



**Gutachten, Gebäude-
und Industriebewertungen**

Zum Rosengarten 18
53773 Hennef

Telefon (02242) 912575
Telefax (02242) 912576
E-Mail office@sv-buero-barth.de
Internet www.sv-buero-barth.de

Reg.-Nr. 24-B-1501

42 K 164/23

Verkehrswertgutachten - Internetfassung

Produktions- und Lagergebäude (Cube 01)

PLZ, Ort	53859 Niederkassel-Mondorf
Straße	Rheidter Straße 52a
Ortsbesichtigung	19.02.2024
Wertermittlungsstichtag	19.02.2024



Verkehrswert

(nach § 74a ZVG)

630.000 €

Diese Internetfassung unterscheidet sich vom Originalgutachten nur darin, dass sie keine Anlagen enthält.

Inhaltsverzeichnis

	Blatt
1 . Grundlagen der Wertermittlung	3
2 . Grundstück	5
3 . Gebäudebeschreibung	10
4 . Wertermittlungsverfahren	14
5 . Bodenwert	18
6 . Sachwert	20
7 . Ertragswert	23
8 . Lasten und Beschränkungen	26
9 . Verkehrswert (Marktwert)	27
10 . Zusätzlicher Auftrag	28

1. Grundlagen der Wertermittlung

1.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)	Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA)	Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Wohnflächenverordnung (WoFlV)
Landschaftsgesetz (LG)	Betriebskostenverordnung (BetrKV)

1.2 Fachliteratur

Ross, Brachmann, Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Hannover: Theodor Oppermann Verlag, 30. Auflage 2012

Kleiber
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Köln: Reguvis Verlag, 9. Auflage 2020

Pohnert, Ehrenberg, Haase, Horn
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen
Luchterhand-Verlag, 6. Auflage 2005

Rössler, Langner fortgeführt von Simon, Kleiber, Joeris, Simon
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
München/Unterschleißheim: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag, 8. Auflage 2004

Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A - Z
Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2018

Grundstücksmarkt und Grundstückswert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Neuwied: Luchterhand - Wolters Kluwer Verlag

1.3 Abkürzungsverzeichnis

BGF	Bruttogrundfläche	BRI	Bruttorauminhalt
RND	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	GND	Gesamtnutzungsdauer
NHK	Normalherstellungskosten	LZS	Liegenschaftszinssatz
FNP	Flächennutzungsplan	B-Plan	Bebauungsplan
II. BV	II. Berechnungsverordnung	BWK	Bewirtschaftungskosten
BPI	Baupreisindex	VPI	Verbraucherpreisindex
GRZ	Grundflächenzahl	GFZ	Geschossflächenzahl
BKI	Baukosteninformationszentrum	ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebpf	erschließungsbeitragspflichtig		

1.4 Allgemeines

Auftraggeber

Mit Schreiben vom 02.01.2024 hat mich das Amtsgericht Siegburg beauftragt, in dem Zwangsversteigerungsverfahren 42 K 164/23 ein Gutachten über den Grundbesitz "Rheidter Straße 52a in 53859 Niederkassel-Mondorf" zu erstellen.

Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) gem. § 74a ZVG

Zusätzlicher Auftrag

1. Für den Fall, dass auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb vorhanden sein sollte, ist festzustellen, Art und Inhaber desselben und ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang).
2. Die Namen eventueller Mieter und Pächter sowie deren Anschrift festzustellen. Bei Eheleuten auch den Vornamen der Ehefrau.
3. Es wird gebeten, die amtliche Adresse festzustellen.

Wertermittlungstichtag 19.02.2024

Qualitätsbestimmungstichtag Entspricht dem Wertermittlungstichtag

Ortsbesichtigung 19.02.2024

Auskünfte

der Stadt Niederkassel (Planungsamt etc.)
des Rhein-Sieg-Kreises (Gutachterausschuss etc.)
Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung

2. Grundstück

2.1 Allgemeine Angaben (Gemäß Grundbuchauszug vom 17.11.2023)

Amtsgericht: Siegburg Grundbuch von: Mondorf

Bewertungsobjekt

Blatt	lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
10147	10	Mondorf	7	1269	3.504 m ²

Lasten und Beschränkungen

In Abteilung II des Grundbuches ist eingetragen:

2 zu 6,10)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Mondorf Flur 07 Flurstück 960 (Blatt 2370 BV Nr. 1)

7 zu 2,3,4,6,7,10)

Verfügungsverbot (personenbezogen)

Dem Eigentümer ist untersagt, über das eingetragene Grundeigentum ohne Zustimmung zu verfügen, insbesondere es zu belasten oder zu übertragen.

8 zu 2,3,4,6,7,10)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Nicht eingetragene Umstände, die den Wert beeinflussen können, sind mir nicht bekannt.

Baulasten

Eintragungen im Baulastenverzeichnis liegen gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung nicht vor.

Denkmalschutz

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

Wohnungsbindung

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

2.2 Lage

Kreis	Rhein-Sieg-Kreis
Ort	Stadt Niederkassel
Einwohner	rd. 38.000
Ortsteil	Mondorf
Kaufkraftkennziffer	105,2 (lt. IHK Bonn-Rhein-Sieg; Stand: 2023)
Entfernungen (Zentren)	Köln ca. 29 km
	Bonn ca. 10 km
	Kreisstadt Siegburg ca. 14 km
	Zentrum ca. 6,5 km (Niederkassel)
Verkehrslage	Autobahn(en) A 565 ca. 5,5 km; A 59 ca. 8 km
	Bundesstraße(n) B 8 ca. 9 km
	Bahnhof ca. 9 km (Troisdorf-Spich)
	Bushaltestelle ca. 1,5 km
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten sind im Stadtteilzentrum von Mondorf vorhanden. Darüber hinaus in Niederkassel, Bonn und Köln. Kindergarten ca. 1 km Schulen ca. 2 km (Grundschule) In Niederkassel sind alle in NRW typischen Schulformen vorhanden.
Umgebung	Gewerbegebiet nördlich von Niederkassel-Mondorf. Bei der Struktur der Umgebung handelt es sich um eine typische Gewerbegebietslage.
Immissionen	Beeinträchtigung durch Kfz-Verkehr oder Ähnliches wurde nicht festgestellt. Störende Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.
Beurteilung der Lage	Das Bewertungsobjekt befindet sich in Niederkassel, einer Stadt im westlichen Rhein-Sieg-Kreis unweit von Bonn. Sie liegt östlich des Rheins zwischen den Oberzentren Köln und Bonn und westlich von Troisdorf. Der Stadtteil Mondorf befindet sich im Süden der Kommune nördlich der Siegmündung mit kleinem Hafen zum Rhein und Fähre nach Bonn-Graurheindorf. Aufgrund der Nähe zu Bonn und dem Rheinufer kann die Lage von Mondorf als gut bezeichnet werden.
Demographie	Lt. Demographischem Bericht 2021 hat sich die Bevölkerung seit 2011 um rd. 5,9 % erhöht. Als Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wird eine weitere Zunahme von rd. 3,0 % prognostiziert. Das Durchschnittsalter beträgt rd. 44,3 Jahre. (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)

2.3 Beschaffenheit

Oberfläche	leicht hängig; tlw. eben
Zuschnitt	überwiegend regelmäßig bzw. leicht trapezförmig
Baugrund	Es wird von einem ortsüblichen, tragfähigen und lastenfreien Baugrund ausgegangen. Gesonderte Untersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes und über den Grundwasserstand wurden nicht vorgenommen. Zusätzlich wird davon ausgegangen, dass der Baugrund frei ist von baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche. Kampfmittelfreiheit wird unterstellt.
Altlasten	Lt. Auskunft des Amtes für Umwelt und Naturschutz, Grundwasser und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises ist das Grundstück nicht als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Ob dennoch Kontaminierungen vorhanden sind, kann im Rahmen des Verkehrswertgutachten nicht untersucht werden. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.
Aufbauten	Produktions- und Lagergebäude

2.4 Zulässige Nutzung

Flächennutzungsplan	Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan mit GE für "Gewerbegebiet" dargestellt.
Bebauungsplan	Gemäß Auskunft der kommunalen Planungsbehörde liegt der Grundbesitz im Geltungsbereich Bebauungsplanes-Nr. 134 M "Am Knippchen" vom 16.07.2016, der folgende bauliche Nutzung ausweist:

GEE 2 bzw. 3	=	Eingeschränktes Gewerbegebiet
III	=	3 Vollgeschosse zulässig
0,8	=	Grundflächenzahl
0 - 45 °	=	Dachneigung
o	=	offene Bauweise
62 bzw. 68 m üNN	=	max. Höhe bauliche Anlagen

einzuhaltende Emissionskontingente

bzw.

WA	=	allgemeines Wohngebiet
II	=	2 Vollgeschosse zulässig
0,4	=	Grundflächenzahl
0 - 45 °	=	Dachneigung

Weitere Festsetzungen sind dem Textteil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Hinweis	Der vorgenannte Bauleitplan ist ein Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB. Derartige Bebauungspläne können im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt werden und dienen u.a. Maßnahmen der Innenentwicklung. Dieser Sachverhalt liegt im vorliegenden Fall vor. In der Begründung und Textteil zum Bebauungsplan wird explizit auf die Erweiterung der angrenzenden Firma verwiesen (Flurstück-Nrn. 1266 - 1269). Das Nutzungskonzept sieht neben der baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Firma auch einen Teilbereich mit allgemeinem Wohngebiet im südlichen Bereich dieses Grundstückes vor. Eine separate Nutzung dieser Teilfläche ist derzeit nicht gegeben.
Künftige Entwicklung	Gemäß Auskunft der Kommunalverwaltung sind keine Änderungen der planungsrechtlichen Grundlagen geplant bzw. zu erwarten.
Sonstiges	---

2.5 Ausgeführte Nutzung

Das Grundstück ist tlw. bebaut und liegt hinter dem Verwaltungs- und Wohngebäude "Rheidter Straße 52a" bzw. Alte Produktion/Cube 02. Es wird derzeit im Zusammenhang mit dem Gesamtgrundbesitz genutzt. Die unbebaute Teilfläche hinter dem Verwaltungsgebäude wird als Garten- und Grünfläche genutzt. Hierfür ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

2.6 Erschließung

Straße
Das Grundstück hat keine separate Zuwegung. Es wird derzeit im Zusammenhang mit dem Gesamtbetriebsgelände genutzt. Die Zufahrt erfolgt derzeit über den Weg-Nr. 179.

Im Falle der Umsetzung der beabsichtigten Planung gemäß Bebauungsplan als WA-Gebiet im südlichen Teilbereich soll die Zufahrt zur Tiefgarage von der Straße "Zum Thelenkreuz" aus erfolgen. Die Planung sieht 4 Baufenster und Stellplatzflächen im Bereich des jetzigen Verwaltungsgebäudes bzw. dem dazugehörigen Grundbesitz vor.

Sonstiges:

Der Grundbesitz wird über einen befestigten Weg (Flstck.-Nr. 179) erschlossen. Es handelt sich um eine nicht öffentliche Gemeindestraße, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes 134 M rückgebaut werden soll. Der Weg endet am Fahrradweg "Am Knippchen". Die Anbindung erfolgt derzeit über das Flstck.-Nr. 9 zur Rudolf-Diesel-Straße bzw. über "innere" Erschließungswege. Die Zufahrt zur Straße "Zum Thelenkreuz" ist nicht gestattet.

Ausbau	Die Straße "Zum Thelenkreuz" ist ortsüblich ausgebaut und gepflastert. Der Weg-Nr. 179 ist mit einer Schwarzdecke befestigt.
Erschließungsbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Niederkassel ist das Grundstück nicht erschließungsbeitragspflichtig, da planungsrechtlich ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Straße "Zum Thelenkreuz" festgelegt ist. Die geplante Tiefgarageneinfahrt ist davon vmtl. nicht betroffen.
Kanalanschlussbeitrag	Laut Auskunft der Stadt Niederkassel wurden für dieses Grundstück noch keine Kanalanschlussbeiträge erhoben.
Hinweis	Es wird unterstellt, dass keine weiteren öffentlich-rechtlichen und nicht steuerlichen Abgaben zum Wertermittlungsstichtag zu entrichten sind. Kommunale Beiträge und Abgaben (z.B. nach KAG) können unabhängig von bereits erhobenen Beiträgen jederzeit zusätzlich anfallen.

3. Gebäudebeschreibung

Hinweis	<p>Die Baubeschreibung erfolgt aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit von einzelnen Bauteilen, Anlagen und technischen Ausstattungen (z.B. Wasser, Elektrik, Heizung) wurde bei der örtlichen Inaugenscheinnahme nicht explizit überprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.</p> <p>Weiterhin wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall-, Wärme- und Brandschutz) eingehalten worden sind und keine gesundheits- gefährdende Baumaterialien verwendet wurden. Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass die baulichen Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet wurden.</p> <p>Ebenfalls nicht Bestandteil dieses Gutachtens sind eine technische Gebäudeanalyse, die Prüfung der Einhaltung der formellen und materiellen Legalität des Brandschutzes, der Bau- und Nutzungsgenehmigung sowie energetischer Aspekte, wie sie sich beispielsweise aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben können.</p>
---------	---

3.1 Allgemeines

Zulässigkeit	Die baurechtliche Zulässigkeit der vorhandenen Bebauung und ausgeführten Nutzung zum Wertermittlungsstichtag wird aus der Baugenehmigung und Nachtragsgenehmigungen abgeleitet. Hierzu wurden mir Unterlagen der objektbetreuenden Architektin und Angaben der Genehmigungsbehörde zur Verfügung gestellt.
Gebäudetyp	Produktions- und Lagergebäude 3 Vollgeschosse; nicht unterkellert
Bauweise	konventionelle Massivbauweise
Baujahr	2014
Umbau/Mod.	Nutzungsänderungen 2015 und 2023

3.2 Raumaufteilung

EG	Produktions- und Lagerflächen, Sanitäreinrichtungen
1. OG	Produktions- und Lagerflächen ohne Sanitäreinrichtungen
2. OG	nicht ausgebaut

3.3 Konstruktion

Außenwände	massives Mauerwerk
Innenwände	massives Mauerwerk, Trockenbau
Geschossdecken	Stahlbeton und Stahl; tlw. offen im EG/1. OG
Dach	Leimbindersatteldach mit Holzverschalung, Dämmung und PE-Folie

3.4 Ausbau

Fassade	Dämmputzfassaden
Fenster	Kunststoff mit 3fach-Verglasung, elektr. Rollläden; tlw. RWA-Fenster
Hauseingangstür	ALU mit Isolierverglasung und elektrische Sektionaltore
Innentüren	Holztüren in Futter und Bekleidung und FH-Türen
Wandbehandlung	vorwiegend Fliesen
Deckenbehandlung	Putz, Anstrich
Fußbodenbeläge	Estrich, Fliesen
Sanitärausstattung	getrennte Herren- und Damen-WCs
Treppen	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag und verzinkte Stahltreppen

3.5 Haustechnik

Heizungsanlage	Gaszentralheizung
Warmwasservers.	zentral über die Heizungsanlage
Elektro	normale Ausführung
Wasser/Abwasser	normale Ausstattung

3.6 Sonstiges

Versorgungskanal im Boden des EG

3.7 besondere Bauteile und besondere Einrichtungen	---
3.8 Barrierefreiheit:	im Erdgeschoss
3.9 Außenanlagen	
Hausanschlüsse	Strom, Wasser, Gas, Kanal, Telefon
Gartengestaltung	Zufahrts- und Zugangsbefestigungen; Grünflächen
Einfriedung	Böschungssteine und Metallzäune
3.10 Nebengebäude	---
3.11 Garage(n)	---
3.12 Baumängel und Bauschäden	Am Tag der Ortsbesichtigung wurden keine sichtbaren Schäden und Mängel festgestellt, die den Rahmen der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen überschreiten.
3.13 Brandschutz	Aufgrund des fehlenden Brandschutznachweises gem. Bauerlaubnis (Berieselungsanlage) wurde die Ausführung der gewerblichen Nutzung durch die Genehmigungsbehörde untersagt. Mit Bauantrag bzw. Bauerlaubnis vom 10.05.2023 wurde der fehlende Brandschutznachweis mit der Einrichtung einer Brandmeldeanlage in der Form nachgewiesen und nachgebessert, dass das 2. Obergeschoss derzeit nicht weiter genutzt werden kann. Die Genehmigung für diese Nutzungsänderung mit der Reduzierung der ursprünglichen Gesamtnutzfläche ist befristet bis zum 10.05.2028. Die Kosten dieser Einrichtung wurden lt. Angaben vom Pächter übernommen. Die Investitionen für den Einbau einer Berieselungsanlage gleichen die Renditeerwartungen der zu aktivierenden Teilfläche offensichtlich aus, so dass hierfür kein separater Ansatz erfolgt.
Hinweis	Im Falle eines Ansatzes von Wertminderungen für Bauschäden und Baumängel sind die Kosten nicht in jedem Falle mit einer vollständigen Sanierung der/des schadhaften Bauteile(s) identisch, sondern als Wertdifferenz zwischen ordnungsgemäßen Bauteilen gleichen Alters und dem derzeitigen Zustand zu sehen. Nicht berücksichtigt werden die üblichen Schönheitsreparaturen, die bei einem Mieter- bzw. Eigentümerwechsel anfallen würden.

- 3.14 Energieausweis** Ein Energieausweis wurde mir nicht vorgelegt. Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können somit nicht angegeben werden. Aufgrund der Bauart, des Baualters und sichtbaren Bauelementen kann angenommen werden, dass objekttypische Energieverbrauchsdaten zu erwarten sind.
- 3.15 Unterhaltungszustand** normaler Unterhaltungszustand
- 3.16 Beurteilung der baulichen Anlagen** Bei der Immobilie handelt es sich um ein Lager- und Produktionsgebäude (Cube 01), die aufgrund des mangelnden Brandschutzes nicht vollständig genutzt werden darf. Für den größeren unbebauten Teilbereich ist eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Derzeit wird diese Grundstücksteilfläche im Zusammenhang mit dem angrenzenden Wohn- und Verwaltungsgebäude genutzt. Eine separate Erschließung zu diesem Grundbesitz ist nicht vorhanden. Hierfür wird nachfolgend ein pauschaler Abschlag berücksichtigt, da eine Einzelvermarktung aus dem Gesamtbetriebsgelände kaum zweckmäßig bzw. marktgerecht erscheint. Deshalb sollten die Verfahren 42 K 163/23, 42 K 164/23, 42 K 165/23, 42 K 166/23 und 42 K 167/23 aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten im Zusammenhang vermarktet werden.

3.17 Zusammenstellung der Basisdaten für die baulichen Anlagen

Halle:	Bruttogrundfläche	~	1.550 m ²	
	Bruttorauminhalt	~	5.400 m ³	
			gesamt	derzeit
	Nutzfläche - EG		552,47 m ²	552,47 m ²
	Nutzfläche - OG1		309,42 m ²	309,42 m ²
	Nutzfläche - OG2		561,53 m ²	entfällt
			<hr/>	<hr/>
			1.423,42 m ²	861,89 m ²
	bebaute Fläche		600,00 m ²	
	GRZ - IST		0,17	

4. Wertermittlungsverfahren

4.1 Definition des Verkehrswertes

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

4.2 Bewertungsgrundlagen (§ 2 ImmoWertV)

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets. Der Grundstückszustand ergibt sich aus der Gesamtheit der rechtlichen Gegebenheiten, der tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Wertermittlungsobjekts (Grundstücksmerkmale).

Für die Ermittlung von Verkehrswerten gem. § 194 BauGB hat der Gesetzgeber die ImmoWertV als Durchführungsverordnung zum BauGB beschlossen. Dabei handelt es sich um anerkannte Regeln der Bewertungslehre, die üblicherweise angewendet werden sollten. Abweichungen sind möglich und zu begründen. Als normierte Verfahren gemäß § 6 ImmoWertV sind Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren benannt. Der Entwicklungsstand bzw. Qualität des zu beurteilenden Grundbesitzes orientiert sich an denen in § 3 ImmoWertV ausgewiesenen Grundstücksnutzungen. Der Bodenwert ist gemäß §§ 40 ff. (Teil 4, Abschnitt 1) ImmoWertV zu ermitteln.

4.3 Ermittlung des Verkehrswertes (§ 6 ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff.) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff.), das Ertragswertverfahren (§§ 27 ff.), das Sachwertverfahren (§§ 35 ff.) oder mehrere dieser normierten Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Neben den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag sind auch die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV) sowie der Grundsatz der Modellkonformität (§ 10) zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

4.4 Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Absatz 2 herangezogen werden.

4.5 Ertragswertverfahren (§§ 27 ff. ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt.

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Für die Ermittlung des Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. das allgemeine Ertragswertverfahren;
2. das vereinfachte Ertragswertverfahren;
3. das periodische Ertragswertverfahren.

4.6 Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten) und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden. Als Grundlage der Sachwertermittlung wird das Modell der Sachwertrichtlinie (SW-RL) herangezogen, von der in Einzelfällen abgewichen wird, wenn das Verfahren offensichtlich zu keinem marktgerechten Ergebnis führt.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Normalherstellungskosten (NHK) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der sonstigen baulichen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Zur Ermittlung der Normalherstellungskosten werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten (BNK) und Umsatzsteuer (USt.) angesetzt. Neben den Orientierungswerten der NHK 2010, Anlage 1 werden die Kostenkennwerte der jeweils aktuellen BKI, Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte herangezogen. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden dabei angemessen berücksichtigt. In Einzelfällen kann auch von der Bezugseinheit abgewichen werden, wenn z.B. €/m²/Wfl./Nfl. oder der Rauminhalt (BRI) als geeigneter Basisansatz verwendet werden kann.

Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt

4.7 Verfahrenswahl

Das hier zu beurteilende Grundstück ist mit einem Produktions- und Lagergebäude bebaut. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert (Marktwert) von derartigen Objekten aus dem Ertragswert abgeleitet. Der Bodenwert wird aus Vergleichspreisen bzw. dem Bodenrichtwert abgeleitet.

In Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a ZVG ist der Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen zu ermitteln. Hierzu zählen insbesondere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, die bei einer Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB unmittelbar zu berücksichtigen ist.

4.8 Alterswertminderung / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Im Einzelfall kann jedoch davon abgewichen werden um z.B. die Modellkonformität von anderweitigen Auswertungen einzuhalten.

Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Dabei werden die Orientierungswerte gem. ImmoWertV Anl. 1, BelWertV Anl. 2 und sonstige Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis angemessen berücksichtigt.

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung setzt dabei nur die laufende Instandhaltung voraus. Demzufolge soll sich die Restnutzungsdauer bei Modernisierungen verlängern und umgekehrt bei unterlassener Instandhaltung vermindern. Bei der Verlängerung der RND wird das Modell der modifizierten Restnutzungsdauer gem. SW-RL Anl. 4 angemessen berücksichtigt. Von der üblichen Alterswertminderung bei "jüngeren" Gebäuden (Jahr des Stichtages - Baujahr = Gebäudealter) kann dann nach sachverständigem Ermessen auch abgewichen werden.

Unter Beachtung der Bauart, des Baualters, des Bauzustands und einer ordnungsgemäßen Instandhaltung und Bewirtschaftung werden für das Objekt folgende Ausgangsdaten zugrunde gelegt:

Ursprungsbaujahr	2014	
Modernisierung	---	
wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre	(ggfs. modifiziert)

Der Faktor für die Alterswertminderung ergibt sich demnach zu:

$$40 \text{ Jahre} \quad / \quad 50 \text{ Jahre} \quad = \quad 0,8000$$

entspricht rd. 20,00 %

5. Bodenwertermittlung

Der Bodenwert wird in Anlehnung an die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Ausweisungen ermittelt. Deshalb wird in bebaute und unbebaute Teilfläche differenziert. Planungsrechtlich ist als bauliche Nutzung Gewerbe- und Wohnbauflächen ausgewiesen.

- a) Das Grundstück ist im nördlichen Bereich bebaut. Aufgrund der Nutzung ist diese Teilfläche der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen.

Der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt. Dazu ist eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen heranzuziehen, deren Grundstücksmerkmale mit denen des Bewertungsobjektes hinreichend übereinstimmen.

Alternativ kann der nächstgelegene Bodenrichtwert, dessen Ableitung üblicherweise ebenfalls auf der Auswertung von Vergleichspreisen basiert (in Abhängigkeit von Nutzung, Lage etc.), herangezogen werden.

Für den Bereich (Zone) ist folgender Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ausgewiesen:

Carl-Benz-Ring 125 €/m²; ebfrei; GE; 0

Das hier zu beurteilende Grundstück weist von der Lage keine wertrelevanten Unterschiede zum Bodenrichtwert auf. Deshalb wird dieser für die bebaute Teilfläche angehalten. Es wird im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gesamtgewerbebetrieb genutzt. Die Größe der Teilfläche wurde graphisch ermittelt.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

Teilfläche - "Nord" : 1.084 m² x 125 €/m² = **135.500 €**

- b) Teilfläche - "Süd"; unbebaut

Diese Teilfläche ist nicht bebaut und wird derzeit im Zusammenhang mit den angrenzenden Grundstücken als Art Garten- und Grünlandflächen mit privaten "inneren" Zuwegungen genutzt.

Eine separate bzw. eigenständige bauliche Nutzung ist aufgrund der Örtlichkeiten und planungsrechtlichen Festsetzungen nicht gegeben.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes-Nr. 134 M, der für diese Teilfläche überwiegend WA für allgemeines Wohngebiet festsetzt. Dadurch ist eine Rohbaulandqualität begründet. Tatsächlich ist für die Umsetzung der gewollten Planung eine Grundstücksregelung erforderlich, um die geplanten Baufenster umsetzen zu können. Hierzu ist die Zustimmung der betroffenen Grundstückseigentümer erforderlich, die derzeit nicht vorliegt.

Eine Einzelvermarktung dieses Grundstücks ist wenig ökonomisch, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr am Immobilienmarkt nur sein Interesse bekunden wird, wenn die beabsichtigte bauliche Nutzung gemäß Bebauungsplan umgesetzt werden kann. Deshalb ist die Rohbaulandqualität im vorliegenden Fall als äußerst gering einzustufen. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des regionalen Gutachterausschusses liegen die Vergleichspreise von Rohbaulandflächen zwischen 10 und 100 % vom nächstgelegenen Bodenrichtwert.

Das Bewertungsobjekt liegt derzeit in der Bodenrichtwertzone für Gewerbegebiet mit 125 €/m². Diese ist im vorliegenden Fall nicht anzuhalten, da planungsrechtlich allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Bodenrichtwertzone stimmt demnach nicht mit dem Planungsrecht überein und sollte angepasst werden.

Für die angrenzenden Wohnbauflächen sind 700 €/m² zum 01.01.2024 ausgewiesen. Dieser Bodenrichtwert wird für die beabsichtigte Nutzung angehalten. Da die Umsetzung jedoch nur mit einer Grundstücksregelung für den Gesamtbereich des WA-Gebietes umgesetzt werden kann, wird derzeit die Rohbaulandqualität mit rd. 15 % des Bodenrichtwertes angesetzt, die auch die Kosten der Baureifmachung impliziert.

Der Bodenwert ergibt sich somit zu:

$$\begin{array}{rclclclcl} 15 \% & \text{von} & 700 \text{ €/m}^2 & = & 105 \text{ €/m}^2 \text{ oder rd.} & & 110 \text{ €/m}^2 \\ \text{Teilfläche - "Süd"} & : & 2.420 \text{ m}^2 & \times & 110 \text{ €/m}^2 & = & \mathbf{266.200 \text{ €}} \end{array}$$

6. Ermittlung des Sachwertes

Der Sachwert wird in Anlehnung an die Sachwertrichtlinie 2012 und Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) ermittelt. Dabei werden die Kostenkennwerte für die Kostengruppe 300 und 400 in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer verwendet. Bei den Ansätzen werden auch Kostenkennwerte des Baukosteninformationszentrums (BKI), anderweitigen Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis sowie Erfahrungswerte berücksichtigt. Der Wägungsanteil in Bezug auf die Gebäudestandards werden bei den Basisansätzen angemessen berücksichtigt. Als Bezugseinheit für die BGF ist die DIN 277/2005.02 heranzuziehen.

In Ausnahmefällen können auch abweichende Bezugseinheiten wie Bruttorauminhalt (BRI), Wohnfläche (Wfl.) oder andere Basisgrößen herangezogen werden.

Bei dem Ansatz der Kostenkennwerte bezogen auf das Jahr 2010 wird die konjunkturelle Anpassung auf Basis von Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes zum Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag erfolgen.

Die Wertminderung wegen Alters soll gemäß ImmoWertV gleichmäßig erfolgen. Dieser Sachverhalt wird berücksichtigt. Sollten jedoch die Sachwertanpassungsfaktoren unter Berücksichtigung anderer Abschreibungstabellen ermittelt worden sein (z.B. nach Ross), sind diese Grundlagen bei Sachwertobjekten im Einzelfall zu berücksichtigen.

Hinweis:

Seit dem 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 rechtsverbindlich und ersetzt die ImmoWertV 2010 vom 01.07.2010. Marktmanente Daten, wie z.B. Liegenschaftszinssätze, Sachwertanpassungsfaktoren, etc. wurden vom regionalen Gutachterausschuss auf Grundlage der **bis** zum 31.12.2021 verbindlichen ImmoWertV ermittelt. Um systemkonforme Daten mathematisch korrekt anzusetzen, wird auch in der nachfolgenden Wertermittlung diese Systematik berücksichtigt. Die ImmoWertA (Anwendungshinweise) hat die Richtlinien zur ImmoWertV ab September 2023 abgelöst.

6.1 Normalherstellungskosten (gem. Kostenkennwerte/NHK/BKI/etc.)

Bezeichnung der Gebäude / -teile	BGF / BRI (m ² / m ³)	€ je m ² / m ³	insgesamt
Halle	1.550 m ²	530	821.500 €
Gesamt	1.550 m²		821.500 €

Herstellkosten 2010	:	(Basis 100,0)		
Herstellkosten IV/2023	:	(Index 182,4)	=	1.498.416 €
<small>(Indexumrechnung aus Basis 2015 = 100,0, gem. Stat. Bundesamt)</small>				
Regionalfaktor = 1,0		Anpassung	=	1.498.416 €
Gesamtnutzungsdauer	:	50 Jahre		
Restnutzungsdauer	:	40 Jahre		
Alterswertminderung (linear)	:	20,00 %	-	299.683 €
Alterswertminderungsfaktor	:	0,8000		
vorläufiger Zeitwert			=	1.198.733 €
Außenanlagen (pauschal)	:	5,0 %	+	59.937 €
				<u>1.258.670 €</u>

6.2 Vorläufiger Sachwert

aus 6.1	Zeitwert, ohne objektspezifische Merkmale	1.258.670 €
aus 5.	Bodenwert (Teilfläche GE bebaut)	<u>135.500 €</u>
	vorläufiger Sachwert	1.394.170 €

Gemäß Veröffentlichungen im regionalen Grundstücksmarktbericht ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem Marktanpassungsfaktor zu korrigieren. Dieser Sachverhalt trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Für derartige Objekte sind keine Sachwertanpassungsfaktoren ermittelt worden. Der angepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit zu:

$$1.394.170 \text{ €} \quad \times \quad 1,00 \quad = \quad 1.394.170 \text{ €}$$

Zur Ermittlung des Sachwertes ist der zuvor ermittelte vorläufige Sachwert ggfs. um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale anzupassen. Hierzu zählen beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Bauschäden und Baumängel sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese wertrelevanten Einflüsse sollen durch geeignete Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Demnach ergeben sich folgende Korrekturen zu dem zuvor ermittelten vorläufigen Sachwert:

Vorläufiger Sachwert	(objektspezifisch angepasst)		1.394.170 €
Schäden und Mängel			
wirtsch. Wertminderung			
Besondere Bauteile			
Besondere Einrichtungen			
Bes. Außenanlagen			
Sonstige wertbeeinflussende Umstände			
Zeitwert Garage(n)			
Zeitwert Nebengebäude			
Sonstige Bodenwerte	(Teilfläche W; unbebaut)	+	266.200 €
			<hr/>
		Summe	1.660.370 €
Sachwert		rd.	1.660.000 €

7. Ermittlung des Ertragswertes

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind. Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen. Werden für die Nutzung von Grundstücken keine oder vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind die bei einer Vermietung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bei den bei der Wertermittlung angesetzten Bewirtschaftungskosten handelt es sich um kalkulatorische Werte aus Veröffentlichungen in der Fachliteratur zur Wertermittlungspraxis und Erfahrungswerten.

Reinertrag

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Die Höhe des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist von der Art der Immobilie (Einfamilien-, Mehrfamilienwohnhaus, Eigentumswohnung, Geschäftshaus etc.), der Lage des Grundstückes und den sich mit der Zeit wandelnden Verhältnissen auf dem Immobilienmarkt abhängig.

Der Gutachterausschuss hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 für Gewerbe und Industrie einen Liegenschaftszinssatz von 4,6 % +/- 1,0 % veröffentlicht.

Aus der Historie ist abzuleiten, dass der Liegenschaftszinssatz positiv/negativ in Abhängigkeit der Darlehnszinsentwicklung beeinflusst wird. Im Jahr 2016 lag der Liegenschaftszinssatz im Rhein-Sieg-Kreis gem. Grundstücksmarktbericht für Gewerbe und Industrie bei 8,0 %. Diese Auswertung ist statistisch nicht gesichert. Für Geschäfts- und Bürogebäude sind 7,6 % +/- 1,5 % veröffentlicht. Die Reduzierung des Darlehnszinssatzes in den vergangenen Jahren bis 1,0 % hat demnach auch zur Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes geführt. Diese kurzfristige bzw. jährliche Anpassung ist in Abhängigkeit der Restnutzungsdauer bedenklich und offensichtlich kaum nachhaltig, zumal im Jahr 2022 der Darlehnszins von zuvor 1,0 % auf rd. 4,0 % gestiegen ist.

Unter Berücksichtigung der langjährigen Auswertungen von Liegenschaftszinssätzen und der aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von rd. 6,00 % als angemessen und marktgerecht erachtet.

Barwertfaktor

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Der Kapitalisierungsfaktor entspricht dem jährlich nachschüssigen Rentenbarwertfaktor.

Gezahlte Mieten und Pachten

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Es handelt sich dabei offensichtlich um ein internes Mietverhältnis, so dass dieses bei der Ertragswertermittlung nicht weiter berücksichtigt wird.

Marktgerechte Mieten und Pachten

Für die Stadt Niederkassel liegt kein Mietspiegel vor.

Deshalb wird auf Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Bonn, Maklerverbänden, Internetrecherchen und Erfahrungswerte zurückgegriffen.

Grundstücksmarktbericht Bonn 2024
(Lager-, Werkstatt- und Produktionsflächen)

befestigte und unbef. Hoffflächen	0,40 €/m ²	-	1,50 €/m ²
überdachte offene Hoffflächen	1,50 €/m ²	-	2,50 €/m ²
unbeheizte geschlossene Lagerflächen	2,50 €/m ²	-	4,00 €/m ²
beheizte geschlossene Lagerflächen	3,50 €/m ²	-	7,00 €/m ²
Werkstatt- und Produktionsflächen	5,50 €/m ²	-	9,00 €/m ²

Rheinische Immobilienbörse (RIB)

Lager- und Produktionsflächen	2,50 €/m ²	-	5,50 €/m ²
-------------------------------	-----------------------	---	-----------------------

In Anlehnung an diese Veröffentlichungen und unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung werden folgende Mieten als marktüblich erzielbar angesehen:

Mieteinheit

Halle	- EG	5,00 €/m ² /Nfl.	Halle	- OG	4,00 €/m ² /Nfl.
-------	------	-----------------------------	-------	------	-----------------------------

Ertragswertberechnung

Bezeichnung der Gebäude / -teile	Fläche in m ²	Mietsatz €/m ² /St.	Mietsatz monatlich
Cube 01 - EG	552	∅ 5,00	2.760 €
Cube 01 - OG1	309	∅ 4,00	1.236 €
Summe; Rohertrag (mtl.)	861		3.996 €

Rohertrag (p.a.)	3.996 €	x	12 Monate	=	47.952 €
Bewirtsch.-Kosten *				-	<u>6.887 €</u>
Reinertrag (baul. Anl.)				=	41.065 €
Bodenertragsanteil	135.500 €	x	6,00 %	-	<u>8.130 €</u>
Gebäudeertragsanteil:				=	32.935 €
Bei einer Restnutzung von			40 Jahren		
u. einem Liegenschaftszinssatz von			6,00 %		
ergibt sich der Kapitalisierungsfaktor			15,05		
Gebäudeertragswert:	32.935 €	x	15,05	=	495.672 €
Bodenwert				+	<u>135.500 €</u>
vorläufiger Ertragswert					631.172 €
Schäden und Mängel					
sonstige wertbeeinflussende Umstände					
sonstige Bodenwerte				+	<u>266.200 €</u>
				Summe	897.372 €

Ertragswert rd. **900.000 €**

* <u>Bew.-Kosten</u>					
Verw.-GE:	3 %	von	47.952 €	= rd.	1.439 €
Inst.h.-GE:	861 m ²	x	4,1 €/m ²	= rd.	3.530 €
Mietausfall:	4 %	von	47.952 €	= rd.	<u>1.918 €</u>
					6.887 €
					14,4 %

entspricht v.H. dem o.a. Rohertrag

8. Lasten und Beschränkungen

Abteilung II

2 zu 6,10)

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Mondorf Flur 07 Flurstück 960 (Blatt 2370 BV Nr. 1)

Für dieses Grundstück ist durch diese Eintragung kein wertrelevanter Einfluss erkennbar.

7 zu 2,3,4,6,7,10)

Verfügungsverbot (personenbezogen)

Dem Eigentümer ist untersagt, über das eingetragene Grundeigentum ohne Zustimmung zu verfügen, insbesondere es zu belasten oder zu übertragen.

Dieses Verfügungsverbot schränkt den Eigentümer dahingehend ein, dass jegliche Handlungen am Grundbuch von Mondorf, Blatt 10147 nur mit Zustimmung des Verfügungsberechtigten erfolgen dürfen. Der Berechtigte ist der Geschäftsführer des Gewerbebetriebes und lt. Beschluss vom 30.07.2020 des Familiengerichtes Köln der getrennt lebende Ehemann der Eigentümerin.

Dieses Verfügungsverbot schränkt den Eigentümer in seinen Handlungen ein. Er ist in seinen Handlungen auf die Zustimmung des Berechtigten angewiesen. In Verfahren gemäß ZVG ist der Verkehrswert lastenfrei zu ermitteln. Rechte in Abteilung II des Grundbuches sind als "nachrangig" zu beurteilen. Deshalb wird dieser Sachverhalt im vorliegenden Fall nicht weiter berücksichtigt.

8 zu 2,3,4,6,7,10)

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet.

Diese Eintragung ist nicht von wertbeeinflussender Bedeutung.

9. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) ist aus den angewandten Berechnungsverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bei Ein- und Zweifamilienhäusern ist der Verkehrswert aus dem Sachwert abzuleiten; für Gewerbe- und Renditeobjekte steht der Ertragswert im Vordergrund.

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert deshalb aus dem ermittelten Ertragswert abzuleiten. Der Sachwert dient bei derartigen Objekten lediglich der Plausibilitätskontrolle.

Der Verkehrswert gemäß ZVG ist lastenfrei und je Grundstück separat zu ermitteln. Dieser Sachverhalt wurde berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt ist Teil eines Gesamtgewerbebetriebes und wird im Zusammenhang mit diesem genutzt. Aufgrund der wirtschaftlichen Gemeinsamkeiten sollte keine separate Veräußerung erfolgen. Für die weiteren Betriebsgrundstücke ist ebenfalls ein Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet.

Eine separate Nutzung ist im Falle der "Einzelversteigerung" nur bedingt möglich, da die Zufahrt nur über angrenzende Nachbargrundstücke erfolgen kann, die bei wechselnden Eigentumsverhältnissen nicht ohne Weiteres sichergestellt ist (Notwegerecht). Für dieses Risiko wird für das Bewertungsobjekt ein Abschlag von rd. 30 % als angemessen erachtet.

Der Verkehrswert zum Bewertungsstichtag ergibt sich somit zu rd.:

900.000 € ./ . 30 % = 630.000 € oder rd.

630.000 €

(in Worten: Sechshundertdreißigtausend Euro)

10. **Zusätzlicher Auftrag**

10.1 **Betriebseinrichtungen**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Gewerbebetrieb. Besondere Einrichtungen (Zubehör) wurden am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt. Es handelt sich um Maschinen und Lagereinrichtungen für die ausgeführte Produktion von Kosmetikartikeln. Der Wertanteil für besondere Betriebseinrichtungen ist in diesem Gutachten nicht erfasst.

10.2 **Mieter**

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Es handelt sich dabei offensichtlich um ein internes Mietverhältnis, so dass dieses bei der Ertragswertermittlung nicht weiter berücksichtigt wird.

10.3 **Amtl. Adresse**

Die amtliche Adresse lautet: **Rheidter Straße 52a
53859 Niederkassel**

10.4 **Wohnungsbindung**

Wurde aufgrund der ausgeführten Nutzung nicht geprüft.

10.5 **Kanalanschlussbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Niederkassel wurden für dieses Grundstück noch keine Kanalanschlussbeiträge erhoben.

10.6 **Erschließungsbeiträge**

Laut Auskunft der Stadt Niederkassel ist das Grundstück nicht erschließungsbeitragspflichtig, da planungsrechtlich ein Zu- und Abfahrtsverbot zur Straße "Zum Thelenkreuz" festgelegt ist. Die geplante Tiefgarageneinfahrt ist davon vmtl. nicht betroffen.

Ich beziehe mich bei der Erstellung dieses Gutachtens auf meine öffentliche Bestellung durch die Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg.

Hennef, 21.05.2024

Dipl.-Ing. Herbert Barth

Die Weitergabe dieses Gutachtens an Dritte ohne schriftliche Zustimmung des Sachverständigen ist untersagt; sollte dies gleichwohl erfolgen, ist eine Haftung des Sachverständigen aus jedwedem Rechtsgrund gegenüber dem Dritten ausgeschlossen. Im übrigen begründet – auch im Falle der Weitergabe mit Zustimmung des Sachverständigen – dieses Gutachten und der dem zugrunde liegenden Auftrag keine Schutzwirkung zugunsten Dritter.