

Dipl. Ing. Ralf Rongen, von-Ketteler-Straße 9, 52525 Heinsberg

Amtsgericht Heinsberg
Abt.: 91 (K)
Schafhausener Straße 47

52525 Heinsberg



*Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Gutachter für Schäden an
Gebäuden
Bauzustandsdokumentationen
zur Beweissicherung*

von-Ketteler-Straße 9
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/900920
Fax.: 02452/900930
E-mail: info@r-rongen.de

Ihre Zeichen
91 K 13/23

Unsere Zeichen
671-24

Datum
10.10.2024

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für eine **wirtschaftliche Einheit** zweier **Gewerbegrundstück**
bebaut mit Lager-/Gewerbshallen und sonstigen Gebäuden
in **52525 Heinsberg-Dremmen, Schwarzer Weg 4**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 04.06.2024
(Tag des Ortstermins) ermittelt mit
246.000 € (in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro)

Die Einzelwerte der Grundstücke werden auf der folgenden Seite angegeben.

**Das vollständige Gutachten inklusive der Anlagen liegt im Amtsgericht zur
Einsicht vor.**

1 Zusammenfassung

1.1 Einzelwerte der Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit

- **Grundbuch von Dremmen, Blatt 4364, lfd. Nr. 4:**

- Gemarkung Dremmen, Flur 1, Flurstück 602, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 4 (groß: 414 m²)

anteiliger (Verfahrens-)Wert des Grundstücks: = rd. 21.000,- €

- **Grundbuch von Dremmen, Blatt 4364, lfd. Nr. 4:**

- Gemarkung Dremmen, Flur 1, Flurstück 613, Gebäude- und Freifläche, Schwarzer Weg 4 (groß: 4.429 m²)

anteiliger (Verfahrens-)Wert des Grundstücks: = rd. 225.000,- €

Anmerkung:

Für die (anteilige) Wertberechnung wird der rechnerische Substanzwert der Gebäudeanteile denjenigen Grundstücken zugerechnet, auf denen die Gebäudeanteile belegen sind.

Der **Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit** der

v. g. Grundstücke beträgt zum Stichtag **04.06.2024**

= rd. 246.000,- €

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Es handelt sich bei dem hier in Rede stehenden Bewertungsobjekt um eine **wirtschaftliche Einheit bestehend aus zwei Grundstücken** (Grundbuch von Dremmen, lfd. 4 und 7 / Flurstücke 602 und 613, groß 414 und 4.429 m²), **gesamt 4.843 m² groß**, bebaut mit Lager- und Gewerbehallen sowie einfachen Nebengebäuden / Unterständen; die Hallengebäude sind überwiegend eingeschossig; die Gebäude verfügen über übliche Dachformen (Satteldach / flach geneigte Pultdächer); abweichend von dieser Bauart wurde das Gebäude 5 zweigeschossig konstruiert.

Aufteilung / Nutzflächen der Gebäude (gemäß Angaben des planenden Architekten):

- Nutzfläche Lagerhalle, Gebäude 3: ca. 181 m²;
- Nutzfläche Lagerhalle, Gebäude 5: ca. 732 m²;
- Nutzfläche Lagerhalle, Gebäude 6: ca. 155 m²;
- Nutzfläche Pumpenstation, Gebäude 7: ca. 16 m²;
- Nutzfläche Reihenschuppen, Gebäude 8: ca. 440 m²;
- Nutzfläche Unterstände, Gebäude 9: ca. 283 m²;
- Nutzfläche Lagerhalle, Gebäude 10: ca. 711 m²;

Siehe auch Zahlenaufstellung, Anlage 7.

Die jeweiligen ursprünglichen Baujahre der Gebäude 3, 5, 6, 8, 9 sind nicht bekannt, sie datieren soweit erkennbar vor 1965.

Das Baujahr / Wiederaufbau der Lagerhalle 10 datiert ca. 1965.

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Rechercheergebnisse

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten.
- Die zu bewertenden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit aus zwei bebauten Grundstücken / Flurstücken (siehe vorhergehende Seite). Die rechnerischen Einzelwerte sowie der rechnerische Gesamtwert sind ausgewiesen, siehe Seite 2 und 40.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Rahmen des hiesigen Zwangsversteigerungsverfahrens für eine wirtschaftliche Einheit aus zwei Grundstücken / Flurstücken. Die formell grundsätzlich einzeln veräußerbaren Grundstücke werden für die Wertermittlung insbesondere deshalb als wirtschaftliche Einheit beurteilt, da das Flurstück 602 in der aktuell vorherrschenden Form nicht über eine eigene Zufahrt verfügt. Gleichfalls erscheinen alternative autarke Nutzungen für das Grundstück / Flurstück 602 nicht wirtschaftlich sinnvoll umsetzbar.
- Es sind Vereinigungsbaulasten sowie Abstandsflächenbaulasten eingetragen, vgl. 3.5. Die Baulasten dienen der Legitimierung öffentlich-rechtlicher Unregelmäßigkeiten hinsichtlich der vorherrschenden Grundstücksbebauung. Sie bewirken keine Veräußerungs- bzw. Besitzeinschränkungen.
- Es sind mehrere Grunddienstbarkeiten eingetragen. Die Ermittlung der Ersatzwerte bzw. Zuzahlungsbeträge erfolgt auftragsgemäß getrennt vom Gutachten in Form von Begleitschreiben.
- Das Grundstück ist Teil der Altlast-Verdachtsfläche Heinsberg Nr. 43, Industriestandort Gerberei Dremmen. Im Rahmen der Zwangsversteigerung wird eine Sanierung der Böden (gutachterüberwachte Auskoffnung, ggf. Wiederauffüllung) nicht unterstellt, da die chromatbelasteten Böden bei Erhalt der Gebäude nicht entnommen werden müssen, vgl. 3.3). Jedoch wird ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer einen Risikoabschlag auf den vorläufig ermittelten Wert/Kaufpreis in Ansatz bringen, da das Objekt grundsätzlich mit zukünftigen Risiken behaftet erscheint, vgl. Ableitung des Verkehrswerts unter 5.9.

Anmerkungen:

Es sei darauf hingewiesen, dass hinsichtlich bestimmter Fragestellungen abschließende Aussagen durch den Unterzeichner ggf. nicht geleistet werden können (z. B. im Hinblick auf abweichende Nachfolgenutzungen o. ä.). Lediglich die nach bestem Wissen i. V. m. Angaben der zuständigen Ämter wahrscheinlichste Variante wird demzufolge als Bewertungsgrundlage herangezogen.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass es sich bei den v. g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen ggf. um Rechtsfragen handelt, die u. U. vom Sachverständigen nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind Vereinigungsbaulasten sowie Abstandsflächenbaulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist Teil der Altlast-Verdachtsfläche Heinsberg Nr. 43, Indust-

riestandort Gerberei Dremmen.

- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**

Für das Flurstück 613 sind Grunddienstbarkeiten (Wegerecht, Abwasserleitungsrecht/Stromleitungs- und Stromanschlussrecht/Betretungsrecht sowie ein Ver- und Entsorgungsleitungsrecht)

- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.

- **Gewerbe:** Für das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag ein Gewerbe in Form eines KFZ-Gebrauchtwagenhandel angemeldet.

- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag in marktüblicher Miethöhe vermietet.

1.4 Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	2
1.1	Einzelwerte der Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit	2
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	2
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Rechercheergebnisse	3
1.4	Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts	5
2	Allgemeine Angaben	8
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	8
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	10
3.1	Lage.....	10
3.1.1	Großräumige Lage	10
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	10
3.1.3	Allgemeine Details zur Objektlage	11
3.2	Gestalt und Form	11
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	12
3.4	Privatrechtliche Situation	13
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	15
3.5.3	Bauordnungsrecht	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	16
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Lagerhalle 3.....	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.4	Gebäudebeschreibung-/Ausstattung	19
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	19
4.3	Lagerhalle 5.....	21
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
4.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
4.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22
4.3.4	Gebäudebeschreibung-/Ausstattung	22
4.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
4.4	Lagerhalle 6, Stahlblechkonstruktion.....	24
4.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	24
4.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	24
4.4.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	25
4.4.4	Gebäudebeschreibung-/Ausstattung	25
4.4.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	25
4.5	Lagerhalle 10.....	26
4.5.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	26
4.5.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	27
4.5.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	27
4.5.4	Gebäudebeschreibung-/Ausstattung	27

4.5.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	28
4.5.6	Gebäude 8, Reihenschuppen	29
4.5.7	Gebäude 9, Unterstände	29
4.6	Nebengebäude	30
4.7	Außenanlagen	30
5	Ermittlung des Verkehrswerts	31
5.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	31
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	31
5.3	Bodenwertermittlung	32
5.3.1	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	33
5.4	Ertragswertermittlung	34
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	34
5.5	Ertragswertberechnung	34
5.5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
5.6	Ableitung des Verkehrswerts	35
5.7	Verkehrswert	36
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	39
6.3	Verwendete fachspezifische Software	39
7	Verzeichnis der Anlagen	40
7.1	Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte	41
7.2	Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte	42
7.3	Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan	43
7.4	Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	44
7.5	Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	44
7.6	Anlage 6: Grundrisse, Schnitt, Ansichten	45
7.7	Anlage 7: Aufstellung der Gewerbenutzflächen	51
7.7.1	Darstellung der Gewerbenutzflächen	51
7.7.1.1	Gewerbehallen / Lagerhallen	51
7.7.2	Darstellung sonstiger wertermittlungsrelevanter Bauzahlen	51
7.8	Anlage 8: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen	52
7.9	Anlage 9: Fotodokumentation	53
7.9.1	Außenaufnahmen	53
7.9.2	Innenansichten der Lagerhallen	62
7.9.3	Sonstige Aufnahmen	69
7.10	Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	70

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Lager- und Gewerbehallen
Objektadresse:	Schwarzer Weg 4 52525 Heinsberg-Dremmen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Dremmen, Blatt Nr. 4364, lfd. Nr. 4, 7
Katasterangaben:	Gemarkung Dremmen, Flur 1 • Flurstück 602 (414 m²) • Flurstück 613 (4.429 m²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Heinsberg vom 08.03.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	04.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	04.06.2024 (entspricht dem Wertermittlungstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 04.06.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte weitgehend in Augenschein genommen werden. Soweit erkennbar untergeordnete Teilbereiche konnten nicht besichtigt werden. Hinweis: Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baultersüblicher Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	***** sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiter
Eigentümer:	*****

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 12.03.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 04.06.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 29.03.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 02.04.2024
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 22.03.2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 22.03.2024
- Auskünfte bzgl. Bauplanungsrecht vom 11.06.2024
- Auskünfte bzgl. Bergschadensverdachtsmomenten vom 22.03.2024
- aktueller Mietspiegel der Stadt Heinsberg
- Auskünfte während des Ortstermins am 04.06.2024
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht der Stadt Heinsberg
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg vom 11.06.2024
- Geoport-Datenauskunft vom 11.06.2024
- Auskunft über Denkmalschutz vom 28.03.2024

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Heinsberg (ca. 44.400); Stadtteil Dremmen (ca. 3.900 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Erkelenz; Neuss (ca. 15; 50 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 60 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 221 (ca. 3 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, AS Dremmen (ca. 2 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Heinsberg-Dremmen (ca. 500 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 65 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück ist im Norden des Stadtteils Heinsberg-Dremmen im Außenbereich gelegen. Die Entfernung zur Kernstadt Heinsberg beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bus- und Bahnhaltestelle) sind tlw. fußläufig zu erreichen, oder befinden sich in den umliegenden Ortsteilen bzw. wie die Stadtverwaltung in der Kernstadt von Heinsberg. In (Wert-)Relation zur Durchschnittslage von objekt-spezifischen Geschäfts-/Gewerbelagen im Stadtgebiet von Heinsberg ist die hier zu beurteilende Gewerbelage als einfache bis sehr einfache Geschäftslage zu beurteilen, vgl. in diesem Zusammenhang auch die Ausführungen im Rahmen der Bodenwertermittlung.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-geschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	keine objektartbeeinträchtigenden Immissionen erkennbar

Topografie:

überwiegend eben (auf mehreren Niveaus)

3.1.3 Allgemeine Details zur Objektlage¹

Heinsberg liegt rund 32 km südwestlich von Mönchengladbach und etwa 35 km nördlich von Aachen am südwestlichen Rand des Rurtales, das sich hier trichterförmig in Richtung zu den Niederlanden weitet. Die Rur ist auf mehreren Kilometern nordöstliche Stadtgrenze zu den Nachbarstädten Hückelhoven und Wassenberg, bevor sie in der Nähe des Ortsteiles Karken über die Staatsgrenze in die Niederlande fließt. Durch das Stadtgebiet zieht auch die bei Kempen in die Rur mündende Wurm. Der höchste Punkt des Stadtgebiets mit 85 m ü. NN befindet sich südlich von Straeten an der Stadtgrenze zu Geilenkirchen, der niedrigste mit 28 m ü. NN nördlich von Karken an der niederländischen Grenze.

Dremmen ist seit 1972 ein Stadtteil der Kreisstadt Heinsberg. Zu Dremmen gehören die Ortsteile Herb und Boverath. Nachbarorte von Dremmen sind Hülhoven, Grebben im Nordwesten, Oberbruch im Norden, Porselen im Osten, Randerath im Südosten und Uetterath im Süden. Das Industrie- und Gewerbegebiet Dremmen ist eines der größten im Stadt- und Kreisgebiet; es wurde zuletzt 2013 erweitert (*Düsseldorfer Straße*). Dremmen liegt an der Bahnstrecke Lindern–Heinsberg (Rhein) und wird im Personenverkehr im Verlauf der Regionalbahnlinie RB33 Rhein-Niers-Bahn bedient. Dremmen ist neben der BAB 46 an die B 221 angebunden. Durch Dremmen verlaufen die Buslinien 401 (Wochenende), 402, 492 und 493, welche auf unterschiedlichen Routen Dremmen mit Heinsberg, Lindern, Erkelenz und Hückelhoven verbinden.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Objektgröße, gesamt:

insgesamt 4429,00 m², bestehend aus zwei Grundstücken / Flurstücken:

Flurstück 602= 414 m² groß;

Flurstück 613= 4.429 m² groß;

Bemerkungen:

unregelmäßige, ungünstige Grundstücksform, Mehrfrontengrundstück

¹ entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße L 227); Straße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung nur bedingt vorhanden
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung; eingefriedet durch Zaun.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.04.2024 sind die beiden Flurstücke 602 und 613 Teil der Altlast-Verdachtsfläche Heinsberg Nr. 43, Industriestandort Gerberei Dremmen. Gemäß Altlastengutachten vom 04.04.2023 wurde das Gelände durchgehend aufgefüllt. An zwei Untersuchungsflächen wurden deutlich erhöhte Schwermetallbelastungen, primär mit Chrom nachgewiesen. Die Mobilität der Schadstoffe wurde durch Eluatversuche nachgewiesen, so dass der Gutachter eine Schadstoffverfrachtung von Chrom über den Grundwasserpfad nicht ausschließen konnte. Die vorhandenen Chrombelastungen müssen erst bei einem Abriss der Gebäude ausgekoffert werden, da zurzeit von Ihnen keine Grundwassergefährdung ausgeht. Sie sind dann horizontal und vertikal mittels zusätzlicher Untersuchungen einzugrenzen und anschließend komplett auszukoffern. Es bestand und besteht Mitteilungspflicht gegenüber einem potenziellen Grundstückskäufer bzgl. der Chrombelastungen. Durch ein weiteres Gutachten vom 18.06.2018 wurde festgestellt, dass im Bereich zweier Untersuchungsflächen zusätzliche Grundwasseruntersuchungen erforderlich sind, um eine Aussage über das Grundwasser zu treffen. Diese Untersuchungsflächen liegen jedoch auf dem Flurstück 599 (außerhalb der angefragten Grundstücke). Im Rahmen der hiesigen Wertermittlung wird unter Berücksichtigung der vorstehenden Umstände ein Risiko-/paketabschlag an dem vorläufig ermittelten Wert angesetzt, um somit auf den Verkehrswert zu schließen. Kostenansätze bzgl. einer unmittelbaren Entfernung der kontaminierten Böden werden in direkter Form nicht in Ansatz gebracht, da im Rahmen der unterstellten gleichartigen Grundstücksfolgenut-

Anmerkung:

zung die Bestandsgebäude erhalten bleiben und eine wirtschaftlich sinnvolle abweichende Folgenutzung nicht ohne weiteres erkennbar erscheint.

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.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.03.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Dremmen, Blatt 4364 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1 (betroffenes Grundstück lfd. Nr. 7): Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke, Gemarkung Dremmen, Flur 1, Flurstücke 517, 518, 521, 522, 599 und 600 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Bewilligung vom 20.07.2017 und 25.10.2017. Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 2. Eingetragen am 15.01.2018.
- lfd. Nr. 2 (betroffenes Grundstück lfd. Nr. 7): Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht/Stromleitungs- und Stromanschlussrecht/Betretungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke, Gemarkung Dremmen, Flur 1, Flurstücke 517, 518, 521, 522, 599 und 600 als Gesamtberechtigte gem. § 428 BGB. Bewilligung vom 20.07.2017 und 25.10.2017. Das Recht hat Gleichrang mit Abt. II Nr. 1. Eingetragen am 15.01.2018.
- lfd. Nr. 5 (betroffenes Grundstück lfd. Nr. 7): Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks, Gemarkung Dremmen, Flur 1, Flurstück 606. Bewilligung vom 20.07.2017 und 25.10.2018. Eingetragen am 31.05.2023.
- lfd. Nr. 6 (betroffenes Grundstück lfd. Nr. 7): Auflassungsvormerkung für die Goldenhauer GmbH, Berlin; Bewilligung vom 15.05.2023. Eingetragen am 21.06.2023.
- lfd. Nr. 7:
Zwangsversteigerungsvermerk vom 22.08.2023

Berücksichtigung eingetragene / belastender Rechte in Abt. II und III:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht. Etwaige sonstige Eintragungen sind für die im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgende Verkehrswertermittlung zunächst nicht zu berücksichtigen, da die Verkehrswertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert

erfolgt.

Für die Rechte lfd. Nr. 1, 2, 7 werden die Zuzahlungsbeträge / Ersatzwerte der Rechte bestimmt, da diese ggf. bestehenbleibenden Rechte vom Versteigerungsgericht über ihre Ersatzwerte bzw. Zuzahlungsbetrag (i. S. d. §§ 50 und 51 ZVG) berücksichtigt werden.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich bei dem sogenannten Ersatzwert um die Wertminderung des Verkehrswert durch das Recht handelt, der so ermittelte Betrag weicht von einem ggf. handelbaren Wert des Rechts ab; die Ersatzwerte bzw. Zuzahlungsbeträge werden dem Gericht auftragsgemäß in einem vom Gutachten getrennten Schriftstück mitgeteilt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herschvermerke:

Herschvermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie des Mieters augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

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

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Vereinigungsbaulast; Einhaltung des öffentlichen Baurechts auf dem Grundstück (Flurstück 602 und 613) hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, als ob dieses Grundstück zusammen mit den Grundstücken der Gemarkung Dremmen, Flur 1, Flurstücke 79, 80, 517, 518, 521, 522, 599, 600, 606 und 614 ein einziges Grundstück bildete;
- Abstandsflächenbaulast sowie Freihaltung einer Fläche zugunsten Flurstück 613 (zulasten Flurstück 614).

Die Baulasten dienen der Legitimierung öffentlich-rechtlicher Unregelmäßigkeiten hinsichtlich der vorherrschenden Grundstücksbebauung.
Sie bewirken keine Veräußerungs- bzw. Beschränkungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.
Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (*Einfügbarkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*).

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.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Für das Bewertungsgrundstück liegt bei der Gemeinde eine Bauakte nur in unvollständiger Form vor. Auch der Eigentümer konnte eine solche nicht vorlegen. Es wird in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass für die baulichen Anlagen Bestandsschutz besteht.

Die Wertermittlung wurde dementsprechend auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Es wird davon ausgegangen, dass bei Errichtung / Änderung der baulichen Anlagen die seinerzeit gültigen Vorschriften eingehalten wurden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit mehreren Lager- und Gewerbehallen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagenplätze.

Das Objekt ist zum Stichtag vermietet.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

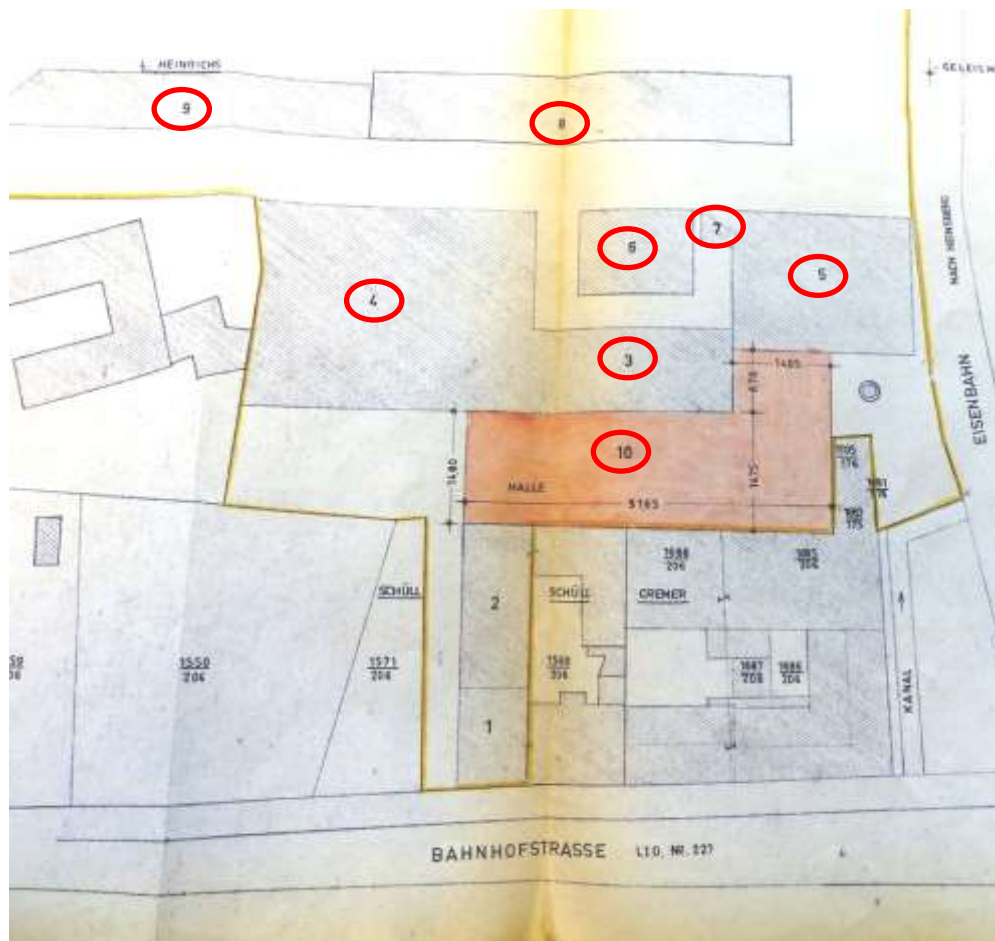
Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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 wesentlich 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.

Ob die Anforderungen des GEG sämtlich eingehalten / erfüllt werden, konnte im Ortstermin nicht abschließend geklärt werden, da die diesbezüglich signifikanten Gebäudeteile nicht vollumfänglich besichtigt werden konnten. Es wird für die nachfolgende Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Anforderungen erfüllt wurden; sollten diesbezüglich zukünftig Abweichungen festgestellt werden, müssen diese ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung übernimmt die Nummerierung der Gebäude(bereiche) aus der vorliegenden Bauakte. In dieser wurden die Gebäude mit der (Neu)Errichtung der Lagerhalle 10 wie folgt nummeriert:



4.2 Lagerhalle 3

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lagerhalle, Kalthalle, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; Satteldach mit geringer Neigung
Baujahr:	vor 1965 (Modellansatz, tats. Bj. unbekannt / ggf. früher).
Modernisierung:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden insbesondere in den letzten 15 Jahren soweit erkennbar/bekannt nur in sehr geringem Umfang durchgeführt. Das Gebäude wurde zweckentsprechend in einfacher Weise instandgehalten, jedoch sind erkennbar kleinere Schäden und Mängel vorhanden. Deren Behebung/Sanierung/Instandsetzung wird im Rahmen der Wertermittlung modellkonform fiktiv unterstellt, so dass die ertragsgemäße Nutzung zu erzielen sei.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant). Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.
Außenansicht:	Ziegelmauerwerk.

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Ziegelsteinen / Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk, tlw. Putzauflage
Geschossdecken / Bodenplatte:	Beton / Stahlbeton

Einfahrt / Zugang:	Rolladentor / Stahlschwinger, defekt
Dach:	Holzbinderkonstruktion mit Wellplatteneindeckung (soweit erkennbar)

4.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	soweit bekannt nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	soweit bekannt nicht vorhanden
Elektroinstallation:	soweit bekannt nicht vorhanden
Heizung:	soweit bekannt nicht vorhanden
Lüftung:	soweit bekannt nicht vorhanden

4.2.4 Gebäudebeschreibung-/Ausstattung

Bodenbeläge:	soweit erkennbar Betonbodenplatte
Wandbekleidungen:	Ziegelsichtmauerwerk
Deckenbekleidungen:	soweit erkennbar nicht vorhanden, sichtbare Dachstuhlkonstruktion
sanitäre Installation:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	• defektes Rolladentor • Undichtigkeiten und Sekundärfeuchteschäden im Dachbereich der Eingangsüberdachung (Dach) vorhanden • allgemeine Kleinschäden- und Mängel, nutzungsunschädlich Hinweis: Siehe bezüglich Schäden und Mängel tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
Grundrissgestaltung:	bedingt zweckmäßig, ein Hallenbereich, Fläche durch Tragwerk (Holzstützen) des Dachstuhls unterbrochen
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	soweit erkennbar nicht vorhanden
---------------------	----------------------------------

Besondere Einrichtungen:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Besonnung und Belichtung:	objektspezifisch mittels Lichtbändern in der Dach-eindeckung ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand erscheint substantiell noch ausreichend. Für vorhandene Schäden wird eine objektspezifische und nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung unterstellt. Es besteht gemäß heutigen Ansprüchen an derartig nutzbare Objekte zwar ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungsbedarf, welcher im Zuge der hier durchgeführten zustands-nahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird. Der spezifische Objektzustand und dessen fiktives Alter wird in den Mietansätzen be-rücksichtigt.

4.3 Lagerhalle 5

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lagerhalle, Kalthalle, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; zweigeschossig (mit Zwischendecke); nicht unterkellert; Satteldach mit geringer Neigung
Baujahr:	vor 1965 (Modellansatz, tats. Bj. unbekannt / ggf. früher).
Modernisierung:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden insbesondere in den letzten 15 Jahren soweit erkennbar/bekannt nur in sehr geringem Umfang durchgeführt. Das Gebäude wurde zweckentsprechend in einfacher Weise instandgehalten, jedoch sind erkennbar kleinere Schäden und Mängel vorhanden. Deren Behebung/Sanierung/Instandsetzung wird im Rahmen der Wertermittlung modellkonform fiktiv unterstellt, so dass die ertragsgemäße Nutzung zu erzielen sei.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant). Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.
Außenansicht:	Trapezblech

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Ziegelsteinen / Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahrgemäß unterstellt)
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk, tlw. Putzauflage

Geschossdecken / Bodenplatte:	Beton / Stahlbeton
Einfahrt / Zugang:	Rolladentor / Stahlschwingtor, defekt
Dach:	Holzbinderkonstruktion mit Wellplatteneindeckung (soweit erkennbar)

4.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	soweit bekannt nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	soweit bekannt nicht vorhanden
Elektroinstallation:	Eine funktionale Elektroinstallation ist soweit bekannt lediglich im Bereich der WC-Einbauten vorhanden, die Lagerbereiche erscheinen nicht elektrifiziert.
Heizung:	Soweit erkennbar ist in diesem Gebäude lediglich die WC-Einrichtung mit einem Heizkörper versehen. Weitere Einrichtungen zur Gebäudebeheizung sind soweit erkennbar nicht vorhanden; jedoch befindet sich in diesem Gebäude der Standort der Ölzentralheizung (inkl. Öllager) zur tlw. Beheizung der Halle 3.
Lüftung:	soweit bekannt nicht vorhanden

4.3.4 Gebäudebeschreibung-/Ausstattung

Bodenbeläge:	soweit erkennbar Betonbodenplatte
Wandbekleidungen:	Ziegelsichtmauerwerk
Deckenbekleidungen:	soweit erkennbar nicht vorhanden, sichtbare Dachstuhlkonstruktion
sanitäre Installation:	einfache WC-Einrichtung vorhanden
Besondere Einrichtungen:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	• defektes Rolladentor • Undichtigkeiten und Sekundärfeuchteschäden im Dachbereich der Eingangsüberdachung (Dach) vorhanden • allgemeine Kleinschäden- und Mängel, nutzungsunschädlich Hinweis: Siehe bezüglich Schäden und Mängel tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
Grundrissgestaltung:	bedingt zweckmäßig, ein Hallenbereich, Fläche

durch Tragwerk (Holzstützen) des Dachstuhls unterbrochen

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

4.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: soweit erkennbar nicht vorhanden

Besondere Einrichtungen: soweit erkennbar nicht vorhanden

Besonnung und Belichtung: objektspezifisch mittels Lichtbändern in der Dach-eindeckung ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint substantiell noch ausreichend.
Für vorhandene Schäden wird eine objektspezifische und nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung unterstellt.
Es besteht gemäß heutigen Ansprüchen an derartig nutzbare Objekte zwar ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Modernisierungsbedarf, welcher im Zuge der hier durchgeführten zustands-nahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird. Der spezifische Objektzustand und dessen fiktives Alter wird in den Mietansätzen berücksichtigt.

4.4 Lagerhalle 6, Stahlblechkonstruktion

4.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lagerhalle, Kalthalle, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; Satteldach mit geringer Neigung
Baujahr:	vor 1965 (Modellansatz, tats. Bj. unbekannt / ggf. früher).
Modernisierung:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden insbesondere in den letzten 15 Jahren soweit erkennbar/bekannt nur in sehr geringem Umfang durchgeführt. Das Gebäude wurde zweckentsprechend in einfacher Weise instandgehalten, jedoch sind erkennbar kleinere Schäden und Mängel vorhanden. Deren Behebung/Sanierung/Instandsetzung wird im Rahmen der Wertermittlung modellkonform fiktiv unterstellt, so dass die ertragsgemäße Nutzung zu erzielen sei.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant). Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.
Außenansicht:	Trapezblech

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

Konstruktionsart:	Stahlskelettbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	Stahlträgerwerk mit Trapezblechbekleidung, ungedämmt

Geschossdecken / Bodenplatte:	Beton / Stahlbeton
Einfahrt / Zugang:	Stahlschiebetor, mechanisch
Dach:	Stahlbinderkonstruktion mit Trapezblecheindeckung

4.4.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Abwasserinstallationen:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Elektroinstallation:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Heizung:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Lüftung:	soweit erkennbar nicht vorhanden

4.4.4 Gebäudebeschreibung-/Ausstattung

Bodenbeläge:	soweit erkennbar Betonbodenplatte
Wandbekleidungen:	keine, offene Trapezblechkonstruktion
Deckenbekleidungen:	nicht vorhanden, offene Dachstuhlkonstruktion
sanitäre Installation:	nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	• reparaturbedürftiges Stahlschiebetor • allgemeine Kleinschäden- und Mängel, nutzungsunschädlich Hinweis: Siehe bezüglich Schäden und Mängel tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, ein Gesamthallenbereich, Fläche durch Tragwerk (Stahlbinder-/Stützen) nahezu unbeeinflusst
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

4.4.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Besondere Einrichtungen:	soweit erkennbar nicht vorhanden

Belichtung:	einfach, geringe passive Belichtung durch Hallenkonstruktionsart
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand erscheint substantiell noch ausreichend. Für hier vorhandene tendenziell geringfügige Schäden wird eine objektspezifische und nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung unterstellt. Der spezifische Objektzustand und dessen fiktives Alter wird in den Mietansätzen berücksichtigt.

4.5 Lagerhalle 10

4.5.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Lagerhalle, Kalthalle, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; Satteldach mit geringer Neigung; mit sehr einfachem Hallenbürotrakt
Baujahr:	1965 (Neubau / Wiederaufbau), gemäß Folgerungen aus der Bauakte
Modernisierung:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden insbesondere in den letzten 15 Jahren soweit erkennbar/bekannt nur in sehr geringem Umfang durchgeführt. Das Gebäude wurde zweckentsprechend in einfacher Weise instandgehalten, jedoch sind erkennbar Schäden und Mängel vorhanden, insbesondere ist in diesem Zusammenhang eine Hebung und Setzung der Bodenplatte im rückwärtigen Hallenbereich zu benennen. Deren Behebung/Sanierung/Instandsetzung wird im Rahmen der Wertermittlung modellkonform fiktiv unterstellt, so dass die ertragsgemäße Nutzung zu erzielen sei.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant). Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.
Außenansicht:	Ziegelmauerwerk / Verblendung

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

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Ziegelsteinen / Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Keller:	nicht unterkellert
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk bzw. Putzauflage
Geschossdecken / Bodenplatte:	Beton / Stahlbeton
Einfahrt / Zugang:	Stahlschiebetor, mechanisch
Dach:	Holzbinderkonstruktion mit Faserzementwellplatten-eindeckung

4.5.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	einfache Ausstattung
Abwasserinstallationen:	einfache Ausstattung
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	einfache Ausstattung

4.5.4 Gebäudebeschreibung-/Ausstattung

Bodenbeläge:	Betonestrich, staplerfähig
Wandbekleidungen:	Sichtmauerwerk / Verputz
Deckenbekleidungen:	soweit erkennbar nicht vorhanden, sichtbare Dachstuhlkonstruktion und Eindeckung
sanitäre Installation:	einfache Ausstattung
Besondere Einrichtungen:	soweit erkennbar nicht vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	allgemeine Kleinschäden- und Mängel, nutzungsunschädlich Hinweis: Siehe bezüglich Schäden und Mängel tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, ein Hallenbereich, Fläche ohne Unter-

brechung, jedoch I-förmiger Grundriss

Wirtschaftliche Wertminderungen: keine

4.5.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile: soweit erkennbar nicht vorhanden

Besondere Einrichtungen: soweit erkennbar nicht vorhanden

Besonnung und Belichtung: objektspezifisch mittels Lichtbändern in der Dach-eindeckung ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint substantiell ausreichend.
Für vorhandene Kleinschäden wird eine objektspezifische und nutzungsgerechte Instandsetzung / Sanierung unterstellt.
Es besteht gemäß heutigen Ansprüchen an derartig nutzbare Objekte zwar ein allgemeiner Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf, welcher im Zuge der hier durchgeführten zustandsnahen Wertermittlungsmethode jedoch nicht fiktiv behoben wird. Der spezifische Objektzustand und dessen fiktives Alter wird in den Mietansätzen berücksichtigt.

4.5.6 Gebäude 8, Reihenschuppen

Schuppengebäude;

Baujahr: vor 1965;

Bauart: teilmassiv, soweit erkennbar (das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden)

Außenansicht: Trapezblechbekleidung

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Flach-/Pulldach;

Dach aus: unbekannt, es wird von einer einfachen Holz-/Stahlbalkenkonstruktion mit Faserzementwellplatteneindeckung ausgegangen;

Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung;

Ausstattungsmerkmale (soweit erkennbar):

grundsätzlich einfache Bauart, tlw. ausgebaut zu Lagerbüroräumen; weitere Merkmale konnten nicht in Augenschein genommen und festgestellt werden, da das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte. Eine Büronutzung kann aufgrund nicht nachgewiesener baulicher Legalität nicht nachhaltig unterstellt werden, die Räumlichkeiten / Flächen werden dementsprechend als einfache Nebenlagerräume mit einem nur geringen Mietwert sachgemäß berücksichtigt.

Besonderheiten:

Die Gebäude teilen aufgrund übergreifender Nutzung das gleiche Schicksal; die (fiktive) wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde dementsprechend für das Gebäudeensemble gewogen und synchron in Ansatz gebracht.

Die Gebäude wurden nutzungsspezifisch einfach instandgehalten. Die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung des stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

4.5.7 Gebäude 9, Unterstände

offene Unterstände

Baujahr: vor 1965;

Bauart: teilmassiv, Holz- und Stahlkonstruktion;

Außenansicht: Holzstützen / Trapezbleche;

Keller: nicht unterkellert;

Dachform: Pulldach / Flachdach;

Dach aus: Stahl- bzw. Holzbinderkonstruktion mit Trapezblecheindeckung;

Tore: keine

Boden: Beton / Estrich;

Fenster: keine;

Ausstattungsmerkmale:

übliche einfache Bauart, offene, sichtbare Holz-/Stahlkonstruktionen, ohne Elektrifizierung;

Besonderheiten:

Die Gebäude teilen aufgrund übergreifender Nutzung das gleiche Schicksal; die (fiktive) wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurden dementsprechend für das Gebäudeensemble gewogen und synchron in Ansatz gebracht.

Die Gebäude wurden nutzungsspezifisch einfach instandgehalten. Die Wertschätzung erfolgt auf der Basis eines unter Beachtung des stichtagsbezogenen Zustands in Verbindung mit der damit verbundenen Restnutzungsdauer.

4.6 Nebengebäude

Für sämtliche ggf. nicht erwähnten Nebengebäude und Nebeneinrichtungen wird davon ausgegangen, dass sich Bewirtschaftungskosten und ein etwaiger Wert zum Stichtag egalieren. Ein Wertansatz erfolgt dementsprechend nicht.

4.7 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für ein Grundstück bebaut mit Lager- und Gewerbehallen in 52525 Heinsberg-Dremmen, Schwarzer Weg 4 zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dremmen	4364	4 + 7	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dremmen	1	602 + 613	414 m ² + 4.429 m ² (gesamt: 4.843 m ²)

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 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.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete), Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

5.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

5.5 Ertragswertberechnung

5.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

5.6 Ableitung des Verkehrswerts

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um zwei mit Lagerhallen übergreifend bebaute Grundstücke, die soweit bekannt früher Teil eines Gerbereibetriebs waren.

Die Böden unterhalb der aufstehenden Gebäude sind gemäß Bodengutachten des Amts für Umweltschutz chromatkontaminiert. Angaben zur Mächtigkeit der betroffenen Böden wurden nicht gemacht.

Das Amt verweist in seiner Registerauskunft auf eine Auskoffierungspflicht der Böden im Falle des Abbruchs der aufstehenden baulichen Anlagen. Gleichzeitig besteht Mitteilungspflicht über die Umstände im Falle einer Veräußerung.

Insofern ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer von einem Abbruch der Gebäude auch zukünftig absieht.

Dieser Marktteilnehmer wird jedoch einen Risikoabschlag auf den vorläufig ermittelten Verkehrswert in Ansatz bringen, da eine zukünftige Objektverwertung stets mit Risiken behaftet erscheint.

Es ist dementsprechend von einem indirekten merkantilen Minderwert durch die Kontamination auszugehen, wenngleich vorläufig keine Sanierungspflicht besteht.

Der Werteinfluss dieser Umstände wird durch einen Abschlag von 10 % auf den vorläufigen Wert der gesamten wirtschaftlichen Einheit berücksichtigt (Faktor= 0,9).

Es ergibt sich ein Verkehrswert **von: 273.000,- € x 0,9 = rd. 246.000,- €.**

5.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert / Verkehrswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **246.000,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das Grundstück, bebaut mit Lager- und Gewerbehallen in 52525 Heinsberg-Dremmen, Schwarzer Weg 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Dremmen	4364	4 + 7	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Dremmen	1	602 + 613	414 m ² + 4.429 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.06.2024 mit rd.

246.000 €

in Worten: zweihundertsechsvierzigtausend Euro

geschätzt.

Hinweis im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens:

Das Bewertungsobjekt ist belastet durch eingetragene Grunddienstbarkeiten (Wegerechte). Die Ersatzwerte / Zuzahlungsbeträge werden dem Gericht in Form von Begleitschreiben mitgeteilt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Heinsberg, den 10. Oktober 2024

.....
Dipl.-Ing. Ralf Rongen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine-Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine-Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine-Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine-Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

DIN 277, Ausgabe Juni 1987
Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.2.0" (Stand September 2024, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Bauzahlenaufstellung
- Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen
- Anlage 9: Farbaufnahmen
- Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

7.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Seite 1 von 1

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.2 Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte

Datenquellen: Regionalkarte 1:20.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.3 Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Datenquellen: Stadtplan 1:5.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.4 Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Aktualität: 01.01.2024

Quellenvermerk:

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

7.5 Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

7.6 Anlage 6: Grundrisse, Schnitt, Ansichten

Grundriss, Lagerhalle 10

Schnitt, Lagerhalle 10

Vorderansicht, Lagerhalle 10

Rückansicht, Lagerhalle 10

Grundriss Erdgeschoss, Lagerhalle 5

Grundriss Obergeschoss, Lagerhalle 5
(nicht umgesetzter Entwurf einer Lackiererei)

Schnitt, Lagerhalle 5

7.7 Anlage 7: Aufstellung der Gewerbenutzflächen

Anmerkung:

Als Grundlage für die folgende Aufstellung dienen die Kriterien der Landesbauordnung (BauO NRW) sowie die Maßgaben zur Berechnung von Gebäudenutzflächen der DIN 277.

Es wurde ein plausibilisierendes stichprobenartiges örtliches Aufmaß während des Ortstermins durchgeführt; Meßgerät Leica Disto D5.

Zur Vermeidung von Scheingenaugkeiten wurden die Flächenergebnisse auf $\frac{1}{4}$ -m² gerundet.

7.7.1 Darstellung der Gewerbenutzflächen

7.7.1.1 Gewerbehallen / Lagerhallen

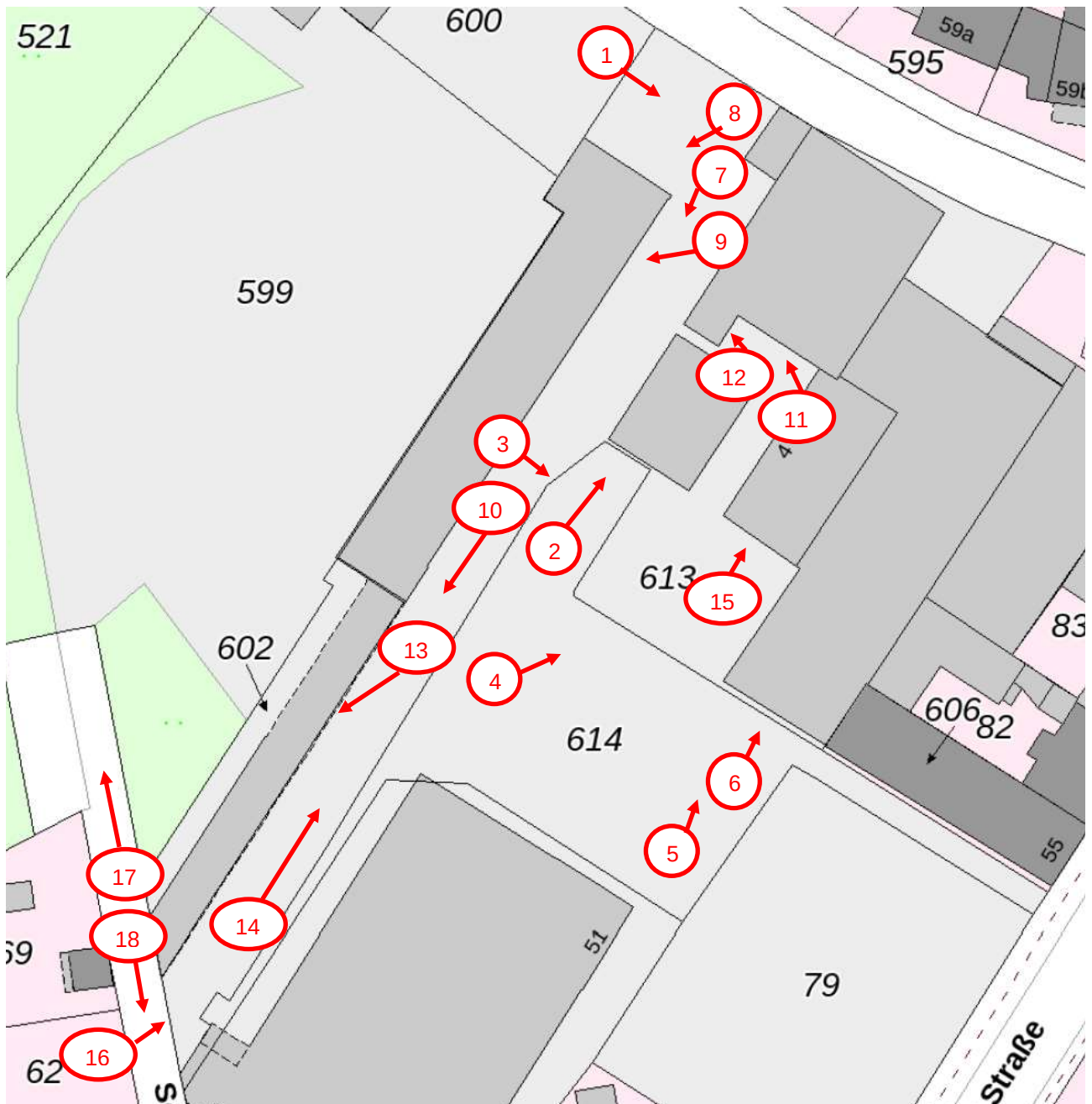
• Lagerhalle, Gebäude 3:	ca.	181	m ²
• Lagerhalle, Gebäude 5:	ca.	732	m ²
• Lagerhalle, Gebäude 6:	ca.	155	m ²
• Pumpenhaus, Gebäude 7:	ca.	18	m ²
• Reihenschuppen, Gebäude 8:	ca.	440	m ²
• Unterstände / Gebäude 9:	ca.	283	m ²
• Lagerhalle / Gebäude 10:	ca.	711	m ²

<u>Gewerbenutzfläche, gesamt:</u>	<u>ca.</u>	<u>2.520</u>	<u>m²</u>
--	-------------------	---------------------	-----------------------------

7.7.2 Darstellung sonstiger wertermittlungsrelevanter Bauzahlen

• Bruttogrundfläche, Lagerhalle / Gebäude 3, eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach mit geringer Neigung:	ca.	226	m ²
• Bruttogrundfläche, Lagerhalle / Gebäude 5, zweigeschossig, nicht unterkellert, Satteldach mit geringer Neigung:	ca.	916	m ²
• Bruttogrundfläche, Lagerhalle / Gebäude 6, eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach mit geringer Neigung:	ca.	174	m ²
• Bruttogrundfläche, Gebäude 7, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach:	ca.	20	m ²
• Bruttogrundfläche, Unterstand / Gebäude 8, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach / Pultdach:	ca.	551	m ²
• Bruttogrundfläche, Unterstand / Gebäude 9, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach / Pultdach:	ca.	298	m ²
• Bruttogrundfläche, Lagerhalle / Gebäude 10, eingeschossig, nicht unterkellert, Satteldach mit geringer Neigung:	ca.	889	m ²

7.8 Anlage 8: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen



7.9 Anlage 9: Fotodokumentation

7.9.1 Außenaufnahmen



Bild 1: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordwest



Bild 2: Ansicht Lagerhalle / Gebäude 6



Bild 3: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus West

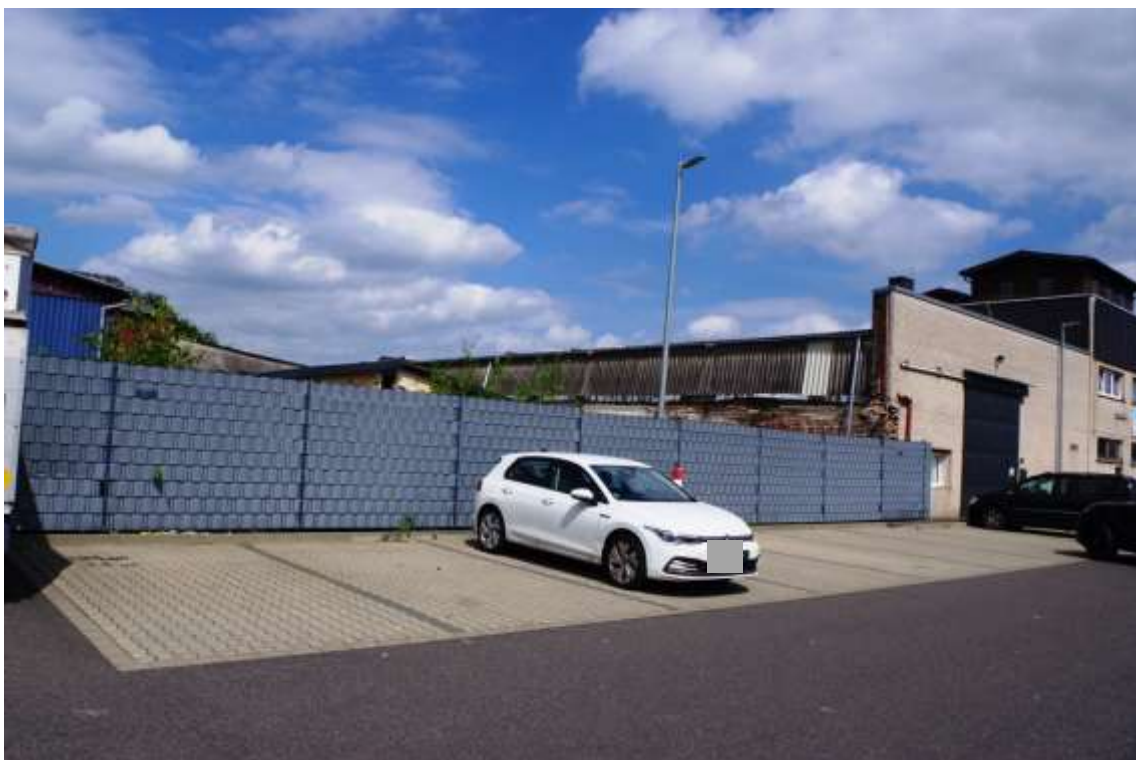


Bild 4: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Süd



Bild 5: Ansicht der Lagerhalle / Gebäude 10



Bild 6: wie vor, Detailansicht Zufahrtstor



Bild 7: Ansicht der Lagerhalle / Büro (Gebäude 6, 8)



Bild 8: Ansicht des Lager,- Bürogebäudes 8 aus Nord



Bild 9: wie vor, Ansicht aus Nordost



Bild 10: Ansicht der Zuwegung



Bild 11: Ansicht der Lagerhalle / Gebäude 5



Bild 12: Ansicht Gebäude 7



Bild 13: Ansicht des Unterstands / Gebäude 9



Bild 14: Ansicht der Zuwegung (über Zufahrt „Schwarzer Weg“)



Bild 15: Ansicht der Lagerhalle / Gebäude 3 aus Süd



Bild 16: Ansicht Zufahrt „Schwarzer Weg“



Bild 17: Blick in die Straße „Schwarzer Weg“ Richtung Nord



Bild 18: Blick in die Straße „Schwarzer Weg“ Richtung Süd

7.9.2 Innenansichten der Lagerhallen



Bild 19: Innenansicht Lagerhalle / Gebäude 10



Bild 20: wie vor



Bild 21: Ansicht Lagerhalle / Gebäude 5 (Erdgeschoss)



Bild 22: wie vor



Bild 23: wie vor



Bild 24: Ansicht Lagerhalle / Gebäude 5 (Obergeschoss)



Bild 25: wie vor



Bild 26: wie vor



Bild 27: wie vor



Bild 28: wie vor, Ansicht der Treppe



Bild 29 und Bild 30: WC



Bild 31: Ansicht der Lagerhalle / Gebäude 6



Bild 32: wie vor



Bild 33: Innenansicht Büroraum



Bild 34: Innenansicht Lagerhalle / Gebäude 3

7.9.3 Sonstige Aufnahmen



Bild 35 und Bild 36: Heizung / Öllager

7.10 Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Heinsberg, Band XIV, Baulastenblatt Nr. 14

Grundstück Dremmen

Gemarkung Dremmen, Flur 1 Flurstück 602

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Einhaltung des öffentlichen Baurechts auf dem Grundstück hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, als ob dieses Grundstück zusammen mit den Grundstücken Gemarkung Dremmen, Flur 1, Flurstücke 517, 518, 521, 522, 599 und 607 ein einziges Grundstück bildete. <i>600, 606, 613, 614</i> Eingetragen am: 20.09.2017 <i>Rijoli</i>	

Folgende Seite: _____

Baulastenverzeichnis von Heinsberg, Band XVI, Baulastenblatt Nr. 58

Grundstück Schwarzer Weg 4, 52525 Heinsberg

Gemarkung Dremmen, Flur 1 Flurstück 613

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Einhaltung des öffentlichen Baurechts auf dem Flurstück hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, als ob dieses Flurstück zusammen mit den Flurstücken 517, 518, 521, 522, 599, 602 und 614 ein einziges Grundstück bildete. b00 u. b06 Bo Eingetragen am: 24.05.2022	

Folgende Seite: _____

Baulastenverzeichnis von Heinsberg, Band XIII, Baulastenblatt Nr. 2

Grundstück Erkelenzer Str. 51 – 53, Schwarzer Weg 2, 52525 Heinsberg-Dremmen

Gemarkung Dremmen, Flur 1 Flurstück 519 600, ~~581~~ 606, ~~607~~ 613, 614

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Einhaltung des öffentlichen Baurechts auf dem Flurstück hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, als ob dieses Flurstück zusammen mit den Flurstücken 79 und 80 ein einziges Grundstück bildete. Eingetragen am 27.01.2017 <i>Reuleaux</i>	

Folgende Seite: _____

Baulastenverzeichnis von Heinsberg, Band XIV, Baulastenblatt Nr. 75Grundstück Dremmen, Erkelenzer StraßeGemarkung Dremmen, Flur 1 Flurstück 607, Teilstück A 614

lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Übernahme von zwei Abstandsflächen, so, wie im beigegeführten amtlichen Lageplan, der Bestandteil der Verpflichtungserklärung ist, in grüner Schraffur dargestellt, zugunsten des Nachbargrundstückes Gemarkung Dremmen, Flur 1, Flurstück 607, Teilstück-B. <u>613</u> Die übernommenen Abstandsflächen können bei einer weiteren Bebauung des Flurstückes 607, Teilstück-A, nicht angerechnet werden. <u>614</u> Eingetragen am: 16.12.2019 <i>Prijad</i>	
2	Freihaltung einer Fläche, so, wie im beigegeführten amtlichen Lageplan, der Bestandteil der Verpflichtungserklärung ist, in grüner Schraffur dargestellt, von oberirdischen baulichen Anlagen sowie Unterlassung der Lagerung von brennbaren Stoffen in diesem Bereich zugunsten des Nachbargrundstückes Gemarkung Dremmen, Flur 1, Flurstück 607, Teilstück-B. <u>613</u> Diese Fläche darf nur so genutzt werden, dass eine gegenseitige Brandgefährdung ausgeschlossen ist (z. B. ausschließliche Nutzung als Verkehrsfläche, Grünfläche oder Freifläche). Eingetragen am: 16.12.2019 <i>Prijad</i>	

Folgende Seite: _____

