasten und Bergbau, wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt.

Die Altlastenproblematik fließt somit nur in dem Rahmen ein, wie er sich aus den vorliegenden Aussagen und Untersuchungen ergibt. Darüberhinausgehende Risiken bleiben im weiteren Bewertungsgang ohne Berücksichtigung.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Region, unter der Bergbau betrieben wurde. Hiermit verbundene verbleibende Risiken hinsichtlich noch potenziell auftretender Bergschäden können grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Potenziell verbleibende Risiken aus dem - mehrheitlich in der weiteren Vergangenheit - eingestellten Abbau auf Beeinflussungen der Erdoberfläche wurden im Rahmen der Wertermittlung nicht untersucht. Die Bergbauproblematik geht somit im Weiteren nicht in den Bewertungsgang der Verkehrswertermittlung ein.

Sollten sich aus neuen oder veränderten Erkenntnissen, als den zum Stichtag vorliegenden Angaben und Aussagen, abweichende Risikoeinschätzungen ergeben, hätte der hier ermittelte Verkehrswert nicht länger Bestand und wäre entsprechend der geänderten Informationslage anzupassen.

## **2.7 Planungsrechtliche Ausweisung**

### **Vorbereitende Bauleitplanung**

Das Bewertungsobjekt ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan der Stadt Selm als "**Gewerbliche Baufläche**" dargestellt ist.

### **Verbindliche Bauleitplanung**

Nach Auskunft der Stadt Selm besteht für das Gebiet um das Bewertungsobjekt der Bebauungsplan Nr. 37 (mit Rechtskraft von 21.04.2006) mit seiner 4. Änderung.

Der Bereich um das Bewertungsobjekt ist dargestellt als

- Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung (GE),
- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2.0

Des Weiteren sind Baugrenzen festgesetzt.

Die definitive Ausprägung für Art und Maß der zulässigen Bebauung können im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht geklärt werden, sondern sind primär erst im Rahmen einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

## **2.8 Denkmalschutz**

Im Rahmen der planungsrechtlichen Auskunft teilte die Stadt Selm mit, dass das Bewertungsobjekt nicht als Baudenkmal in der Denkmalliste geführt wird und sich auch nicht in der unmittelbaren Nähe zu einem Denkmal befindet.

## **2.9 öffentliche Fördermittel**

Auf Anfrage teilte die Stadt Selm mit, dass für das angefragte Objekt nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde und somit keine Wohnungsbindung nach dem Wohnungsbindungsgesetz besteht (vollständiger Text vgl. Anlage).

### **3. Gebäudebeschreibung**

#### **3.1 Allgemeine Hinweise**

Die nachfolgende Objektbeschreibung spiegelt den Objektcharakter anhand der wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wider.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind u. a. die bei Durchführung der Ortsbesichtigung gewonnenen Erkenntnisse sowie Angaben aus den Unterlagen der Genehmigungsplanung. Der Ortstermin beschränkte sich auf zerstörungsfreie Untersuchungen. Eine Öffnung von Verkleidungen oder Bauteilen zur Sondierung dahinter liegender Konstruktions- und Ausstattungsdetails wurde nicht durchgeführt. Ebenso wurde eine Überprüfung der technischen Anlagen (z. B. Heizungsanlage, Sanitäranlage, elektrische Anlage) nicht vorgenommen. Angaben über Baumängel und Bauschäden beschränken sich somit auf die bei der Augenscheinnahme gewonnenen Erkenntnisse und können daher unvollständig sein.

Die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang von ggf. bestehendem Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf wird im Rechengang der Wertermittlung mit einem Wertansatz berücksichtigt, der der geschätzten Wiederherstellung eines dem Gebäudealters entsprechenden Ausstattungs- und Unterhaltungszustands ohne zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen entspricht.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der Ansatz unter Einbeziehung der Alterswertminderung des Gebäudes zu erfolgen hat und nicht mit den tatsächlich aufzubringenden Kosten gleichgesetzt werden kann. (Der Werteinfluss kann im Allgemeinen nicht höher sein, als der entsprechende Wertanteil des Bauteils am Gesamtwert des Bewertungsobjekts).

Sollte eine Behebung nur unter Leistung eines unverhältnismäßigen und/oder unwirtschaftlichen Aufwands erreicht werden können, ist eine entsprechende Wertminderung in der Bewertung zu berücksichtigen (z. B. Minderung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, verminderte Erträge).

Die Berücksichtigung des Wertansatzes von Baumängeln, Bauschäden, Reparaturstau bzw. Instandsetzungsbedarf erfolgt somit nur hinsichtlich ihres Einflusses auf den Gesamtwert und ist nicht als Ersatz für eine differenzierte und detaillierte Investitions- bzw. Kostenrechnung zu betrachten.

### 3.2 Beschreibung

**Die Gebäudebeschreibung erfolgt anhand der Aktenlage sowie nach dem äußeren Augenschein.** Eine abschließende Überprüfung der tatsächlichen Situation mit der Aktenlage konnte mangels Zutritts nicht vorgenommen werden. Die Beschreibung dient lediglich zur Darstellung des wesentlichen Gebäudecharakters und ist daher nicht vollständig und abschließend.

#### Gebäudeart, Nutzung

Gebäudeart: Das Betriebsgebäude wurde in Stahlkonstruktion mit Satteldach, ohne Unterkellerung hergestellt und verfügt über einen eingeschossigen und einen zweigeschossigen Gebäudeteil.

Des Weiteren war zum Stichtag auf dem Bewertungsgrundstück eine Stahlfertigarage aufgestellt.

Nutzung: augenscheinlich zu Gewerbebezwecken (Fensterbauer)

#### Gebäudehistorie

Die Errichtung des Gebäudes erfolgte mit Baugenehmigung vom 26.07.2010 unter dem Genehmigungstenor „Errichtung eines Betriebsgebäudes mit Ausstellung und Büro für Fenster- und Dachdeckerbetrieb“.

Die Fertigstellungsbescheinigung wurde am 28.03.2012 ausgestellt.

#### Gebäudeaufteilung

Erdgeschoss: Ausstellung, Büro, 2 Windfänge, Heizungsraum, Teeküche, Hausanschlussraum, Werkstatt, Personalraum, Flur, WC-Raum, Umkleideraum, Lager

Obergeschoss: 3 Büroräume, Galerie, Archivraum, Damen- und Herren-WC, Teeküche, Treppenflur

## **Gebäudeausstattung**

### **Rohbau**

Konstruktion:	Stahlkonstruktion
Brandwände:	Mauerwerkswände
Geschossdecke:	Stahlbetondecke
Fassade:	Isolierprofil, teils Glasfassade auf Holztragkonstruktion
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dacheindeckung:	Sandwichpaneele
Dachentwässerung:	Zinkblechdurchführung
Treppe:	Stahlbetontreppe

### **Ausbau**

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im OG mit Rollläden, im EG teils mit Außenjalousien
Eingangstür:	Alu-Glas-Tür
Heizungsanlage:	Luft/Wasser-Wärmepumpe Fa. Weishaupt

**Mangels Zutritts, ist der weitere Ausbau unbekannt.**

### **3.3 Außenanlagen**

Zum Stichtag wurden auf dem Bewertungsgrundstück folgende wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Flächenbefestigungen (Schotter/Kies, teils Betonsteinpflaster, teils eingefriedete betonierte Fläche)
- Terrassenbefestigung (Betonsteinpflaster)
- Einfriedung (Stabgitterzaun mit Holztor)

### 3.4 Nebengebäude

Zum Stichtag befand sich auf dem Bewertungsgrundstück eine Stahlfertiggarage mit Flachdach und Schwenktor, mit augenscheinlich einem Garagenstellplatz.

### 3.5 Baumängel / Bauschäden

Folgende Schäden konnten bei äußerer Augenscheinnahe festgestellt werden:

- Glasschaden
- teils fehlende Fassadenabschlüsse an Fenstereinbauten
- fehlende Oberböden in Eingangsbereichen
- Sockeldämmung unvollständig
- Anstrichbedarf der Holzkonstruktion im Ausstellungsbereich (südöstliche Gebäudeecke)
- Restfertigstellungsbedarf an Außenanlagen
- Garagenanstrich erneuerungsbedürftig
- teils Fertigstellungsbedarf der Zaunanlage

**Mangels Zutritts sind darüberhinausgehende Schäden nicht bekannt. Für die folgende Berechnung wird ein durchschnittlicher Unterhaltungs- und Instandhaltungszustand ohne weitere Schäden und Mängel unterstellt. Bezüglich des Risikos über dennoch vorhandene Schäden, siehe gesondertes Kapitel.**

### **3.6 Allgemeines zu weiteren Untersuchungen**

Die vorliegende Verkehrswertermittlung ist kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes, des energetischen Verhaltens des Gebäudes oder der Kanaldichtigkeit vorgenommen.

Des Weiteren wurden auch keine weiterreichenden Untersuchungen bezüglich tierischer oder pflanzlicher Schädlinge (z. B. an Holzgewerken, Fassade oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (z. B. bei Kupferleitungen) oder Ähnlichem vorgenommen.

Ebenso wurde das Bauwerk nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Verträglichkeit von Materialien (z. B. Lacke und Imprägnierungen) untersucht.

Entsprechende Sachverhalte können nur im Rahmen spezieller Untersuchungen geklärt werden, welche den Umfang einer Grundstückswertermittlung deutlich übersteigen.

#### 4. Gesamteindruck

Zusammenfassend ergibt sich zum Bewertungsstichtag folgender Gesamteindruck:

##### Lage:

Die **Gewerbelage** ist als durchschnittliche Lage einzustufen.

Die Lage zu **öffentlichen Verkehrsmitteln** ist als durchschnittlich einzustufen.

Die **Verkehrslage** ist am Objekt als durchschnittlich einzustufen.

##### Gebäude:

Die **Grundrisse** gemäß Aktenlage sind als zeitgemäß und nutzungsflexibel zu betrachten.

Die **Ausstattung** ist aufgrund mangelnden Zutritts unbekannt und wird im Rahmen der Wertermittlung als durchschnittlich unterstellt.

Der **Zustand** ist aufgrund mangelnden Zutritts unbekannt und wird im Rahmen der Wertermittlung als durchschnittlich unterstellt.

Die **Gebäudekonzeption** (Raumaufteilung, Abmessungen) ist als nutzungsflexibel zu betrachten und stellt nicht auf eine bestimmte Objektnutzung ab.

## 5. Grundlagen der Wertermittlung / Verfahrenswahl

Bewertungsgegenstand der Ermittlung ist das Grundstück einschließlich seiner Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen, sonstige Anlagen und Zubehör. Maßgebend für den Verkehrswert ist der Zustand des Bewertungsgegenstandes zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (**Bewertungsstichtag**).

Der **Verkehrswert** (§ 194 BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungspraxis sieht primär drei gleichrangige Bewertungsverfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks vor: a) das Vergleichswertverfahren, b) das Ertragswertverfahren und c) das Sachwertverfahren.

Die individuellen Umstände des einzelnen Bewertungsfalls sind bei der Verkehrswertermittlung bestimmend für die Verfahrenswahl. Hierbei sind wesentlich die allgemeinen Gepflogenheiten des Grundstücksverkehrs (d. h. das preisbestimmende Verhalten auf dem Grundstücksmarkt) von maßgeblicher Bedeutung.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das **Vergleichswertverfahren** zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben wäre, so auch im vorliegenden Fall.

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Gewerbeobjekt bebaut. Bei Gewerbeobjekten handelt es sich um Objekte, die als Vermietungsobjekt primär zur Erzielung eines Ertrags / einer Rendite dienen und somit der Gruppe der **Ertragswert-/Renditeobjekte** zuzuordnen sind.

Bei Grundstücken, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht (z. B. eigengenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser), richtet sich der Verkehrswert maßgeblich nach dem **Sachwertverfahren**. Das Bewertungsobjekt gehört nicht zu der Gruppe der Ein- oder Zweifamilienhäuser, des Weiteren werden vom örtlichen Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren angegeben und liegen auch nicht aus vergleichbaren Gemeinden vor. Im vorliegenden Fall ist somit der Sachwert nicht wertbestimmend für den Verkehrswert.

**Der Verkehrswert bestimmt sich bei der vorliegenden Objektgruppe vornehmlich aus dem Ertragswertverfahren.**

## 6. Bodenwertermittlung

### 6.1 Eingangsbetrachtung

Entsprechend § 40 ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln oder auch auf Grundlage von geeigneten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall wird der Bodenwert des Bewertungsgegenstandes auf Grundlage von Bodenrichtwerten abgeleitet.

Der **Bodenrichtwert** ist ein durchschnittlicher Lagewert des Grund- und Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Lage- und Nutzungsverhältnissen. Er wird durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte aus den Kaufpreissammlungen abgeleitet.

Weicht das Bewertungsgrundstück in wertbestimmenden Eigenschaften vom Bodenrichtwert ab (z. B. bei Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, Grundstückszuschnitt etc.), sind diese Abweichungen entsprechend darzustellen und durch Zu- oder Abschläge im Rechengang zu würdigen.

Im vorliegenden Fall wird der Bodenrichtwert in der Richtwertzone zum 01.01.2023 (letzte Veröffentlichung zum Bewertungsstichtag) mit folgenden durchschnittlichen Eigenschaften beschrieben<sup>1</sup>:

**Gewerbliche Baufläche**, durchschnittliche Grundstückstiefe 35 m, baureifes Land, erschließungsbeitragsfrei:

Der Bodenrichtwert wird hierfür angegeben mit **35,00 €/m<sup>2</sup>**.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich wertbestimmender Eigenschaften sowie Abweichungen der konjunkturellen Situation zum Stichtag sind gesondert zu berücksichtigen.

---

<sup>1</sup> Quelle: „Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW © Land NRW [Jahr]“; Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0).

Von den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks weicht das Bewertungsgrundstück wie folgt ab:

**Erschließungs-  
beitragsituation:**

Der erschließungsbeitragsrechtliche Zustand des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen erschließungsbeitragsrechtlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

**Lage/  
Ausrichtung:**

Die die Lage und Ausrichtung des Bewertungsgrundstücks entspricht den durchschnittlichen Lageeigenschaften in der Richtwertzone.

**Ausnutzung:**

Die Ausnutzung entspricht der Ortsüblichkeit und den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

**Größe:**

Die Grundstücksgröße entspricht etwa der Ortsüblichkeit und somit den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

**Zuschnitt:**

Der Zuschnitt des Grundstücks entspricht den durchschnittlichen Eigenschaften in der Richtwertzone.

Die Bodenwerte leiten sich wie folgt ab:

## 6.2 Bodenwert

Grundstücksgröße	Flst.	877	1.808 m <sup>2</sup>
			1.808 m <sup>2</sup>
Gesamtgröße			1.808 m <sup>2</sup>
davon			
- Baulandfläche			1.808 m <sup>2</sup>
- selbstständig verwertbare Baufläche			0 m <sup>2</sup>
- sonstige Flächen			0 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei (ebf.)			35,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Vorläufiger Bodenwert</b>	1.808 m <sup>2</sup> zu	35 €/m <sup>2</sup> rd.	<b>63.280 €</b>
Bodenwert selbstständig verwertbarer Baufläche zu 0% des Bodenrichtwerts			
hier	0 m <sup>2</sup> zu	0 €/m <sup>2</sup> rd.	0 €
Bodenwert sonstiger Flächen zu 0% des Bodenrichtwerts			
hier	0 m <sup>2</sup> zu	0 €/m <sup>2</sup> rd.	0 €
Summe, ebf.			63.280 €
<b>Bodenbezogene Besonderheiten:</b>			
- Wert der Erschießung bei Erschließungsbeitragspflicht			
hier	0 €/m <sup>2</sup> x	1.808 m <sup>2</sup>	0 €
- Lage/Ausrichtung	0,0% = rd.		0 €
- Ausnutzung	0,0% = rd.		0 €
- Größe	0,0% } = rd.		0 €
Zuschnitt	+	0,0% }	0 €
<b>Bodenwert, ebf. somit rd.</b>			<b>63.280 €</b>

## **7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

### **7.1 Lasten und Beschränkungen**

#### **7.1.1 Abt. II/1 (Eigentumsübertragungsvormerkung)**

In Abteilung II, lfd. Nr. 1 findet sich die folgende Eintragung (vgl. Anlage):

*„Eigentumsübertragungsvormerkung zur Sicherung des im Falle der Ausübung des diesem Berechtigten zustehenden befristeten Wiederkaufsrechts entstehenden Anspruchs. Bezug: Bewilligung vom 16.12.2009. Eingetragen am 17.06.2010.“*

Gemäß § 7 der Eintragungsbewilligung ist Folgendes festgehalten (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„Der Käufer räumt der WestGkA an dem Kaufobjekt für die Dauer von 10 Jahren, gerechnet vom Tage der Umschreibung dieses Grundbesitzes im Grundbuch an, ein Wiederkaufsrecht nach den Bestimmungen der §§ 456 bis 462 BGB ein.“*

### **Beurteilung**

Die o. g. Belastung zählt zu den **Verfügungs- und Erwerbsrechten**. Hierzu zählen insbesondere Vorkaufsrechte, Wiederkaufsrechte, Vormerkungen (§ 883 ff. BGB) und Aneignungsrechte.

Nach allgemeiner Verkehrsauffassung nehmen **Eigentumsübertragungsvormerkungen** keinen Einfluss auf den Verkehrswert von Grundstücken. Der Verkehrswert bestimmt sich nach dem Preis, der zum Bewertungsstichtag für ein Grundstück im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Somit nach dem Preis, der sich auf einem ausgewogenen Markt nach Angebot und Nachfrage ohne Zwang und Not sowie ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen bildet.

Eigentumsübertragungsvormerkungen dienen im Allgemeinen dem Zweck, die Übertragung eines Eigentums zu sichern, für das Eintreten bzw. Ausbleiben bestimmter Umstände (z. B. Zahlung eines vereinbarten Kaufpreises, Trennung einer Ehe, vertragsgemäße Grundstücksnutzung etc.). Diese Umstände sind in den Verträgen, die der Eintragung zu Grunde liegen, näher bezeichnet und geregelt. Vielfach sind die vertraglichen Regelungen einer Eigentumsübertragungsvormerkung durch die persönlichen Verhältnisse der Vertragsparteien zum Vertragsgegenstand (Grundstück) gekennzeichnet.

Im Rahmen einer Wertermittlung ist jedoch die persönliche Situation eines von der Vormerkung Begünstigten zu dem betreffenden Grundstück regelmäßig nicht nachprüfbar. Persönliche und ungewöhnliche Verhältnisse sind gemäß § 194 BauGB bei der Verkehrswertermittlung auch nicht zu berücksichtigen.

Es ist zu unterstellen, dass verständig und wirtschaftlich handelnde Parteien (Grundstückseigentümer und Begünstigte), wie sie einer Wertermittlung zu Grunde zu legen sind, ihre Interessen an einem auf dem freien Markt erzielbaren Preis (Verkehrswert) orientieren werden, um einen internen Ausgleich des am Markt erzielbaren Kaufpreises herbeizuführen.

Vor- und Nachteile von Vorkaufsrechten, Eigentumsübertragungsvormerkungen oder Wiederkaufsrechten, in Bezug ihres Einflusses auf den Verkehrswert von Grundstücken, heben sich im Allgemeinen gegenseitig auf. Zwar besteht bei Verkaufsabsichten sofort ein potenzieller Käufer zur Verfügung, hingegen ist eine möglicherweise abschreckende Wirkung auf weitere potenzielle Käufer nicht abzusprechen. Der Einfluss von Verfügungs- und Erwerbsrechten orientiert sich insofern maßgeblich an einem möglichen wirtschaftlichen Vorteil des Berechtigten.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird der Eintragung kein Werteinfluss beigemessen, er wird festgestellt mit einem

**Betrag von** **0,00 €**

**in Worten:** **null Euro.**

### **7.1.2 Abt. II/2 (Unterlassungsverpflichtung)**

In Abteilung II, lfd. Nr. 2 findet sich die folgende Eintragung (vgl. Anlage):

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung der Errichtung von Müll- oder Sondermüllverbrennungsanlagen oder eines Sonderabfallumschlaglagers).*

*Bezug: Bewilligung vom 02.06.2010. Eingetragen am 17.06.2010.“*

Gemäß § 9 der Eintragungsbewilligung ist Folgendes festgehalten (vollständigen Text vgl. Anlage):

*„Der Käufer verpflichtet sich der Stadt Selm gegenüber, für sich und seine Rechtsnachfolger unwiderruflich, die erworbene Grundstücksfläche nicht zum Zwecke der Errichtung von Müll- oder Sondermüllverbrennungsanlagen zu nutzen, bzw. Dritten zu überlassen. Dies gilt auch für die Errichtung eines Sonderabfallumschlaglagers.“*

### **Beurteilung**

Die genannte Eintragung ist der Gruppe der **Unterlassungsdienstbarkeiten** zuzurechnen. Sie verbieten die Vornahme bestimmter Handlungen auf dem dienenden Grundstück (§ 1018 BGB). Hierzu zählen insbesondere Bauverbote und –Beschränkungen, Gewerbebetriebsdienstbarkeiten, Wärme- und Energiebezugsdienstbarkeiten, Wohnungsbelegungsrechte und Verbote von Immissionen.

Der Markt für Müllverbrennungsanlagen sowie Sonderabfallumschlaglager stellt einen verschwinden geringen Teil des Grundstücksmarkts dar, welcher durch Gemeinden, Städte und die Gesetzgebung sehr eng geregelt wird (u. A. durch planungsrechtliche Festsetzungen). Für den Bereich, in dem das Bewertungsgrundstück gelegen ist, ist gemäß Bebauungsplan festgesetzt, dass nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Errichtung einer der o. g. Entsorgungsanlagen auf dem Bewertungsgrundstück ist daher auch in Zukunft als eher unwahrscheinlich zu bewerten. Sonstige allgemein gewerbetypische Nutzungen des Grundstücks sind durch die Eintragung nicht beeinträchtigt.

Bezogen auf die gewerbliche Grundstücksnutzung des Bewertungsobjekts zum Stichtag, stellt die Eintragung daher insgesamt lediglich einen vernachlässigbar geringen Einfluss auf das Bewertungsgrundstücks dar

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird der Eintragung kein Werteeinfluss beigemessen, er wird festgestellt mit einem

**Betrag von** **0,00 €**

**in Worten:** **null Euro.**

### **7.1.3 Abt. II/3 (Duldungsverpflichtung)**

In Abteilung II, lfd. Nr. 3 findet sich die folgende Eintragung (vgl. Anlage):

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Immissionen).  
Bezug: Bewilligung vom 02.06.2010. Eingetragen am 17.06.2010.“*

Gemäß § 10 der Eintragungsbewilligung ist Folgendes festgehalten (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„Der Käufer verpflichtet sich gegenüber der Stadt Selm, von Nachbargrundstücken ausgehende Immissionen, wie z. B. Lärm, Erschütterungen, Geräusche usw. die über das Maß des in einem Gewerbegebiet zulässigen nicht hinausgehen, zu dulden und keine ihm insoweit aufgrund nachbarschützender Vorschriften des öffentlichen oder privaten Rechts zustehenden Abwehransprüche geltend zu machen.“*

### **Beurteilung**

Die genannte Eintragung ist der Gruppe der **Duldungs- und Unterlassungsdienstbarkeiten** zuzurechnen.

Der Einfluss einer Dienstbarkeit bemisst sich i. d. R. nach ihrer einschränken- den Wirkung auf das Bewertungsgrundstück. Das Bewertungsgrundstück ist in einem Gewerbegebiet gelegen und wird augenscheinlich ebenfalls ausschließ- lich zu Gewerbebezwecken genutzt. Im Bereich des Grundstücks ist daher zu- nächst grundsätzlich mit gewerbegebietstypischen Immissionen aus Lieferver- kehr sowie Gewerbe zu rechnen. Somit stellen die in der Eintragungsbewilli- gung aufgeführten ggf. möglichen Immissionen keinen zusätzlichen Aspekt im Konglomerat der Immissionen dar. Eine wesentliche Verschlechterung der Immissionslage und somit Schlechterstellung aufgrund der Eintragung ist da- her nicht nachhaltig abzuleiten. Die Durchsetzung etwaiger rechtlicher Unter- lassungsklagen oder Entschädigungsforderungen dürfte aufgrund der Eintra- gung jedoch erschwert sein.

Bezogen auf die gewerbliche Grundstücksnutzung des Bewertungsobjekts zum Stichtag, stellt die Eintragung daher insgesamt lediglich einen vernachlässig- bar geringen Einfluss auf das Bewertungsgrundstücks dar.

Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird der Eintragung kein Wertein- fluss beigemessen, er wird festgestellt mit einem

**Betrag von** **0,00 €**

**in Worten:** **null Euro.**

### **7.1.4 Abt. II/5 (Photovoltaikanlage)**

In Abteilung II, lfd. Nr. 5 findet sich die folgende Eintragung (vgl. Anlage):

*„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und Betrieb einer Photovoltaikanlage nebst Bau- und Einwirkungsverbot).  
Bezug: Bewilligung vom 02.04.2013. Eingetragen am 29.08.2014.“*

Gemäß Eintragungsbewilligung ist Folgendes festgehalten (vollständiger Text vgl. Anlage):

*„...berechtigt den Betreiber [Begünstigten] auf dem auf vorbezeichnetem Flurstück...befindlichen Gebäude, eine Photovoltaikanlage zu errichten, zu betreiben und zu nutzen, sowie sämtliche zu deren Betrieb erforderlichen Anlagen, insbesondere Schalt-, Mess- und Transformatorstationen, befestigte Zuwegungen und Gerüst-/Kranstellflächen, sowie unter- und oberirdische Anschlussleitungen, herzustellen, instand zu halten und zu nutzen. Auf dem Grundstück dürfen für die Dauer des Bestehens dieser Anlage keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, welche den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Anlage beeinträchtigen oder gefährden.“*

### **Beurteilung**

Die o. g. Belastung zählt zu der Gruppe der **Nutzungsrechte**. Die beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach §§ 1090 bis 1092 BGB berechtigt denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung eingetragen ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen (Mitbenutzungsrecht). Zu den Nutzungsrechten zählen insbesondere das Wohnungsrecht, Leitungs- und Kanalrechte, Wegerechte, Installations- und Nutzungsrechte (z. B. die Anbringung von Fernmeldeanlagen oder Aufstellung von Anlagen zur Energiegewinnung) und vieles mehr.

Demgegenüber hat der Berechtigte gemäß § 1020 BGB die Pflicht, die auf dem belasteten Grundstück benutzten Anlagen in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten. Der Eigentümer hat gemäß § 1022 BGB hingegen die Pflicht, die baulichen Anlagen des belasteten Grundstücks zu unterhalten.

Im vorliegenden Fall ist vereinbart, dass der Berechtigte das Grundstück zur Installation und Unterhaltung einer Photovoltaikanlage nutzen kann.

Für die Bewertung der Belastung aus dem Nutzungsrecht ist von wesentlicher Bedeutung, auf welche Flächen und Bereichen sich die Nutzung durch den Berechtigten bezieht und ob ggf. weitere Gebäudereiche durch die Ausübung des Rechts in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

Gemäß Eintragungsbewilligung erstreckt sich das Nutzungsrecht vornehmlich auf die auf dem Gebäude befindlichen Flächen (Dach). Entsprechend der Grundrisszeichnungen aus dem Bauaktenarchiv, sind keine weiteren Räume oder Flächen zur ausschließlichen Unterbringung von, mit der Photovoltaikanlage im Zusammenhang stehender, technischen Anlagen im Gebäude vorhanden.

Die Ausübung des Nutzungsrechts berührt demnach im Wesentlichen die Dachfläche des Gebäudes.

Für die Wertermittlung ist die Frage der Lastentragung sowie möglicher Erträge von Bedeutung. Gemäß Eintragungsbewilligung hat der Begünstigte des Rechts die Herstellung und Instandhaltung der mit der Photovoltaikanlage im Zusammenhang stehenden Einrichtungen, Zuwegungen, Gerüst- und Kranstellfläche sowie Leitungen allein zu tragen.

Stellt ein Dritter auf einem fremden Grundstück Photovoltaikanlagen auf, werden hierfür im Allgemeinen an den Grundstückseigentümer Entgelte gezahlt. Dieses kann in Form einer Pacht oder durch Leistung eines einmaligen Ablösebetrages erfolgen. Die Eintragungsbewilligung enthält keine Hinweise auf Entgeltzahlungen und darüber hinaus gehende Auskünfte und Vereinbarungen lagen zum Stichtag nicht vor.

Im Nachfolgenden wird daher unterstellt, dass eine regelmäßige Pacht nicht geleistet wird und eine einmalige Ablösung bereits bezahlt wurde.

Gemäß Eintragungsbewilligung ist das Recht auf die Dauer des Bestehens der Anlage zeitlich befristet.

Der Einfluss, der aufgrund der Eintragung auf dem Dach des Bewertungsobjektes angebrachten Photovoltaikanlage auf die Nutzung des Gebäudes und Grundstücks, ist als gering zu betrachten. Ein Minderwert ergibt sich jedoch, da mit einem erhöhten Aufwand bei Wartungs- und Reparaturarbeiten an den Dachflächen, aufgrund der darauf angebrachten Solarpaneele, zu rechnen ist. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird der Eintragung daher, bezogen auf die Restnutzungsdauer der Gebäude, ein geringer Werteeinfluss beigemessen.

Der Minderwert aus der Photovoltaikanlage wird zu 2 % des Gebäudewerts veranschlagt:

2 % von 570.000 € sind 11.400 €

Der Wertabschlag beträgt somit insgesamt

**rund -11.000 €**

**in Worten: minus elftausend Euro**

## 8. Ertragswertermittlung

### 8.1 Allgemeine Hinweise

Das Ertragswertverfahren beurteilt im Wesentlichen wirtschaftliche Merkmale bei der Wertfindung. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider.

Der Ertragswert (§§ 27 ff. ImmoWertV) ergibt sich aus der Summe des Bodenwertanteils und des Wertanteils bestehend aus den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen. Zusätzlich sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen, die bei der Ermittlung des Ertrages und der Bewirtschaftungskosten noch nicht berücksichtigt wurden. Insbesondere sind dies Abweichungen vom normalen baulichen Zustand (z. B. Baumängel, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf etc.) soweit sie nicht bereits durch den Ansatz einer reduzierten Restnutzungsdauer berücksichtigt wurden.

Als Grundlage für die Ertragswertermittlungen können sowohl die tatsächlichen Mieterträge als auch die ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Erträge herangezogen werden. Eine der Grundlagen zur Ermittlung der ortsüblichen und nachhaltig erzielbaren Miete bilden u. a. die Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen oder ortsübliche Gewerbemieten.

Unter Beachtung der Lage auf dem Wohnungsmarkt sowie der tatsächlichen Gegebenheiten der Wohnung (Lage, Art, Größe, Ausstattung, Zustand) wird zum Bewertungsstichtag ein als ortsüblich und nachhaltig erachteter Rohertrag als Grundlage herangezogen. Entsprechendes ist für Gewerbeobjekte übertragbar.

Die herangezogene ortsübliche und nachhaltige Miete gilt für vergleichbare mängelfreie Objekte. Zum Bewertungsstichtag ist der Bewertungsgegenstand jedoch nicht mängelfrei (s. o.). Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die vorhandenen Mängel zu beseitigen sind, sodass hiernach der angesetzte Ertrag erzielbar ist.

Der ggf. erforderliche Aufwand für die Beseitigung von Baumängeln, Bauschäden, Restfertigstellungsbedarf und Instandsetzungsaufwendungen, ist im Ertragswertverfahren zusätzlich als Zeitwert (alterswertgemindert) zu berücksichtigen.

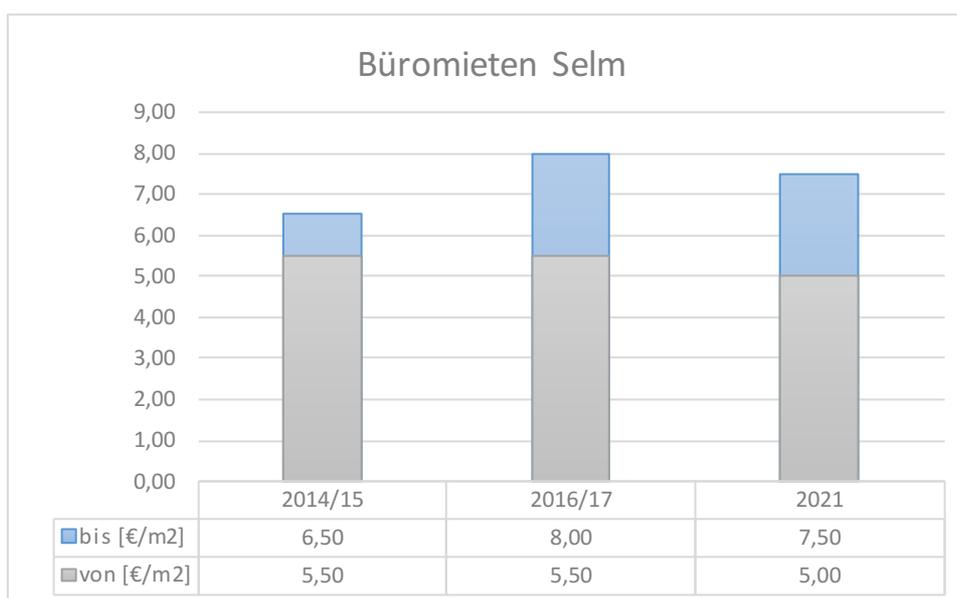
Die **Bewirtschaftungskosten** bestimmen sich aufgrund der gegebenen Art und des gegebenen Baualters des Bewertungsobjektes. Sie beinhalten die Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und einzel-fallabhängig auch die Betriebskosten.

## 8.2 Tatsächliche Erträge

Das Bewertungsobjekt war zum Stichtag augenscheinlich eigengenutzt. Tatsächliche Erträge sind unbekannt. Die folgende Wertermittlung stützt sich daher auf nachhaltige und ortsübliche Entgelte.

Die tatsächlichen Mieten bewegen sich damit am unteren Ende der ortsüblichen Neuvermietungsmieten laut Gewerbemietpiegel der IHK zu Dortmund.

Durchschnittliche Büro-/Praxismieten in Selm werden für 2021 wie folgt angegeben:



Durchschnittliche Hallenmieten in Selm werden für 2021 nicht angegeben. Gemäß Gewerbemietpiegel der IHK zu Dortmund beträgt die durchschnittliche Hallenmiete im Kammerbezirk zwischen 4,00 €/m<sup>2</sup> und 6,50 €/m<sup>2</sup> (ohne Dortmund und ECO Port/Flughafen Holzwickede).

### 8.3 Liegenschaftszinssatz

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 ImmoWertV) dient zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.

Der Gutachterausschuss im Kreis Unna weist aufgrund einer zu geringen Dattendichte keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte aus.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW listet in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für Gewerbe in großen kreisangehörigen Städten und Kreisen mit einer Spanne von 3,9-7,0 % auf. Die Standardabweichungen betragen hierbei 0,7-3,2 %. Die durchschnittlichen Mieten werden hierbei mit 2,00-6,20 €/m<sup>2</sup> angegeben. Die durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten werden mit einer Spanne von 14-40 % angegeben und die durchschnittlichen Restnutzungsdauern mit 14-40 Jahren.

Der benachbarte Gutachterausschuss der Stadt Unna gibt in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 als durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Gewerbe 3,2 %, bei einer Standardabweichung von 1,9 % an.

Der **objektspezifische angepasste Liegenschaftszinssatz**<sup>2</sup> (§ 33 ImmoWertV, im Folgenden nur Liegenschaftszinssatz genannt) wird aufgrund der mit dem Bewertungsobjekt verbundenen Objekt- und Lagekriterien mit einem Ansatz, im mittleren Bereich der angegebenen Durchschnittswerte gewählt.

---

<sup>2</sup> Bessere Lage und sinkende Objektrisiken führen zu niedrigeren Liegenschaftszinssätzen, schlechtere Lagen und erhöhte Objektrisiken führen zu höheren Liegenschaftszinssätzen.

## 8.4 Gebäudedaten

### **Den greifbaren Unterlagen nach, weist das Bewertungsobjekt folgende Daten auf:**

Gebäudeart:	Betriebsgebäude
Jahr des Bewertungsstichtags:	2023
Baujahr ca.:	2012
Gebäudealter zum Stichtag 2023:	11 Jahre

Gesamtnutzungsdauer (GND) gemäß Anl. 1	40 Jahre
--	----------

maßgebende GND gemäß Angaben des zuständigen Gutachterausschusses <sup>#)</sup> :	40 Jahre
wirtschaftliche RND <sup>Δ)</sup> :	29 Jahre

Alterswertminderung, linear rund:	27,5 %
-----------------------------------	--------

---

Nutzfläche (NF) ca.:	759,74 m <sup>2</sup>
----------------------	-----------------------

Nutzeinheiten (NE):	1 NE
Garagenstellplätze (GA):	1 GA

<sup>#)</sup> Die Anwendung der vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätze ist die Konformität mit dem Modell des Gutachterausschusses zu bewahren. Im vorliegenden Fall sind keine Gesamtnutzungsdauern im Modell des Gutachterausschusses zu Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte angegeben. Die Angaben der GND gemäß Anl. 1 ImmoWertV sind daher anzuwenden.

<sup>Δ)</sup> gemäß Anl. 4 ImmoWertV (bei kernsanierten Objekten kann die RND bis zu 90 % der GND betragen)

## 8.5 Ertragswert

fiktiv nachhaltig erzielbarer Ertrag

### Betriebsgebäude

- Nutzfläche	759,74 m <sup>2</sup> x	5,00 €/m <sup>2</sup>	3.799 €	98,70 %
- Garagenstellplätze	1 GA x	50,00 €/GA	50 €	1,30 %
Summe			<u>3.849 €</u>	100,00 %

jährlicher Rohertrag rd.

$$3.849 \text{ €} \times 12 = 46.188 \text{ €}$$

### Bewirtschaftungskosten für

- Instandhaltung Nutzfläche	759,74 m <sup>2</sup> x	13,50 €/m <sup>2</sup>	10.256 €
Garagestellplätze	1 GA x	51,00 €/GA	51 €
- Verwaltung NE	46.188 €	3 %	1.386 €
- Mietausfallwagnis insg.	46.188 €	4 %	<u>1.848 €</u>
(entspricht somit rd. 29 % des Rohertrages)			13.541 €

insgesamt

$$\underline{-13.541 \text{ €}}$$

**jährlicher Reinertrag des Grundstücks somit**

$$\underline{\underline{32.647 \text{ €}}}$$

**Übertrag:** **32.647 €**

abzüglich Verzinsung des Bodenwertanteils (ebf.)

	3,2 % von	63.280 €	<u>-2.025 €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen			30.622 €
- Betriebsgebäude			
Vervielfältiger (v) bei RND 29 Jahren und Zinssatz 3,20 % rund 18,715			
	30.622 € x	98,70 % x	18,715 = 565.641 €
- Garage			
Vervielfältiger (v) bei RND 29 Jahren und Zinssatz 3,20 % rund 18,715			
	30.622 € x	1,30 % x	18,715 = <u>7.450 €</u>
- Gebäudeertragswert somit			573.091 €
- Bodenwert, insgesamt			<u>63.280 €</u>
Vorläufiger Ertragswert ohne Marktanpassung			636.371 €

Marktanpassung (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV)

Die Einflüsse der Marktsituation sind nur noch insoweit zu berücksichtigen, insofern sie nicht bereits in den obigen Bewertungsansätzen (insbes. Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, nachhaltige Erträge oder ggf. Vergleichskaufpreise etc.) eingeflossen sind.

Im vorliegenden Fall ist zur Berücksichtigung der Markteinflüsse ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von ca.

0 % als marktgerecht zu betrachten.

	0 % von	636.371 € rund	<u>0 €</u>
Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst			636.371 €

Vorläufiger Ertragswert, marktangepasst 636.371 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

- Baumängel/-schäden, Unterhaltungsstau als Zeitwert<sup>\*)</sup>  
10 % von 636.371 € rund -63.637 €

- sonstige wertbeeinflussende Merkmale  
hier Risiko wegen unklarer Genehmigungssituation Garage -500 €

---

somit 572.234 €

**Ertragswert somit rund 570.000 €**

\*) Hier nur für eine ordnungsgemäß Abnutzung übersteigende, von außen sichtbare Schäden.

## 9. Verkehrswertermittlung

### 9.1 Verkehrswertableitung

Der Verkehrswert von Renditeobjekten, die primär zur Erzielung einer Rendite dienen, wird entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr aus dem **Ertragswert** abgeleitet (s. o.).

Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert unter Einbeziehung der zum Stichtag bestehenden Lage auf dem Grundstücksmarkt aus dem Ertragswert abgeleitet.

## 9.2 unbelasteter Verkehrswert, ohne Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.06.2023 wird der Verkehrswert für das mit einem

### **Betriebsgebäude bebaute Grundstück**

Dieselweg 18  
59379 Selm-Bork

Gemarkung: Bork  
Flur: 4  
Flurstück(e): 877

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Gewerbeobjekte, **ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen und eines Sicherheitsabschlags**, festgestellt mit

**570.000,00 €**

**in Worten:      fünfhundertsiebzigttausend Euro**

(entspricht rund 750 €/qm Nutzfläche)

**Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wird nachfolgend der Einfluss des Sicherheitsabschlags und der Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt und abschließend zum „Verkehrswert gemäß ZVG, einschl. Sicherheitsabschlag“ fortgeführt.**

### 9.3 Sicherheitsabschlag

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte somit nicht vorgenommen werden.

Die tatsächliche Ausstattung, der Zustand der Ausstattung sowie ggf. vorhandene Schäden und Mängel sind zum Stichtag daher nicht bekannt.

Die sich hieraus ergebenden Unwägbarkeiten sind im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens mit einem Abschlag vom Verkehrswert zu berücksichtigen (Sicherheitsabschlag).

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich als Risiko einer möglichen Beeinträchtigung des Ausbaus und des Zustands, welches ein verständiger Erwerber, der der Wertermittlung zu unterstellen ist, wertmindernd ins Kalkül ziehen würde.

Der Sicherheitsabschlag wird im vorliegenden Fall mit 10 % des Verkehrswerts festgestellt.

Der geminderte Wert ergibt sich somit aus:

Verkehrswert ohne Sicherheitsabschlag		570.000 €
Sicherheitsabschlag		
10 % von	570.000 € rd.	<u>-57.000 €</u>
Wegen mangelnden Zugangs		
<b>geminderter Verkehrswert:</b>		<b>513.000 €</b>

#### **9.4 unbelasteter Verkehrswert, einschl. Sicherheitsabschlag**

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.06.2023 wird der Verkehrswert für das mit einem

##### **Betriebsgebäude bebaute Grundstück**

Dieselweg 18  
59379 Selm-Bork

Gemarkung: Bork  
Flur: 4  
Flurstück(e): 877

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Gewerbeobjekte, **ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen, einschließlich eines Sicherheitsabschlags**, festgestellt mit

**513.000,00 €**

**in Worten:      fünfhundertdreizehtausend Euro**

(entspricht rund 675 €/qm Nutzfläche)

**Für die besonderen Zwecke des Zwangsversteigerungsverfahrens wird nachfolgend der Einfluss der Lasten und Beschränkungen getrennt ermittelt und abschließend zum „Verkehrswert einschließlich Sicherheitsabschlag“ fortgeführt.**

## 9.5 Zusammenstellung der Lasten und Beschränkungen

<b>unbelasteter Verkehrswert einschl. Sicherheitsabschlag</b>		<b>513.000 €</b>
Einfluss aus Lasten und Beschränkungen		
- Abt. II/1 (Eigentumsübertragungsvormerkung)	0,00 €	
- Abt. II/2 (Unterlassungsverpflichtung)	0,00 €	
- Abt. II/3 (Duldungsverpflichtung)	0,00 €	
- Abt. II/5 (Photovoltaikanlage)	<u>-11.000,00</u>	
Summe aus Lasten und Beschränkungen	-11.000,00 €	<u>-11.000 €</u>
<b>Wert des belasteten Grundstücks, rund</b>		<b>502.000 €</b>

## 9.6 Verkehrswert, einschl. Sicherheitsabschlag

Zum Wertermittlungsstichtag, dem 15.06.2023 wird der Verkehrswert für das mit einem

### **Betriebsgebäude bebaute Grundstück**

Dieselweg 18  
59379 Selm-Bork

Gemarkung: Bork  
Flur: 4  
Flurstück(e): 877

unter Berücksichtigung der wertrelevanten Einflüsse und der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Gewerbegrundstücke, **einschließlich eines Sicherheitsabstandes**, festgestellt mit

**502.000,00 €**

**in Worten:      fünfhundertzweitausend Euro**

(entspricht rund 661 €/qm Nutzfläche)

## 10. Schlusswort

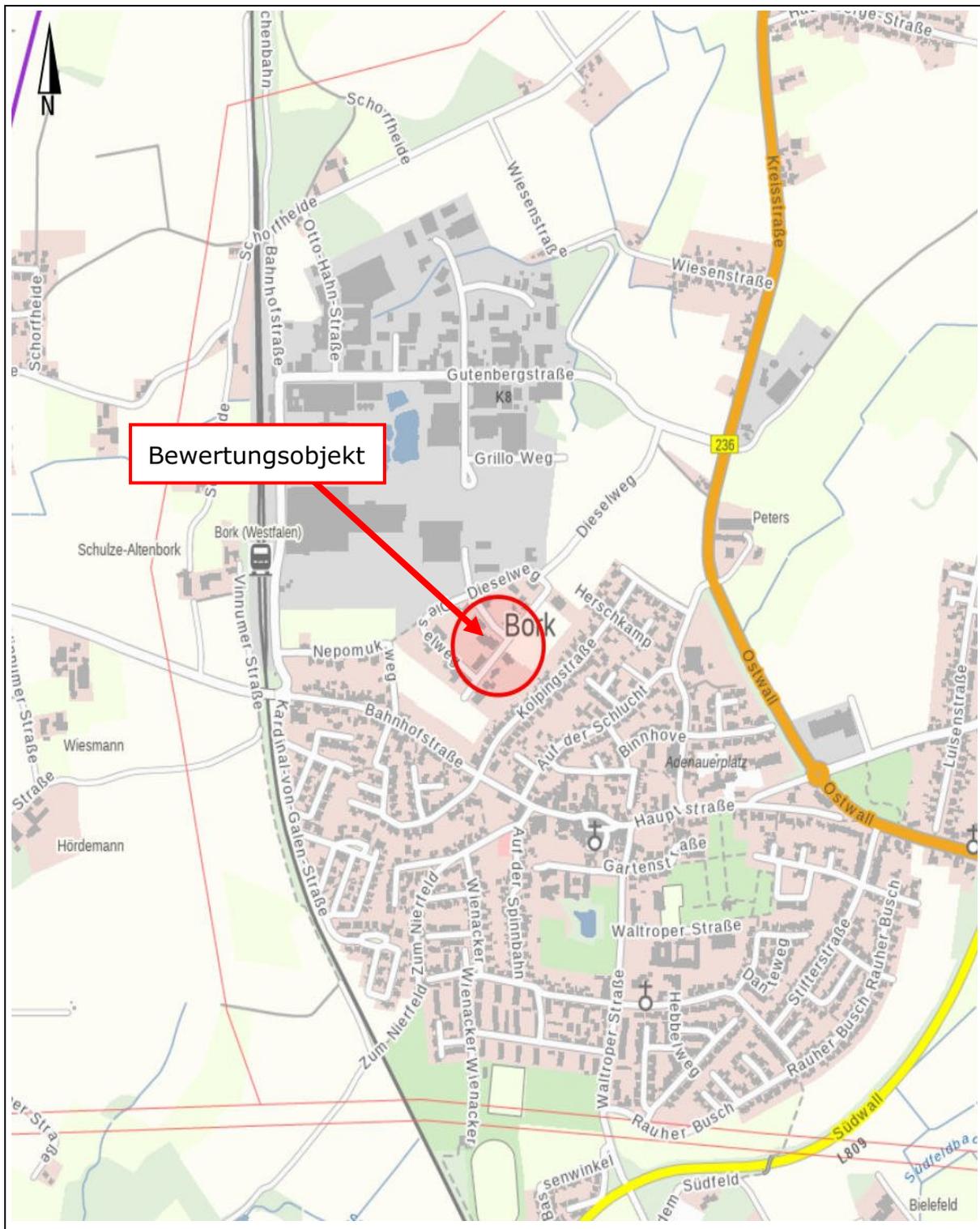
Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit diesem Wertgutachten verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin und dass ich das Gutachten unabhängig, unparteiisch und nach dem heutigen Kenntnisstand erstellt habe.

## **11. Literatur, Fundstellen, Gesetze**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S.738), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 22.12.2020 (BGBl. I S. 3256)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 12.01.2021 (BGBl. I S. 34)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
- HILLEBRAND, H.: Grundstückswertermittlung 4. Auflage, Stuttgart, 2001
- FISCHER, LORENZ: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien p2. Aufl., Köln, 2013
- KLEIBER, W., SIMON, J.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB 3-7. Auflage, Köln
- KLEIBER, W., SIMON, J.: WertV98. Marktwertermittlung 6. Auflage, Köln, 2004
- KLEIBER, W.: WertR 02, Wertermittlungs-Richtlinien 2002 und Normalherstellungskosten NHK 2000 Textsammlung 8. Auflage, 2003
- KLEIBER, W.: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien 2006 Textsammlung 9. Auflage, 2006
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken 5. Aufl., Neuwied, 2015
- PETERSEN, H.: Marktorientierte Immobilienbewertung 6. Auflage, 2003
- Troff, H.: Bewertung von Grundtücken mit Anlagen erneuerbarer Energie, München 2015

## **Anlagen**

## Anlage 1    Übersichtsplan

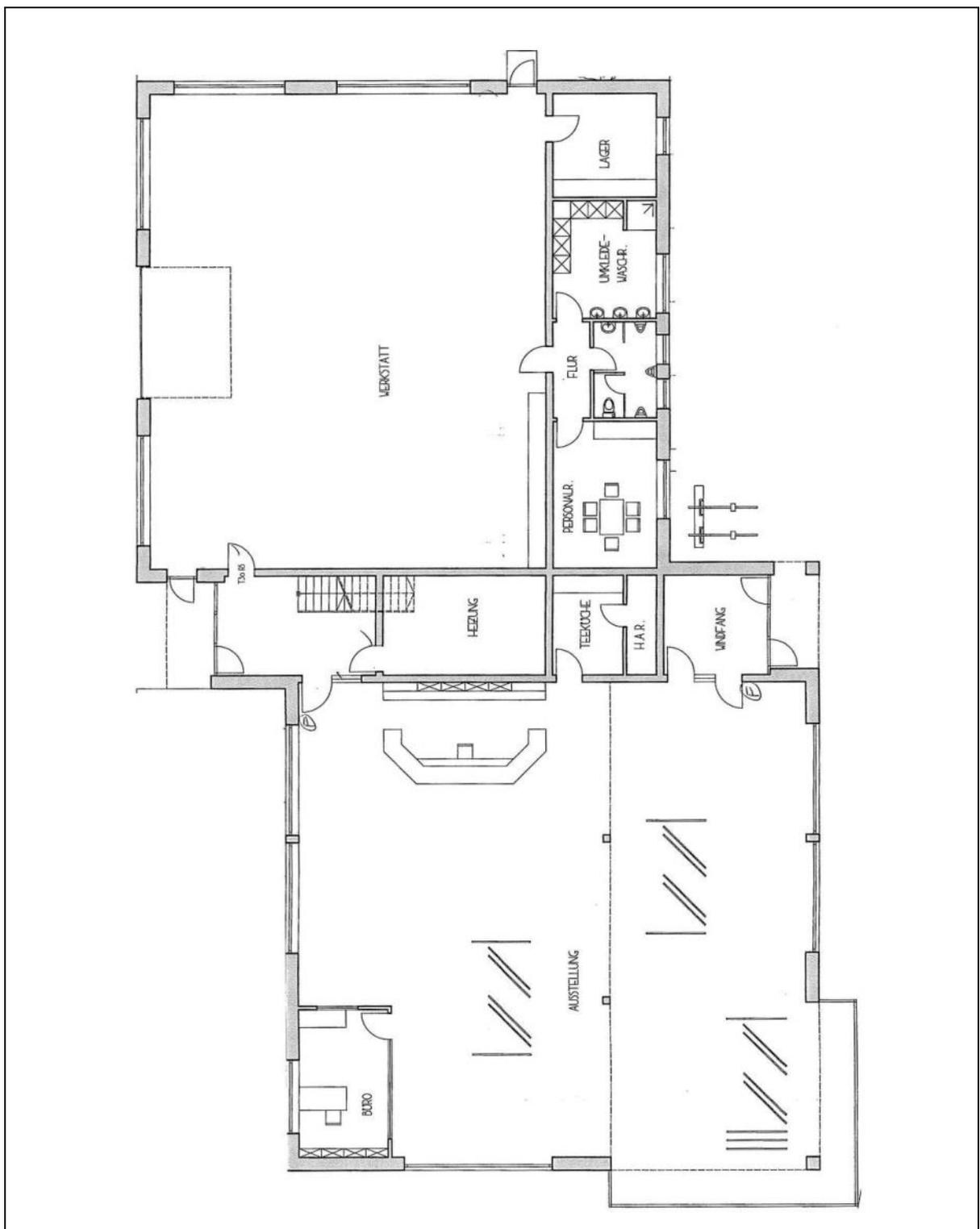


© Geobasis NRW

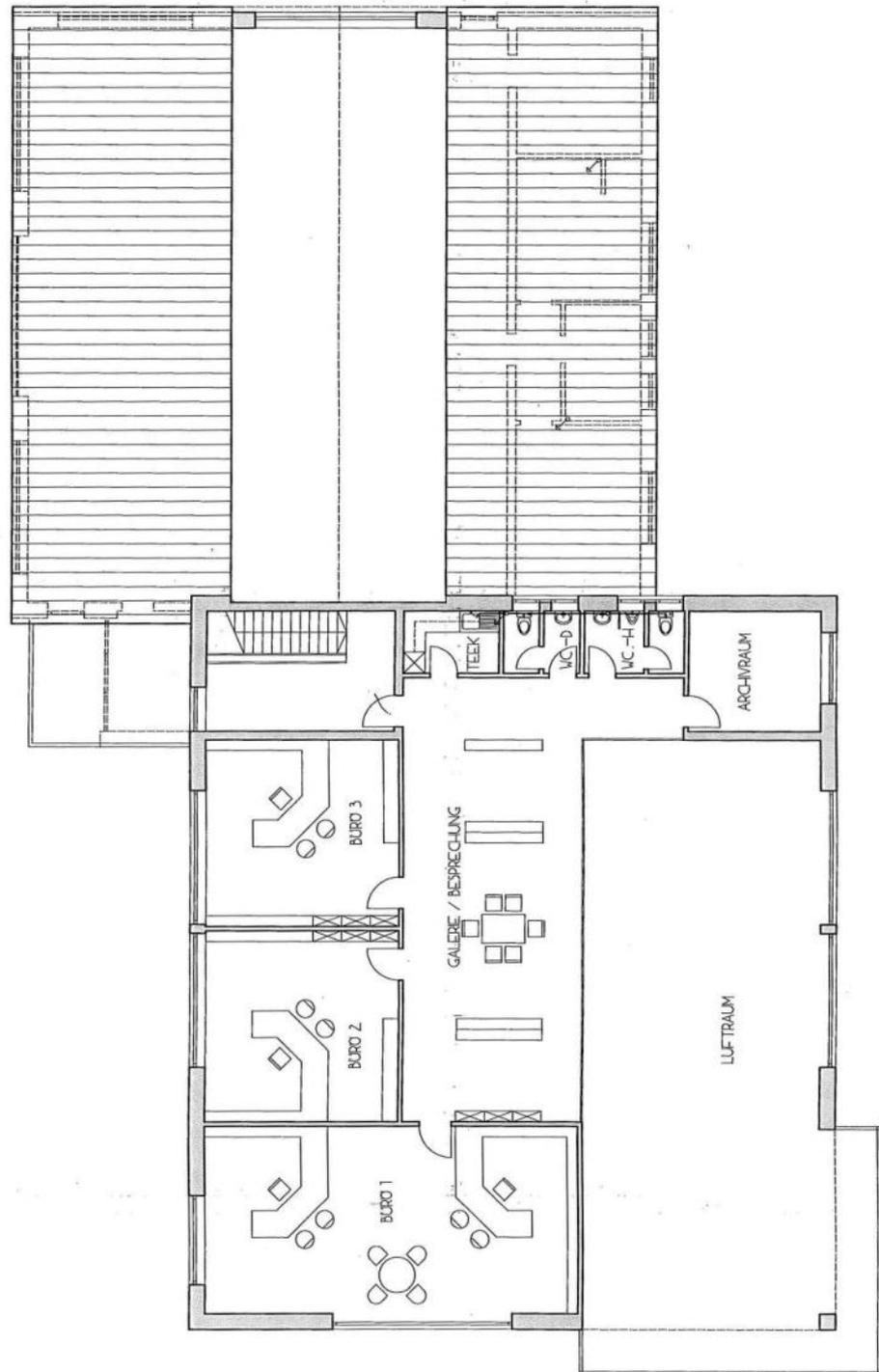
Bewertungsobjekt	
Straße:	Dieselweg 18
Ort:	59379 Selm-Bork

## **Anlage 14 Grundrisse**

Die Grundrissdarstellungen sind den Genehmigungsunterlagen der Stadt Selm entnommen und konnten mangels Zutritts nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten auf Übereinstimmung hin überprüft werden.



Grundriss	
Objekt:	Betriebsgebäude
Geschoss:	Erdgeschoss
Maßstab:	ohne



Grundriss

Objekt:	Betriebsgebäude
Geschoss:	Obergeschoss
Maßstab:	ohne