

Sachverständigenbüro
für Immobilien

Dipl.-Kfm.
Walther Henning



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Düsseldorf öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger für die Be-
wertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken

Schlickumer Weg 17
40699 Erkrath

Telefon (+49) 2104 - 95 25 747
Telefax (+49) 2104 - 95 37 593
Mobil (+49) 178 - 466 52 99
E-Mail s-f-i@email.de

**Gutachten nach § 194 BauGB zur Bestimmung des Verkehrswerts
Gewerbliche Liegenschaft (Lager- / Produktionshalle, Büro- / Lagerflächen)
Eifelstr. 4 - 6, 42781 Haan**

Teilansicht Eingangsseite (Büroteil)



Teilansicht Eingangsseite (Halle)



Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts wurde ermittelt mit (gerundet)

2.700.000 €.

Die Einzelwerte der Flurstücke ergeben sich (gerundet) mit:

Flurstück 1486: 1.900.000 €

Flurstück 248: 800.000 €

Auftraggeber: Amtsgericht Mettmann, Gartenstraße 7, 40822 Mettmann

Verfahren: Zwangsversteigerungsverfahren xxx gegen xxx

Aktenzeichen des Gerichts: 005 K 30 / 21

Bei dem vorliegenden Exposé handelt es sich um eine verkürzte und anonymisierte Internetversion des Original-Gutachtens. In dieser sind einige Bestandteile des Original-Gutachtens nicht enthalten. Durch die notwendige Datenreduzierung sind Fotos und Grafiken unscharf. Der Sachverständige empfiehlt daher ausdrücklich, das vollständige Gutachten einzusehen. Dies kann zu den üblichen Geschäftszeiten beim Amtsgericht Mettmann - Zwangsversteigerungsabteilung - erfolgen. Von persönlichen Anfragen bittet er abzusehen.

1 Inhaltsverzeichnis

Nr.	Inhalt	Seite
1	Inhaltsverzeichnis	2
2	Grundlagen der Wertermittlung	3
2.1	Rechtliche Grundlagen	3
2.2	Arbeitsunterlagen	3
2.3	Persönliche Erstellung	3
2.4	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
3.1	Gegenstand der Wertermittlung	5
3.2	Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)	6
3.3	Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung	6
3.4	Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	6
4	Beschreibung des Wertermittlungsobjekts	7
4.1	Lage	7
4.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	10
4.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
4.4	Gebäude und Außenanlagen	15
4.4.1	Konstruktion und Ausstattung	15
4.4.2	Baujahr und Restnutzungsdauer	20
4.4.3	Baumängel und Bauschäden	21
4.5	Nutzflächen	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundlagen	23
5.1.1	Wertermittlungsverfahren	23
5.1.2	Auswahl des Verfahrens	25
5.2	Bodenwert	26
5.3	Ertragswert	27
5.3.1	Ermittlungsgrundlagen	27
5.3.2	Bestimmung des vorläufigen Ertragswerts	32
5.3.3	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33
6	Verkehrswert	34
7	Datum, Stempel, Unterschrift	34
8	Anlagen	35

2 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen¹:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 21)
- Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - Anwendungshinweise - ImmoWertA)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

2.2 Arbeitsunterlagen

Dem Sachverständigen liegen im Wesentlichen folgende Unterlagen / Informationen / Auskünfte vor:

<u>Gegenstand</u>	<u>Erhalten von</u>	<u>Datum</u>
Unbeglaubigte Grundbuchauszüge (Blatt-Nrn. 5043, 6354)	Amtsgericht Mettmann	06.08.2024
Grundstücksmarktbericht für den Kreis Mettmann	BORIS.NRW	2024
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	BORIS.NRW	01.01.2024
Bauunterlagen (Pläne, Genehmigungen, etc.)	Stadt Haan	Diverse
Auskunft über Erschließungs- und Kanalbaubeiträge	Stadt Haan	19.09.2024
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	Stadt Haan	26.09.2024
Planungsrechtliche Auskunft (E-Mail)	Stadt Haan	19.09.2024
Auskunft zum Denkmalschutz	Stadt Haan	13.11.2024
Auskunft aus dem Altlastenkataster	Kreis Mettmann	17.09.2024
Auszug aus dem Liegenschaftskataster	Kreis Mettmann	18.09.2024
Gewerblicher Mietspiegel für die Stadt Haan	IHK zu Düsseldorf	Okt. 2023
IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien	on-geo GmbH	31.03.2025
Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des AG Mettmann	Mieterver. Düsseldorf	15.11.2023
Bewertungshilfe für Sachverständige	Immobilienverband	01.01.2024
(Spanne der Liegenschaftszinssätze, GND und BWK)	Deutschland (IVD)	
Report Mikro- / Makromarkt	on-geo GmbH	31.03.2025
Sonstige Auskünfte und eigene Recherchen des Sachverständigen.		

2.3 Persönliche Erstellung

Die Erstellung und Abfassung des Gutachtens erfolgen persönlich durch den Sachverständigen.

¹ Jeweils in der zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Fassung.

2.4 Haftung

Dem Gutachten liegen folgende Vereinbarungen zugrunde:

- a) Haftungsansprüche gegen den Sachverständigen richten sich nach § 839 a BGB.
- b) Die Haftung des Sachverständigen beschränkt sich auf den Zweck des Gutachtens (vgl. Ziff. 3.2). Eine Haftung für andere Zwecke wird nicht übernommen.
- c) Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der vom Auftraggeber oder von Dritten überlassenen Unterlagen oder erteilten Auskünften (z. B. von Ämtern und Behörden).
- d) Bei Abweichungen zwischen den vorliegenden Plänen und der bei der Ortsbesichtigung vorgefundenen Situation wird hierauf nur hingewiesen, soweit dies für die Wertermittlung erforderlich ist. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, die vorhandenen / angefügten Objektpläne zu überarbeiten. Pläne sind nicht maßstabsgerecht.
- e) Der Sachverständige hat die dem Gutachten zugrunde gelegten Flächen aus vorliegenden Plänen ermittelt oder aus den Unterlagen übernommen. Soweit möglich, wurden diese vor Ort stichprobenhaft überprüft. Alle Flächenermittlungen dienen ausschließlich dem Zweck des Gutachtens. Eine Verwendung für andere Zwecke ist nicht zulässig.
- f) Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten. Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bauschäden oder -mängel, soweit diese nicht für jedermann offensichtlich sind, und nicht für die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen.

Der Sachverständige ist in diesem Zusammenhang u. a. nicht verpflichtet zerstörende oder bauteilöffnende Untersuchungen auszuführen. Sofern er zu Baumängeln oder Bauschäden Kostangaben macht, handelt es sich lediglich um allgemeine Kostenschätzungen. Eine Haftung für Kostenschätzungen wird nicht übernommen. Er empfiehlt gegebenenfalls die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bauschäden und die Einholung von Unternehmerangeboten.

- g) Der Sachverständige haftet nicht für unerkannte Bodenverunreinigungen oder Gebäudeverunreinigungen oder sonstige Kontaminationen.
- h) Sofern der Sachverständige im Rahmen des Gutachtens Aussagen / Annahmen zu rechtlichen Fragen trifft, so dienen diese allein der vorliegenden Wertermittlung. Eine Haftung für deren Richtigkeit oder gar Durchsetzbarkeit wird hierdurch nicht begründet.
- i) Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts hat nicht stattgefunden. Der Sachverständige übernimmt insofern keine Haftung für angesetzte Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale und / oder damit verbundene Wertansätze.

3 Allgemeine Angaben**3.1 Gegenstand der Wertermittlung**

Art des Bewertungsobjekts: Gewerbliche Liegenschaft
(Produktions- / Lager-, Büroflächen, Hausmeisterwohnung, Stellplätze)

Postalische Adresse: Eifelstr. 4, 6
42781 Haan

Das Bewertungsobjekt ist gemäß den unbeglaubigten Auszügen des Amtsgerichts Mettmann vom 06.08.2024 wie folgt in den Grundbüchern von Haan eingetragen:

Blatt 5043**Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4	Haan	9	1486	Gebäude- und Freifläche Eifelstraße 4	3.966 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
2	xxx

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 005 K 30/21). Eingetragen am 10.03.2022.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine wertrelevanten Eintragungen.

Blatt 6354**Bestandsverzeichnis**

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
4	Haan	9	248	Gebäude- und Freifläche Eifelstraße 6	1.593 m ²

Abteilung I (Eigentümer)

Lfd. Nr.	Eigentümer
5	xxx

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mettmann, 005 K 30/21). eingetragen am 08.12.2022.

Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Keine wertrelevanten Eintragungen.

3.2 Grund der Wertermittlung (Auftragszweck)

Der Sachverständige wurde am 23.07.2024 vom Amtsgericht Mettmann beauftragt den Verkehrswert (Marktwert) des Bewertungsobjekts nach § 194 BauGB zu bestimmen. Dieser dient zur Festsetzung des Verkehrswerts gemäß §§ 74 a, 85 und 114 a ZVG durch das Gericht.

Auftragsgemäß sind die Grundstücke einzeln zu bewerten.

3.3 Datum und Teilnehmer der Ortsbesichtigung

Der Sachverständige hat mit Schreiben vom 10.09.2024 die nachstehend aufgeführten Beteiligten zu einem Ortstermin am 09.10.2024 eingeladen:

- a) xxx
xxx
- Gläubiger -
- b) xxx
xxx
- Schuldner-

Der Ortstermin konnte nicht durchgeführt werden, da der Schuldner nicht anwesend war. Der Gläubiger hat den Termin abgesagt.

Mit Schreiben vom 22.10.2024 hat der Sachverständige die vorstehend aufgeführten Beteiligten zu einem 2. Ortstermin am 15.11.2024 eingeladen. Der Termin wurde von dem Sachverständigen aufgrund einer Terminverhinderung seinerseits abgesagt.

Mit Schreiben vom 12.11.2024 hat der Sachverständige die vorstehend aufgeführten Beteiligten zu einem 3. Ortstermin am 29.11.2024 eingeladen.

Der Ortstermin konnte nicht durchgeführt werden, da der Schuldner nicht anwesend war. Der Gläubiger ist zu dem Termin ebenfalls nicht erschienen.

3.4 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist auftragsgemäß der 29.11.2024 (Tag des 3. Ortstermins).

4 Beschreibung des Wertermittlungsobjekts

4.1 Lage

Makrolage

Großräumige Lage: Das Bewertungsobjekt liegt im Land Nordrhein-Westfalen, im Kreis Mettmann, in der Stadt Haan. Diese hat 31.421 Einwohner (Stand: 31.12.2023).

Haan wird im Uhrzeigersinn, im Norden beginnend, durch die Kreisstadt Mettmann sowie die Städte Wuppertal, Solingen, Erkrath und Hilden begrenzt. Die Entfernung zum Zentrum der westlich gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf beträgt ca. 20 km.

Lage im Stadtgebiet: Die Stadt Haan besteht aus den Stadtteilen (Alt-) Haan und dem im Rahmen der kommunalen Neugliederung Mitte der 70'er Jahre eingemeindeten Stadtteil Gruiten. Daneben befinden sich im Stadtgebiet mehrere kleine Hofschaften. Das Bewertungsobjekt selbst liegt im Stadtteil (Alt-) Haan, ca. 3 km vom Haaner Stadtzentrum entfernt.

Verkehrsanbindung: Das Bewertungsobjekt ist durch das vorhandene örtliche Straßennetz durchschnittlich bis gut an das Stadtzentrum und die benachbarten Städte und Gemeinden angebunden.

Eine Auffahrt zur A 46 liegt ca. 3 km entfernt. Über diese sind die A 3 und die A 535 sowie im weiteren Verlauf, u. a. die A 59, A 44 und die A 1 zu erreichen.

Der Bahnhof Haan (Linie RB 48) liegt in weniger als 1 km Entfernung. Mehrere Bushaltstellen sind in fußläufiger Entfernung (Radius < 500 m) erreichbar.

Der Flughafen Düsseldorf-International liegt ca. 28 km entfernt.

Wirtschaftsdaten

a) Erwerbstätige Bevölkerung	<u>Anzahl</u>	<u>in %</u>
Erwerbstätige insgesamt	15.154	100
Selbstständige und Angehörige (BRD = 11,5%)	2.014	13,29
Arbeitnehmer (BRD = 88,5%)	13.140	86,71

b) Kaufkraft	<u>Mikromarkt</u>	<u>Makromarkt</u>
Index private Kaufkraft (BRD = 100)	128	120
Absolute private Kaufkraft (in Mio. EUR)	964	49
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einw. / €)	31.861	29.726
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (BRD = 100)	123	119
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft (in Mio. €)	243	12
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einw. / €)	8.045	7.803
Kaufkraftbindungsindex (BRD = 100)	77	96
Einzelhandelszentralitätsindex (BRD = 100)	97	121

Mikrolage

- Umgebung:** Das Bewertungsobjekt liegt südlich der A 46 und östlich der Elberfelder Str. Nördlich verläuft die Rheinische Str., südlich die Bergische Str.
- Das Objekt liegt in einem „reinen“ Gewerbe- / Industriegebiet. Nur vereinzelt finden sich auch Wohnhäuser, die als sog. „Betriebswohnungen“ i. V. mit den gewerblichen Nutzungen errichtet wurden.
- Nachbarschaft:** Das Bewertungsobjekt besteht aus mehreren Gebäudeteilen, die sich entlang der Eifelstr. hinziehen. Nördlich, südlich und östlich grenzen ebenfalls gewerbliche Nutzungen an. Westlich verläuft die Eifelstr. Auf der abgewandten Seite der Eifelstr. finden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen.
- Zufahrt:** Aus dem Haaner Stadtzentrum kommend, folgt man der Kaiserstr., der Nordstr. und der Elberfelder Str. ca. 2,5 km in nordöstliche Richtung. Dann biegt man östlich in die Bergische Str. und folgt dieser ca. 500 m. Die Eifelstr. zweigt dann nördlich ab. Das Bewertungsobjekt selbst liegt dann nach ca. 100 m auf der westlichen Straßenseite.
- Straße:** Die Eifelstr. ist als zweizweispurige Straße, mit beidseitigem Bürgersteig, ausgebaut.
- Die Straße ist mit einer Schwarzdecke ausgebaut. Die Bürgersteige sind mit Betonsteinpflaster versehen. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.
- Parkplätze:** Das Bewertungsobjekt verfügt vor dem Gebäude Eifelstr. 4 über eine Parkplatzfläche mit ca. 14 Stellplätzen. Vor dem Gebäude Eifelstr. 6 können ca. zwei weitere PKW`s geparkt werden.
- Im angrenzenden öffentlichen Straßenrandbereich stehen weitere Parkplätze zur Verfügung.
- Infrastruktur:** Geschäfte für die Einkäufe des täglichen Bedarfs (Supermärkte) sind fußläufig nicht erreichbar. Solche, und ein größeres Angebot an Fachgeschäften, finden sich im ca. 3 km entfernten Stadtzentrum.
- Begrünung:** Das Bewertungsobjekt verfügt auf dem eigenen Grundstück, entlang der Zaunanlage des Parkplatzes und tlw. vor den Gebäuden über Anpflanzungen (Bäume, Sträucher). Im Übrigen ist das Umfeld, typisch für Gewerbegebiete, eher mäßig begrünt.

Immissionen: Das Bewertungsobjekt liegt in einem reinen Gewerbe- / Industriegebiet. Die vorbeiführende Eifelstr. war zu den Zeitpunkten der Ortstermine nur mäßig frequentiert. Durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen ist jedoch mit entsprechenden Lärmemissionen zu rechnen.

Zusammenfassung: Das Bewertungsobjekt liegt ca. 3 km östlich des Haaner Stadtzentrums in einem reinen Gewerbe- / Industriegebiet. Die Verkehrsanbindung ist durchschnittlich bis gut. Die sonstige Infrastruktur (Einkaufen, Schulen) ist typisch für Gewerbegebiete, eher mäßig.

Die Mikrolage ist nach Einschätzung des Sachverständigen durch das große Flächenangebot inkl. Verwaltungsflächen, eine relativ gute Andienbarkeit der Hallen und ein ausreichendes Parkplatzangebot geprägt.

Insgesamt wird die Lagequalität des Bewertungsobjekts für gewerbliche Nutzungen (in der spezifischen Lage) als gut eingeschätzt.

4.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

a) Größe und Form

Das Bewertungsobjekt besteht aus den Flurstücken 1486 und 248.

Das Flurstück 1486 hat ausweislich des Grundbuchs eine Größe von 3.966 m². Es ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Breite an der Eifelstr. beträgt ca. 53 m, die Breite an der hinteren östlichen Grenze liegt bei ca. 51 m. Die mittlere Tiefe liegt bei rd. 77 m. Das Grundstück steigt nach Süden um ca. 2 m an und fällt, vorrangig im hinteren Teil, nach Osten ab

Das Flurstück 1486 hat ausweislich des Grundbuchs eine Größe von 1.693 m². Es ist nahezu rechteckig geschnitten. Die Breite an der Eifelstr. beträgt ca. 22,50 m, die Breite an der hinteren östlichen Grenze liegt bei ca. 20,50 m. Die mittlere Tiefe liegt bei rd. 74 m (zwischen ca. 72 m und 76 m). Das Grundstück steigt nach Süden leicht an und fällt, vorrangig im hinteren Teil, nach Osten ab.

b) Entwicklungszustand

Gemäß Auskunft (Stadt Haan. Dezernat III, Amt für Stadtplanung und Vermessung, E-Mail vom 19.09.2024) ist das Grundstück im Flächennutzungsplan als „Industriegebiet“ ausgewiesen.

Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Grundstück im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 40 b - 1. Änderung „Obere Landstraße. Dieser ist rechtskräftig seit dem 04.07.2006. Der Bebauungsplan weist für die Grundstücksbereiche folgende Festsetzungen aus:

Nutzungsart:	GI ² (Industriegebiet)
Nutzungsmaß:	GRZ 0,8 / BMZ 8,0
Bauweise:	a (abweichend)

Der Bebauungsplan weist daneben weitere zeichnerische und textliche Festsetzungen auf. Von dem Sachverständigen wird vor Vermögensentscheidungen empfohlen, insbesondere vor geplanten baulichen Veränderungen, diesen einzusehen.

Gemäß ergänzender Auskunft liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem Sanierungs- oder sonstigem Satzungsgebiet. Es liegt auch nicht in einem Natur-, Landschafts- oder Wasserschutzgebiet.

c) Baurechtliche und tatsächliche Nutzung

In der Örtlichkeit handelt es sich um überwiegend eingeschossige, in Teilbereichen auch bis zu zweigeschossigen Produktions- / Lagerhallen mit integrierten Sozial- und Verwaltungsbereichen. Vor dem Gebäude befinden sich Stellplätze, um das Gebäude befindet sich tlw. Wege (Zufahrten zu den hinteren Hallenbereichen).

Dem Sachverständigen liegen folgende Unterlagen zur baulichen Zulässigkeit der Gebäude vor:

- Baugenehmigung vom 27.10.1975 zur „Errichtung einer Lager- und Endmontagehalle mit Büro und Sozialräumen“, 5657 Haan, Eifelstr. 4 (AZ 290/75)

Hinweis

Nach Sichtung der nachstehenden Baugenehmigung (AZ 205/79) vermutet der Sachverständige, dass das Gebäude in der genehmigten Form nicht gebaut wurde.

- Baugenehmigung vom 18.12.1979 zur „Errichtung eines Lager-, Büro und Ausstellungsgebäudes“, 5657 Haan, Eifelstr. 4 (AZ 205/79)
- Schlussabnahmeschein vom 16.10.1980 (zu Bauschein AZ 205/79)
- Baugenehmigung vom 08.09.1985 zur „Errichtung einer Maschinenlagerhalle“, 5657 Haan, Eifelstr. 6 (AZ 58/85)
- Bauzustandsbesichtigung nach abschließender Fertigstellung vom 07.01.1987 (AZ 58/85)
- Baugenehmigung vom 15.05.1987 zur „Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs (Lager, Werkhalle, Parkgeschoss, Sozialräume)“, Haan, Eifelstr. 4 (AZ 35/87)
- Schlussabnahmeschein vom 04.01.1988 (zu Bauschein AZ 35/87)
- Baugenehmigung vom 19.04.1988 zur „Errichtung eines Bürogebäudes (Anbau an die Lagerhalle)“, Haan, Eifelstr. 6 (AZ 05/88)
- Schlussabnahme zu Bauschein AZ 05/88 liegt nicht vor.
- Baugenehmigung vom 08.02.1993 zur „Erweiterung des Gewerbebetriebs und einer Hausmeisterwohnung“, Haan, Eifelstr. 6 (AZ 168/92)
- Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus (!) vom 19.07.1993 (zu Bauschein AZ 168/92)
- Baugenehmigung vom 18.07.2006 zur „Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine Maschinenhalle mit Lagerung von Roh- und Fertigteilen“, Haan, Eifelstr. 6 (AZ 01916-04-07)
- Baugenehmigung vom 19.04.2007 zur „Nutzungsänderung einer Lagerhalle in eine Maschinenhalle mit Lagerung von Roh- und Fertigteilen“, Haan, Eifelstr. 4 (AZ 0386-04-07)
- Baugenehmigung vom 30.04.2008 zum „Neubau einer Produktions- und Maschinenhalle“, Haan, Eifelstr. 4, 6 (AZ 01527-07-07)
- Mitteilung der Stadt Haan über die Fertigst. eines Vorhabens vom 03.01.2013 (zu AZ 01527-07-07)
- Baugenehmigung vom 16.01.2009 zur „Nutzungsänderung, hier: Lagerflächen in Produktionsflächen für Pressen und Fertigungsstraßen für Kleinteile und PKW-Garage in Lagerfläche“, Haan, Eifelstr. 4, 6 (AZ 00916-08-06)
- Mitteilung der Stadt Haan über die Fertigst. eines Vorhabens vom 03.01.2013 (zu AZ 00916-08-06)
- Baugenehmigung vom 23.11.2010 zu „Aufstellung eines Wärmetauschers auf dem Dach einer bestehenden Industriehalle“, Haan, Eifelstr. 6 (AZ 0679-10-06)

d) Art und Maß der baulichen Nutzung

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans handelt es sich um ein Industriegebiet (GI).

Das Maß der baulichen Nutzung (BMZ) wurde dem Bauantrag vom 12.12.2007 entnommen. Die GRZ wurde überschlägig über das Internetportal tim-online ermittelt. Die Maßzahlen ergeben sich wie folgt:

Nutzungsmaß	Grundfläche	Baumasse	Grundstücksfläche	Kennzahlen
GRZ	3.490 m ²	---	5.559 m ²	rd. 0,63
BMZ	---	28.976 m ³		rd. 5,21

Hinweise

- GRZ und BMZ wurden für das Gesamtgrundstück ermittelt.
- Bei Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) wurde lediglich die Grundfläche der Gebäude, nicht aber sonstige, z. B. durch Stellplätze versiegelte Flächen berücksichtigt.

e) Beitrags- und abgabenrechtliche Situation

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Bauverwaltungsamt, Schreiben vom 19.09.2024) liegt das Grundstück in 42781 Haan, Eifelstr. 4, 6, Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstücke 248 und 1486 an einer öffentlichen Straße, die erstmalig endgültig hergestellt ist. Ein Erschließungsbeitrag für straßenbauliche Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch wird von der Stadt Haan nicht mehr erhoben. Auf dem Grundstück ruhen auch keine alten Beitragsforderungen.

Der Kanalanschlussbeitrag für das Grundstück wurde nach Auskunft ebenfalls bezahlt.

Der Kostenersatz für eine Anschlussleitung von der Grundstücksgrenze bis zum Straßenkanal ist in der Bescheinigung nicht umfasst. Weiterhin sind nicht enthalten die Kosten für Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgungsleitungen.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale wurde neben der vorgenannten Abgaben- und Beitragssituation nicht weiter untersucht, ob zum Wertermittlungsstichtag noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nichtsteuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

f) Bodenbeschaffenheit und Bodenverunreinigungen

Gemäß Auskunft (Kreis Mettmann, Amt für technischen Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 17.09.2024) ist das Grundstück in 42781 Haan, Eifelstr. 4, 6, Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstücke 1486 und 248 nicht im Kataster über Altlasten, altlastenverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen und Deponien (Altlastenkataster) verzeichnet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise zu Altlasten, altlastbedingten Beeinträchtigungen oder schädlichen Bodenbelastungen vor.

Hinweis

Aufgrund der industriellen Nutzung ist eine Belastung des Bodens oder der Gebäudeteile mit umweltschädlichen Stoffen nicht auszuschließen. Der Sachverständige empfiehlt vor Vermögensentscheidungen die Beauftragung eines Fachgutachters.

4.3 Rechtliche Gegebenheiten

a) Dingliche Rechte

Im Bestandsverzeichnis der Grundbücher (Blatt-Nrn. 5043 und 6354) sind keine Herrschvermerke (Rechte des Grundstücks zur Nutzung fremder Grundstücke) aufgeführt.

In Abteilung II der beiden Grundbücher sind nachfolgende Eintragungen vorhanden:

in Blatt 5043

Unter der lfd. Nr. 5 ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

in Blatt 6354

Unter der lfd. Nr. 6 ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Bewertung der Eintragungen

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird üblicherweise als wertneutral betrachtet.

b) Baulasten

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Dezernat III, Bauaufsichtsamt, Schreiben vom 26.09.2024) sind zulasten des Bewertungsobjekts folgende Baulasten eingetragen:

- zulasten des Grundstücks Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 247 die Baulast Blatt 1379:

„Sicherung einer Hausmeisterwohnung zur Nutzung eines bestimmten Personenkreises und Bindung an das Betriebsgebäude.“

Bewertung

Die Baulast sichert die Nutzung der Wohnung durch einen bestimmten Personenkreis. Ohne die Eintragung der Baulast wäre die Wohnung nicht genehmigungsfähig. Im Rahmen der genehmigten Nutzung hat die Baulast nach Einschätzung des Sachverständigen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

- zulasten des Grundstücks Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 247 die Baulast Blatt 2843:

„Beseitigungsverfügung für den Sammelcontainer im Falle der Aufgabe des Betriebes der Stanz- und Umformmaschine auf dem Nachbargrundstück Eifelstr. 6, Gemarkung Haan, Flurstück 248.“²

Bewertung

Die Baulast sichert die Nutzung eines Sammelcontainers zugunsten von Betriebsanlagen auf Flurstück 247. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden die Gebäude nicht genutzt. Der Sammelcontainer ist - soweit noch vorhanden - zu entfernen. Die Baulast hat nach Einschätzung des Sachverständigen keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

- zulasten des Grundstücks Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 1486 die Baulast Blatt 3304:

„Vereinigung i. S. § 4 Abs. 2 BauO NRW mit den Flurstücken 248, 971 und 973 wegen Überbauung der Flurstücksgrenzen.“

2 Der Inhalt der Baulast ist hier nur zusammengefasst wiedergegeben. Die Verpflichtungserklärung ist als Anl. 5 beigelegt.

- zulasten des Grundstücks Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 248 die Baulast

„Vereinigung i. S. § 4 Abs. 2 BauO NRW mit den Flurstücken 247, 971 und Blatt 3305: 973 wegen Überbauung der Flurstücksgrenzen.“

- zulasten des Grundstücks Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 1486 die Baulast Blatt 3306

„Vereinigung i. S. § 4 Abs. 2 BauO NRW mit den Flurstücken 247, 248 und 973 wegen Überbauung der Flurstücksgrenzen.“

- zulasten des Grundstücks Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 1486 die Baulast Blatt 3307:

„Vereinigung i. S. § 4 Abs. 2 BauO NRW mit den Flurstücken 247, 248 und 971 wegen Überbauung der Flurstücksgrenzen.“

Bewertung der Baulasten 3304 - 3307

Die Baulasten „vereinigen“ baurechtlich die Flurstücke 1486 sowie 247 und 248. Sog. Vereinigungsbaulasten bilden die baurechtliche Grundlage für die Bebauung von Gebäuden auf mehreren Grundstücken. Im Rahmen der bestehenden Bebauung haben die Baulasten keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Sollten die baulichen Anlagen verändert werden, so ist der Werteinfluss erneut zu prüfen.

c) Denkmalschutz

Gemäß Auskunft (Stadt Haan, Dezernat III, Bauaufsichtsamt, Schreiben vom 13.11.2024) sind die auf den Grundstücken Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstücke 1486 und 248 aufstehenden Gebäude nicht als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Haan eingetragen. Die genannten Grundstücke sind auch nicht als Bodendenkmäler eingetragen. Sie befinden sich auch nicht in einem durch Satzung der Stadt Haan festgesetztem Denkmalbereich. In einem Radius von 50 m um die Flurstücke befinden sich auch keine Denkmäler oder Denkmalbereiche.

d) Miet- und Pachtverhältnisse / Wohnungsbindung

Dem Sachverständigen liegen keine Unterlagen zu evtl. Miet- und Pachtverhältnissen vor.

Gemäß der Genehmigung vom 08.02.1993 (AZ 168/92) wurde im Gebäude Eifelstr. 6 eine Hausmeisterwohnung genehmigt. Die Nutzung ist nur in Zusammenhang mit dem Betrieb zulässig (vgl. Ziff. 4.3 b).

Während der Ortsbesichtigung wurde von dem Sachverständigen festgestellt, dass die Wohnung vermutlich genutzt wird. Der Nutzer hat auf Klingeln des Sachverständigen nicht reagiert. Diesem liegen daher keine Informationen über ein evtl. Mietverhältnis vor.

Eine von dem Sachverständigen ergänzend eingeholte Auskunft über eine evtl. Wohnungsbindung wurde von der Stadt Haan negativ beantwortet. Gemäß E-Mail vom 01.10.2024 (Stadt Haan, Soziale Angelegenheiten - Innenrevision) besteht keine Wohnungsbindung.

4.4 Gebäude und Außenanlagen

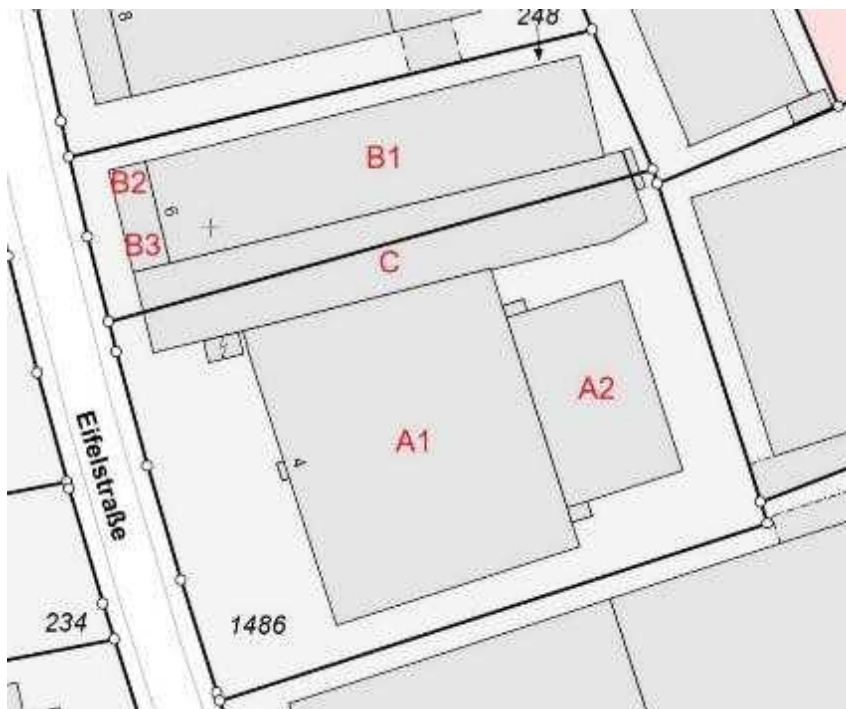
4.4.1 Konstruktion und Ausstattung

Die Gebäude konnten nur äußerlich und lediglich von der Straßenseite besichtigt werden. Informationen zur Konstruktion und Ausstattung erfolgen daher im Wesentlichen auf Grundlage der (nur unvollständig) vorliegenden Bauakten (Baugenehmigungen, Baugenehmigungsplänen, Baubeschreibungen und tlw. Luftbildaufnahmen). Für evtl. Unrichtigkeiten wird daher keine Haftung übernommen.

Aufgrund der zahlreichen unterschiedlichen Quellen wird im Einzelnen nicht auf die Herkunft der Informationen hingewiesen.

Die Gebäude und die einzelnen Anlagen werden nachfolgend zudem nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung erforderlich und sinnvoll ist.

Lageplan



Gebäude A1 (Eifelstr. 4)

Nutzung

Ein- tlw. zweigeschossige Halle; ehemals Nutzung als Lager-, Büro- und Ausstellungsgebäude

Baujahr / Fertigstellung: ca. 1980

Konstruktion

Fundamente:	Vermutlich Stahlbeton
Konstruktion:	Vermutlich Stahlbetonkonstruktion
Wände:	Nicht bekannt
Decken:	Zwischendecke zum Bürogeschoss vermutlich Stahlträgerkonstruktion Decke Dach vermutlich Stahlbinderkonstruktion

Dach:	Flachdach, Abdichtung mit bituminösen Dachbahnen
Fassade:	Metallverkleidung (Stahlblech)

Ausstattung

Bodenbelag:	Nicht bekannt
Wandbelag:	Nicht bekannt
Deckenbelag:	Nicht bekannt
Tore / Türen:	2 Rolltore / Eingangstür: Vorgesetzte Metallkonstruktion mit Isolierverglasung; Innentüren nicht bekannt
Fenster:	Halle: Oberlichter Bürobereiche vorne: Metallrahmen mit Isolierverglasung
Heizungsanlage:	Vermutlich beheizt, Details nicht bekannt
Sanitäranlagen:	Sanitäranlagen vorhanden, Details näheres nicht bekannt

Gebäude A2 (Eifelstr. 4)**Nutzung**

Ein- tlw. zweigeschossiger Anbau an die vorhandene Lagerhalle A1; ehemals Nutzung im Erdgeschoss als Lager, Werkhalle mit Pufferlagern (gemäß Genehmigungsplan tlw. Nutzung als Punktschweißerei), im Obergeschoss Sozialräume

Baujahr / Fertigstellung: Ca. 1988

Konstruktion

Fundamente:	Einzelfundamente, vermutlich Stahlbeton
Konstruktion:	Kellergeschoss in massiver Bauweise, Erd- und Obergeschoss in Holzständerbauweise
Wände:	Kellergeschoss in Stahlbeton, Erd- und Obergeschoss als Holzständerwerk mit Wärmedämmung; Innenwände Mauerwerk oder mit Gipskartonplatten beplanktes Holzständerwerk
Decken:	Kellergeschoss mit gedämmter Stahlbetondecke; Erdgeschoss mit Stahlbetondeckenplatte mit Unterzügen; Fachwerkbinderkonstruktion
Dach:	Flachdach, Eindeckung mit Trapezblechen
Fassade:	Metallverkleidung (Stahlblech)

Ausstattung

Bodenbelag:	Kellergeschoss: Bituminös gebundener Belag Erdgeschoss: Industrieestrich Obergeschoss (Sozialbereiche): Teppich- oder Kunststoffboden, Sanitäranlagen vermutlich gefliest
Wandbelag:	Nicht bekannt

Deckenbelag:	Im Hallenbereich vermutlich Trapezblech (gemäß Baubeschreibung) Bürobereich nicht bekannt
Tore / Türen:	Keine / Stahl- oder Holztüren
Fenster:	Halle EG mit Lichtbändern und Oberlichtern Sozialbereiche im OG vermutlich mit Holzrahmen und Isolierverglasung
Heizungsanlage:	Vermutlich über vorhandene Zentralheizung
Sanitäranlagen:	Vorhanden, Details nicht bekannt

Gebäude B1 (Eifelstr. 6)**Nutzung**

Eingeschossige Halle; ehemals Nutzung als Maschinenhalle

Baujahr / Fertigstellung: ca. 1987

Konstruktion

Fundamente:	Streifenfundamente
Konstruktion:	Nicht bekannt
Wände:	Außenseitig Thermowand (doppelwandige Betonplatte mit innenliegender Wärmedämmung), keine tragenden Innenwände
Decken:	Vermutlich Stahlträger- oder Betonträgerkonstruktion
Dach:	Pulldach mit Wärmedämmung und Folienabdichtung
Fassade:	Thermowand (siehe oben)

Ausstattung

Bodenbelag:	Industrieestrich über Stahlbetonbodenplatte
Wandbelag:	Nicht bekannt
Deckenbelag:	Nicht bekannt
Tore / Türen:	Nicht bekannt
Fenster:	Lichtband aus Reglit (Glas mit Längsdrahtverstärkung)
Heizungsanlage:	Vermutlich nicht beheizt
Sanitäranlagen:	Vorhanden, Ausstattung nicht bekannt

Gebäude B2 und B3 (Eifelstr. 6)**Nutzung**

Dreigeschossiges Gebäude; ehemals Nutzung als Büroräume und Hausmeisterwohnung (letzte wird noch bewohnt)

Baujahr / Fertigstellung: B1 ca. 1989 und B2 ca. 1994

Konstruktion

Fundamente:	Vermutlich Streifenfundamente
Konstruktion:	Massiv

Wände:	Vermutlich massiv
Decken:	Vermutlich massiv (Stahlbeton)
Dach:	Flachdach, vermutlich Folien- oder bituminösen Bahnenabdichtung, mit Kiesschüttung
Fassade:	Wärmedämmputz, gestrichen

Ausstattung

Bodenbelag:	Nicht bekannt
Wandbelag:	Nicht bekannt
Deckenbelag:	Nicht bekannt
Tore / Türen:	Metalltor / Außentür als Kunststoff-Alu-konstruktion mit Isolierverglasung; Innentüren nicht bekannt
Fenster:	Holzrahmen mit Isolierverglasung mit Kunststoffrollläden
Heizungsanlage:	Vermutlich Gaszentralheizung
Sanitäranlagen:	Vorhanden, Ausstattung nicht bekannt

Gebäude C (Gebäudeteil zwischen Gebäuden Eifelstr. 4 und 6)**Nutzung**

Ein- bis dreigeschossige (im vorderen Bereich) Halle; ehemals Nutzung als Produktions- und Maschinenhalle, im vorderen Bereich überwiegend Büroflächen
Baujahr / Fertigstellung: ca. 2013

Konstruktion

Fundamente:	Stahlbetonfundamente
Konstruktion:	Vermutlich Stahl- oder Betonstützenkonstruktion
Wände:	Sandwich-Elemente
Decken:	Im Bereich der Büroräume Fertigteilplatten, Hallenbereiche nicht bekannt
Dach:	Flachdach; Stahlrahmenkonstruktion mit Eindeckung mit kunststoffbeschichteten Stahltrapezblechen, Abdichtung mit Polysterol und Kunststoff-Abdichtungsbahnen
Fassade:	Kunststoffbeschichtete Stahlbleche (Sandwichwandelemente)

Ausstattung

Bodenbelag:	Halle mit Stahlfaser-Betonplatte, glatt abgerieben, Bürobereiche nicht bekannt
Wandbelag:	Halle nicht bekannt; Bürobereiche mit beschichteten Holzwerkstoffplatten
Deckenbelag:	Halle nicht bekannt; Bürobereiche mit Fertigteilelementen abgedeckt mit Hartschaum- bzw. Spanplatten
Tore / Türen:	Sektionaltor / diverse Fluchttüren, vermutlich mit Stahlzargen und -türen
Fenster:	Halle mit Lichtbändern, Büros Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung

Heizungsanlage: Bürobereiche vermutlich beheizt, Heizungsanlage unbekannt

Hinweis

Gemäß Baugenehmigung vom 23.11.2010 wurde auf dem Dach ein Wärmetauscher genehmigt. In Luftbildaufnahmen war dieser nicht erkennbar.

Sanitäranlagen: Vermutlich nicht vorhanden (sind in Nachbargebäuden)

Außenanlagen

Vor dem Gebäude Eifelstr. 4 Parkplatzfläche für ca.14 PKW's in Schwarzdecke; diese straßenseitig abgetrennt mit Zaunanlage aus Metall und Schrankenanlage, im Anschluss an Zaunanlage schmaler Grünstreifen mit Sträuchern und Bäumen; seitlich Durchfahrt zu hinteren Gebäudeteilen mit Toranlage aus Metall

Vor dem Gebäude Eifelstr. 6 Teilflächen gepflastert oder mit Sträuchern oder Rasenfläche versehen; zwei Stellplätze vor dem Gebäude; vereinzelt Zaunelemente (beidseitig der Toreinfahrt). Grundstück, soweit ersichtlich, mit Zaunanlagen (Stabgitterzäunen), tlw. auf Betonsockeln abgegrenzt; rückseitig zum Gebäude Hunsrückstr. 3 ohne Abgrenzung.

Hinweis

An Bauteil C wurde ein Transformatorengebäude angebaut. Information zu diesem liegen nicht vor.

Stellplätze

zu Gebäude A1 Gemäß Baugenehmigungsplan vom 16.01.2009 befinden sich vor dem Gebäude ca. 14 Stellplätze.

Hinweis

Im Stellplatznachweis vom 30.04.2008 wurde die Anzahl mit 15 angegeben. Im Rahmen der Bewertung werden jedoch 14 Stellplätze angesetzt.

zu Gebäude A2 Die vorliegende Baugenehmigung vom 16.01.2009 nebst dazugehörigem Plan weist, abweichend zum Bauantrag vom 15.05.1987, im Kellergeschoss keine Stellplätze mehr auf, sondern ein Kleinteillager.

zu Gebäuden B2 und B3 Gemäß den Baugenehmigungsplänen vom 19.04.1988 befinden sich vor und neben dem Gebäude (jetzt Durchfahrt) insgesamt 4 Stellplätze.

Hinweis

Vor Ort waren zwei Stellplätze vor dem Gebäude erkennbar. Die Stellplätze in der Durchfahrt werden nicht angesetzt. Im Rahmen der Bewertung werden daher zwei Stellplätze berücksichtigt.

zu Gebäude C Gemäß dem Baugenehmigungsplan vom 16.01.2009 befinden sich vor dem Gebäude 4 Stellplätze.

Hinweis

Vor Ort war faktisch kein Stellplatz erkennbar. In der Bewertung werden die Stellplätze daher nicht berücksichtigt.

4.4.2 Baujahr und Restnutzungsdauer

“Die Restnutzungsdauer ist als die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.“³ Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage bestimmt. Hierbei ist stets zu prüfen, ob durchgeführte oder unterlassene Instandsetzungen oder Modernisierungen zu einer Verlängerung oder zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt haben.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um diverse in mehreren Abschnitten errichtete Produktions- / Lagerhallen mit Nebenflächen (Sozialräume, Büroflächen und eine Hausmeisterwohnung) sowie ca. 14 bis 16 Stellplätze.

Nach Anlage 1 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) ImmoWertV21 besitzen Produktionsgebäude eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren. Nach den vorliegenden Unterlagen (soweit vorhanden, wurden die Schlussabnahmescheine herangezogen, alternativ wurden die Baugenehmigungen oder andere Dokumente herangezogen) wurden die Gebäude zu folgenden Zeitpunkten errichtet:

Bauteil	Baujahr (ca.)	BGF (ca.)	Anteil (in %)	Nfl. (ca.)	Anteil (in %)
A1	1980	1.630 m ²	35,5 %	1.541 m ²	35,6 %
A2	1988	1.020 m ²	22,2 %	933 m ²	21,6 %
B1	1987	833 m ²	18,2 %	815 m ²	18,8 %
B2	1989	120 m ²	2,6 %	38 m ²	0,9 %
B3	1994	101 m ^{2*}	2,2 %	132 m ²	3,1 %
C	2013	<u>885 m²</u>	<u>19,3 %</u>	<u>865 m²</u>	<u>20,0 %</u>
Summe		<u>4.589 m²</u>	<u>100,00 %</u>	<u>4.324 m²</u>	<u>100,00 %</u>

* Die BGF ist geringfügig kleiner als die Nutzfläche, da die Terrasse im 2. OG bei der BGF nicht eingerechnet ist.

Hinweise

- Zu dem Bauteil B2 lag dem Sachverständigen lediglich die Baugenehmigung vom 19.04.1988, jedoch keine Schlussabnahme vor. Zu dem Bauteil B3 lag dem Sachverständigen lediglich die Bauzustandsbesichtigung nach Fertigstellung des Rohbaus vom 17.07.1993 vor. Er schätzt das Jahr der Fertigstellung der beiden Bauteile jeweils auf 1 Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung bzw. Fertigstellung des Rohbaus.
- Evtl. Verlängerungen der Restnutzungsdauer (Verschiebungen des jeweiligen Herstellungzeitpunkts) wurden nicht berücksichtigt, da dem Sachverständigen keine Informationen über wertrelevante Modernisierungsmaßnahmen vorliegen.

Aufgrund der ermittelten Flächenanteile und der jeweiligen Herstellungzeitpunkte ergibt sich als fiktives Baujahr das Jahr 1980.⁴

³ § 6 Zf. 6 ImmoWertV.

⁴ Berechnung: 35,5 % x 1980 + 22,2 % x 1988 + 18,2 % x 1987 + 2,6 % x 1989 + 2,2 % x 1994 + 19,3 % x 2013

Bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren, beträgt das fiktive Alter der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag rd. 34 Jahre. Die rechnerische Restnutzungsdauer liegt somit bei lediglich rd. 6 Jahren.

Unter Berücksichtigung des äußeren Eindrucks, anlässlich der Ortsbesichtigen, erscheint dem Sachverständigen die rechnerisch ermittelte Restnutzungsdauer als deutlich zu gering. Er setzt diese daher im Rahmen einer sachverständigen Schätzung mit 20 Jahren an.

Der Sachverständige weist abschließend darauf hin, dass er aufgrund der unvollständigen Bauunterlagen sowie der nicht möglichen Ortsbesichtigung, keine Haftung für die aufgeführten Herstellungszeitpunkte und die ermittelte Restnutzungsdauer übernimmt.

4.4.3 Baumängel und Bauschäden

Die Gebäude konnten nur äußerlich und lediglich von der Straßenseite besichtigt werden. Hierbei wurden keine wesentlichen wertrelevanten Bauschäden festgestellt.

Die Ausstattung und der Zustand der nicht besichtigten Bauteile, u. a. die Ausstattung oder der Zustand der technischen Anlagen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Vor dem genannten Hintergrund wären jegliche Ansätze einer Wertminderung für Bauschäden rein spekulativ. Ein solcher erfolgt daher nicht. Der Sachverständige empfiehlt vor Vermögensentscheidungen jedoch individuell Abschläge für Bauschäden oder Instandhaltungsrückstände zu berücksichtigen.

Der Sachverständige weist vorsorglich darauf hin, dass er aufgrund der nicht erfolgten Ortsbesichtigung jegliche Haftung für Bauschäden und Baumängel ausschließt. Vor Vermögensentscheidungen empfiehlt er die Heranziehung eines Sachverständigen für Bauschäden oder eines mit der Sanierung von Bestandsgebäuden vertrauten Ing.-Büros.

4.5 Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden - soweit vorhanden - den vorliegenden Unterlagen (u. a. Flächenaufstellungen entnommen⁵) und soweit möglich überschlägig mit den vorhandenen Plänen abgeglichen. Soweit dem Sachverständigen keine Flächenberechnungen vorlagen, hat er die Flächen überschlägig aus den vorliegenden Plänen ermittelt.

Hinweis

Für die Gebäude A1 und A2 liegt dem Sachverständigen ein Genehmigungsplan aus 2007 vor, in dem die im Obergeschoss eingetragenen Nutzungen grün gestrichen sind. Dem Sachverständigen vorliegende Schnitte aus dem Genehmigungsplan vom 16.01.2009 weisen in den Obergeschossen jedoch Nutzungen aus. Im Rahmen der Bewertung geht der Sachverständige davon aus, dass dort Nutzungen (Nutzflächen) vorhanden sind.

Dies vorausgeschickt ergeben sich die Flächen wie folgt:

	<u>Wohnen</u>	<u>Büro</u>	<u>Hallen</u>	<u>Summe</u>
a) Gebäude A1 (Eifelstr. 4)				
Nutzfläche Erdgeschoss (Halle)			939,65 m ²	
Nutzfläche Erdgeschoss (Büros)		338,41 m ²		
Nutzfläche Obergeschoss (Büros)		<u>263,34 m²</u>		
		601,75 m ²		1.541,40 m ²
b) Gebäude A2 (Eifelstr. 4)				
Nutzfläche Kellergeschoss (Materiallager)			377,77 m ²	
Nutzfläche Erdgeschoss (Halle)			387,96 m ²	
Nutzfläche Obergeschoss (Sozial- / Sanitärtrakt)			<u>167,56 m²</u>	
			933,29 m ²	933,29 m ²
c) Gebäude B1 (Eifelstr. 6)				
Nutzfläche Erdgeschoss (Halle)			842,56 m ²	
d) Gebäude B2 + B3 (Gebäude Eifelstr. 6)				
Nutzfläche Erdgeschoss (Sanitäranlage / Eingang)		23,50 m ²		
Nutzfläche 1. Obergeschoss (Büro)		<u>14,04 m²</u>		
		37,54 m ²		880,10 m ²
2. Obergeschoss (Hausmeisterwohnung)	<u>104,24 m²</u>			104,24 m ²
e) Gebäude C (zwischen Eifelstr. 4 - 6)				
Nutzfläche Erdgeschoss (Halle)			744,48 m ²	
Nutzfläche Erdgeschoss (Büro)		39,44 m ²		
Nutzfläche 1. Obergeschoss (Büro)		<u>41,46 m²</u>		
Nutzfläche 2. Obergeschoss (Lager)		<u>80,90 m²</u>	<u>39,86 m²</u>	
				<u>865,24 m²</u>
Summe nach Nutzungen	<u>104,24 m²</u>	<u>720,19 m²</u>	<u>3.499,84 m²</u>	<u>4.324,27 m²</u>

5 Siehe Anlage 6.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

5.1 Grundlagen

5.1.1 Wertermittlungsverfahren

Nach § 8 ImmoWertV sind für die Wertermittlung das Vergleichs-, das Ertrags- oder das Sachwertverfahren, oder mehrere dieser Verfahren, heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren

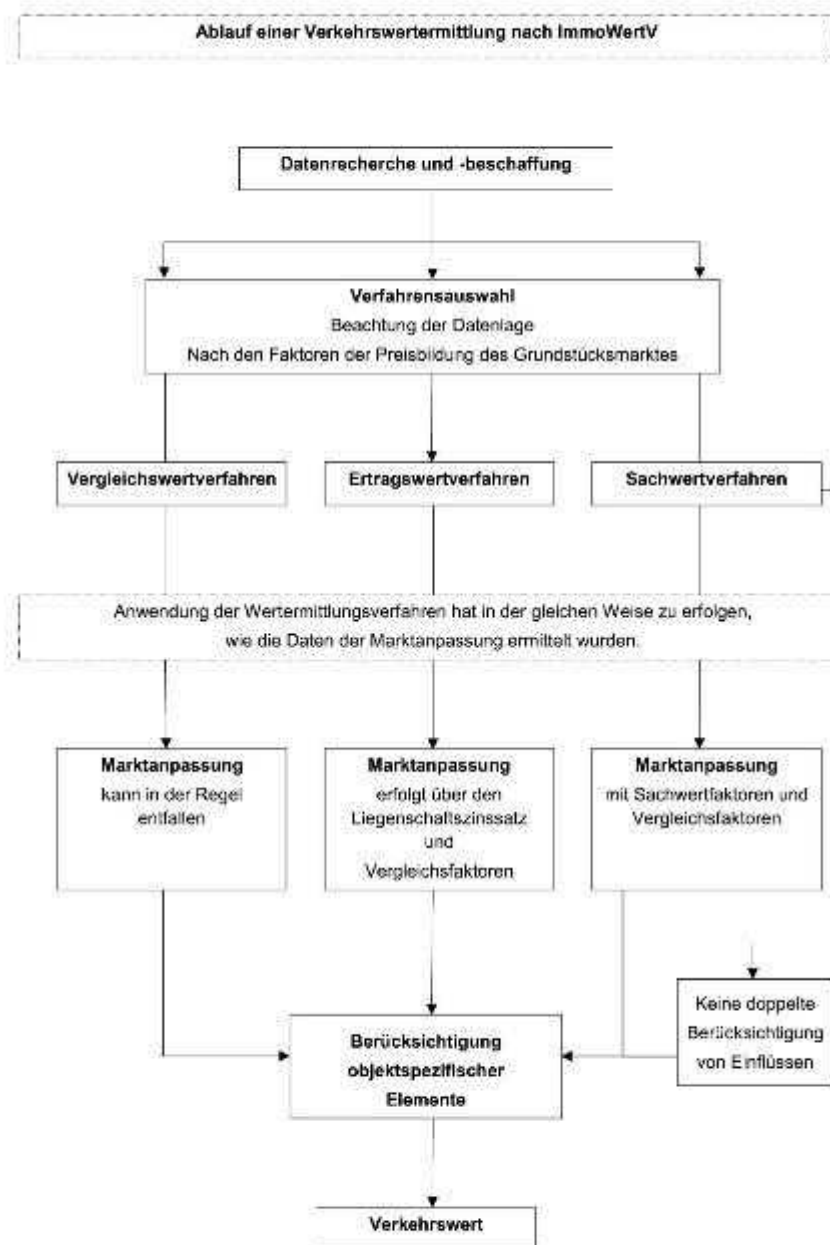
Das Vergleichswertverfahren geht von der Grundidee aus, dass der Verkehrswert sich aus dem Preisvergleich mit getätigten Verkäufen ergibt. Die Anwendung des Verfahrens verlangt eine ausreichende Anzahl hinreichend übereinstimmender Vergleichspreise. Sofern hinreichend übereinstimmende, aber in den wertbeeinflussenden Merkmalen abweichende Vergleichswerte vorliegen, so sind die Abweichungen durch Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Die angepassten Werte sind auf Ausreißer zu überprüfen und diese zu eliminieren. Aus den angepassten Werten wird unter Anwendung statistischer Verfahren der Vergleichswert ermittelt.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren geht von der Grundidee aus, dass sich der Verkehrswert aus den eingesetzten Sachwerten und dem Bodenwert ergibt. Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts werden zunächst die normierten, neuzeitlichen Herstellungskosten des Gebäudes ermittelt und diese anschließend um die Alterswertminderung gekürzt. Zu dem Gebäudesachwert wird der Bodenwert addiert. Da dieser sog. vorläufige Sachwert regelmäßig von den Marktpreisen abweicht, erfolgt eine Korrektur unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsfaktors. Der Sachwert ergibt sich abschließend unter Berücksichtigung der sog. objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Diese berücksichtigen Merkmale, die im bisherigen Verfahren noch keinen Eingang gefunden haben.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren geht von der Grundidee aus, dass sich der Verkehrswert aus der Rendite des Bewertungsgegenstands ergibt. Hierzu wird der Rohertrag zunächst um die objektspezifischen Bewirtschaftungskosten und um die Verzinsung des Bodens reduziert. Der ermittelte Gebäudereinertrag wird über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert. Abschließend wird der Bodenwert wieder addiert. Zur Ermittlung des abschließenden Ertragswerts sind dann noch die sog. objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Schema zum Ablauf der Verkehrswertermittlung

5.1.2 Auswahl des Verfahrens

Nach § 6 ImmoWertV21 sind das oder die Verfahren nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist sodann aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren wird in der Regel dann angewandt, wenn eine ausreichende Anzahl hinreichend vergleichbarer Objekte vorliegt. Das Vergleichswertverfahren bildet das Regelverfahren im Rahmen der Bodenbewertung. Im Rahmen der Bodenbewertung kann auf geeignete Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden.

Das Ertragswertverfahren wird in der Regel dann angewandt, wenn die Erzielung von Erträgen, über die Bewirtschaftungskosten hinaus, für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung ist.

Das Sachwertverfahren wird in der Regel angewandt, wenn es bei der Werteinschätzung dieser Immobilien in erster Linie nicht auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind.

Bei den Bewertungsobjekten handelt es sich um eine gewerblich genutzte Liegenschaft (Produktions-/ Lagerhallen mit Sozialräumen, Büroflächen, eine Hausmeisterwohnung) sowie Stellplätze.

In der Verkehrsanschauung erfolgt die Preisfindung bei gewerblich genutzten Objekten üblicherweise unter Berücksichtigung der Erträge bzw. unter Renditeaspekten.

Der Sachverständige wählt daher

das Ertragswertverfahren

als wertbestimmendes Verfahren.

Die Bestimmung der Bodenwerte erfolgt im Vergleichswertverfahren.

5.2 Bodenwerte

Der Bodenwert kann im direkten (über Vergleichspreise) oder im indirekten Vergleichswertverfahren (unter Heranziehung von Bodenrichtwerten) ermittelt werden. Der Sachverständige greift nachfolgend auf die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte zurück.

1. Der Bodenrichtwert ist gemäß Einsicht in Boris-NRW wie folgt ausgewiesen⁶:

Stichtag	Art der Nutzung	Beiträge / Abgaben	Bodenrichtwert
01.01.2024	Gewerbegebiet	Beitragsfrei	100 € / m ²

2. Berücksichtigung von Abweichungen

Wertrelevante Abweichungen des Bewertungs- vom Richtwertgrundstück sind durch Zu- / oder Abschläge oder Anpassungskoeffizienten zu berücksichtigen. Solche werden nicht gesehen. Als Bodenwert werden daher 100 € / m² angesetzt.

Die Grundstückswerte ergeben sich wie folgt:

Flurstück 1486 („Eifelstr. 4“)

Grundstücksfläche x Bodenwert:	3.966 m ² x 100 € / m ²	396.600 €
--------------------------------	---	-----------

Flurstück 248 („Eifelstr. 6“)

Grundstücksfläche x Bodenwert:	1.593 m ² x 100 € / m ²	<u>159.300 €</u>
--------------------------------	---	------------------

Summe der Bodenwerte:		<u>555.900 €</u>
-----------------------	--	------------------

⁶ Siehe Anlage 3.

5.3 Ertragswerte

5.3.1 Ermittlungsgrundlagen

a) Rohertrag

Informationen über evtl. Miet- oder Pachtverträge liegen dem Sachverständigen nicht vor (vgl. Ziff. 4.3 d).

Nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV21 ergibt sich der Rohertrag aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Der Bewertung sind daher die marktüblichen Mieten zugrunde zu legen. Zur Ermittlung derselben werden die nachfolgenden Quellen herangezogen:

1. Gewerblicher Mietspiegel der IHK zu Düsseldorf (Stand: Okt. 2023)

Im gewerblichen Mietspiegel der IKK zu Düsseldorf sind für die Stadt Haan folgende Mieten ausgewiesen:

a) für Lager- / Produktionsflächen

Einfacher Standard: 2,50 - 3,50 € / m² (Mittelwert: 3,00 € / m²)

Mittlerer Standard: 4,00 - 5,00 € / m² (Mittelwert: 4,50 € / m²)

b) für Büroflächen in Stadtrandlage

Einfacher Standard: 6,00 - 9,00 € / m² (Mittelwert: 7,50 € / m²)

Mittlerer Standard: 6,50 - 11,50 € / m² (Mittelwert: 9,00 € / m²)

Kriterien zur Einordnung

Auch für Lager- und Produktionsflächen gibt es keine einheitlichen und verbindlichen Ausstattungskriterien. Die Ausstattungskriterien wurden in Abstimmung mit den Mitgliedern des Arbeitskreises „Mietspiegel“ auf der Basis der Erfahrungswerte der SEGRO Slough Estates Group, Düsseldorf festgelegt.

Einfach:	Kalthalle ohne Beheizung mit ebenerdigen Toren und Beleuchtung.
Mittel:	gebraucht, Warmhalle, beheizt, bedingt oder gar nicht produktionsgeeignet, bessere Andienung als bei einer einfachen Ausstattung
Gehoben:	Warmhalle, beheizt, Überladebrücke, Bodenbelastbarkeit erhöht / über 2,5 Tonnen, produktionsgeeignete Belichtung / Tageslicht, Lagerguthöhe über 5 Meter, ebenerdige Andienung.

2. Immobilienscout24

Über das online-portal on-geo GmbH wurden die Mietpreise auf dem Immobilienportal Immobilien-scout24 im Zeitraum Okt. 2022 bis Dez. 2024 abgerufen. Der Abruf erbrachte folgendes Ergebnis:

a) für Lager- / Produktionsflächen

Lage	Nutzung / Typ	Angebote	Ø Kaltmiete	Streuungsintervall (90 %)
Mikromarkt Zentrum	Hallen / Produktion	2 (!)	10,24 € / m ²	5,96 - 14,51 € / m ²
Stadt Haan		16	7,25 € / m ²	2,30 - 14,51 € / m ²

b) für Büroflächen in Stadtrandlage

Lage	Nutzung / Typ	Angebote	Ø Kaltmiete	Streuungsintervall (90 %)
Mikromarkt Zentrum	Büro / Praxis	9 (!)	9,37 € / m ²	2,00 - 18,83 € / m ²
Stadt Haan		47	10,02 € / m ²	4,94 - 18,83 € / m ²

Hinweis

Bei den vorgenannten, von on-geo ausgewiesenen Mieten ist zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsmieten handelt. Ferner sind wesentliche wertrelevante Objekteigenschaften wie z. B. Größe, Alter und Ausstattung der angebotenen Objekte nicht bekannt.

3. IndustrialBundle Haan 2024

Der Informationsanbieter IndustrialPort weist im IndustrialBundle 2024 für die Stadt Haan, in Abhängigkeit von der Ausstattungsklasse, folgende durchschnittlichen Mietwerte (Median) aus:

a) für Produktionsflächen

Kategorie B (einfache Ausstattung, über 25 Jahre alt): 5,35 € / m²

Kategorie C (einfache Ausstattung, über 25 Jahre alt): 5,15 € / m²

b) für Lagerflächen

Kategorie B (einfache Ausstattung, über 25 Jahre alt): 5,50 € / m²

Kategorie C (einfache Ausstattung, über 25 Jahre alt): 4,30 € / m²

c) für Büroflächen

Kategorie B (einfache Ausstattung, über 25 Jahre alt): 7,20 € / m²

Kategorie C (einfache Ausstattung, über 25 Jahre alt): 5,80 € / m²

Kriterien zur Einordnung

a) Produktionshallen

Produktionshallen dienen primär der Herstellung von Waren. Sie sind meist beheizt und verfügen über ebenerdige Rolll Tore, Tageslicht und teilweise Krananlagen.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Hallenhöhe	6,5m oder mehr	6,0m bis unter 6,5m	unter 6,0m
Bodentraglast	5,0t/m ² oder mehr	4,0t/m ² bis unter 5,0t/m ²	unter 4,0t/m ²
Tore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 1.500m ² Hallenfläche plus Rampentore	mindestens 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m ² Hallenfläche	weniger als 1 ebenerdiges Tor pro 3.000m ² Hallenfläche
Andienungszonen/Rangierflächen für LKW	großzügig	ausreichend	unzureichend
Heizung	effizient	ausreichend	keine Heizung
Tageslicht	Tageslichtdurch Lichtkuppeln und Fensterbänder	Tageslichtdurch Lichtkuppeln oder Fensterbänder	unzureichend

b) Büroflächen

Die betrachteten Büroflächen sind ausschließlich Büroflächen in Gewerbe- und/oder Industriegebieten, die sich direkt in oder an einer Hallenfläche befinden.

	Ausstattungs-klasse A	Ausstattungs-klasse B	Ausstattungs-klasse C
Baualter	unter 10 Jahre	10 bis unter 25 Jahre	25 Jahre und älter
Lichte Raumhöhe	3,0m oder mehr	2,5m bis unter 3,0m	unter 2,5m
Sonnenschutz	außenliegend, elektrisch	außenliegend, manuell mit Kurbel	nicht vorhanden
Verkabelung	Doppelboden	Hohlraumboden	Fensterbank/Sockelleiste
Kühlung	Klimatisierung	Kühldecke	nicht vorhanden
Sicherheit	Zugangskontrolle, Videoüberwachung	Zugangskontrolle	nicht vorhanden

Wohnungsmiete (Hausmeisterwohnung)

Neben den gewerblichen Nutzungen befindet sich im Obergeschoss des Gebäudes Eifelstr. 6 eine Hausmeisterwohnung. Gemäß Mietrichtwert-Tabelle für den Bereich des Amtsgerichts Mettmann (Stand 15. Nov. 2023) wird für Wohnungen

- in normaler mittlerer Wohnlage
- der Baujahrs-klasse 1986 - 1999

ein Mietgrundwert von 7,22 - 8,82 € / m² (Mittelwert 8,02 € / m²)
ausgewiesen.

Stellplätze

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann 2024 wird für Stellplätze ein durchschnittlicher Mietpreis von 30 € / Stellplatz (min. 20 € / max. 35 €) ausgewiesen. Die Spanne entspricht Erfahrungssätzen des Sachverständigen.

Unter Berücksichtigung der herangezogenen Vergleichsquellen wird die marktübliche und nachhaltig erzielbare Miete wie folgt eingeschätzt:

Nutzung	Ansatz	Fläche / Anzahl	Miete / Monat	Miete / Jahr (Rohertrag)
Lager- / Produktionsflächen	4,50 € / m ²	3.499,84 m ²	15.749,28 €	188.991 €
Büroflächen	7,50 € / m ²	720,19 m ²	5.401,43 €	64.817 €
Hausmeisterwohnung	8,00 € / m ²	104,24 m ²	833,92 €	10.007 €
Stellplätze	25 € / Stpl.	rd. 16	<u>400 €</u>	<u>4.800 €</u>
Summe			<u>22.384,63 €</u>	<u>268.615 €</u>

b) Bewirtschaftungskosten (BWK)

Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks und seiner Gebäude laufend erforderlich sind. Nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV21 sind dies folgende Kosten:

Verwaltungskosten sind Kosten, die der Verwaltung des Grundstücks, der Aufsicht sowie der persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit des Eigentümers und der Geschäftsführung dienen.

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch seinen bestimmungsgemäßen Gebrauch laufend entstehen.

Mietausfallwagnisse sind Kosten, die das Risiko von Ertragsminderungen durch z. B. Miet- und Pacht rückstände, für vorübergehenden Leerstand sowie der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung oder Räumung berücksichtigen.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des zugrunde gelegten Ertragsniveaus aufgewendet werden müssen.

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß § 32 Abs. 2 ImmoWertV21 i. V. mit Anlage 3 derselben wie folgt angesetzt:

Verwaltungskosten:	Pauschal 1,5 % vom Rohertrag, somit 1,5 % von 268.615 €	4.029 €
Betriebskosten:	Werden üblicherweise vom Mieter getragen	
Instandhaltungskosten:	Büro- / Wohnen: 13,80 € / m ² x 824 m ² Hallen: 4,14 € / m ² Nfl. x 3.500 m ² (30 % von Büros) Stellplätze: 26 € / Stpl. x 16 Stück (25 % von Garage)	11.371 € 14.490 € 416 €
Mietausfallwagnis:	Pauschal 4 % vom Rohertrag, somit 4 % von 268.615 €	<u>10.745 €</u>
Summe:	Die BWK entsprechen ca. 15,6 % des Rohertrags	<u>41.051 €</u>

c) Liegenschaftszinssatz

Nach § 33 Abs. 2 ImmoWertV21 sind Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) "Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden." Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage bekannter Kauffälle ermittelt, und setzt die nachhaltigen Erträge mit dem erzielten Kaufpreis in Verbindung. Er bildet insoweit einen Vergleichsfaktor und stellt somit die Marktanpassung im Ertragswertverfahren dar.

Die Liegenschaftszinssätze werden üblicherweise von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelt und von den Sachverständigen ggf. bezüglich des konkreten Bewertungsobjekts angepasst.

Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Kreis Mettmann ist für produzierendes Gewerbe (bzw. auch für Lager- und Produktionsflächen) kein Liegenschaftszinssatz ausgewiesen. Für Büroobjekte ist ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 5,2 % ausgewiesen (min. 3,9 % / max. 6,3 %).

Aufgrund der geringen Datenbasis werden nachfolgend hilfsweise die Zinssätze benachbarter Gutachterausschüsse betrachtet:

1. Grundstücksmarktbericht der Stadt Velbert 2024

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Velbert sind folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

- für Büroobjekte Keine Angabe
- für produzierendes Gewerbe: 5,4 % (+/- 0,8 %)

(Standardabweichung)

2. Grundstücksmarktbericht der Stadt Ratingen 2024

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Ratingen sind folgende Liegenschaftszinssätze ausgewiesen:

- für Büroobjekte: 6,9 % (+/- 0,4 %)
- für Gewerbe- und Industriegebäude: Keine Angabe

(Standardabweichung)

3. IndustrialPort

Der Informationsanbieter IndustrialPort weist im IndustrialBundle 2024 für die Stadt Haan, in Abhängigkeit von der Ausstattungsklasse, folgende Liegenschaftszinssätze aus:

- Ausstattungsklasse B: 6,4 %
- Ausstattungsklasse C: 7,2 %

4. Sonstige Quellen

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat als Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige mit Stand Jan. 2024 folgende durchschnittlichen bundesweiten Zinssätze veröffentlicht:

Gebäudeart	Zinssatz
für Lager- und Produktionsgebäude:	4,5 - 8,5 % (Mittelwert 6,5 %)

Büro- und Geschäftshäuser:	4,0 - 8,0 % (Mittelwert 6,0 %)
----------------------------	-----------------------------------

Unter Berücksichtigung der Merkmale

- Lage: Nebenlage (aber in einem reinen Gewerbegebiet); gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Ausstattung: Ansatz mittel
- Nutzungspotential: Ansatz mittel (relativ große Flächen, relativ gute Andienbarkeit; Lage in einem Industriegebiet, daher eher geringe Immissionsauflagen)

setzt der Sachverständige den objektspezifischen Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjekts mit 6,5 % an.

5.3.2 Bestimmung des vorläufigen Ertragswerts

Auf Grundlage der ermittelten wertrelevanten Daten ergibt sich der vorläufige Ertragswert des Bewertungsobjekts wie folgt:

Rohertrag:		268.615 €
Bewirtschaftungskosten:		- 41.051 €
Bodenwertverzinsung:	555.900 € x 6,5 %	- 36.134 €
Reinertrag der baulichen Anlage:		191.430 €
Rentenbarwertfaktor:	RND 20 Jahre; Zinssatz: 6,5 %	11,02
Gebäudeertragswert:		2.109.559 €
Bodenwert:		555.900 €
Vorläufiger Ertragswert:		<u>2.665.459 €</u>
Kaufpreis / m ² Nfl.:	bei rd. 4.324 m ²	616 € / m ²
Rohertragsvervielfältiger:		9,92
Kaufpreis (ohne Stellplätze):	Abzug 6.000 € Stellplatz	594 € / m ²

Exkurs: Aufteilung des Ertragswerts auf die beiden Flurstücke

Auftragsgemäß sollen die beiden Flurstücke einzeln bewertet werden. In der Örtlichkeit wurden Gebäude oder Gebäudeteile (Bauteil C) gemeinsam auf beiden Flurstücken errichtet. Zur Sicherung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften wurden entsprechende Baulasten eingetragen. Ein separater Verkauf / Versteigerung (Einzelausgebot) der Grundstücke erscheint dem Sachverständigen u. a. aus baurechtlichen Aspekten problematisch

Die nachfolgende Aufteilung erfolgt daher rein aus verfahrenstechnischen Gründen auf Grundlage der jeweils zugeordneten Nutzflächen und dem ermittelten Kaufpreis / m² Nutzfläche.

Bei Gebäudeteil C, der auf beiden Flurstücken errichtet wurde, wurden die Nutzfläche überschlägig gemäß den ermittelten Grundstücksanteilen bestimmt⁷ und den Flurstücken entsprechend zugeordnet. Die jeweiligen Einzelwerte ergeben sich wie folgt:

Flurstück 1486	Nutzfläche / Anzahl	Wertansatz	Summe
Nutzfläche Gebäudeteile A1 und A2	2.474,69 m ²	594 € / m ²	1.469.966 €
Anteilige Nutzfläche Gebäudeteil C	865,24 m ² x ca. 59,8 %	594 € / m ²	307.344 €
Anzahl der Stellplätze	14	6.000 €	<u>84.000 €</u>
Summe			<u>1.861.310 €</u>

Flurstück 248	Nutzfläche / Anzahl	Wertansatz	Summe
Nutzfläche Gebäudeteile B1, B 2 u. B 3	984,34 m ²	594 € / m ²	584.698 €
Anteilige Nutzfläche Gebäudeteil C	865,24 m ² x ca. 40,2 %	594 € / m ²	206.609 €
Anzahl der Stellplätze	2	6.000 €	<u>12.000 €</u>
Summe			<u>803.307 €</u>

⁷ Siehe Anlage 4.

5.3.3 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Abschließend sind noch die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Es handelt sich hierbei um wertrelevante Eigenschaften des Grundstücks, die im bisherigen Verfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben.

Nach den vorliegenden Informationen sind solche nicht zu berücksichtigen

6 Verkehrswert

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

-
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gewerbliche Liegenschaft (Lager- / Produktionshallen mit Sozialräumen, Büroflächen, eine Hausmeisterwohnung und Stellplätze).

Gewerblich genutzte Flächen werden üblicherweise zum Zweck der Einkommenserzielung, unter Renditeaspekten, erworben. Der Sachverständige hat daher das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren gewählt.

Unter Berücksichtigung der Verfahrensergebnisse schätzt der Sachverständige den Verkehrswert des gesamten Bewertungsobjekts auf (gerundet)

2.700.000 €

(in Worten: - zwei Millionen siebenhunderttausend Euro -)

Der Verkehrswert wird netto, ohne Umsatzsteuer, ausgewiesen.

Die lediglich aus verfahrenstechnischen Gründen ermittelten Einzelwerte der Flurstücke wurden (gerundet) wie folgt bestimmt.

Flurstück 1486: 1.900.000 €

Flurstück 248: 800.000 €

7 Datum, Stempel, Unterschrift

Der Sachverständige versichert, das vorstehende Gutachten unabhängig, unparteiisch und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Erkrath, den 11.04.2025

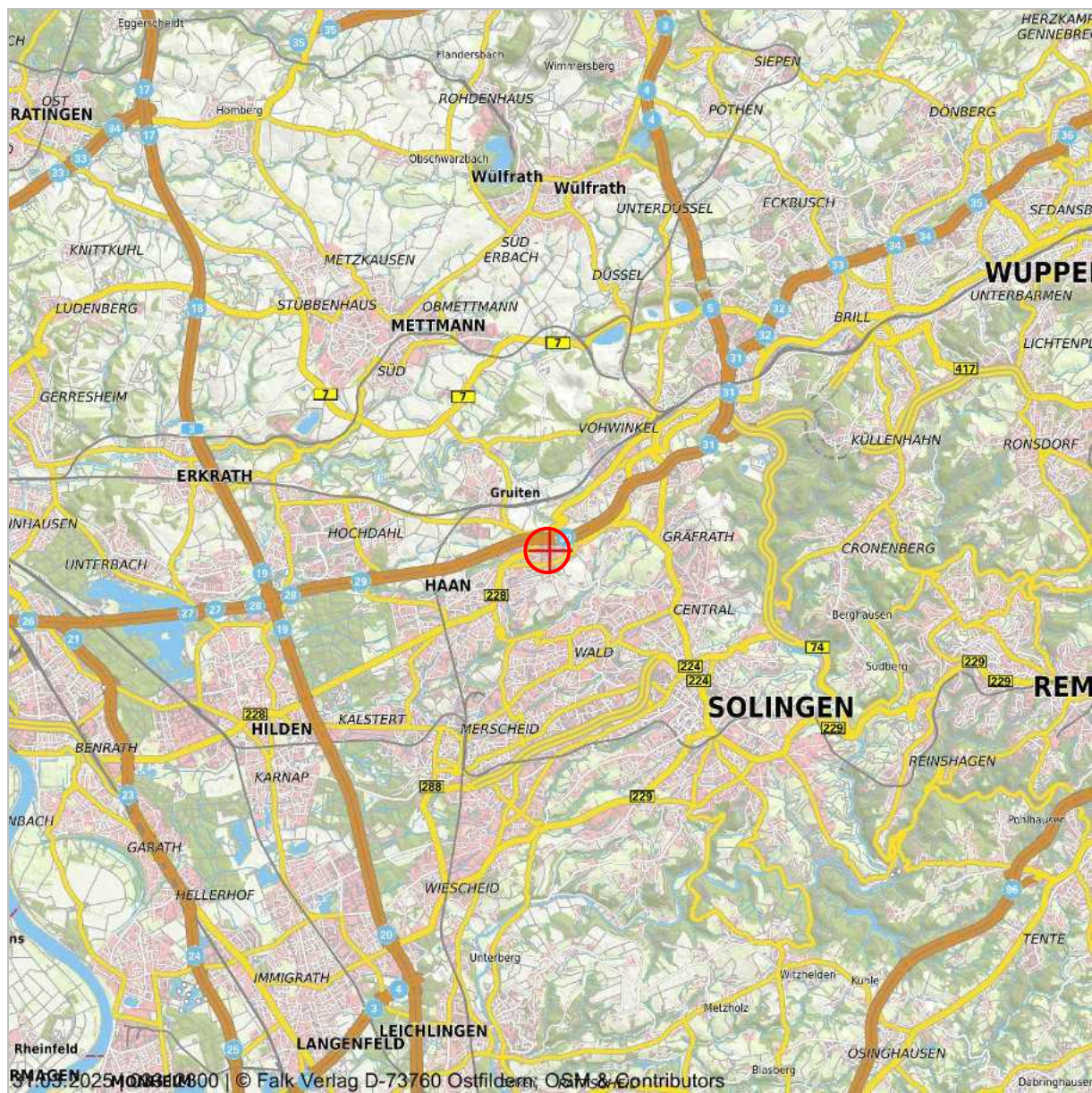
[In der Originalversion des Gutachtens befinden sich
hier Stempel und Unterschrift des Sachverständigen](#)

8 Anlagen

- Anlage 1 Lagepläne
- Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4 Objektpläne
- Anlage 5 Baulasten
- Anlage 6 Flächenberechnungen
- Anlage 7 Objektfotos

Anlage 1 Lagepläne

Übersichtskarte



Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 1 Lagepläne

Stadtplan



Datenquelle: MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 2 Auszug aus dem Liegenschaftskataster

In der Internetversion nicht enthalten.

Anlage 3 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Auszug aus dem amtlichen Informationssystem zum Immobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann



Goethestr. 23, 40822 Mettmann
Tel.: 02104/99-2536

Ausgabe aus BORIS-NRW, Stichtag 2025-01-01
Der von Ihnen gewählte Bereich liegt in der Gemeinde/Stadt Haan.
Die gewählte Adresse ist: Eifelstraße 4.

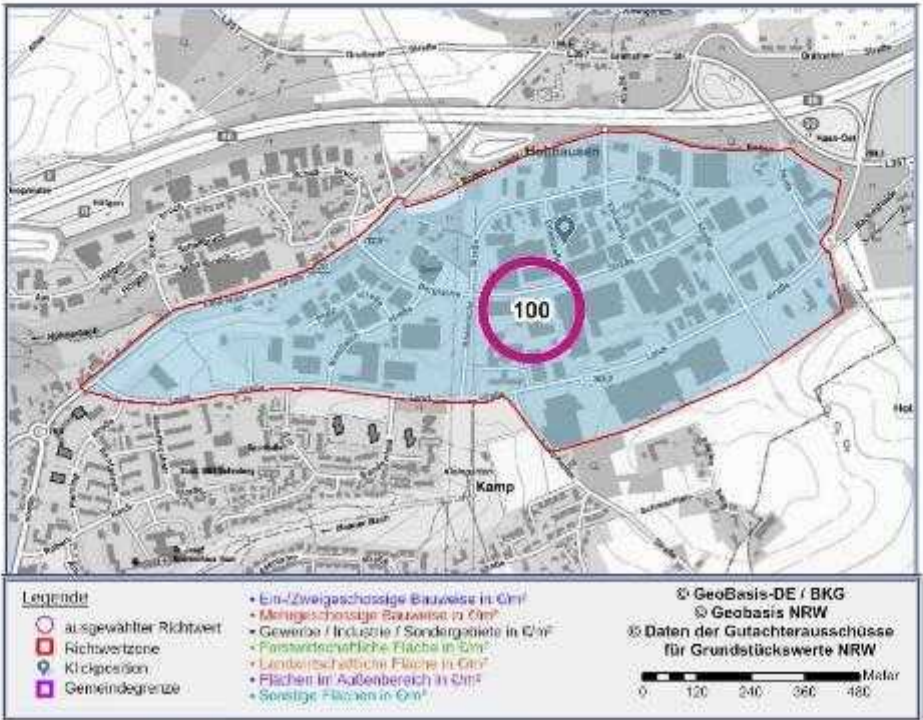


Abbildung 1: Übersichtskarte der Richtwertzone mit Richtwert in Präsentationskoordinate

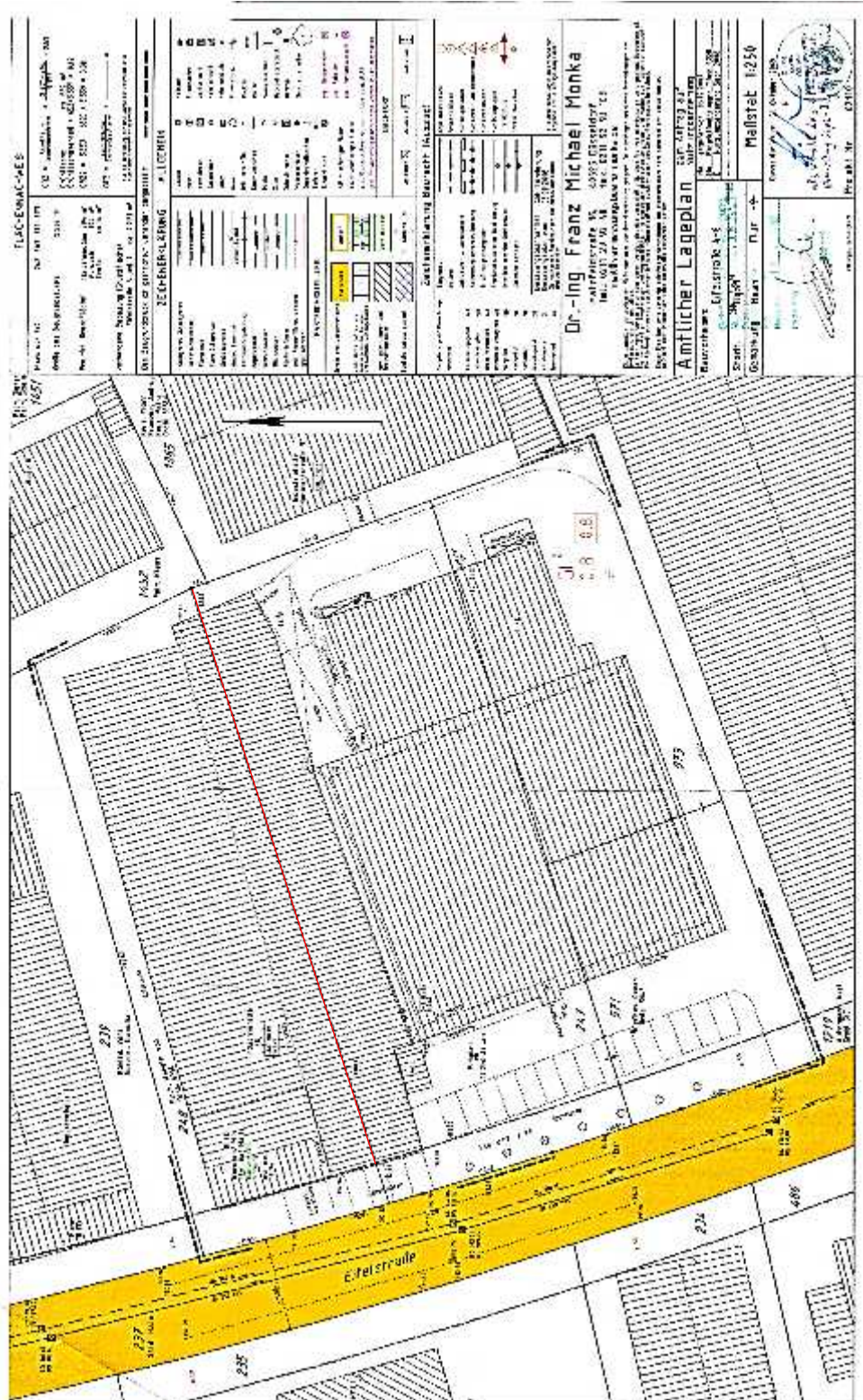
Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Haan
Postleitzahl	42781
Gemarkungsname	Haan
Bodenrichtwertnummer	9405
Bodenrichtwert	100 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	100 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Tabelle 1: Richtwertdaten

Anlage 4 Objektpläne

Übersichtsplan (mit Teilungslinie Gebäude C)



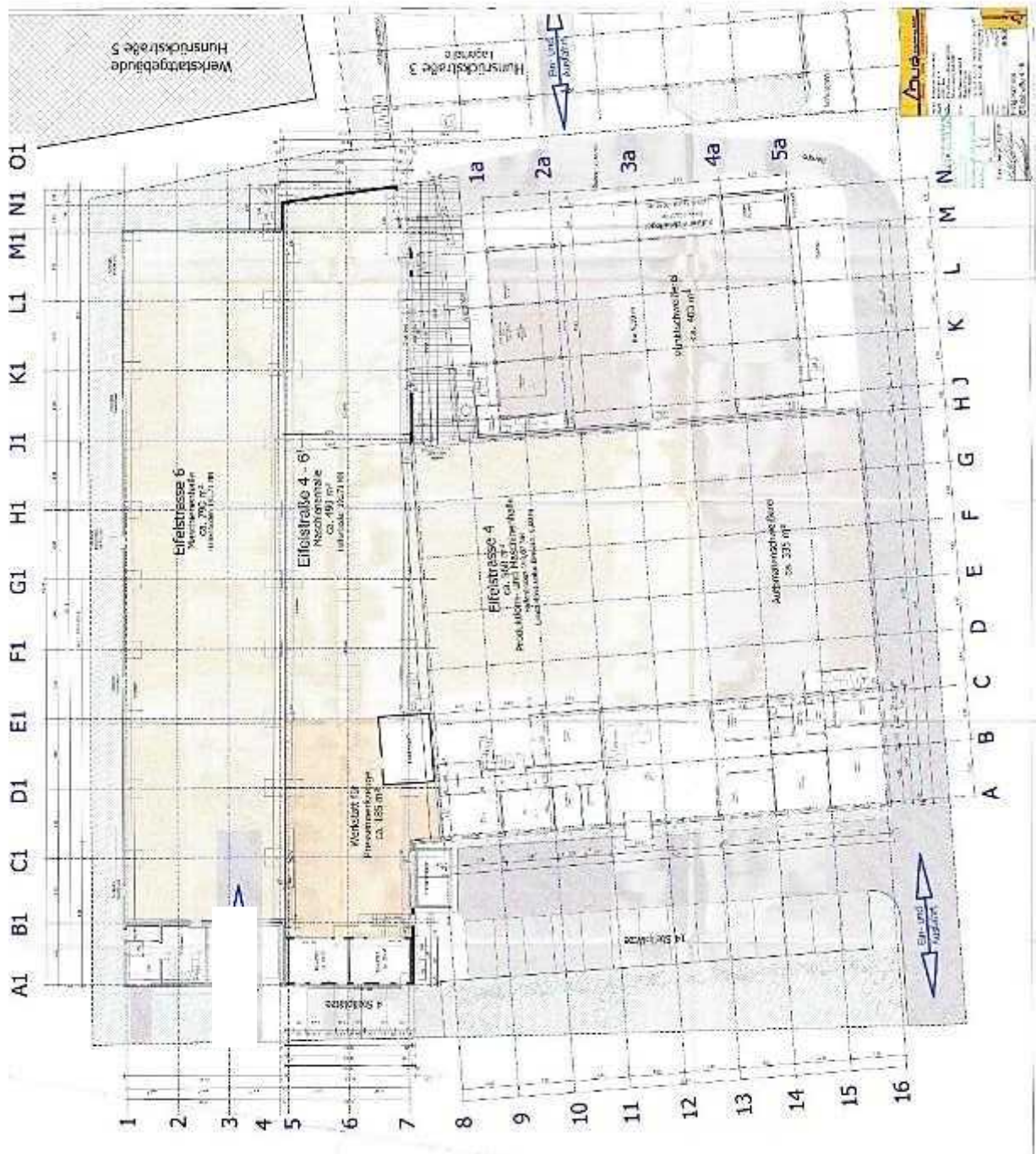
Bauteil C mit imaginärer Trennungslinie

Nutzfläche zu Flurstück 248 ca. 59,8 % x 865,24 m² Nfl.

Nutzfläche zu Flurstück 1486 ca. 40,2 % x 865,24 m² Nfl.

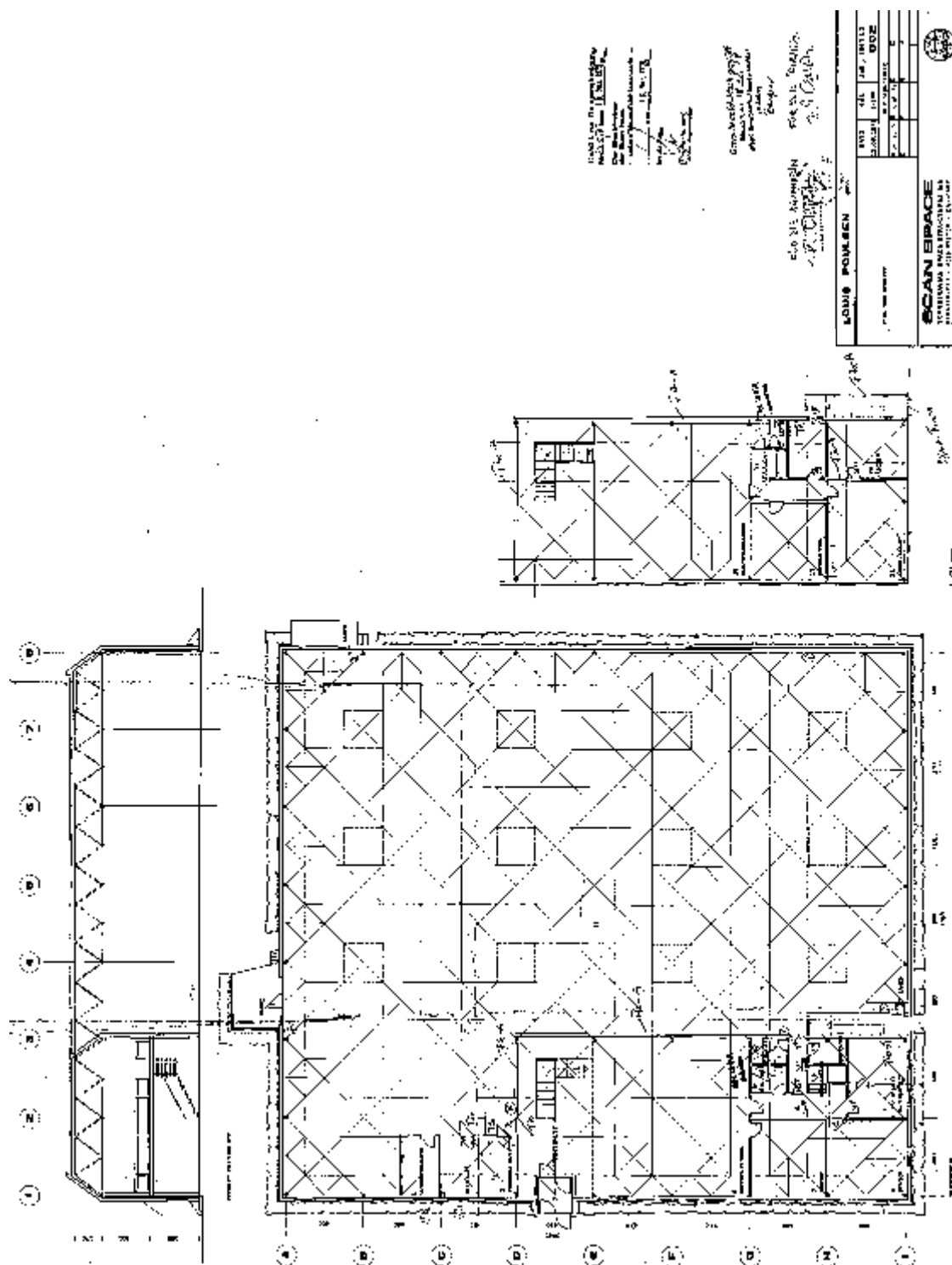
Anlage 4 Objektpläne

Grundriss EG gesamt - Genehmigungsplan vom 16.01.2009



Anlage 4 Objektpläne

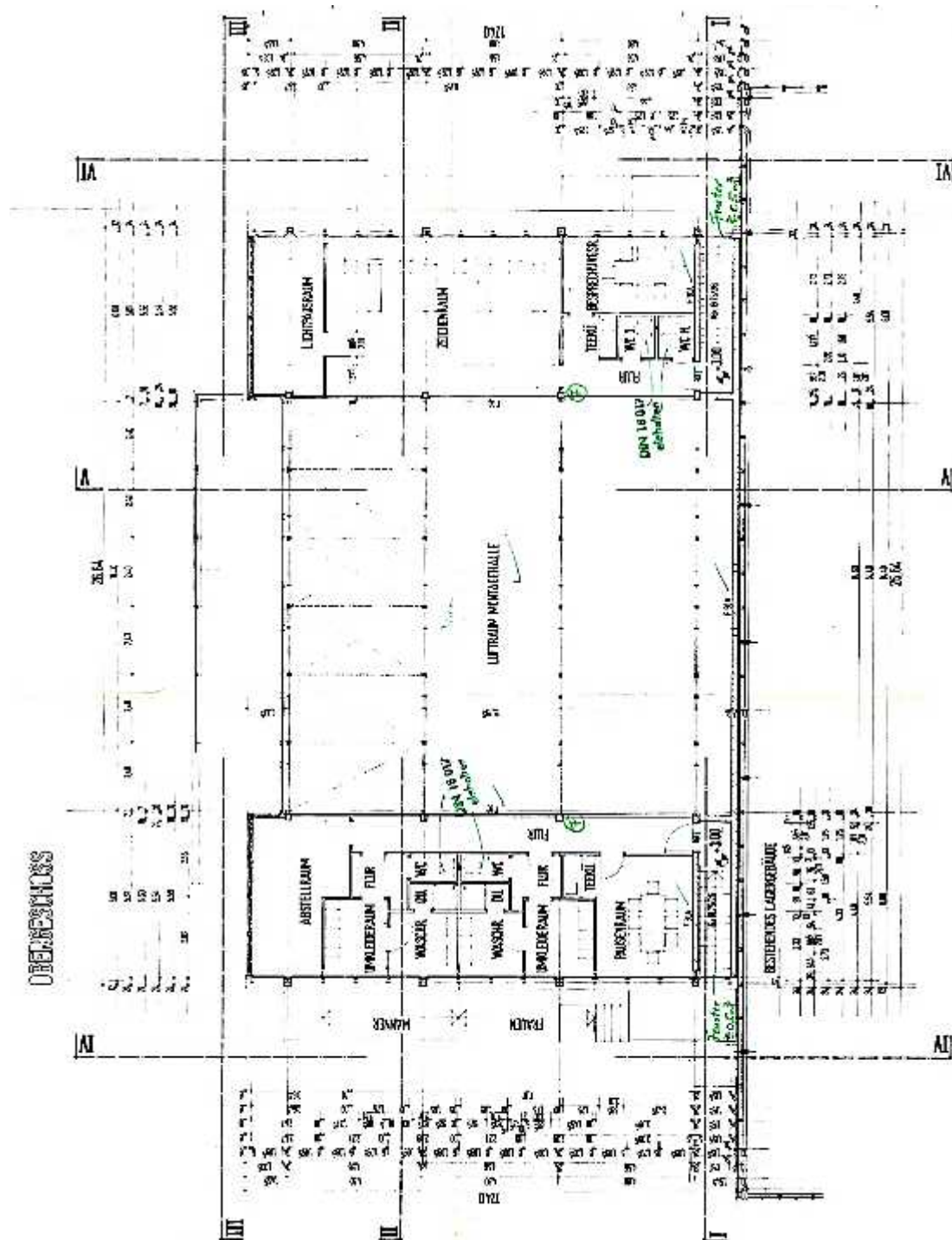
Grundriss OG Halle A1 - Baugenehmigung vom 18.12.1979



Hinweis: Die Aufteilung wurde gemäß späteren Bauunterlagen geändert.

Anlage 4 Objektpläne

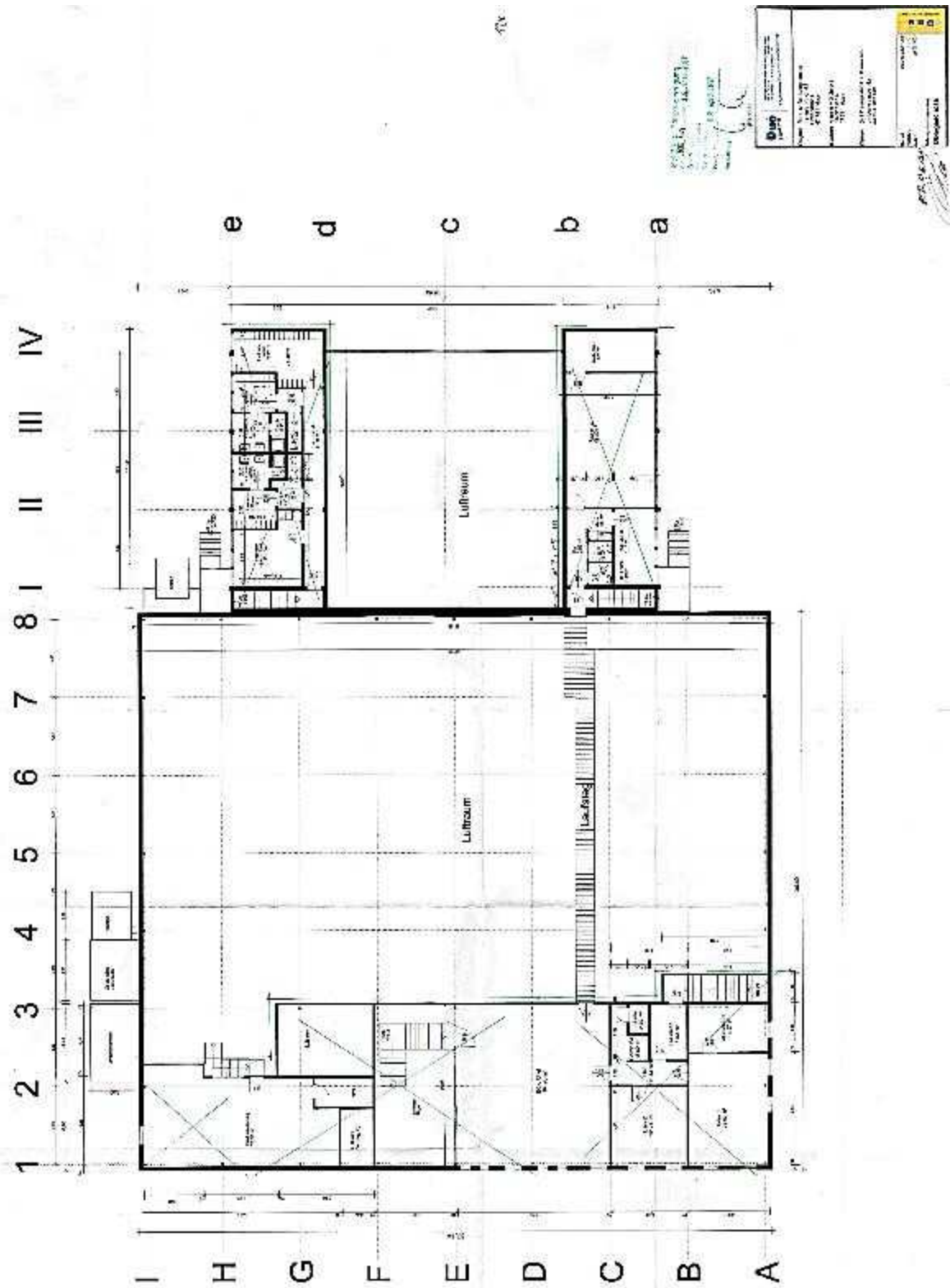
Grundriss OG Halle A2 - Genehmigungsplan vom 15.05.1987



Hinweis: Die Aufteilung wurde gemäß späteren Bauunterlagen geändert.

Anlage 4 Objektpläne

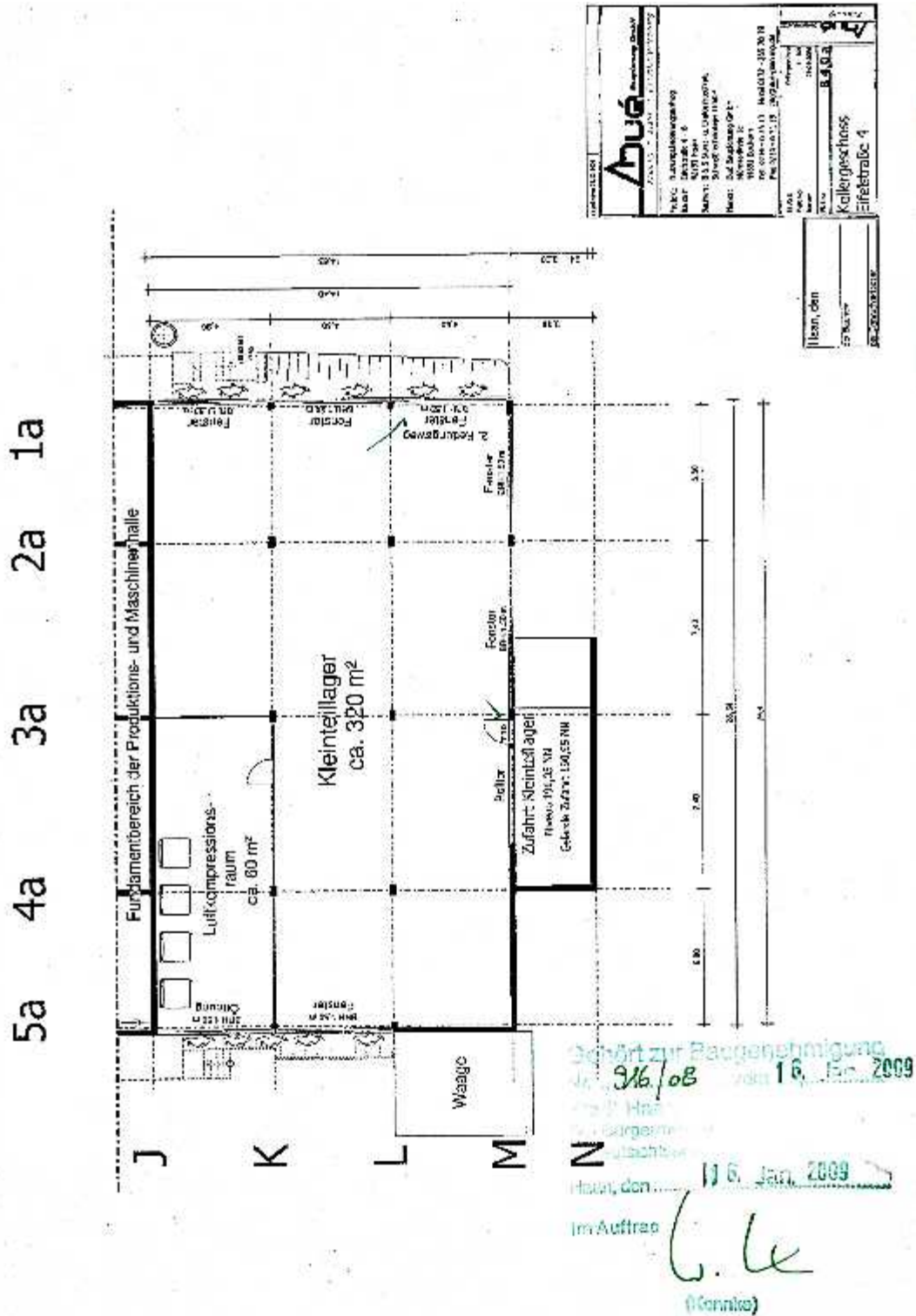
Grundriss OG Halle A1 und A2 - Genehmigungsplan vom 19.04.2007



Hinweis: Nach Einschätzung des Sachverständigen spiegelt der vorliegende Plan die aktuelle Grundrissituation am wahrscheinlichsten wider.

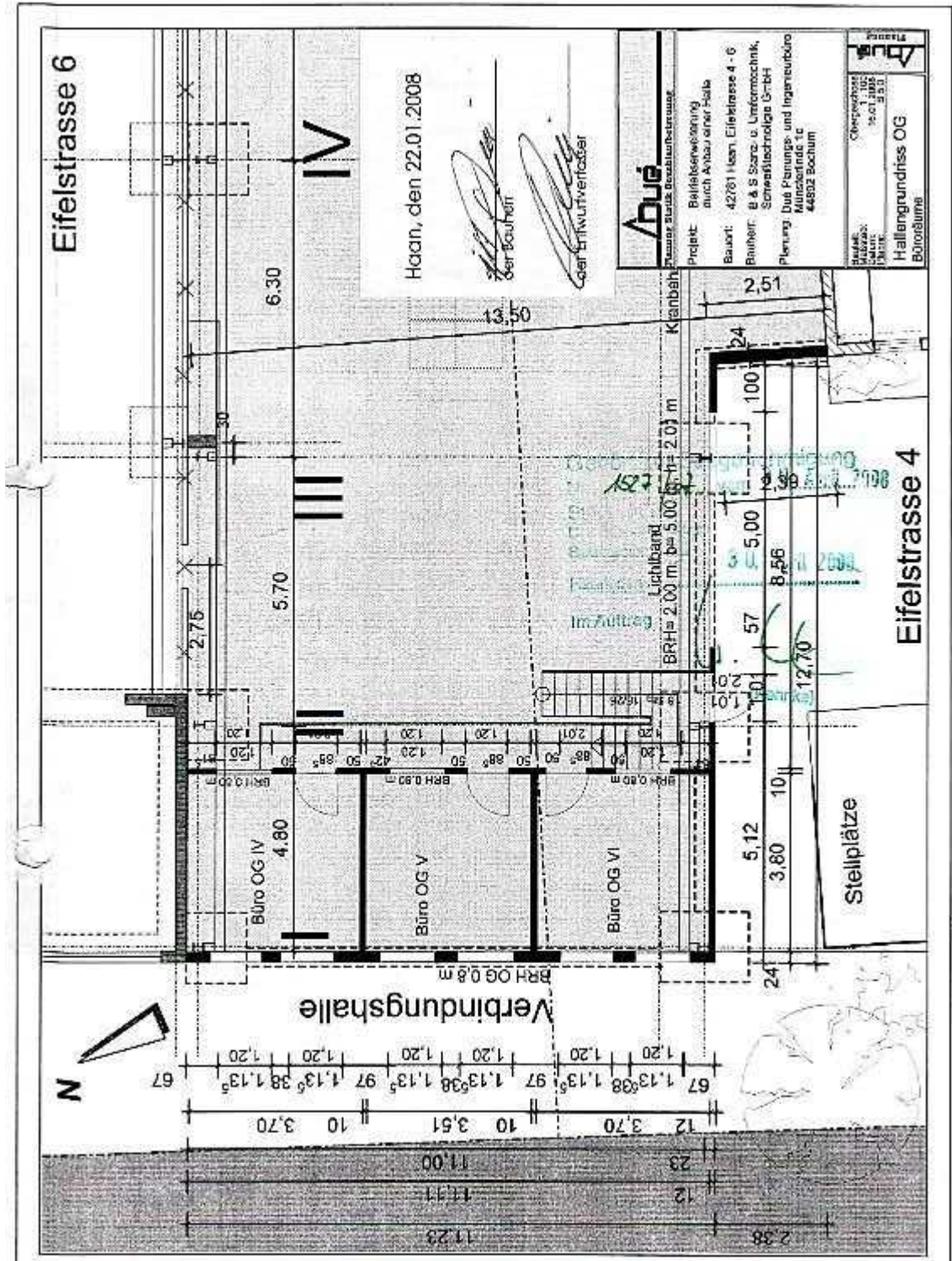
Anlage 4 Objektpläne

Grundriss Kellergeschoss Halle A2 - Genehmigungsplan vom 16.01.2009



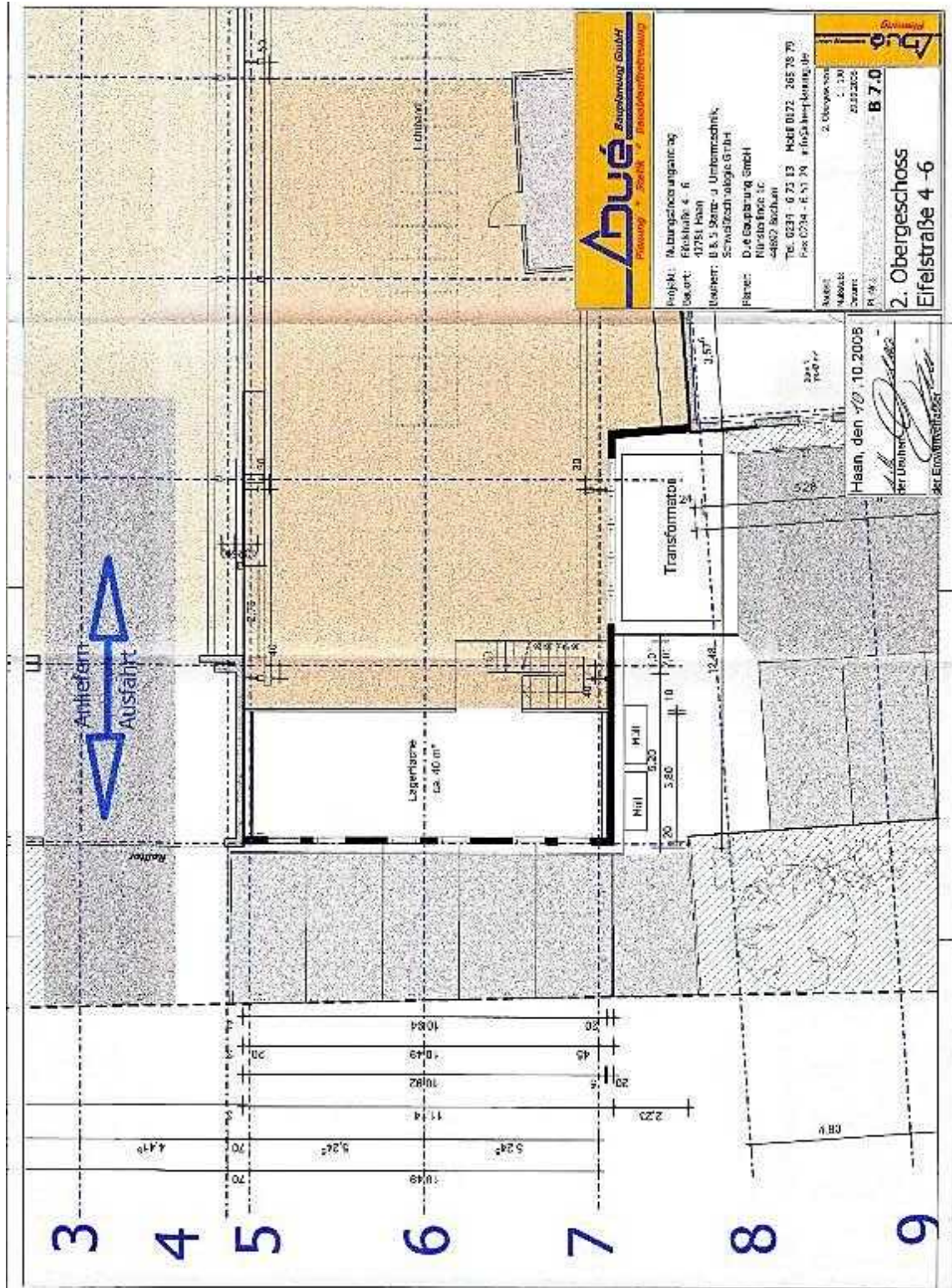
Anlage 4 Objektpläne

Grundriss 1. Obergeschoss Halle C - Genehmigungsplan vom 30.04.2008



Anlage 4 Objektpläne

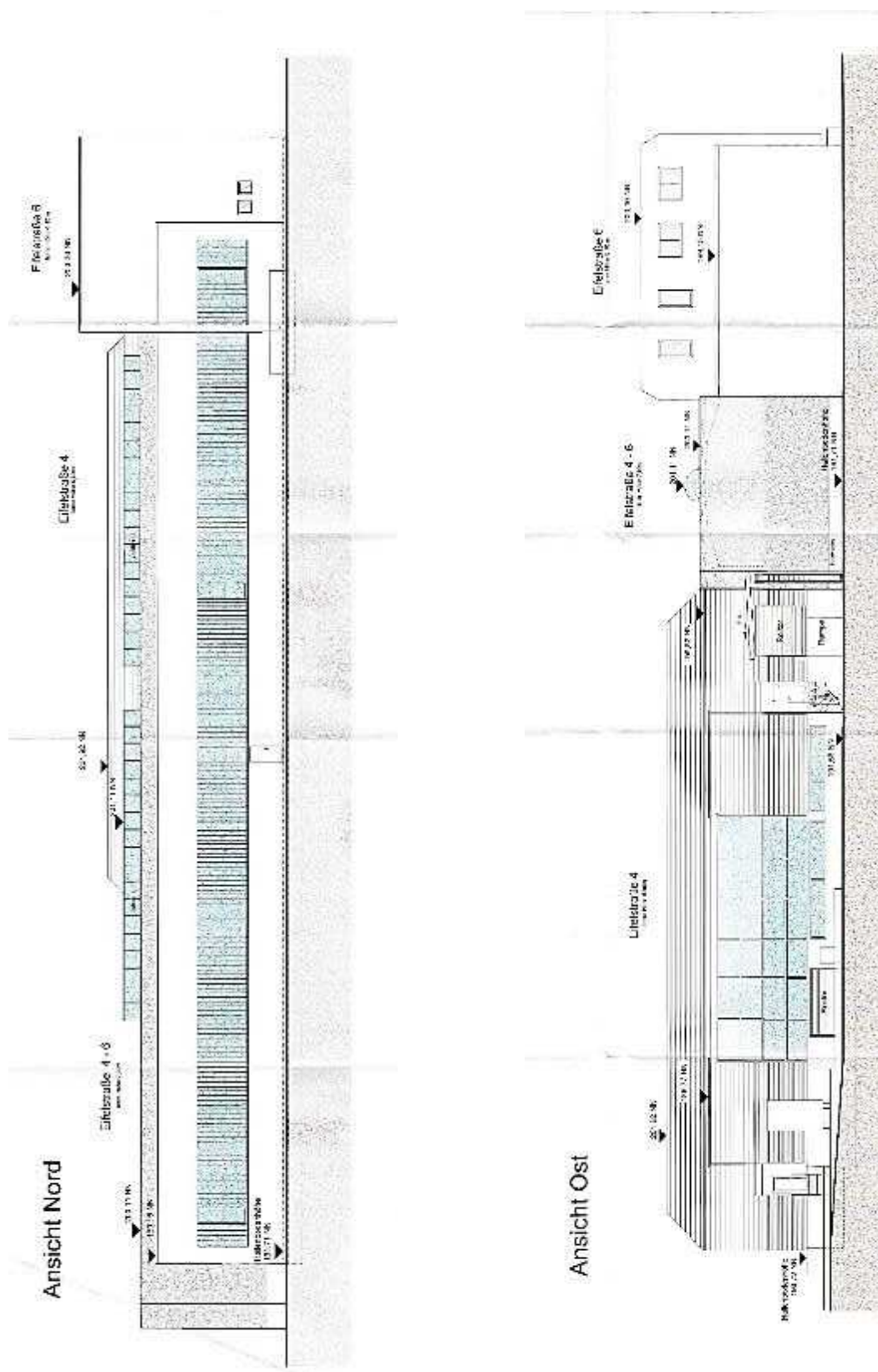
Grundriss 2. Obergeschoss Halle C - vom 10.10.2008 ohne Stempel



Hinweis: Es handelt sich um keinen Genehmigungsplan. Der Sachverständige hat diesen zur Prüfung der Nutzungsart im 2. Obergeschoss herangezogen.

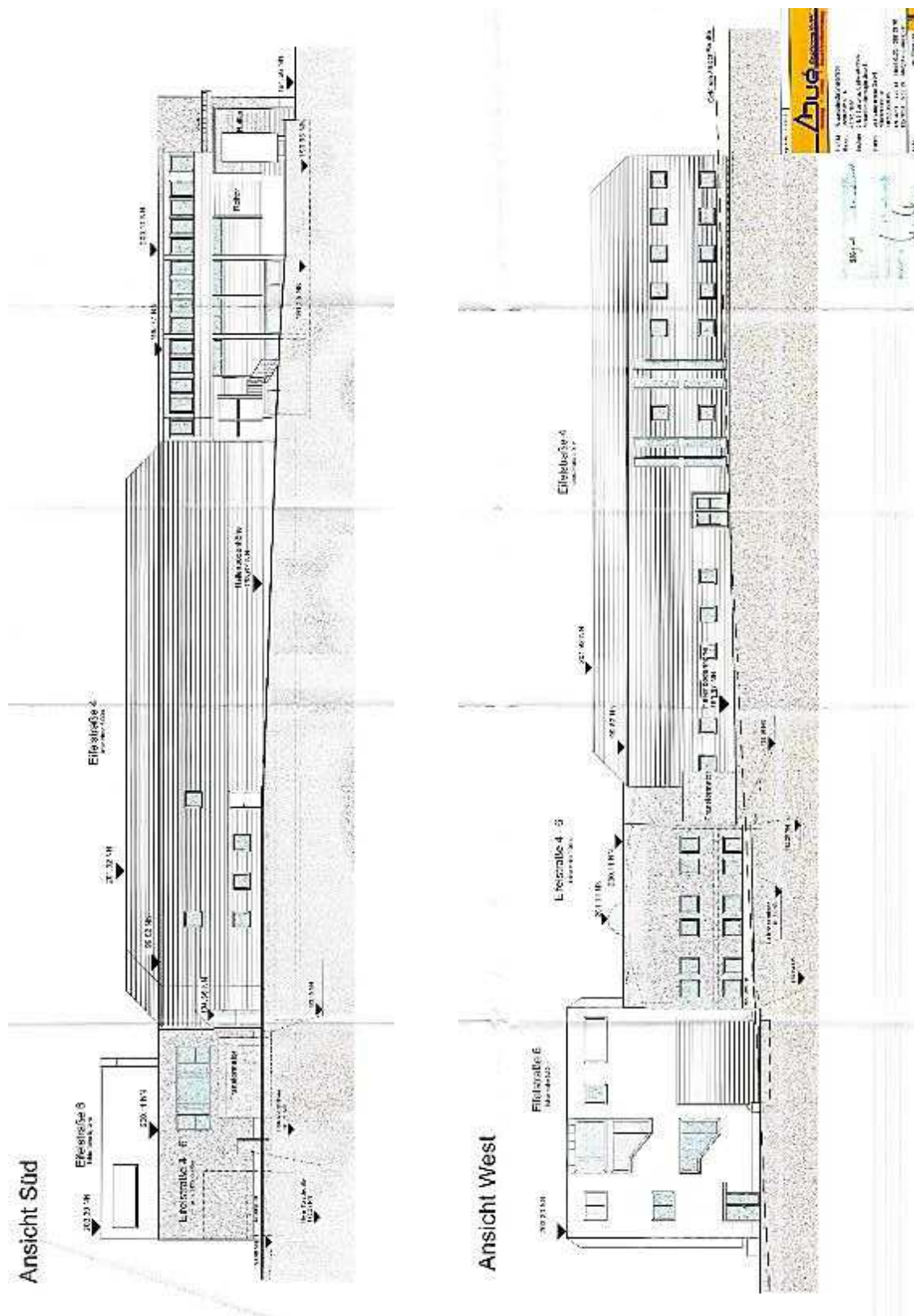
Anlage 4 Objektpläne

Ansichten - Genehmigungspläne vom 16.01.2009



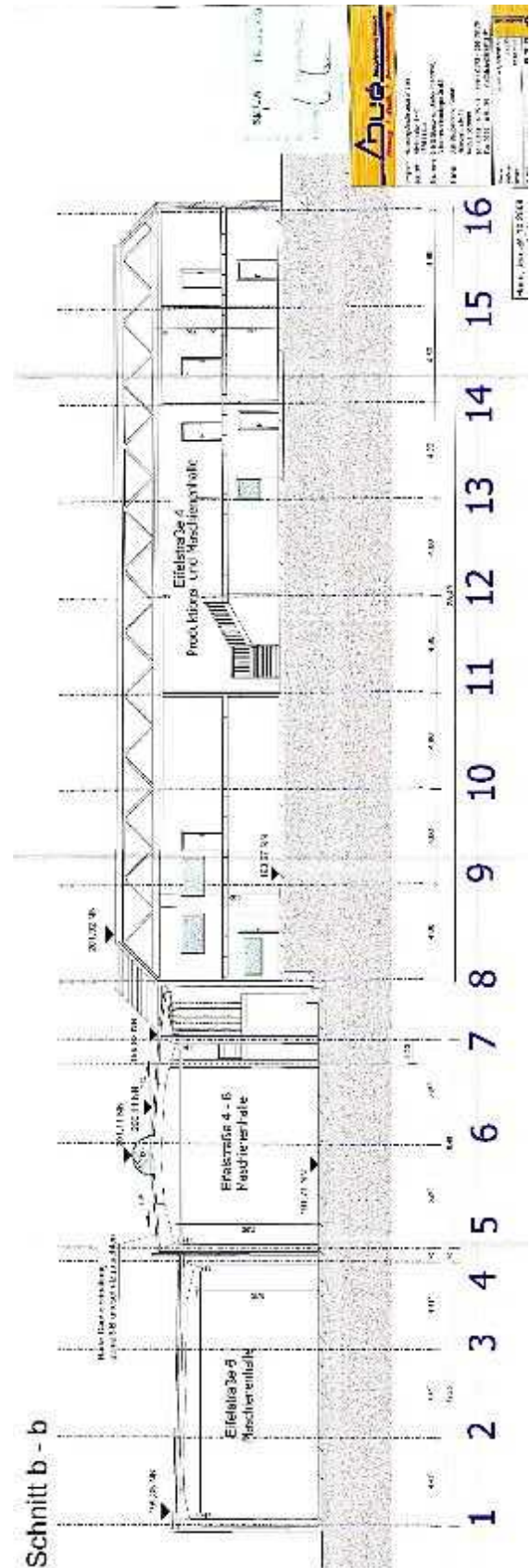
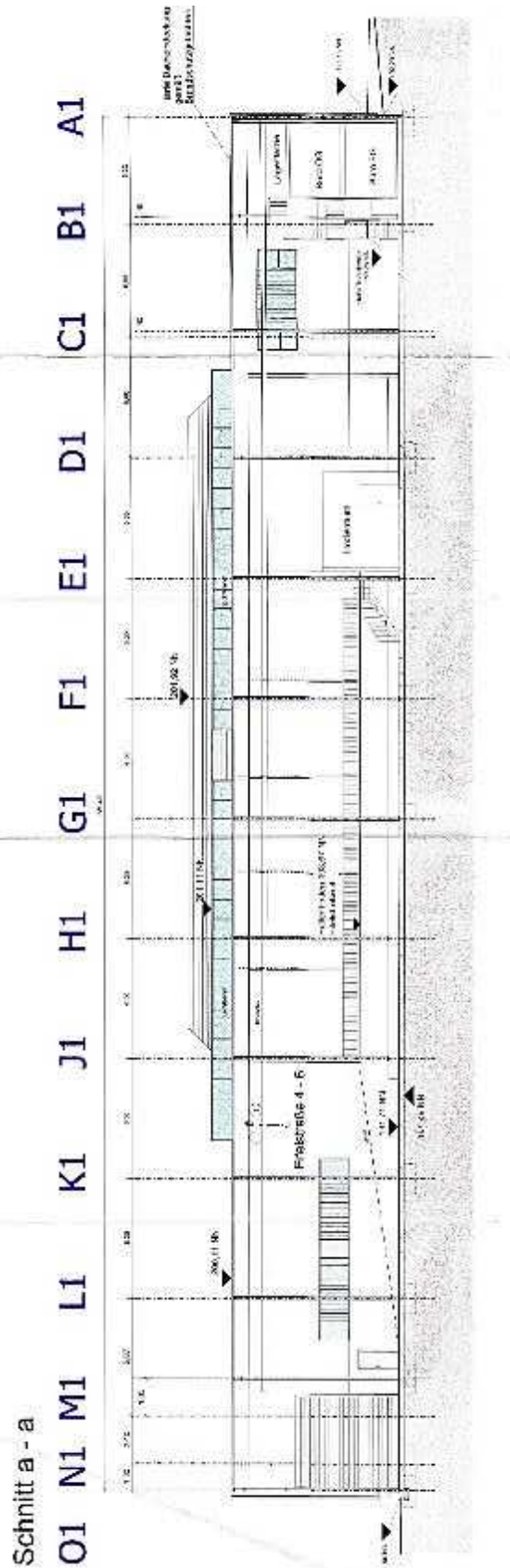
Anlage 4 Objektpläne

Ansichten - Genehmigungspläne vom 16.01.2009



Anlage 4 Objektpläne

Schnitte - Genehmigungspläne vom 16.01.2009



Anlage 5 Baulasten

Auszug aus Blatt Nr. 2485

Seite 2

02485-04-04

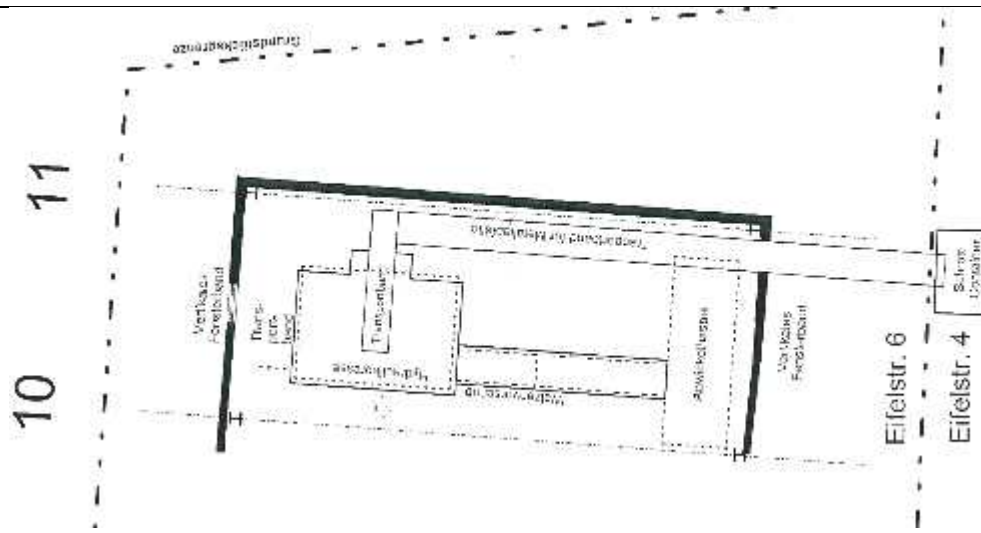
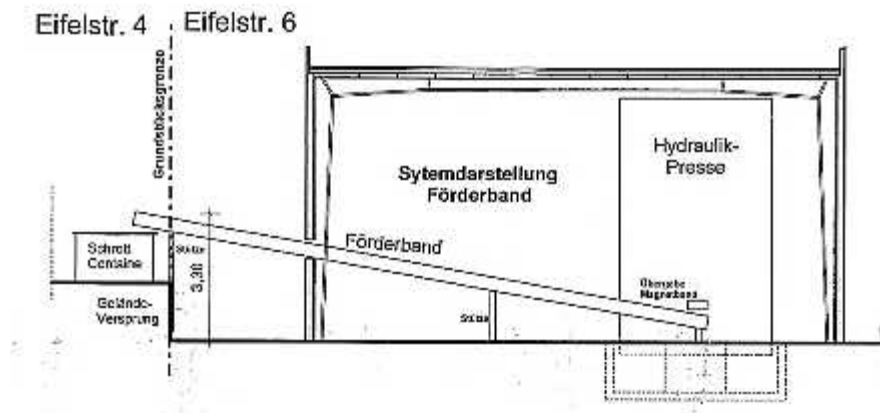
Baulastübernahme

Für den Betrieb einer Stanz- und Umformmaschine auf dem Grundstück in Haan, Eifelstr. 6, mit der Katasterbezeichnung, Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 248, ist es erforderlich auf dem Nachbargrundstück Eifelstr. 4, mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Haan, Flur 9, Flurstück 247 - im weiteren Text als Baulastgrundstück bezeichnet - einen Sammelcontainer zur Aufnahme von Metallresten unmittelbar an der Grundstücksgrenze zwischen den v. g. Grundstücken, entsprechend der als Anlage beigefügten Systemskizze vom 10.11.2004, aufzustellen und vorzuhalten.

Der Container stellt eine bauliche Anlage i. S. von § 2 BauO NRW dar, verstößt gegen die §§ 8 und 31 BauO NRW und soll mittels einer Abweichung gem. § 73 BauO NRW mit den gesetzlichen Bestimmungen in Einklang gebracht werden.

Die Eigentümerin des Baulastgrundstücks verpflichtet sich hiermit den Container für den Fall, dass der Betrieb der o. g. Stanz- und Umformmaschine eingestellt wird und somit die Notwendigkeit für die Vorhaltung eines Containers i. V. m. dieser Maschine entfällt, diesen zu entfernen.

Die als Anlage beigefügte Systemskizze vom 10.11.2004 sowie der als Anlage beigefügte Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.02.2004 sind Bestandteile dieser Erklärung.



Anlage 6 Flächenberechnungen

Gebäude A1 - Berechnung des Sachverständigen (aus den Plänen)

<u>Geschoss / Raum</u>	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>	<u>Ansatz</u>	<u>Berechnung (m²)</u>	<u>Fläche (m²)</u>
Erdgeschoss					
Halle	38,40	24,00		921,60	
	8,24	4,10		33,78	
Abzug Treppe 1	4,40	1,10		-4,84	
Abzug Treppe 2	6,41	1,70		<u>-10,90</u>	939,65
Büro 1	5,26	3,58			18,83
Büro 2	4,41	3,58			15,79
Abstellraum	2,30	3,58			8,23
Versorgung	2,02	3,58			7,23
Versandbüro	4,16	2,60			10,82
Messraum	5,89	4,40			25,92
Flur	10,20	1,80			18,36
Foyer	9,56	10,00		95,60	
Abzug Treppe	6,10	1,50		<u>-9,15</u>	86,45
Windfang	2,33	2,33			5,43
Flur	4,76	1,40		6,66	
	5,00	2,70		13,50	
	1,70	1,70		<u>2,89</u>	23,05
Einkauf	4,90	3,50		17,15	
	1,60	1,60	50%	<u>-1,28</u>	15,87
Sekretariat und Buchhaltung	4,90	3,50		17,15	
	1,50	1,50	50%	<u>-1,13</u>	16,03
Büro 3	4,66	4,93			22,97
Büro 4	4,85	6,95			33,71
Abstellraum	4,01	2,95			11,83
Küche	3,45	2,30		7,94	
	1,00	0,60		<u>-0,60</u>	7,34
Übergang Halle - Büro	3,45	1,10			3,80
WC Damen und Herren	3,45	1,96			<u>6,76</u>
Summe Erdgeschoss					1.278,05

Anlage 6 Flächenberechnungen

Gebäude A1 - Berechnung des Sachverständigen (aus den Plänen)

Obergeschoss

Qualitätsprüfung	3,69	6,30	23,25	
	4,45	5,48	24,39	
	3,77	5,48	<u>20,66</u>	68,29
Labor	3,60	1,80		6,48
Büro Chef	9,54	9,98		95,21
Büro 2	4,66	4,93		22,97
Büro 3	4,91	6,93		34,03
Abstellraum	4,91	2,95		14,48
Teeküche	2,26	3,46		7,82
Flur	4,66	1,39		6,48
Gäste-WC	1,00	3,46	3,46	
	1,30	1,55	<u>2,02</u>	5,48
Toilette	1,20	1,75		<u>2,10</u>
Summe Obergeschoss				<u>263,34</u>
Summe gesamt				<u>1.541,40</u>

Hinweis: Es können sich durch den Übertrag aus Excel Rundungsungenauigkeiten in der 2. Komma-stelle ergeben.

Anlage 6 Flächenberechnungen

Gebäude A2 - Berechnungen aus dem Bauantrag, Seite 1

- 1 -

Anbau an das bestehende Lagergebäude der Firma Louis Poulsen + Co. GmbH, Eifelstraße 4, 5657 Haan 1.

Nutzflächenberechnung nach DIN 277.

Verkehrsfläche im Untergeschoß (Parkierungsebene)

24,60 m x 15,805m =	388,80 m ²
0,24 m x 6,00 m =	1,44 m ²
17,00 m x 3,00 m =	51,00 m ²
	441,24 m ²
	=====

Nutzflächen und Verkehrsflächen im Erd- und Obergeschoß.

Erdgeschoß

Nutzflächen

Pufferlager Fertigprodukte

14,16 m x 5,68 m = 80,43 m²

Montagehalle

14,60 m x 15,555m = 227,10 m²

Pufferlager Halbzeuge

14,16 m x 5,68 m = 80,43 m²

387,96 m²

Verkehrsflächen

Windfang + Treppenhaus

1,80 m x 2,49 m = 4,48 m²

1,155m x 5,78 m = 6,68 m²

11,16 m²

Windfang + Treppenhaus

1,80 m x 2,49 m = 4,48 m²

1,155m x 5,78 m = 6,68 m²

11,16 m²

22,32 m²

Obergeschoß

Nutzflächen Sozialräumeabteilung

Pausenraum + Teeküche

3,385m x 4,23 m = 14,32 m²

1,50 m x 1,175m = 1,76 m²

16,08 m²

Umkleideraum Frauen

2,39 m x 2,63 m =

6,29 m²

Waschraum + Dusche Frauen

2,21 m x 2,22 m = 4,91 m²

0,91 m x 1,65 m = 1,50 m²

6,41 m²

WC Frauen

0,90 m x 1,65 m =

1,49 m²

- 2 -

Anlage 6 Flächenberechnungen

Gebäude A2 - Berechnungen aus dem Bauantrag, Seite 2

- 2 -

Umkleideraum Männer		
2,21 m x 2,63 m =	5,81 m ²	
Waschraum + Dusche Männer		
2,39 m x 2,22 m =	5,31 m ²	
0,91 m x 1,65 m =	1,50 m ²	
	<u>6,81 m²</u>	
WC Männer		
0,90 m x 1,65 m =	1,49 m ²	
Abstellraum		
2,47 m x 2,73 m =	6,74 m ²	
2,85 m x 3,645 m =	10,39 m ²	
	<u>17,13 m²</u>	
		<u>61,51 m²</u>
Verkehrsflächen Sozialräumeabteilung		
Flur		
11,81 m x 1,25 m =	14,76 m ²	
Flur Frauen		
1,50 m x 1,75 m =	2,63 m ²	
0,435 m x 0,41 m =	0,18 m ²	
	<u>2,81 m²</u>	
Flur Männer		
1,50 m x 1,75 m =	2,63 m ²	
0,615 m x 0,41 m =	0,25 m ²	
	<u>2,88 m²</u>	
		<u>20,45 m²</u>
Nutzflächen Konstruktionsabteilung		
Besprechungsraum		
4,63 m x 2,63 m =	12,18 m ²	
Teeküche		
1,50 m x 1,88 m =	2,82 m ²	
WC Damen		
1,50 m x 1,25 m =	1,88 m ²	
WC Herren		
1,50 m x 1,25 m =	1,88 m ²	
Zeichenraum		
5,68 m x 8,255 m =	46,89 m ²	
Lichtpausraum		
5,68 m x 2,47 m =	14,03 m ²	
	<u>79,68 m²</u>	
Verkehrsflächen Konstruktionsabteilung		
Flur		
1,25 m x 4,63 m =	5,79 m ²	
0,10 m x 1,25 m =	0,13 m ²	
	<u>5,92 m²</u>	
		<u>5,92 m²</u>

- 3 -

Anlage 6 Flächenberechnungen

Gebäude A2 - Berechnungen aus dem Bauantrag, Seite 3

- 3 -

Zusammenstellung:

Nutzflächen			
Erdgeschoß		387,96 m ²	
Obergeschoß	Sozialräumeabteilung	61,51 m ²	
	Konstruktionsabteilung	79,68 m ²	
			529,15 m ²
Verkehrsflächen			
Erdgeschoß		22,32 m ²	
Obergeschoß	Sozialräumeabteilung	20,45 m ²	
	Konstruktionsabteilung	5,92 m ²	
			48,69 m ²
Nutz- und Verkehrsflächen EG + OG insgesamt			= 577,84 m ²
=====			

Wuppertal, den 27.2.1987

Anlage 6 Flächenberechnungen

Gebäude B1 - Berechnungen des SV; B2, B3 - Berechnungen aus dem Bauantrag

Vorbemerkung: Die vorliegende Flächenberechnung zu dem Bauteil B1 wurde von dem Sachverständigen nach Prüfung wie folgt korrigiert:

Geschoss / Raum	Länge (m)	Breite (m)	Ansatz	Berechnung (m ²)	Fläche (m ²)
Erdgeschoss					
Lagerhalle EG	14,00	59,47		832,58	
Zufahrt				27,47	
	14,00	0,20	2,00	-5,60	
	59,47	0,20		-11,89	
Summe					<u>842,56</u>

Gebäude B2 und B3

PROJEKT Erweiterung eines bestehend. Gewerbebetriebes um ein Büroraum und eine Hausmeisterwohnung

BAUGRUNDSTÜCK Eifelstraße 6 5657 Haan I

EIGENTÜMER

GESPECHUNG: Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283
BLATT: zum Bauantrag vom 15. Dezember 1992

2.1. Ermittlung der Grundflächen		2.2. Ermittlung der anrech. Grundfläche		4. ANGABE DER 4.1. KOCHFLÄCHEN				4.2. NUTZ FLÄCHEN	
m	m	qm	%	qm	qm	qm	qm	qm	qm
EG									
Durchfahrt	5,540	4,440	26,37	95	25,05				
	5,160	,240	1,24	95	1,18				
	5,440	,240	1,31	95	1,24				27,47
Eingang	4,440	3,635	16,14	97	15,66				15,66
Flur	241,26+0,115	2,635	1,385	97	3,54				3,54
WC	1,760	1,260	2,22	97	2,15				2,15
Dusche	1,760	1,260	2,22	97	2,15				2,15
Hauserschließ	3,260	1,690	5,51	97	5,34				5,34
Halle Bestand	15,700	13,440	214,15	100	214,15				214,15
SUMME ERDGESCHOSS								270,46	
=====									
1. OG									
Treppenhaus	4,440	3,635	16,14	97	15,66				15,66
Büro	4,440	3,260	14,47	97	14,04				14,04
SUMME 1. ODERGESCHOSS								29,70	
=====									

Gehört zur Baugenehmigung
N. 168/92 vom 3. Feb. 1993
Der Stadtdirektor
der Stadt Haan
- untere Bauaufsichtsbehörde -
den 3. Feb. 1993
Im Auftrag
(Puplinkhulsen)
Techn. Angestellter

Anlage 6 Flächenberechnungen**Gebäude B2 und B3 - Berechnungen aus der Baugenehmigung**

Mohn- und Nutzflächen nach DIN 283
Blatt 2, zum Bauantrag vom 15. Dezember 1992

ARCHITEKTURBÜRO
RALF BRECHTEFELD

2.1. Ermittlung der Grundflächen				2.2. Ermittlung der anrech Grundfläche		4. ANGABE DER 4.1. WOHNFLÄCHEN					4.2. NUTZFLÄCHEN	
				q ₀	%	q ₀	q ₀	Küchen	Nebenz	Besant	Besant	q ₀
a	b											
				Übertrag	300,16							300,16

2. OG

Treppenhaus	4.440	3.635	16,14	97	15,66			15,66	
Diele	2.275	2.010	4,57						
(2,01+1,72)/2	1.865	,290	,54						
	1.720								
1,72/2		,860	1,08	97	6,40			6,40	
Gäste-WC	1.760	1.135	2,00						
(1,03+0,73)/2	,990	,280	,25						
	,750								
0,75/2		,375	,28	97	2,45			2,45	
Küche	2.690	2.325	6,25						
	1.990	1.975	2,14	97,00	8,14			8,14	
Wohnzimmer	5.945	4.815	28,63						
(4,71+3,82)/2	4.265	,890	3,80						
	3.820	,625	2,39						
	,775								
0,775/2		,389	,30	97	34,06	34,06		34,06	
Terrasse	4.440	3.500	15,54	25,00	3,89			3,89	3,89
Flur	1.750	1.260	2,21						
1,865+0,24+1,26	3.065	2.010	6,16						
	1.260	1.250	1,58						
	1,560	1,250	1,56	97	11,54			11,54	11,54
Bad	3.260	2.760	9,00	97,00	8,73			8,73	8,73
Kinderzimmer	4.570	3.135	14,33						
	1.020	,625	,83	97,00	14,70	14,70		14,70	
Schlafzimmer	3.135	3.820	11,90						
	3.135	,625	1,96						
	1.145	,750	,86	97,00	14,35	14,35		14,35	

SUMME DACHGESCHOSS 119,90 63,10 8,14 33,00 104,24 15,66

GESAMTSUMME aller GESCHOSS 420,06 63,10 8,14 33,00 104,24 315,81

Gehört zur Baugenehmigung
Nr. 168/92 vom 8. Feb. 1993

Der Stadtdirektor
der Stadt Haan
- untere Bauaufsichtsbehörde -

8. Feb. 1993

Im Auftrag


(Puplinkhulsen)
Techn. Angestellter

Anlage 6 Flächenberechnungen

Gebäude C - Berechnungen des Sachverständigen

<u>Geschoss / Raum</u>	<u>Länge (m)</u>	<u>Breite (m)</u>	<u>Ansatz</u>	<u>Berechnung (m²)</u>	<u>Fläche (m²)</u>
Erdgeschoss					
Produktions- / Maschinenhalle	11,14	63,09		702,82	
	10,07	1,30	50%	6,55	
	2,25	34,41	50%	38,71	
abzgl. Wandanteile	18,00	0,20		<u>-3,60</u>	744,48
Büro EG 1	5,19	3,80			19,72
Büro EG 2	5,19	3,80			<u>19,72</u>
Summe Erdgeschoss					783,92
Obergeschoss					
Büro 1. OG 4	3,70	3,80			14,06
Büro 1. OG 5	3,51	3,80			13,34
Büro 1. OG 6	3,70	3,80			<u>14,06</u>
Summe Obergeschoss					<u>41,46</u>
Lagerfläche 2. OG	10,49	3,80			<u>39,86</u>
Summe gesamt					<u>865,24</u>

Hinweis: Es können sich durch den Übertrag aus Excel Rundungsungenauigkeiten in der 2. Komma-stelle ergeben.

Anlage 7 Objektfotos
Außenansichten

Straßenansicht der Gebäude B1, B2 und B3 und C aus Nordwesten



Straßenansicht der Halle A1



Anlage 7 Objektfotos
Außenansichten

Hofansicht mit Parkplätzen vor Halle A1



Teilansicht Halle C mit vorgelagerter Transformatorstation



Anlage 7 Objektfotos

Vorderer Zugang zu Halle A1



Eingangssituation Halle A1



Anlage 7 Objektfotos

Innenansichten (durch die Fenster fotografiert)

Halle C



Büro Erdgeschoss Halle C



Anlage 7 Objektfotos

Außenansichten von hinten (einem früheren Gutachten entnommen)

Hofansicht Halle A2 von Norden nach Süden



Seitliche Zufahrt Halle A1 und A2 von Osten nach Westen

