

Metall-Edelbau Rettig
Nordring 13
47495 Rheinberg

Datum: 15.06.2021
Az.: RE-250521

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit **zwei Gewerbehallen und Bürogebäuden** bebaute Grundstück
in **47495 Rheinberg, Nordring 13**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Rheinberg</i>	4793	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
<i>Rheinberg</i>	8	379
Auftraggeber:	Metall-Edelbau Rettig Nordring 13 47495 Rheinberg	



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 25.05.2021 ermittelt mit rd.

1.740.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten.
Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1.1	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen Fehler! Textmarke nicht definiert.	
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Gewerbehalle.....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	7
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	8
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	8
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	8
3.3	Bürogebäude	8
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	9
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	9
3.3.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	9
3.4	Außenanlagen.....	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	10
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.2	Bodenwertermittlung	12
4.3	Ertragswertermittlung	12
4.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	12
4.3.2	Ertragswertberechnung.....	13
4.3.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	13

4.4	Verkehrswert.....	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	19
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	19
6	Verzeichnis der Anlagen.....	19

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Gewerbehallen, Bürogebäuden und 20 Kfz-Stellplätzen
Objektadresse:	Nordring 13, 47495 Rheinberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Rheinberg, Blatt 4793, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Rheinberg, Flur 8, Flurstück 379 (4.750 m ²)

1.2 Angaben zum Eigentümer

Eigentümer:	Herr Oliver Rettig, Schloßstr. 117 A 47495 Rheinberg
-------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag:	25.05.2021 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.05.2021 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnten alle Räumlichkeiten des zu bewertenden Objektes besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige, seine Mitarbeiterin und der Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.06.2021• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung des Bruttorauminhalts und der Nutzflächen Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Marktdatenableitungen/Marktrecherchen• Mietspiegel IHK mittlerer Niederrhein• Ableitungen allgemeiner Gewerbemietdaten• Auswertungen Gewerbe-/Spezialimmobilien
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern• Beschaffung der erforderlichen Unterlagen• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Solange im Gutachten keine anderen Angaben gemacht werden, wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, offene Erschließungs-beiträge, Denkmalschutz, Mietbindungen, Überbauten sowie Bodenbesonderheiten (z. B. potentielle Bergschäden, Grundwasserbetroffenheit) bestehen. Vertiefende Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen diesbezüglich auftragsgemäß zunächst nicht durchgeführt.

Innenaufnahmen des Objektes werden zur Wahrung der Persönlichkeitsrechte des Eigentümers bzw. Mieters nicht veröffentlicht. Eine Veröffentlichung der Anlagen in der gedruckten Originalversion des Gutachtens erfolgt in Bezug auf § 45 i.V.m. § 63 Urheberrechtsgesetz. Die enthaltenen Karten und Daten sind urheberrechtlich geschützt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Wesel

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Die Stadt Rheinberg liegt in der Niederrheinischen Tiefebene, 15 km südlich der Kreisstadt Wesel, 11 km nördlich von Moers und etwa 16 km nordwestlich von Duisburg. Im Nordosten wird das Stadtgebiet durch den Rhein begrenzt, der die Grundlage der Naturschutzgebiete Rheinvorland im Orsoyer Rheinbogen, Rheinvorland nördlich der Ossenberger Schleuse und Rheinvorland östlich von Wallach bildet.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: überwiegend gewerbliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: Im Ortstermin waren keine über das lageübliche Maß hinausgehende störenden Einflüsse wahrnehmbar.

Topografie: eben

Qualität der Lage: Die Lage wird als gute Gewerbelage eingeschätzt.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront: ca. 50 m; mittlere Tiefe: ca. 95 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 4.750 m²

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: elektrischer Strom, Wasser, Gas; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung

Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel erfasst.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.
Bergschadensgefährdung:	Laut telefonischer Auskunft vom 07.06.2021 liegt das zu bewertende Grundstück auf einem stillgelegtem Steinkohlebergbaugebiet. Es herrscht Bodenruhe. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist zukünftig nicht zu rechnen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nach Auskunft des Auftraggebers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vor. Es enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Baugenehmigungen, Schlussabnahmen und den Bauzeichnungen bezgl. dem Bauordnungsrecht wurden nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung werden deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen sowie die Einhaltung der

entsprechenden Vorschriften und DIN-Normen (insbesondere Brand-, Wärme- und Schallschutz) vorausgesetzt. Es liegt eine Baugenehmigung mit dem Az III-61-00312-19 zur Errichtung einer Produktionshalle.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)
qualität):

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und § 8 KAG NRW laut telefonischer Auskunft abgabefrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist bebaut mit zwei Gewerbehallen, einem Bürogebäude und einem Bürocontainer. Die Gewerbehallen und das Erdgeschoss im Bürogebäude werden vom Eigentümer selber genutzt. Das erste Obergeschoss ist fremd vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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. Insbesondere wurde nicht geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 10 EnEV ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. § 10 EnEV gedämmt werden müssen.

3.2 Gewerbehalle

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Gewerbehalle; eingeschossig
Baujahr: 1998 und 2019 (gemäß Bauakte)
Modernisierung: Sektionaltore erneuert, Isolierung, tlw. Fenster, Elektroanlagen, Innenausbau; bzw. Halle 2019
Energieeffizienz: Energieausweis liegt vor
Außenansicht: insgesamt Sandwichelemente

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

Konstruktionsart: Skelettbau (Stahl)
Fundamente: Betonringfundament

Dach: Dachkonstruktion: Stahl
Dacheindeckung: Trapezbleche mit Dämmung und Lichtausschnitten

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: komplett erneuert in 2016 mit Unterverteilung etc.; bzw. 2019 eigene Trafostation auf dem Grundstück erstellt

Heizung: Gaszentralgebläseheizung

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Schwerlastboden (Beton)

Fenster: Kunststoff isolierverglast, weiß

besondere Einrichtungen: elektrische Tore, innenliegende Rampe für Anlieferungen, Alarmanlage inkl. Kameras

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in einem sehr guten, komplett modernisierten bzw. neuem Zustand.

3.3 Bürogebäude

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Bürogebäude; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: 1998 (gemäß Bauakte)

Modernisierung: komplette Elektroanlagen, Aufbringung der WDVS Fassade, Sanitäranlagen, Warmwasserspeicher und Heizungsrohre erneuert, Erneuerung des Dachaufbaus (Isolierung), kompletter Innenausbau (Bodenbeläge, Wandbekleidung, Deckbekleidung, Netzwerktechnik); Kellerausbau inkl. Elektroverteilung, Fußböden und Ausbau und neuem Bad 2020.

Energieeffizienz: Energieausweis liegt vor.

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Kalksandsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Kalksandsteinmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Kellertreppe: Strahlkonstruktion mit Riffelblech Geschosstreppe: massiv mit Edelstahlgeländer
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachstein (Beton); mit Dämmung (modernisiert 2016)

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	komplett erneuert 2016, inkl. Unterverteilung und Netzwerktechnik
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas) (Brenner 1998); Verrohrung komplett erneuert
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.3.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Keine
besondere Einrichtungen:	Alarmanlage mit Kameras
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Grundsätzlich wird Bauschäden- und Baumängelfreiheit (z.B. Hausschwamm) unterstellt; alltagstypische Abnutzungen sowie kleinere Mängel und Gebrauchsspuren, die unter die normalen Instandhaltungsarbeiten fallen, werden nicht berücksichtigt. Der Bauzustand und die wesentlichen Unterhaltungsbesonderheiten wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und unverdeckt, d.h. offensichtlich bei der örtlichen Aufnahme erkennbar waren. Die Beschreibung und Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern es soll lediglich der im Rahmen dieser Wertermittlung notwendige Überblick über wesentliche wertrelevante Unterhaltungsbesonderheiten vermittelt werden. Das tatsächliche Ausmaß kann erst nach Bauteilöffnung bzw. weiteren vertiefenden Untersuchungen festgestellt werden. Diese Untersuchungen sind entsprechenden Sonderfachleuten vorbehalten und wurden im Rahmen dieser Wertermittlung nicht durchgeführt. Gleiches gilt für den potentiellen Befall durch pflanzliche und tierische Schädlinge sowie bei gesundheitsschädigenden Baumaterialien.

wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Sehr guter Allgemeinzustand. Überwiegend in 2016 modernisiert.

3.4 Bürocontainer

Die Bürocontainer werden als wesentlicher Bestandteil des Grundstückes bewertet.

Bodenbeläge:	Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenplatten
Fenster:	Fenster aus Kunststoff
besondere Einrichtungen:	Klimaanlage
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Zaunanlage und elektrische Tore erneuert 2016), Pflasterung komplett erneuert 2016 und tlw. 2020.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“ Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauf-fall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr *bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauf-fall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen**

erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.1.2.1 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (§ 16 ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 16 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche). Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 15 Abs. 1 Satz 4 ImmoWertV). Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 15 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor.

4.1.2.2 Bewertung des bebauten Grundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall nicht möglich, weil keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, daher wird auf die Anwendung des Sachwertverfahrens verzichtet.

4.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 25,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2021. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Fläche	=	4.500 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.05.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	4.750,00 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2021 pauschal bewertet.

Ermittlung des Bodenwerts	
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert (€/m ²)	25,00 €/m ²
Fläche (m ²)	× 4.750,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 118.750,00 €

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2021 rd. **119.000,00 €**.

4.3 Ertragswertermittlung

4.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.) Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“. Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende **besondere objektspezifische**

Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gewerbehalle	1	Halle EG	862,00		4,65	4.008,30	48.099,60
Bürogebäude	5	Kfz.-Stellplätze		20,00	15,00	300,00	3.600,00
	4	Lager KG	233,00		4,00	932,00	11.184,00
	3	Büro 1. OG	250,00		7,10	1.775,00	21.300,00
	2	Büro EG	254,00		7,10	1.803,40	21.640,80
	6	Halle	218,44		4,65	1.015,75	12.189,00
Gewerbehalle	7	Büro	58,00		7,10	411,80	4.941,60
Bürogebäude							
Summe			1.875,44	20,00		10.246,25	122.955,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	122.955,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 17.650,43 €
jährlicher Reinertrag	= 105.304,57 €
Reinertragsanteil des Bodens 5,70 % von 119.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 6.783,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 98.521,57 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 5,70 % Liegenschaftszinssatz und n = 50 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,446
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 1.620.285,74 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 119.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 1.739.285,74 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 1.739.285,74 €
	rd. 1.740.000,00 €

4.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Nutzflächen

Die Nutzflächenberechnung wurde aus den Bauakten entnommen. Ein Aufmaß der Flächen wurde nicht vorgenommen. Die Berechnungen können von den diesbezüglichen Vorschriften abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage mit einem für Wertermittlungszwecke ausreichenden Genauigkeitsgrad für diese Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus veröffentlichten Ableitungen der "Ongeo Handelsplattform", dem "IndustrialBundle (IndustrialPort)", dem gewerblichen Mietspiegel der IHK Mittlerer Niederrhein und Erfahrungswerten sowie Marktanalysen des Sachverständigen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die BWK umfassen insbesondere die Betriebskosten (es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (für Gewerbeobjekte in Anlehnung an das Modell der AGVGA-NRW). Vom Rohertrag werden jedoch nur die BWK abgezogen, die vom Vermieter/Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach durchschnittlichen Erfahrungswerten und Veröffentlichungen in der Wertermittlungsliteratur angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Halle EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	1.442,99
Instandhaltungskosten	----	3,60	3.103,20
Mietausfallwagnis	4,00	----	1.923,98
Summe			6.470,17 (ca. 13 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Kfz.-Stellplätze :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.700,00
Instandhaltungskosten	----	----	700,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	144,00
Summe			2.544,00 (ca. 71 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Lager KG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	335,52
Instandhaltungskosten	----	3,60	838,80
Mietausfallwagnis	4,00	----	447,36
Summe			1.621,68 (ca. 15 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro 1. OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	639,00
Instandhaltungskosten	----	3,60	900,00
Mietausfallwagnis	4,00	----	852,00
Summe			2.391,00 (ca. 11 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro EG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	649,22
Instandhaltungskosten	----	3,60	914,40
Mietausfallwagnis	4,00	----	865,63
Summe			2.429,26 (ca. 11 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Halle :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	365,67
Instandhaltungskosten	----	3,60	786,38
Mietausfallwagnis	4,00	----	487,56
Summe			1.639,61 (ca. 13 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Büro :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	3,00	----	148,25
Instandhaltungskosten	----	3,60	208,80
Mietausfallwagnis	4,00	----	197,66
Summe			554,71 (ca. 11 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Da im Grundstücksmarktbericht des Kreises Wesel keine eigenen Liegenschaftszinssätze (LGZ) für Gewerbe/Industrie veröffentlicht sind, wird der LGZ aus Veröffentlichungen benachbarter Gutachterausschüsse, Veröffentlichungen des oberen Gutachterausschuss NRW, bundesdurchschnittlichen Auswertungen (Sprengnetter), Veröffentlichungen im IndustrialBundle (IndustrialPort) und Erfahrungswerten des Sachverständigen abgeleitet.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard.

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für die Gebäudeteile aus 1998

Die (gemäß Bauakte) 1998 errichtete Gebäudeteile wurde umfassend modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein

Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 16 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Ausgehend von den 16 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 1998 = 23 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 23 Jahre =) 47 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 55 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (55 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 55 Jahre =) 15 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 15 Jahren =) 2006.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Bürogebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 55 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2006 zugrunde gelegt.

Für die im Jahr 2020 erstellten Gebäudeteile ergibt sich in Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2021 – 2020 = 1 Jahre) eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (50 Jahre – 1 Jahre =) 49 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 49 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (49 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (50 Jahre – 49 Jahre =) 1 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2021 – 1 Jahren =) 2020.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Gewerbehalle“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 49 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2020 zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **1.740.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einer Gewerbehalle und einem Bürogebäude bebaute Grundstück in 47495 Rheinberg, Nordring 13

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Rheinberg	4793	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Rheinberg	8	379

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.05.2021 geschätzt mit rd.

1.740.000 €

in Worten: eine Million siebenhundertvierzigtausend Euro

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

Duisburg, den 15.06.2021



Dipl.-Ing. (FH) Stefan Klein

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Der zugrunde liegende Sachverständigenvertrag ist zwingend zu beachten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 29. Juni 2015 (BGBl. I S. 1042)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

DIN 277-1:2016-01

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen; Teil 1: Hochbau

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 in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2018
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2018
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, 26.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2015
- [6] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage 2017
- [7] Kleiber, Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- [8] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage 2015
- [9] Stöber ZVG, Zwangsversteigerungsgesetz, Beck'sche Kurzkommentare 21. Auflage 2016
- [10] Stumpe, Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014

5.3 Verwendete fachspezifische Software

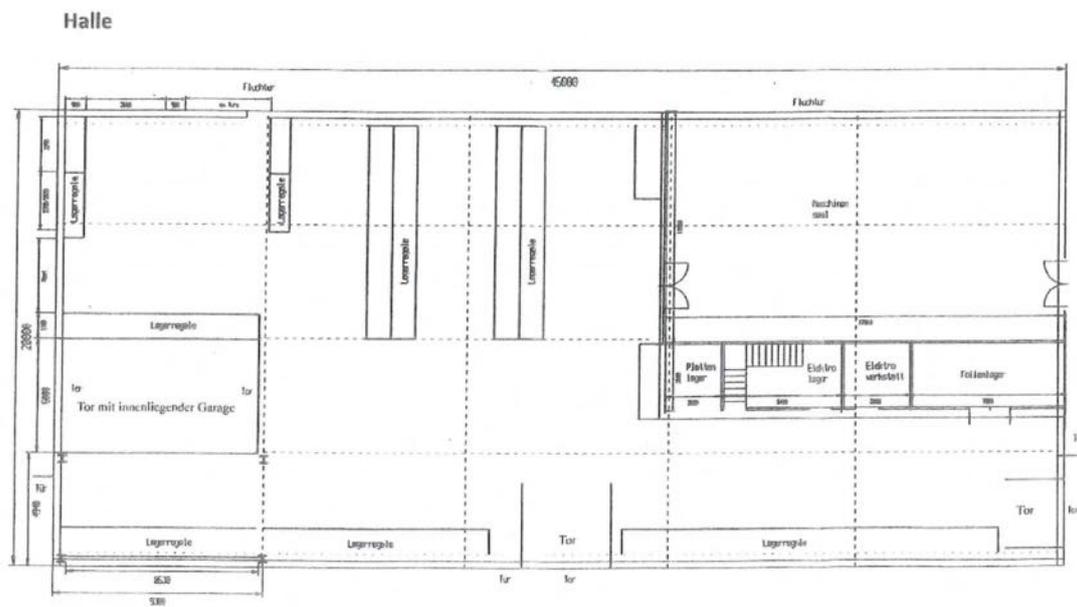
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 35.0" (Stand Juli 2017) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 2: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Nutzflächenberechnungen

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

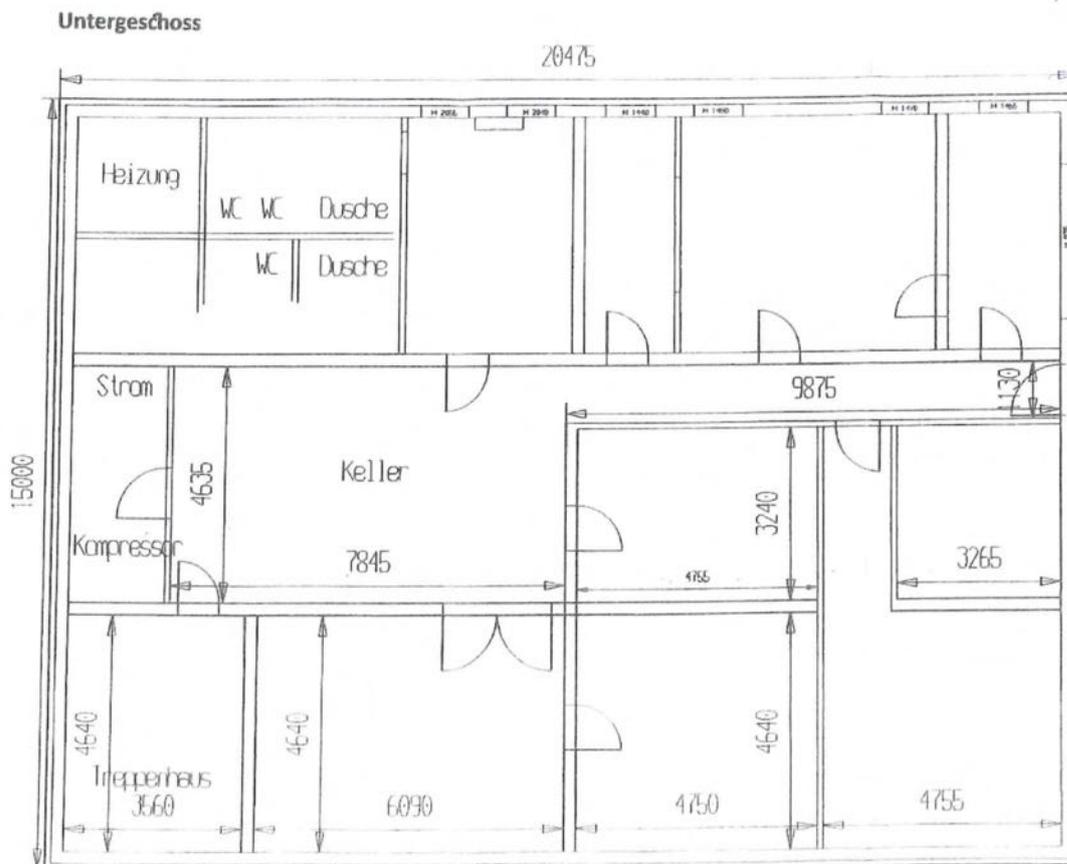
Seite 1 von 5



Nach Umbau und Modernisierung sind Abweichungen möglich.

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

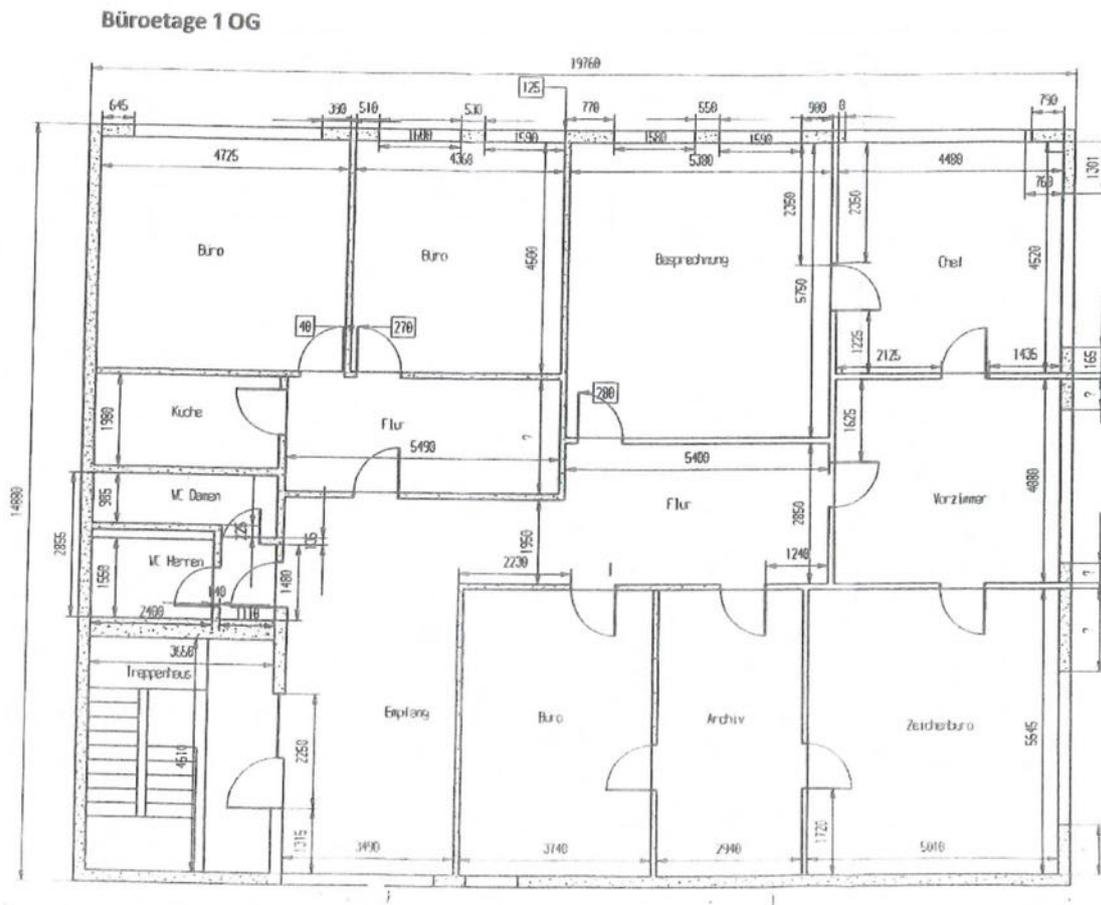
Seite 2 von 5



Nach Umbau und Modernisierung sind Abweichungen möglich.

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

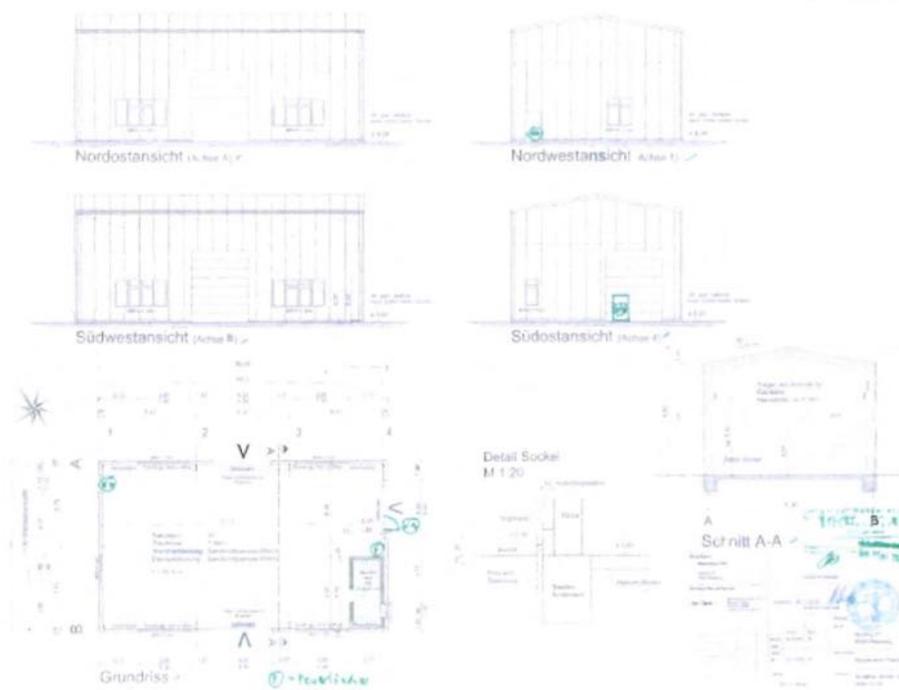
Seite 4 von 5



Nach Umbau und Modernisierung sind Abweichungen möglich.

Anlage 2: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 5



Planunterlagen Neubau Halle

Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 10



Ansicht von der Straße

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 10



Rampe

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 10



Rolltor

Anlage 3: Fotos

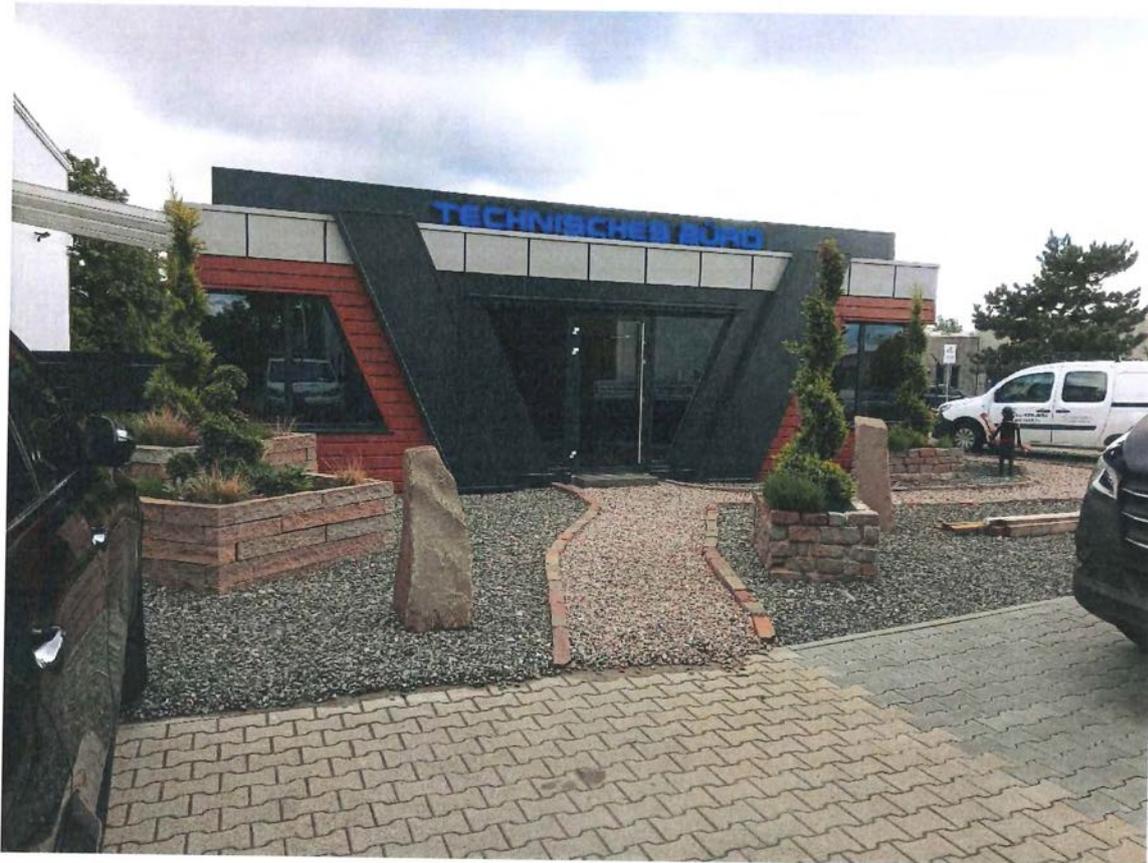
Seite 4 von 10



Neue Halle

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 10



Bürocontainer

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 10



Ansicht zu Gewerbehalle

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 10



Ansicht Bürogebäude

Anlage 3: Fotos

Seite 8 von 10



Eingangsbereich

Anlage 3: Fotos

Seite 9 von 10



Ansicht von der Rückseite

Anlage 3: Fotos

Seite 10 von 10



Giebelansicht

Anlage 4: Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 3

Nutzflächenberechnung :**Untergeschoß :**

Heizung :	2.50 x 2.76	=	6.83 m ²
WC Herren :	1.50 x 2.76	=	4.14 m ²
Herren Umkleideraum:	3.165 x 4.64	=	5.55 m ²
ZBV :	1.635 x 4.64	=	7.59 m ²
Sozialraum :	5.155 x 4.64	=	23.92 m ²
Küche :	2.50 x 4.64	=	11.60 m ²
Damen Umkleideraum :	2.025 x 2.50	=	5.06 m ²
WC Damen :	0.90 x 1.50	=	1.35 m ²
Waschraum Damen :	1.615 x 1.01		
	+ 2.025 x 2.01	=	5.70 m ²
Elektro :	1.76 x 4.64	=	8.17 m ²
Kommissionsfläche :	7.645 x 4.64	=	35.47 m ²
Flur :	1.135 x 9.76	=	11.08 m ²
Lager Service :	3.39 x 4.64	=	15.73 m ²
Büro Kindergarten :	3.39 x 3.15	=	10.68 m ²
Treppenhaus :	3.55 x 4.64	=	10.47 m ²
Lager 1 :	5.73 x 4.64	=	26.59 m ²
Lager 2 :	4.64 x 4.64	=	21.53 m ²
Kindergarten :	4.64 x 4.64		
	+ 1.375 x 3.63	=	26.52 m ²

Gesamtnutzfläche im Untergeschoß : 258.67 m²

Anlage 4: Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 3

Nutzflächenberechnung :**Erdgeschoß :**

Lager : $4.26 \times 5.895 = 25.11 \text{ m}^2$

Werkstatt : 14.905×9.52
 $+ 3.51 \times 4.375 = 157.26 \text{ m}^2$

Treppenhaus : $3.55 \times 4.64 = 16.47 \text{ m}^2$

Empfang : $3.52 \times 4.88 = 17.13 \text{ m}^2$

Büro : $4.64 \times 4.64 = 12.81 \text{ m}^2$

Meisterlager : $4.64 \times 2.375 = 11.02 \text{ m}^2$

Kleinmateriallager : $4.64 \times 6.50 = 30.16 \text{ m}^2$

Gesamtnutzfläche im Erdgeschoß : 269.96 m²

Anlage 4: Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 3

Nutzflächenberechnung :**Obergeschoß :**

Chef 2 :	4.7025 x 4.525	
	- 1.20 x 0.70 x 0.5	
	- 1.20 x 0.70	= 20.02 m ²
Verkauf :	4.2025 x 4.525	
	- 2.40 x 1.40 x 0.5	= 17.32 m ²
Buchhaltung :	2.635 x 5.775	
	- 0.70 x 1.40 x 0.5	= 18.51 m ²
Chef 1 :	4.52 x 4.525	= 20.45 m ²
Besprechung :	2.76 x 5.775	= 15.94 m ²
Vorzimmer :	4.01 x 4.64	= 18.61 m ²
Küche :	1.76 x 3.55	= 6.25 m ²
WC Damen :	1.49 x 1.375	
	+ 2.175 x 0.90	= 4.01 m ²
WC Herren :	2.06 x 2.01	= 4.14 m ²
Flur :	1.40 x 1.375	= 1.93 m ²
Treppenhaus :	4.64 x 3.55	= 16.47 m ²
Projektleitung :	5.635 x 3.76	= 21.19 m ²
Archiv :	5.635 x 2.86	
	+ 1.20 x 0.80	= 17.08 m ²
Zeichenbüro :	5.635 x 4.64	
	- 1.10 x 1.01	= 25.04 m ²
Empfang :	9.76 x 3.76	
	+ 2.76 x 6.85	
	+ 1.40 x 0.70 x 0.5	
	+ 0.70 x 0.70	
	+ 1.20 x 0.70 x 0.5	
	+ 1.20 x 0.70	
	+ 1.40 x 2.50 x 0.5	= 59.57 m ²

Gesamtnutzfläche im Obergeschoß : 266.53 m²Gesamtnutzfläche in Werkstatt und Büro : 795.16 m²

Anlage 4: Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 3



Übertrag			
Versiegelte Fläche geplant			
13,00	x	3,67	= 47,71 m ²
5,10	x	12,84	= 65,48 m ²
2,87	x	65,16	= 187,01 m ²
			<u>300,20 m²</u>
Versiegelte Fläche gesamt		=	1266,09 m ² <u>1266,09 m²</u>
Bebaute Fläche gesamt		=	<u>2776,79 m²</u>

3. Berechnung Grundflächenzahl (GRZ)

bebaute Fläche	=	2776,79	=	<u>0,585</u>
Grundstücksgröße		4750,00		

4. Nutzfläche

Produktionbereich			
17,130	x	4,970	= 85,14
19,410	x	6,430	= 124,81
			<u>209,95</u>
			209,95 m ²
Dusche und WC			
1,890	x	4,490	= 8,49 m ²
			<u>8,49 m²</u>
Nutzfläche gesamt		=	<u>218,44 m²</u>

5. Umbauter Raum

Halle Neu			
11,870	x	20,000	x 7,800 = 1851,72 m ²
11,870	x	1,050	x 20,000 = 124,64 m ²
	<u>2</u>		<u>1976,36 m²</u>