



GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Bürogebäude und Produktionshallen bebaute Grundstück
in 41836 Hückelhoven, Rheinstr. 12



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.06.2025 ohne Berücksichtigung von Zubehör ermittelt mit rd.

4.610.000,- €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	13
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	14
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	15
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
3.2	Bürogebäude	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	17
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	18
3.3	Produktionshallen.....	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	19
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	21
3.4	Außenanlagen.....	21

4	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	22
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 358 + 359	23
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
4.2.1.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	23
4.2.1.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	24
4.2.2	Bodenwertermittlung	26
4.2.3	Ertragswertermittlung	27
4.2.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	28
4.2.3.3	Ertragswertberechnung	30
4.2.3.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	31
4.2.4	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 358 + 359.....	32
4.2.5	Aufteilung des Werts des Teilgrundstücks Flurstücke 358 + 359 auf die einzelnen Flurstücke	33
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 71	34
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	34
4.3.2	Bodenwertermittlung	34
4.3.3	Vergleichswertermittlung	35
4.3.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	36
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 71	36
4.4	Verkehrswert.....	37
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
6	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Bürogebäude und Produktionshallen
Objektadresse:	Rheinstr. 12 41836 Hückelhoven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 3502A, lfd. Nr. 7; Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 3502A, lfd. Nr. 9; Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 3502A, lfd. Nr. 12
Katasterangaben:	Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 71 (383 m ²); Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 359 (9.524 m ²); Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358 (8.594 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz - Zwangsversteigerungsabteilung - Konrad-Adenauer-Platz 3 41812 Erkelenz Auftrag vom 07.02.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	17.06.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	17.06.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	17.06.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Damenumkleideraum im Erdgeschoss des Bürogebäudes sowie die Büro- und Sozialräume in Halle 3 konnten nicht von innen besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2025 <p>Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bauzeichnung (Grundriss EG) <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.500 vom 12.03.2025• Bauzeichnungen (Grundrisse und Ansichten)• Berechnung der Nutzflächen• Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster vom 21.03.2025• Auskunft über den Beitragszustand vom 13.03.2025• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.03.2025• Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht am 23.07.2025• Einsichtnahme in das Geoportal NRW zu digitalen Geländemodellen und Höhenprofilen am 12.03.2025• Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 31.03.2025• Auskunft unter Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG vom 01.04.2025• Marktbericht für Hallenimmobilien in Hückelhoven der Sprengnetter GmbH• Grundstücksmarktbericht 2025 für den Kreis Heinsberg• Grundstücksmarktbericht 2025 für NRW

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei wollen Sie bitte mitteilen, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Mit Schreiben vom 21.03.2025 hat der Sachverständige dem Amtsgericht Erkelenz mitgeteilt, dass zur Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss. Dem hat das Gericht mit Beschluss vom 16.07.2025 entsprochen, sodass die Ermittlung des Verkehrswertes des Zubehörs Gegenstand eines separaten Gutachtens ist. Der in diesem Gutachten ermittelte Verkehrswert beinhaltet daher **nicht** das Zubehör.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hückelhoven (ca. 41.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 55 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> 57 (ca. 5,2 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Hückelhoven-West, BAB 46 (ca. 2,0 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Hückelhoven-Baal (ca. 5,1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 61 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; im Gewerbe-/Industriegebiet gelegen; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 800 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,1 km entfernt; gute Gewerbelage; als Wohnlage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal (durch Gewerbe)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 129,3 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 145 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 18.501 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> regelmäßige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gewerbegebietsstraße; Straße mit normalem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkplätze nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Glasfaseranschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung; eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gemäß **Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg** vom 31.03.2025 liegt das Bewertungsobjekt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba-A“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hückelhoven 2“.

Es wurde weiter mitgeteilt, dass in den dort vorhandenen Unterlagen im Bereich des Bewertungsobjekts kein Bergbau dokumentiert ist.

„Allerdings liegt der Auskunftsbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

Die Bezirksregierung empfiehlt deshalb, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen zu stellen.

Die **RWE Power Aktiengesellschaft** teilt auf eine entsprechende Anfrage mit Schreiben vom 01.04.2025 mit, dass die Überprüfung der Anfrage ergab, „...dass nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das o.a. Objekt erkennbar ist. Abgesehen von der Bauvorhabenanfrage für die Erweiterung der Druckerei im Jahre 2021, zu der wir keine Bedenken hatten, ist das Anwesen bei uns nicht aktenkundig.

Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.“

In dieser Wertermittlung wird daher gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Heinsberg vom 21.03.2025 ist auf dem Bewertungsobjekt im Altstandortverzeichnis des Kreises Heinsberg ein Altbetrieb mit der Kennzeichnung ID 4954 „Lupos Schuhfabrik GmbH“ (von 1976 bis 2005) erfasst.

Weiter teilt die Kreisverwaltung Heinsberg mit, dass bei einem Ortstermin im Jahr 2013 festgehalten wurde, dass es auf dem Gelände einen stillgelegten 50.000 Liter Öltank gibt. Aufgrund dieser Informationen und der historischen sowie aktuellen gewerblichen Nutzung hält es die Kreisverwaltung Heinsberg „...für erforderlich, vor einer Nutzungsänderung bzw. eines Eigentümerwechsels, durch einen unabhängigen Gutachter mittels historischer Recherche das Kontaminationspotential abschätzen zu lassen, bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Ansonsten können keine genaueren Aussagen über die Belastungssituation, die Bebaubarkeit bzw. die Möglichkeit einer Nutzungsänderung getroffen werden.“

Dementsprechend wurde seitens des Amtsgerichts Erkelenz ein Sachverständiger des entsprechenden Sachgebiets beauftragt, mittels historischer Recherche das Kontaminationspotential abschätzen zu lassen bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Beurteilung des Kontaminationspotentials bzw. eine Gefährdungsabschätzung ist demzufolge Gegenstand eines separaten Gutachtens. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sowohl die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Neu- und Altlasten als auch die Beurteilung des Kontaminationspotentials bzw. eine Gefährdungsabschätzung nicht zum Gutachterauftrag gehören und auch nicht im Rahmen dieser Gutachtererstellung vorgenommen werden.

In dieser Wertermittlung werden Neu- und Altlasten deshalb auch nicht berücksichtigt und das Bewertungsobjekt wird als nicht mit Neu- oder Altlasten belastete Fläche unterstellt.

Diesbezügliche Besonderheiten, insbesondere als Ergebnis des separaten Gutachtens, sind folglich ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.02.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 3502A folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Eigentümerversetzers nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden hierzu nicht angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hückelhoven vom 17.03.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlage 5):

Baulastenblatt-Nr. 2664 zu Lasten Flurstück 71:

Übernahme der Verpflichtung, die für das Baugrundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 440 + 252 erforderliche Zuwegung und Zufahrt, die bereits ordnungsgemäß ausgebaut ist, über das Baulastgrundstück zur Verfügung zu stellen, unterhalten und instandsetzen zu lassen und die ungehinderte Zufahrt zum Baugrundstück zu gewährleisten, so dass auch der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist.

Die Baulasteintragung erfolgt unter dem Vorbehalt des Widerrufsrechtes für den Eigentümer der Parzelle 71. Diese Baulast ist einen Monat nach Eingang des Widerrufs zu löschen.

Gem. Bewilligung vom 30.05.2000

Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 24.01.2001

Baulastenblatt-Nr. 4480 zu Lasten Flurstück 358:

Das belastete Grundstück gilt zusammen mit dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 359 öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück (Vereinigungsbaulast gem. § 4 [2] BauO NRW 2018).

Gemäß Bewilligung vom 02.05.2023

Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 12.06.2023

Baulastenblatt-Nr. 4481 zu Lasten Flurstück 359:

Das belastete Grundstück gilt zusammen mit dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358 öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück (Vereinigungsbaulast gem. § 4 [2] BauO NRW 2018).

Gemäß Bewilligung vom 02.05.2023

Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 12.06.2023

Die vorgenannten, in den Baulastenblatt-Nrn. 4480 und 4481 eingetragenen Baulasten werden als nicht wertrelevant beurteilt, da die beiden belasteten Flurstücke, alleine schon wegen der vorhandenen flurstücksgrenzenübergreifenden Bebauung, ohnehin eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Das Baulastenverzeichnis enthält auch noch folgende, das zum Bewertungsobjekt gehörende Flurstück 358 begünstigende Eintragungen:

Baulastenblatt-Nr. 4479 zu Lasten Flurstück 348:

1. Die für das Bauvorhaben „Erweiterungsbau einer Digitaldruckerei“, Az. 756-21-07, auf dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358 erforderliche Abstandsfläche nach § 6 Bauordnung NRW 2018 wird auf dem Baulastgrundstück zur Verfügung gestellt und nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen. Ausgenommen hiervon sind die in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen nach § 6 BauO NRW 2018. Die belastete Fläche ist im amtlichen Lageplan Nr. 1 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Till Rumpf vom 16.12.2020, der Bestandteil dieser Erklärung ist, grün schraffiert dargestellt.
2. Die im amtlichen Lageplan Nr. 2 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Till Rumpf vom 16.12.2020 grün schraffierte Fläche wird zu Gunsten des Bauvorhabens „Erweiterungsbau einer Digitaldruckerei“, Az. 756-21-07, auf dem Baugrundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim Flur 12, Flurstück 358 nur so genutzt, dass eine gegenseitige Brandgefährdung ausgeschlossen ist (§ 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018). D. h., die Fläche wird dauerhaft als Grün-, Verkehrs- oder Freifläche genutzt.
3. Die für das Bauvorhaben „Erweiterungsbau einer Digitaldruckerei“, Az. 756-21-07, auf dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358 erforderliche Feuerwehrumfahrt wird auf dem Baulastgrundstück zur Verfügung gestellt. Es wird gestattet, dass die hierfür erforderliche Fläche, die im amtlichen Lageplan Nr. 3 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Till Rumpf vom 16.12.2020 grün schraffiert ist, angelegt, unterhalten und instandgesetzt wird. Eine Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks dazu besteht hieraus nicht. Es wird gewährleistet, dass die Feuerwehrumfahrt nicht durch bauliche Maßnahmen eingengt oder beschränkt wird, sodass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist. Die o.g. amtlichen Lagepläne Nrn. 1-3 sind Bestandteil dieser Baulast.

Gem. Bewilligung vom 04.05.2023

Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 12.06.2023

Die vorgenannte Baulast wird ebenfalls als nicht wertrelevant beurteilt, da es sich, gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Hückelhoven, um eine vorhabenbezogene Baulast handelt, die sich nur auf das konkrete Bauvorhaben bezieht und mit diesem verknüpft ist, um dessen Realisierung zu ermöglichen.

Anmerkung: Zu der in Baulastenblatt-Nr. 2664 zu Lasten Flurstück 71 eingetragenen Baulast erfolgte am 12.08.2025 noch eine telefonische Klarstellung seitens der Stadtverwaltung Hückelhoven dahingehend, dass der dort ausgewiesene Vorbehalt von Amts wegen noch gelöscht wird. Inwieweit dies rechtlich zulässig ist bzw. ob und welche rechtlichen Konsequenzen sich ggf. hieraus ergeben, kann seitens des Unterzeichners nicht beurteilt werden. Diesbezüglich wird empfohlen, ggf. eine entsprechende juristische Beratung einzuholen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „1-065-0 GE-GI-SO Rheinstraße / Neckarstraße“, rechtskräftig seit dem 20.05.1988, folgende Festsetzungen:

GI = Industriegebiet;

GRZ = 0,8 (Grundflächenzahl);

BMZ = 9,0 (Baumassenzahl);

b = besondere Bauweise (entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäude mit einer Länge bis zu 200 m errichtet werden können);

textliche Festsetzungen

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht festgestellt werden.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität, zumindest aber eine baubehördliche Duldung der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Mit Datum vom 26.05.2023 wurde auch noch eine Baugenehmigung für einen „Erweiterungsbau einer Digitaldruckerei“ erteilt. Mit den Bauarbeiten war bis zum Wertermittlungsstichtag noch nicht begonnen worden. Zu den mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen und Hinweisen wird auf den Inhalt der Baugenehmigung und deren Anlagen verwiesen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Bürogebäude und Produktionshallen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt ca. 44 Stellplätze.

Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass bei der Herstellung des Gebäudes Baumaterialien verwendet wurden, die schadstoffbelastet und gesundheitsschädigend sind. In diesem Fall ist auch bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Zur Feststellung einer eventuell vorhandenen Belastung ist ggf. die Einschaltung von Fachleuten des entsprechenden Sachgebiets erforderlich. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass derartige Belastungen nicht bestehen.

Ebenfalls nicht geprüft wurde, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. §§ 47 und 71 GEG gedämmt werden müssen. Bauschäden bzw. -mängel über die im Gutachten angegebenen hinaus bestehen gemäß Angabe des Eigentümerversetzers beim Ortstermin nicht.

3.2 Bürogebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Bürogebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; einseitig angebaut; mit eingeschossigem Anbau
Baujahr:	1976 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2019 überwiegend (außer Anbau) modernisiert (gemäß Angaben des Eigentümerversetzers)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Betonfertigteile mit Anstrich

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Skelettbau (Stahlbeton)
Fundamente:	Streifen- und Punktfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Plattenbauweise
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Fertigteile
Treppen:	gepflegt; <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Fliesen
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbetonbinder, Betonplatten <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe; Die Dachflächen sind gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; gute Beleuchtungskörper, gute Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Glasfaseranschluss
Heizung:	Infrarot Rasterdecken Heizung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegendem Bad/WC
Warmwasserversorgung:	Boiler (Elektro)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge

Büroräume:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Empfang:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Damentoiletten Verwaltung:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Herrentoiletten Verwaltung:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Damentoiletten Sozialtrakt:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Herrentoiletten Sozialtrakt:	schwimmender Estrich mit Fliesen

Wandbekleidungen

Büroräume:	glatter, einfacher Putz, Gipskartonplatten, mit Anstrich
Küche:	glatter, einfacher Putz, Gipskartonplatten, mit Anstrich
Empfang:	glatter, einfacher Putz, Gipskartonplatten, mit Anstrich
Damentoiletten Verwaltung:	glatter, einfacher Putz, Gipskartonplatten, mit Anstrich
Herrentoiletten Verwaltung:	glatter, einfacher Putz, Gipskartonplatten, mit Anstrich
Damentoiletten Sozialtrakt:	Fliesen, türhoch, darüber glatter, einfacher Putz mit Anstrich
Herrentoiletten Sozialtrakt:	Fliesen, türhoch, darüber glatter, einfacher Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen

Büroräume:	schalldämmenden Unterdecken
Küche:	schalldämmenden Unterdecken
Empfang:	schalldämmenden Unterdecken
Damentoiletten Verwaltung:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Herrentoiletten Verwaltung:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Damentoiletten Sozialtrakt:	Anstrich
Herrentoiletten Sozialtrakt:	Anstrich

Fenster:	Einfachfenster aus Aluminium mit Isolierverglasung; Lichtkuppeln; einfache Beschläge
Türen:	<u>Haupteingangstür:</u> Alutür mit Lichtausschnitt <u>Innentüren:</u> bessere Türen (Holzwerkstoff); Stahlblechtüren; bessere Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
Sanitäre Installation	
Damentoiletten Verwaltung:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; je 1 WC, je 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Herrentoiletten Verwaltung:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; je 1 WC, je 1 Urinal, je 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
Damentoiletten Sozialtrakt:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; 5 WC, 2 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
Herrentoiletten Sozialtrakt:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; 3 WC, 4 Urinal, 2 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe mit Überdachung, Überdachung
besondere Einrichtungen:	zwei Klima-Splitgeräte im Anbau
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• die Dacheindeckung des Anbaus ist rissig und erneuerungsbedürftig
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Produktionshallen

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Produktionsgebäude, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; einseitig angebaut; mit eingeschossigen Anbauten, davon einer mit Büroräumen
Baujahr:	Der bestehende Hallenkomplex wurde (gemäß Bauakte) in drei Bauabschnitten errichtet. 1. Bauabschnitt 1976 (gemäß Bauakte) 2. Bauabschnitt 1978 (gemäß Bauakte) 3. Bauabschnitt 1989 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2002 leicht modernisiert (gemäß Angaben des Eigentümersvertreters)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend Waschbetonfertigteile mit Anstrich Anbauten teilweise auch Sichtmauerwerk mit Anstrich

3.3.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Skelettbau (Stahlbeton)
Fundamente:	Streifen- und Punktfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Plattenbauweise
Innenwände:	Innenwände Mauerwerk, Beton, Leichtbauwände
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbetonbinder, Pfetten aus Beton, Träger aus Beton <u>Dachaufbau:</u> tlw. Betonplatten, tlw. Trapezblech <u>Dachform:</u> leicht geneigtes Satteldach; Anbauten: Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpappe; mit Dämmung

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Trafostation; bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Glasfaseranschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2002; Niedertemperatur-Heizkessel; über die Zentralheizung gespeiste Warmluftgeräte als Deckenheizung; Kunststofftanks im Gebäude ohne Innenbeschichtung und ohne Hülle, Tankgröße ca. 2 x 2.000 Liter, Baujahr 1972
Anmerkung:	Gemäß Bauakte und Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster befindet sich im Erdreich noch ein stillgelegter ca. 50.000 Liter Stahltank für Heizöl
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	
Produktionsräume:	Industriebeton
Büroräume:	Estrich mit Fliesen
Wandbekleidungen	
Produktionsräume:	Anstrich
Büroräume:	glatter, einfacher Putz, Gipskartonplatten, mit Anstrich
Deckenbekleidungen	
Produktionsräume:	Trapezblech
Büroräume:	schalldämmenden Unterdecken
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Lichtkuppeln, Lichtbänder; einfache Beschläge; tlw. Eisengitter vor den Fenstern
Türen:	<u>Eingangstore:</u> elektrische Rolltore <u>Innentüren:</u> einfache, glatte Türen (Stahlblech); einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Vordach
besondere Einrichtungen:	Öltanks
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• unter den Öltanks fehlt eine Ölauffangwanne• mehrere Glasscheiben der Lichtbänder sind schadhaft
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Regenrückhaltebecken, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude und Produktionshallen bebaute Grundstück in 41836 Hückelhoven, Rheinstr. 12 zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hückelhoven-Ratheim	3502A	7	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hückelhoven-Ratheim	12	71	383 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hückelhoven-Ratheim	3502A	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hückelhoven-Ratheim	12	359	9.524 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hückelhoven-Ratheim	3502A	12	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hückelhoven-Ratheim	12	358	8.594 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 358 + 359	Bürogebäude und Produktionshallen	18.118 m ²
Flurstück 71	unbebaut (Verkehrs- und Grünfläche)	383 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		18.501 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 358 + 359

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.1.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die vorzunehmende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.1.2.2 Zur Bewertung des bebauten Grundstücks anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren (gemäß §§ 24 – 26 ImmoWertV 21)

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Bei der hier zu bewertenden Grundstücksart handelt es sich **nicht um ein typisches Sachwertobjekt**.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist auch **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GI (Industriegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	18.118,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.06.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		18.118,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	GI (Industriegebiet)	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	50,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	50,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 50,00 €/m²	
Fläche	× 18.118,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 905.900,00 € <u>rd. 905.900,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 insgesamt **905.900,00 €**.

4.2.3 Ertragswertermittlung

4.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche (und sonstige) Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.2.3.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Bürogebäude (1. Bauabschnitt)	Büro EG-OG	845,50	7,50	6.341,25	76.095,00
	Sozialräume EG	215,60	7,00	1.509,20	18.110,40
Produktionshalle 1 (1. Bauabschnitt)	Produktion EG	3.280,33	5,00	16.401,65	196.819,80
Produktionshalle 2 (2. Bauabschnitt)	Produktion EG	1.267,39	5,00	6.336,95	76.043,40
Produktionshalle 3 (3. Bauabschnitt)	Büro EG	15,48	7,50	116,10	1.393,20
	Sozialräume EG	33,89	7,00	237,23	2.846,76
	Produktion EG	1.269,95	5,00	6.349,75	76.197,00
Bürogebäude (3. Bauabschnitt)	Büro EG	163,58	7,50	1.226,85	14.722,20
Freifläche	Lager EG	3.800,00	1,20	4.560,00	54.720,00
Summe		10.891,72		43.078,98	516.947,76

Das Bewertungsobjekt wird von der Eigentümerin selbst genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gesonderter Mietansatz für die vorhandenen Kfz-Stellplätze erfolgt nicht, weil diese bei derartigen Objekten üblicherweise in der vorstehenden Miete für die Nutzflächen enthalten sind.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	516.947,76 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 91.925,20 €
jährlicher Reinertrag	= 425.022,56 €
Reinertragsanteil des Bodens 6,50 % von 905.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 58.883,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 366.139,06 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 6,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 10,111
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.702.032,04 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 905.900,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 4.607.932,04 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 4.607.932,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.000,00 €
Ertragswert	= 4.587.932,04 €
	rd. 4.588.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden der Bauakte entnommen und nicht geprüft.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus den gewerblichen Mietspiegeln der IHK Mittlerer Niederrhein für vergleichbare Standorte unter Hinzuziehung von
- vergleichbaren Mietangeboten im Internet
- Auskünften von Immobilienmaklern für vergleichbare Objektarten und Ämtern für Wirtschaftsförderung in der Region
- dem Marktbericht für Hallenimmobilien in Hückelhoven der Sprengnetter GmbH als mittelfristiger Durchschnittswert und als Mischpreis für verschiedene Nutzungsbereiche abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die nach den Vorgaben der ImmoWertV21 ermittelten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	4,20	21.711,81
Instandhaltungskosten	----	44.366,00
Mietausfallwagnis	5,00	25.847,39
Summe		91.925,20 (ca. 18 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der vom Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband e.V. veröffentlichten Bundesdurchschnittswerte
 - der im Marktbericht für Hallenimmobilien in Hückelhoven der Sprengnetter GmbH angegebenen Werte
 - der im Grundstücksmarktbericht 2025 für NRW veröffentlichten Werte
- bestimmt und angesetzt, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbe- und Industrieobjekte abgeleitet wurden.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) für die gewählte Gebäudeart ist Anlage 1 der ImmoWertV 21 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Verfahren angewendet.

Aus der derart für jedes Gebäude getrennt ermittelten Restnutzungsdauer wird sodann eine einheitliche Restnutzungsdauer durch Gewichtung der jeweiligen Roherträge ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Die Ermittlung des angesetzten Abschlags hat lediglich den Erhalt des dem Baujahr entsprechenden Objektstandards zum Ziel (Reparatur und Instandhaltung). Für eine umfassende zeitgemäße Modernisierung (inkl. Wärmedämmung) des Gebäudes wäre ein wesentlich höherer Betrag zu berücksichtigen. Dies würde andererseits aber auch zu veränderten Wertansätzen (z.B. höhere Gebäudewerte, höhere Mieteinnahmen, längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer, geringere Alterswertminderung) führen.

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Altlasten in dieser Wertermittlung unberücksichtigt bleiben. Diesbezüglich wird auf ein seitens des Amtsgerichts Erkelenz gesondert beauftragtes Gutachten verwiesen. Sich hieraus eventuell ergebende Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-20.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-20.000,00 €

4.2.4 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 358 + 359

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **4.588.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstücke 358 + 359 wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 ohne Berücksichtigung von Zubehör mit rd.

4.588.000,00 €

geschätzt.

4.2.5 Aufteilung des Werts des Teilgrundstücks Flurstücke 358 + 359 auf die einzelnen Flurstücke

Bei den Flurstücken 358 und 359 handelt es sich um eine **wirtschaftliche Einheit**, weil die beiden Flurstücke nicht nur durch die bestehende Vereinigungsbaulast öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück zu betrachten sind, sondern die Bebauung auch über die Grenze zwischen den beiden Flurstücken besteht. Die Flurstücksgrenze verläuft also durch die vorhandenen Gebäude (s. Anlage 1).

Aufgrund der Vorgaben des Zwangsversteigerungsgesetzes wird der vorstehende Wert dieser wirtschaftlichen Einheit dennoch aufgeteilt und neben dem Gesamtwert auch ein **näherungsweise** ermittelter Einzelwert für jedes Flurstück ausgewiesen.

Dies erfolgt durch Berücksichtigung der Bodenwerte der einzelnen Flurstücke unter Hinzurechnung des jeweils auf sie entfallenden Anteils am Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Dieser wiederum wird ermittelt durch Zuordnung der Mietansätze entsprechend 4.2.3.3. zu den jeweiligen Flurstücken.

Flurstück	näherungsweise ermittelte Einzelwerte der Flurstücke
Flurstück 358	1.338.600,00 €
Flurstück 359	3.249.400,00 €
Summe	4.588.000,00 €

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 71

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	G (gewerbliche Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GI (Industriegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	383,00 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 50,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	17.06.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	50,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		×	383,00	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	baureifes Land	1,00
Art der baulichen Nutzung	G (gewerbliche Baufläche)	×	GI (Industriegebiet)	1,00
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	50,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	50,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	50,00 €/m²
Fläche	×	383,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	19.150,00 € rd. 19.150,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 insgesamt **19.150,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 71“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		19.150,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.830,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	22.980,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	22.980,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	1.000,00 €
Vergleichswert	=	21.980,00 €
	rd.	22.000,00 €

4.3.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und mit ihrem Zeitwert berücksichtigt.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 20,00 % des Bodenwerts (19.150,00 €)	3.830,00 €
Summe	3.830,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind. Bezüglich des Ansatzes für den Werteeinfluss der Zufahrtsbaulast wird auf die Ausführungen in [7] verwiesen.

Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass eventuell vorhandene Altlasten in dieser Wertermittlung unberücksichtigt bleiben. Diesbezüglich wird auf ein seitens des Amtsgerichts Erkelenz gesondert beauftragtes Gutachten verwiesen. Sich hieraus eventuell ergebende Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Sonstige Rechte und Belastungen	-1.000,00 €
• Baulast -1.000,00 €	
Summe	-1.000,00 €

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 71

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **22.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 71 wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2025 ohne Berücksichtigung von Zubehör mit rd.

22.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Flurstücke 358 + 359	Bürogebäude und Produktionshallen	4.588.000,00 €
Flurstück 71	unbebaut (Verkehrs- und Grünfläche)	22.000,00 €
Summe		4.610.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Bürogebäude und Produktionshallen bebaute Grundstück in 41836 Hückelhoven, Rheinstr. 12

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hückelhoven-Ratheim	3502A	7
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hückelhoven-Ratheim	12	71
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hückelhoven-Ratheim	3502A	9
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hückelhoven-Ratheim	12	359
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hückelhoven-Ratheim	3502A	12
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hückelhoven-Ratheim	12	358

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2025 ohne Berücksichtigung von Zubehör mit rd.

4.610.000,- €

in Worten: vier Millionen sechshundertzehntausend Euro

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungsstichtag.

Das Gutachten umfasst 40 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Vervielfältigung des Gutachtens und die Verwendung durch Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung zulässig.

Das Gutachten wurde **4-fach ausgefertigt**:

3 Ausfertigungen für das Amtsgericht Erkelenz

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

Der Sachverständige erklärt, das Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Mönchengladbach, den 03. Oktober 2025

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

- Die angegebenen Mietschätzungen müssen nicht identisch mit ortsüblichen Vergleichsmieten im mietrechtlichen Sinn sein. Sie sind nicht geeignet, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen
- Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß wurden nicht durchgeführt.
- Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.
- Bewegliche Einrichtungen und Anlagenteile, die nicht fest mit dem Grundbesitz verbunden sind, oder nicht eindeutig zum ursprünglichen Grundeigentum gehören, werden in die Bewertung nicht mit eingesetzt.
- Kreditwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden nicht berücksichtigt. Kreditinstitute haben unterschiedliche Beleihungswerte bzw. legen diese nach eigenen Vorschriften fest. Es wäre daher falsch, wenn der Sachverständige eine eigene Kürzung vornehmen würde. Banken und sonstige Kreditinstitute sehen bei einer Beleihung nicht nur das Objekt, sondern auch im Besonderen den Kreditnehmer.
- Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277

Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe August 2021)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand November 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand August 2022
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren
- [7] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

6 Verzeichnis der Anlagen

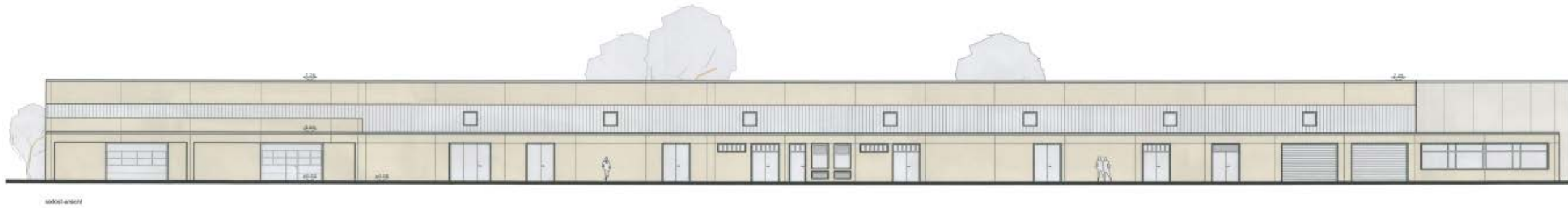
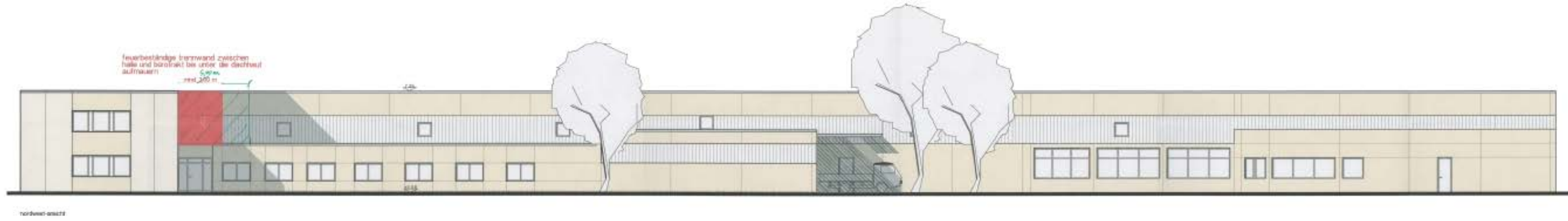
- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Ansichten und Grundrisse
- Anlage 3: Nutzflächenaufstellung
- Anlage 4: Anliegerbescheinigung
- Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



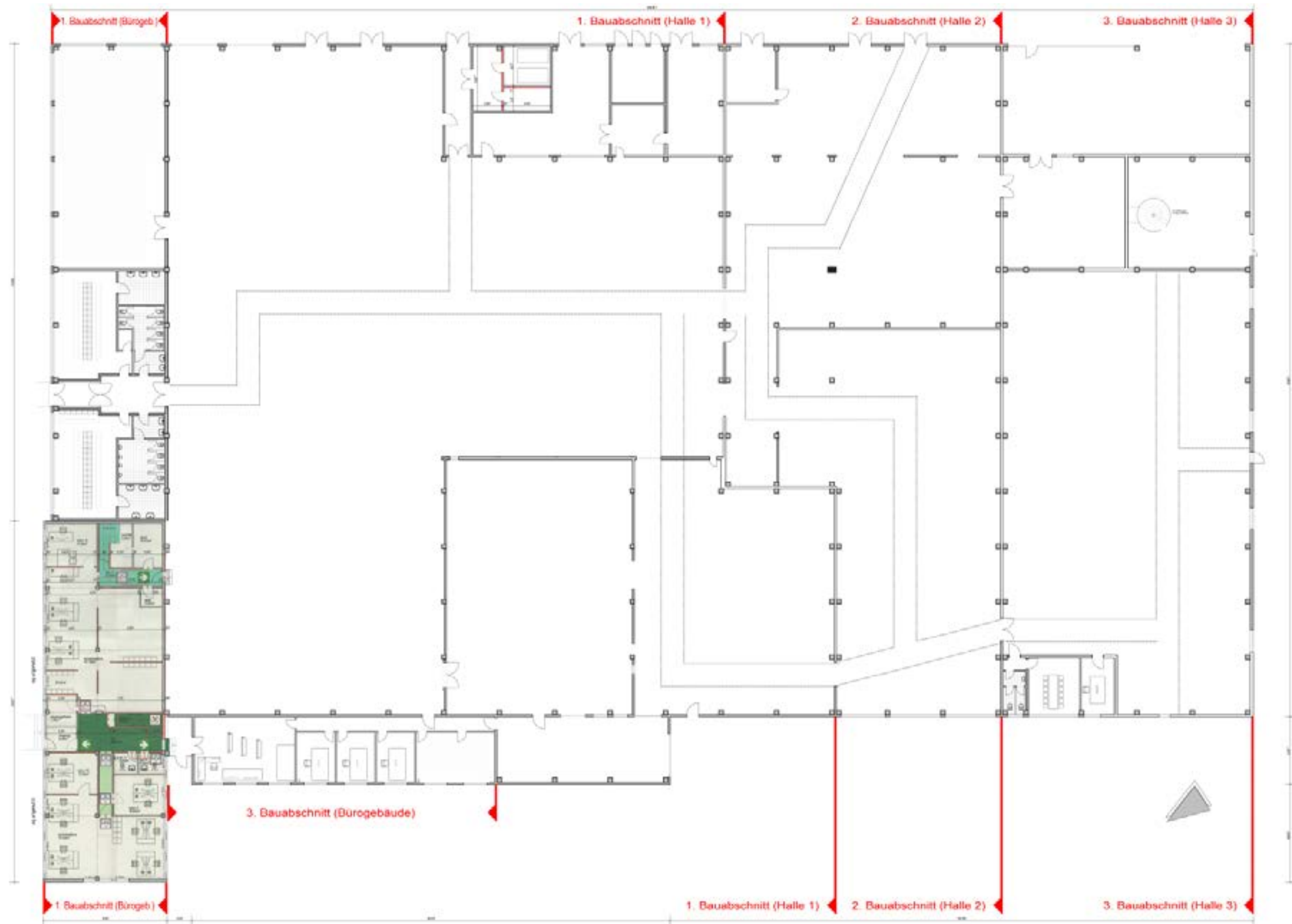
Anlage 2:

Ansichten und Grundrisse



Anlage 2:

Ansichten und Grundrisse



Anlage 3: Nutzflächenaufstellung

	Büroräume	Sozialräume	Produktion
<u>Bürogebäude</u>			
<u>Erdgeschoss</u>			
Büro 9	16,94 m ²		
Büro 10	17,46 m ²		
Flur	26,07 m ²		
Arbeitsplätze	70,39 m ²		
Eingang	6,14 m ²		
Eingangstheke	7,71 m ²		
Technik	0,96 m ²		
Arbeitsplätze	117,78 m ²		
Abstellraum	10,53 m ²		
Technik	8,16 m ²		
Büro 11	17,81 m ²		
Flur 3	8,78 m ²		
Abstellraum	3,30 m ²		
Archiv	201,68 m ²		
WC Herren	4,05 m ²		
WC Damen	4,36 m ²		
Waschen D		12,93 m ²	
WC D		19,81 m ²	
res. r. 2		2,39 m ²	
Umkleiden D		57,51 m ²	
Flur 2		29,79 m ²	
Umkleiden H		57,36 m ²	
WC H		22,78 m ²	
Waschen H		13,03 m ²	

Anmerkung: Die angegebenen Flächen wurden der in der Bauakte befindlichen Aufstellung des Architekten ungeprüft entnommen.

Anlage 3: Nutzflächenaufstellung

	Büroräume	Sozialräume	Produktion
<u>Obergeschoss</u>			
Büro 1	17,15 m ²		15,20 m ²
Büro 2	15,87 m ²		15,12 m ²
Arbeitsplätze 1	79,29 m ²		8,99 m ²
Arbeitsplätze 2	84,85 m ²		242,93 m ²
Treppenhaus	7,32 m ²		22,85 m ²
Abstellraum	21,23 m ²		77,43 m ²
Besprechung	47,86 m ²		9,93 m ²
Treppe	5,89 m ²		14,14 m ²
Flur	20,63 m ²		21,47 m ²
Küche	16,02 m ²		49,69 m ²
WC Herren	3,63 m ²		386,88 m ²
WC Damen	3,64 m ²		386,05 m ²
Gesamt:	845,50 m ²	215,60 m ²	1.356,41 m ²
<u>1. Bauabschnitt (Halle 1)</u>			
Flur			15,20 m ²
Heizöl			15,12 m ²
Gefahrstofflager			8,99 m ²
Versand			242,93 m ²
Gang			22,85 m ²
Werkstatt			77,43 m ²
Trafostation			9,93 m ²
Schaltraum			14,14 m ²
Kompressor			21,47 m ²
WW-Zentralheizungsraum			49,69 m ²
Produktionshalle (Folien- Papier- und Leinendruck)			386,88 m ²
Endabfertigung Halle 1			386,05 m ²
Lager Halle			583,01 m ²
Konfektionierung Halle			1.356,41 m ²
Anlieferung			90,23 m ²
Gesamt:			3.280,33 m ²

Anmerkung: Die angegebenen Flächen wurden der in der Bauakte befindlichen Aufstellung des Architekten ungeprüft entnommen.

Anlage 3: Nutzflächenaufstellung

	Büroräume	Sozialräume	Produktion
2. Bauabschnitt (Halle 2)			
UV- Lack			22,89 m ²
Lagerfläche 6			117,52 m ²
Lagerfläche 5			97,35 m ²
Produktionshalle (Banner- und Textildruck)			505,00 m ²
Produktionshalle (Plattendruck)			445,36 m ²
Druckbereich			79,27 m ²
Gesamt:			<u>1.267,39 m²</u>
3. Bauabschnitt (Halle 3)			
Halle			
Büro 1	15,48 m ²		
Pausenraum 1		23,99 m ²	
WC		7,64 m ²	
Flur 1		2,26 m ²	
Lagerfläche 4			117,79 m ²
Lagerfläche 3			95,47 m ²
Lagerfläche 1			110,61 m ²
Lagerfläche 2			110,41 m ²
Produktionshalle (Kleindruck)			835,67 m ²
Gesamt:	<u>15,48 m²</u>	<u>33,89 m²</u>	<u>1.269,95 m²</u>
Anbau			
Eingang	8,41 m ²		
Auftragsannahme	53,62 m ²		
Büro 5	31,32 m ²		
Büro 6	15,53 m ²		
Büro 7	15,53 m ²		
Büro 8	15,79 m ²		
Flur 3	23,38 m ²		
Gesamt:	<u>163,58 m²</u>		
Nutzfläche Gesamtobjekt:			<u>7.091,72 m²</u>

Anmerkung: Die angegebenen Flächen wurden der in der Bauakte befindlichen Aufstellung des Architekten ungeprüft entnommen.

Anlage 4: Anliegerbescheinigung

Stadt Hückelhoven
Der Bürgermeister
Amt 60

Hückelhoven, den 13.03.2025

Anliegerbescheinigung

Grundstück: Rheinstraße 12, 41836 Hückelhoven
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 71, 358 u. 359

Bei der Rheinstraße in Hückelhoven handelt es sich um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, sodass für das o.a. Grundstück Erschließungsbeitragspflichten nach den §§ 127 ff. BauGB, Kosten-erstattungspflichten nach den §§ 135a-135c BauGB und Kanalanschlussbeitragspflichten nach § 8 KAG NRW nicht mehr entstehen können.

Nach dem Straßen- und Wegekonzept der Stadt Hückelhoven für die Jahre 2023-2027 sind für die Rheinstraße keine beitragspflichtigen Straßenausbaumaßnahmen nach § 8 KAG NRW vorgesehen.

Desweiteren werden gemäß § 8 Absatz 1 Satz 3 KAG für Straßenbaumaßnahmen die von dem zuständigen Organ ab dem 1. Januar 2024 beschlossen werden keine Beiträge erhoben.

Es stehen auch **keine** der vorstehend genannten Beiträge mehr offen.

Bemerkungen:

Diese Bescheinigung ist - soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Im Auftrag


Gärtnert



Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 11



Stadt Hückelhoven - Postfach 13 60 - 41826 Hückelhoven

Sachverständigenbüro
Johannes Vieten
Max-Reger-Straße 52
41179 Mönchengladbach

Stadt Hückelhoven
Der Bürgermeister
Bauordnungsamt
Rathausplatz 1
41836 Hückelhoven

Auskunft
Frau Memenga
Gebäude / Raum
Neubau / 3.02
Telefon
02433 82-184
E-Mail
Claudia.Memenga@hueckelhoven.de
Zeichen
204-25-08
Datum
Montag, 17. März 2025

VORHABEN: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
GRUNDSTÜCK: Hückelhoven, Hückelhoven, Rheinstraße 12
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstücke 71, 358, 359

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den v. g. Grundstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen Baulasten eingetragen sind.

Die entsprechenden Baulastenblätter sind beigelegt.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Memenga

Gläubiger ID DE3322200000034974

Steuernummer 208 / 5727 / 0190

Kreissparkasse Heinsberg IBAN DE18 3125 1220 0003 6077 77 - BIC WELADED3333
Volksbank Mönchengladbach IBAN DE55 3106 0517 6200 1530 12 - BIC GENODE3333
Volksbank Heinsberg eG IBAN DE40 3706 9412 5503 3900 17 - BIC GENODE3333
Deutsche Bank Hückelhoven IBAN DE78 3907 0020 0484 6002 00 - BIC DEUTDE3333

Öffnungszeiten



huckelhoven.de/kontakt

Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 11

Baulastenverzeichnis von Hückelhoven-Ratheim

Baulastenblatt-Nr. 2664

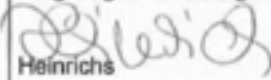
Grundstück Rheinstraße 12

Seite 1

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim

Flur 12

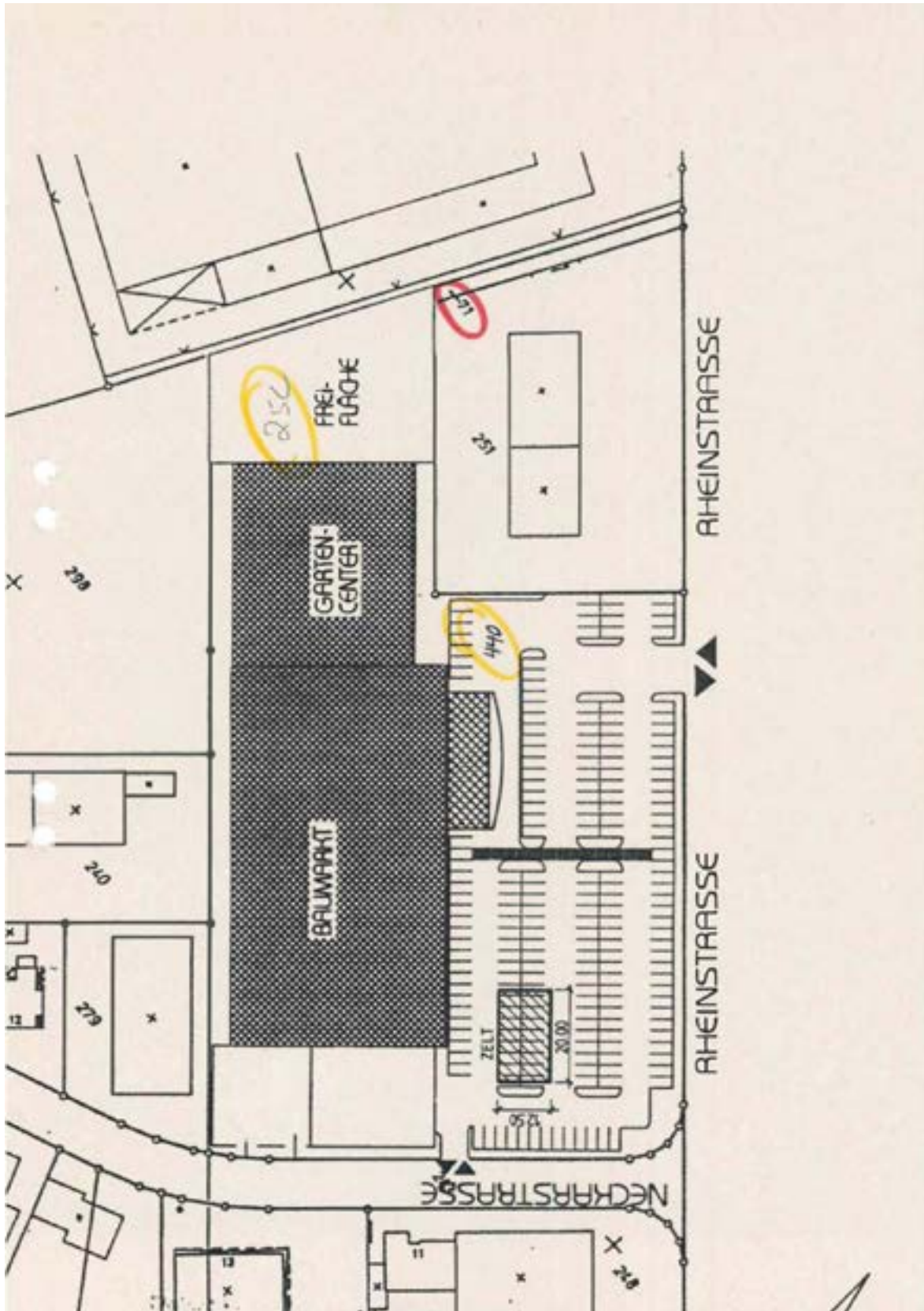
Flurstück 71

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Übernahme der Verpflichtung, die für das Baugrundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 440 + 252 erforderliche Zuwegung und Zufahrt, die bereits ordnungsgemäß ausgebaut ist, über das Baulastgrundstück zur Verfügung zu stellen, unterhalten und instandsetzen zu lassen und die ungehinderte Zufahrt zum Baugrundstück zu gewährleisten, so dass auch der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist.</p> <p>Die Baulasteintragung erfolgt unter dem Vorbehalt des Widerrufsrechtes für den Eigentümer der Parzelle 71. Diese Baulast ist einen Monat nach Eingang des Widerrufs zu löschen.</p> <p>Gem. Bewilligung vom 30.05.2000</p> <p>Eingetragen lt. Eintragsverfügung vom 24.01.2001</p> <p> Heinrichs</p>	

Folgende Seite


Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 11



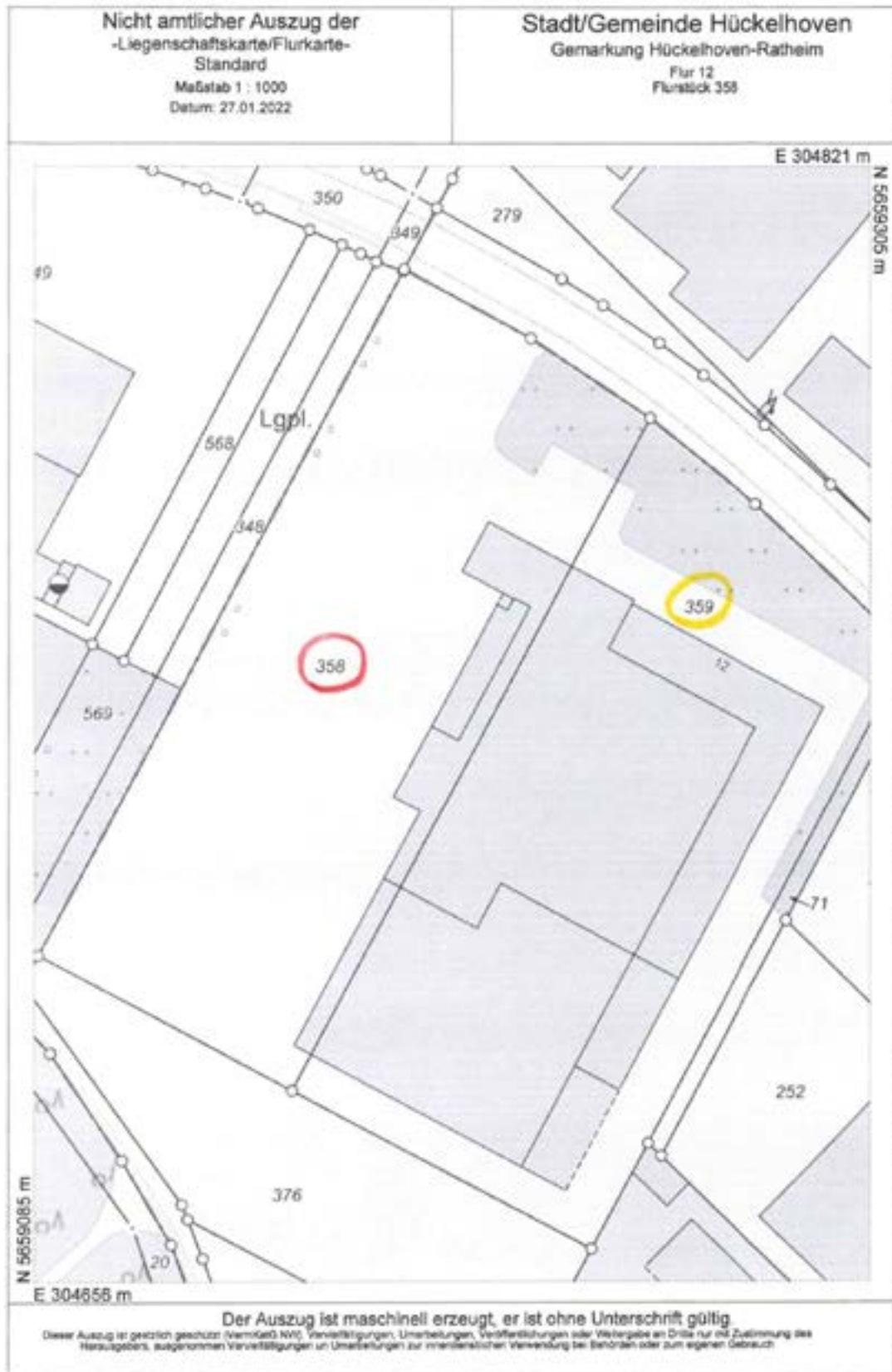
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 4 von 11

Baulastenverzeichnis von Hückelhoven		Baulastenblatt-Nr.	4480
Grundstück	Rheinstraße 12	Seite	1
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim	Flur	12
		Flurstück	358
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
1	<p>Das belastete Grundstück gilt zusammen mit dem Grundstück <u>Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358</u> öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück (Vereinigungsbaulast gem. § 4 [2] BauO NRW 2018).</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 02.05.2023</p> <p>Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 12.06.2023</p> <p> Jungermann</p>		

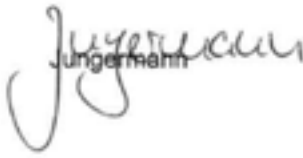
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 6 von 11



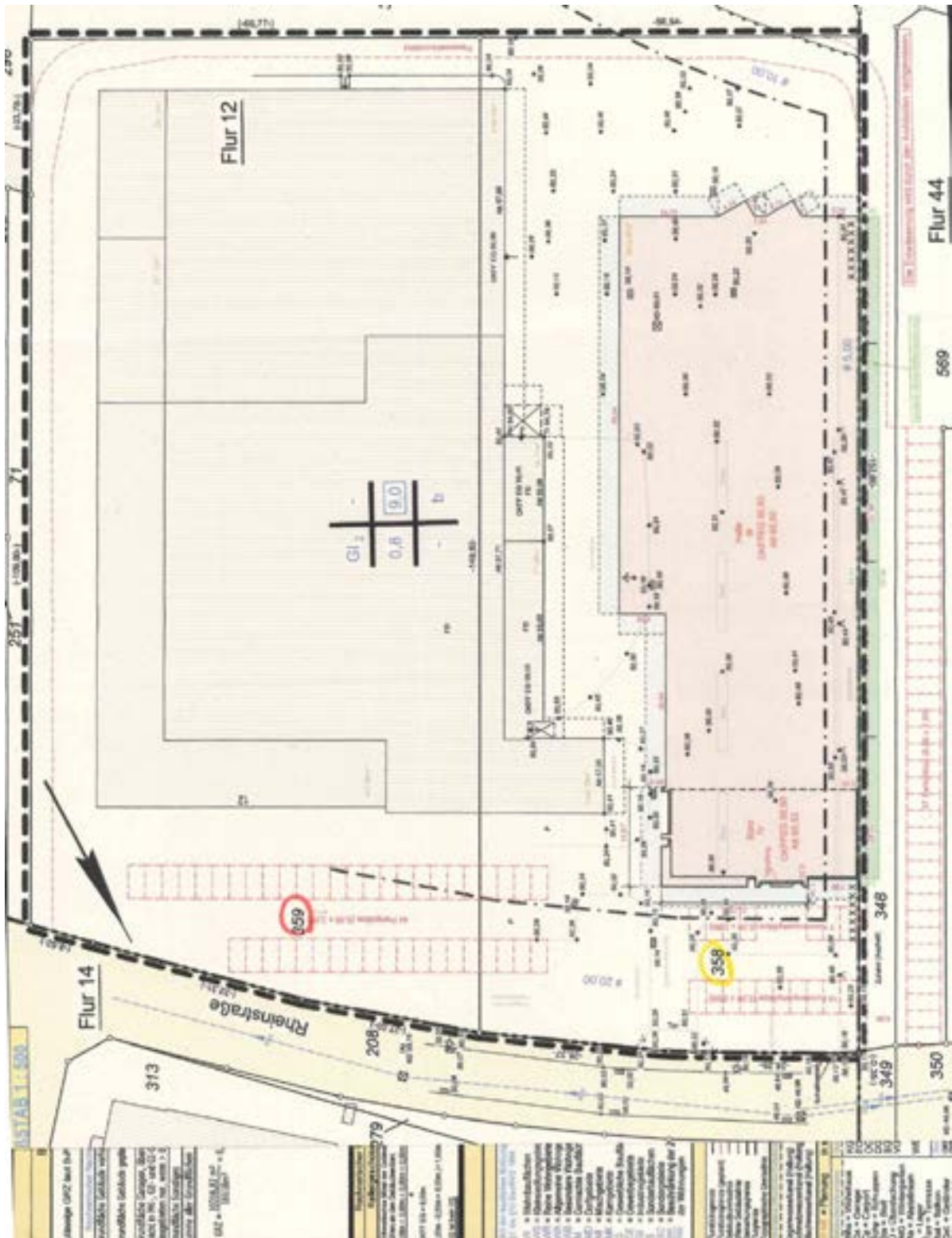
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 7 von 11

Baulastenverzeichnis von Hückelhoven		Baulastenblatt-Nr. 4481
Grundstück	Rheinstraße 12	Seite 1
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim Flur 12	Flurstück 359
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Das belastete Grundstück gilt zusammen mit dem Grundstück <u>Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358</u> öffentlich-rechtlich als ein Baugrundstück (Vereinigungsbaulast gem. § 4 [2] BauO NRW 2018).</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 02.05.2023</p> <p>Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 12.06.2023</p> <p> Jungermann</p>	

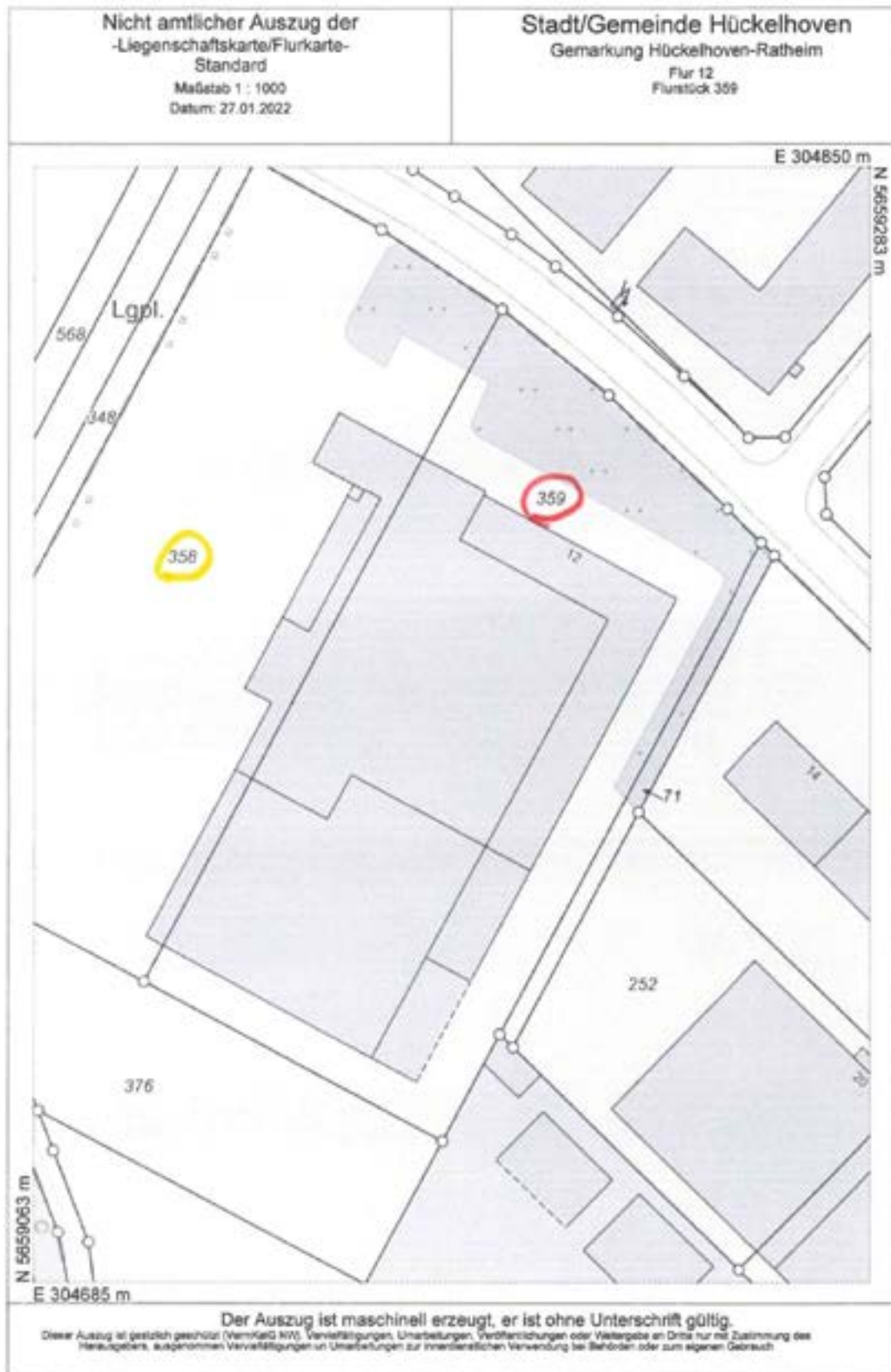
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 8 von 11



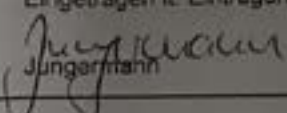
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 9 von 11



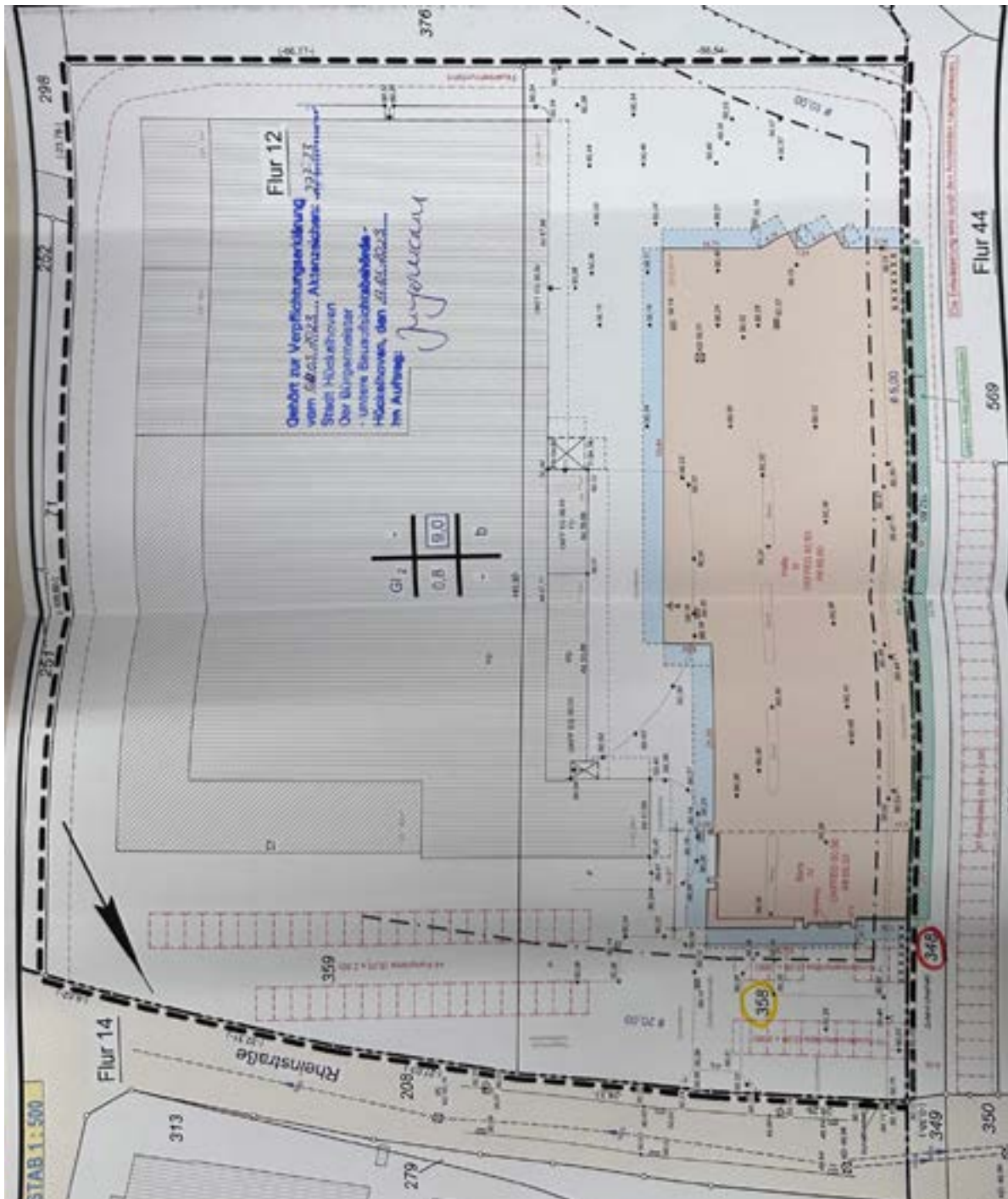
Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 10 von 11

Baulastenverzeichnis von Hückelhoven		Baulastenblatt-Nr. 4479
Grundstück	Rheinstraße 00	Seite 1
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim Flur 44	Flurstück 348
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	Die für das Bauvorhaben "Erweiterungsbau einer Digitaldruckerei", Az. 756-21-07, auf dem Grundstück <u>Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358</u> erforderliche Abstandsfläche nach § 6 Bauordnung NRW 2018 wird auf dem Baulastgrundstück zur Verfügung gestellt und nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen. Ausgenommen hiervon sind die in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen nach § 6 BauO NRW 2018. Die belastete Fläche ist im amtlichen Lageplan Nr. 1 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Till Rumpf vom 16.12.2020, der Bestandteil dieser Erklärung ist, grün schraffiert dargestellt.	
2.	Die im amtlichen Lageplan Nr. 2 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Till Rumpf vom 16.12.2020 grün schraffierte Fläche wird zu Gunsten des Bauvorhabens "Erweiterungsbau einer Digitaldruckerei", Az. 756-21-07, auf dem Baugrundstück <u>Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358</u> nur so genutzt, dass eine gegenseitige Brandgefährdung ausgeschlossen ist (§ 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauO NRW 2018). D. h., die Fläche wird dauerhaft als Grün-, Verkehrs- oder Freifläche genutzt.	
3.	Die für das Bauvorhaben „Erweiterungsbau einer Digitaldruckerei“, Az. 756-21-07, auf dem Grundstück <u>Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 12, Flurstück 358</u> erforderliche Feuerwehrumfahrt wird auf dem Baulastgrundstück zur Verfügung gestellt. Es wird gestattet, dass die hierfür erforderliche Fläche, die im amtlichen Lageplan Nr. 3 des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dr.-Ing. Till Rumpf vom 16.12.2020 grün schraffiert ist, angelegt, unterhalten und in standgesetzt wird. Eine Verpflichtung des Eigentümers des belasteten Grundstücks dazu besteht hieraus nicht. Es wird gewährleistet, dass die Feuerwehrumfahrt nicht durch bauliche Maßnahmen eingeengt oder beschränkt wird, sodass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten möglich ist.	
Die o. g. amtlichen Lagepläne Nrn. 1-3 sind Bestandteil dieser Baulast.		
Gemäß Bewilligung vom 04.05.2023		
Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 12.06.2023		
 Jungermann		

Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 11 von 11



Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 1 von 20



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nördlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 2 von 20



Bild 3: Ansicht des Bürogebäudes aus nördlicher Richtung



Bild 4: Ansicht des Bürogebäudes mit eingeschossigem Anbau aus nordöstlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 3 von 20



Bild 5: Ansicht des eingeschossigen Anbaus an das Bürogebäudes und der eingeschossigen Hallenanbauten aus östlicher Richtung



Bild 6: Ansicht der Hallen mit eingeschossigen Anbauten aus südlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 4 von 20



Bild 7: Ansicht der Hallen aus südwestlicher Richtung



Bild 8: Seitenansicht der Hallen aus westlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 5 von 20



Bild 9: Seitenansicht der Hallen aus nordwestlicher Richtung



Bild 10: Seitenansicht des Bürogebäudes und der Hallen aus nordwestlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 6 von 20



Bild 11: Ansicht des vorderen Teils der Erweiterungsfläche auf Flurstück 358 aus nord-östlicher Richtung



Bild 12: Ansicht des mittleren Teils der Erweiterungsfläche auf Flurstück 358 aus süd-östlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 7 von 20



Bild 13: Ansicht des hinteren Teils der Erweiterungsfläche auf Flurstück 358 aus südöstlicher Richtung



Bild 14: Ansicht des Flurstücks 71 aus nordöstlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 8 von 20



Bild 15: Eckraum „Arbeitsplätze“ im Erdgeschoss des Bürogebäudes

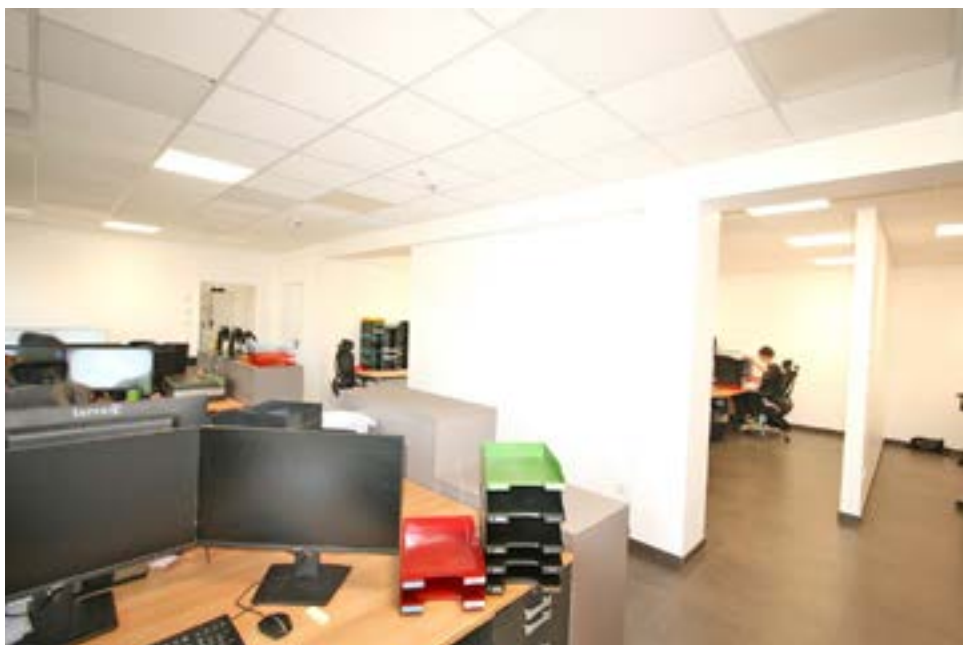


Bild 16: Raum „Arbeitsplätze“ im Erdgeschoss des Bürogebäudes

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 9 von 20



Bild 17: Herren-WC im Erdgeschoss des Bürogebäudes

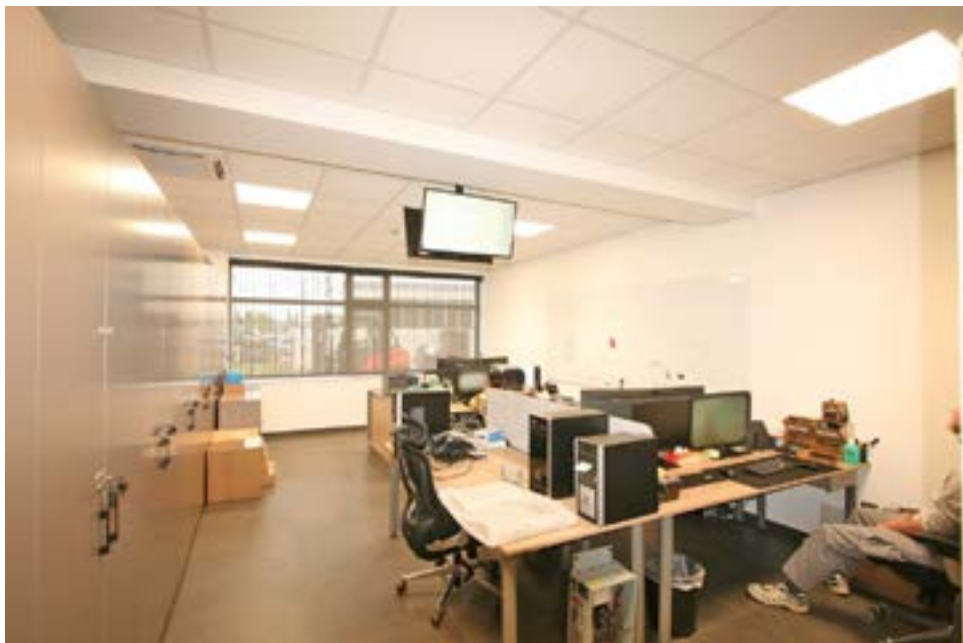


Bild 18: Raum „Archiv“ im eingeschossigen Anbau des Bürogebäudes

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 10 von 20



Bild 19: Herren-Umkleideraum (genutzt als Werkstatt) im eingeschossigen Anbau des Bürogebäudes



Bild 20: Herren-WC im eingeschossigen Anbau des Bürogebäudes

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 11 von 20



Bild 21: Raum „Arbeitsplätze 2“ im Obergeschoss des Bürogebäudes

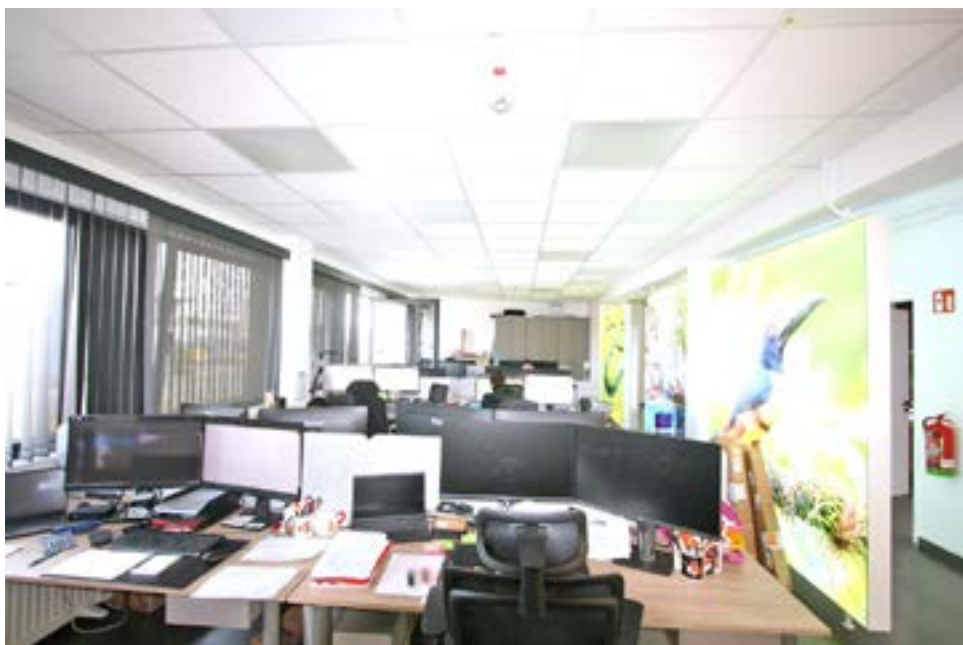


Bild 22: Raum „Arbeitsplätze 1“ im Obergeschoss des Bürogebäudes

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 12 von 20



Bild 23: Besprechungsraum im Obergeschoss des Bürogebäudes



Bild 24: Küche im Obergeschoss des Bürogebäudes

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 13 von 20



Bild 25: Damen-WC Raum im Obergeschoss des Bürogebäudes



Bild 26: „Lager“ in Halle 1 (1. Bauabschnitt)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 14 von 20



Bild 27: „Konfektionierung" in Halle 1 (1. Bauabschnitt)



Bild 28: „Endabfertigung" in Halle 1 (1. Bauabschnitt)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 15 von 20



Bild 29: „Folien-, Papier- und Leinendruck“ in Halle 1 (1. Bauabschnitt)



Bild 30: „Anlieferung“ im Anbau an Halle 1 (1. Bauabschnitt)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 16 von 20



Bild 31: „Banner- und Textildruck" in Halle 2 (2. Bauabschnitt)



Bild 32: Übergangsbereich zwischen den Hallenräumen auf Bild 31 und 33. Im linken Bildbereich ist die südwestliche (ehemalige) Außenwand von Halle 1 (1. Bauabschnitt) zu sehen

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 17 von 20



Bild 33: „Plattendruck“ in Halle 2 (2. Bauabschnitt)



Bild 34: „Kleindruck“ in Halle 3 (3. Bauabschnitt)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 18 von 20



Bild 35: „Auftragsannahme" im Anbau (3. Bauabschnitt)



Bild 36: „Flur 3" im Anbau (3. Bauabschnitt)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 19 von 20



Bild 37: Rissige und erneuerungsbedürftige Dacheindeckung auf dem eingeschossigen Anbau an das Bürogebäude



Bild 38: Fehlende Ölauffangwanne unter den Tanks im Heizöllageraum des eingeschossigen Anbaus an Halle 1 (1. Bauabschnitt)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 20 von 20



Bild 39: Schadhafte Glasscheiben im Lichtband an der Nordwestseite von Halle 3 (3. Bauabschnitt)

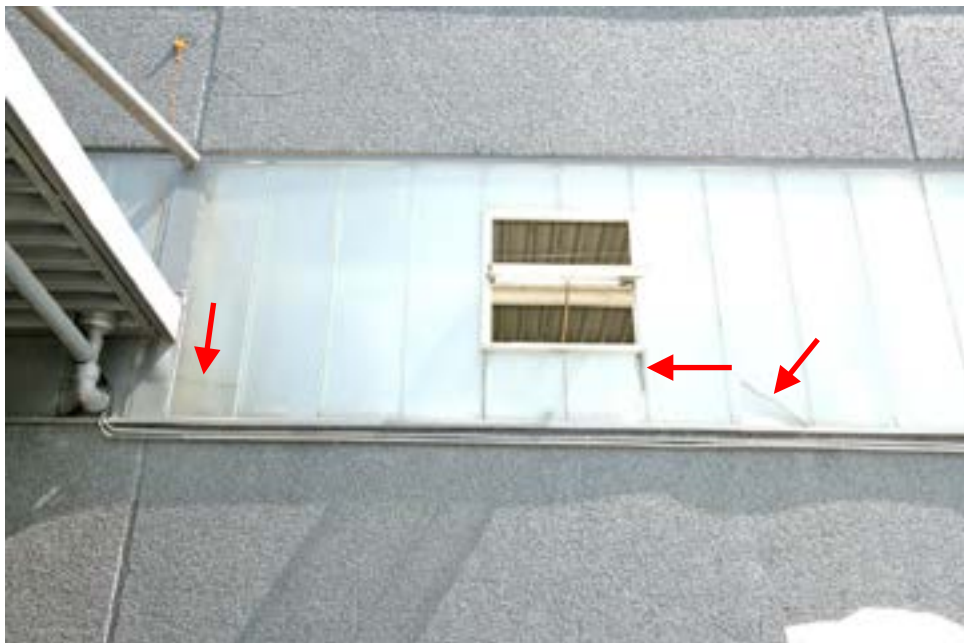


Bild 40: Schadhafte Glasscheiben im Lichtband an der Nordwestseite von Halle 1 (1. Bauabschnitt)