



Beispiel Verkehrswertgutachten

Zusammenfassung

Adresse:	Musterstraße XX
Gebäudetyp:	PSZ Musterstadt
Gewerbeeinheiten:	Lager- und Produktionsgebäude nebst Bürofläche
Wohneinheiten:	1
Nutzfläche:	0
Nutzfläche:	2.650,00 qm
Objektbesichtigungstag:	15.11.2023
Wertermittlungstichtag:	15.11.2023
Qualitätsstichtag:	15.11.2023
Besichtigungsumfang:	Der Ortstermin fand durch die unterzeichnende Sachverständige gemeinsam mit Herrn Mustermann statt. Die Besichtigung umfasste das Grundstück und das Gebäude von innen und außen.



Abb.: vordere Ansicht

Verkehrswert / Marktwert:	2.390.000,00 Euro
----------------------------------	--------------------------

**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

1. Allgemeine Angaben

Das vorliegende Gutachten bezieht sich auf ein 3.634 qm großes Grundstück, Gemarkung Musternname Flur 34, Flurstücke 431, 432, 433, 447, 448, 449, 551, 553 und 555. Das Grundstück ist mit -einer Lager und Produktionshalle nebst 20 Stellplätzen bebaut. Zur Erarbeitung des Gutachtens ist die Sachverständige auf Unterlagen und Auskünfte unterschiedlicher Personen und Behörden angewiesen. Bezuglich der Vollständigkeit und Korrektheit dieser Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass die Sachverständige keine umfassende und detaillierte Prüfung der einzelnen Angaben vornehmen kann. Die in der Fotodokumentation gezeigten Bilder wurden mit Zustimmung des Auftraggebers gefertigt.

Ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen und deren Funktionalität lag nicht vor.

Auftraggeber: Elektrotechnik Mustermann
Musterstraße XX,
PSZ Musterstadt

Auftrag vom: 25.10.2023

Auftragnehmer: Heid Immobilien GmbH
Ziegelstraße 25
69190 Walldorf

Ansprechpartner und Sachverständige: **Frau Mustermann**

Auftragsinhalt/Zweck des Gutachtens: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß ImmoWertV 2021 zur Vorlage beim Finanzamt

Das Gutachten darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Unterlagen: siehe Unterlagenverzeichnis

Rechtsgrundlagen: gemäß Anhang
Literaturquellen: gemäß Anhang

Ortsbesichtigung: 09.11.2023, ca. 10:00 – 10:45 Uhr
Teilnehmer: Sachverständige Frau Mustermann

09.11.2023

Wertermittlungsstichtag: Qualitätsstichtag: 09.11.2023



2. Wertrelevante Lagemerkmale

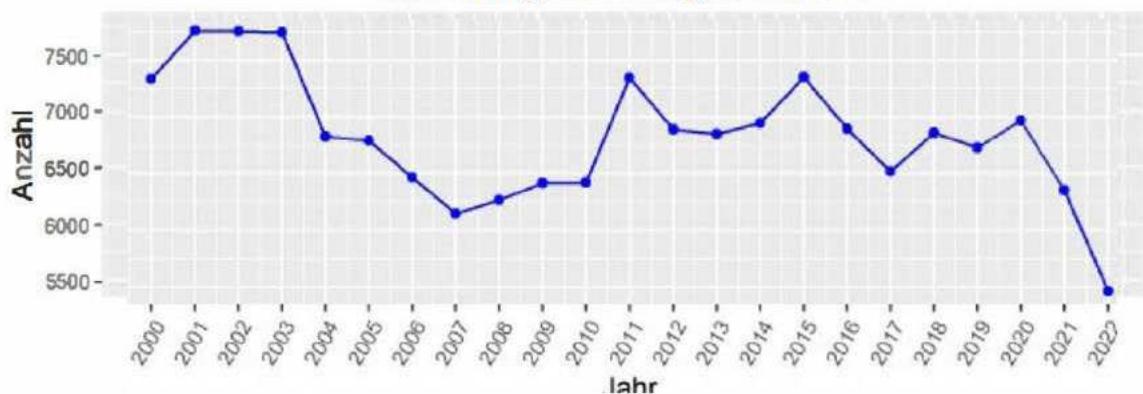
Immobilienmarkt

Nachfolgende Darstellung wurde dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Musterlandkreis und die Stadt Musterstadt für das Jahr 2023 entnommen: Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Musterlandkreis und in der Stadt Musterstadt sind im Berichtsjahr 2022 (01.01.2022 -31.12.2022) für den Geschäftsbereich X.XXX Vertragsabschlüsse über die Übertragung von Grundeigentum, von Lasten und Rechten sowie über die Begründung von Erbbaurechten zugeleitet worden.

Im Vergleich zum Berichtsjahr XXXX sank die Anzahl der Vertragsabschlüsse von X.XXX auf X.XXX. Der Geldumsatz sank um ca. XX % von X,XX Milliarden Euro auf X,XX Milliarden Euro. Der Flächenumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um ca. X % auf rund XXX ha. Mit einem einzelnen Vertrag werden häufig mehrere Objekte übertragen; insgesamt waren es im Jahr XXXX für den Geschäftsbereich X.XXX Objekte.

Im Berichtsjahr wurden im Bereich des Musterlandkreises XX Erbbaurechte bestellt (2021 waren es XX). XX Objekte wurden in Zwangsversteigerungsverfahren übertragen (2021 waren es XX). Es handelt sich hierbei um XX bebaute Grundstücke (2021: XX), 2 Eigentumswohnungen (2021: X), 2 Baulandgrundstücke (2021: X), 6 Objekte land- und forstwirtschaftlicher Nutzung (2021: X) und 1 sonstiges Versteigerungsobjekt (2021: X).

Entwicklung der Vertragsabschlüsse



Hinweis: Die nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf den gesamten Berichtszeitraum 2022 und stellen Durchschnittswerte dar. Unterjährige Veränderungen werden evtl. nicht abgebildet.

(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Musterlandkreis und die Stadt Musterstadt)

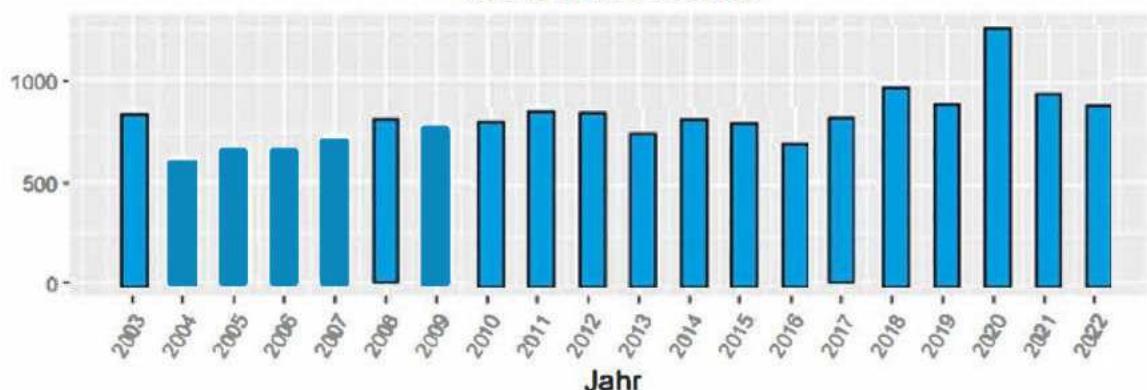
Im Bereich der unbebauten Grundstücke für Gewerbe- und Industrieobjekte lag die Verkaufszahl im Berichtszeitraum mit 41,5 % unter der des Vorjahres.

Das Marktsegment Gewerbe- und Industrieobjekte (bebaute Grundstücke) verzeichnetet im Bereich der Verkaufszahl einen Rückgang von ca. 18,6 %.

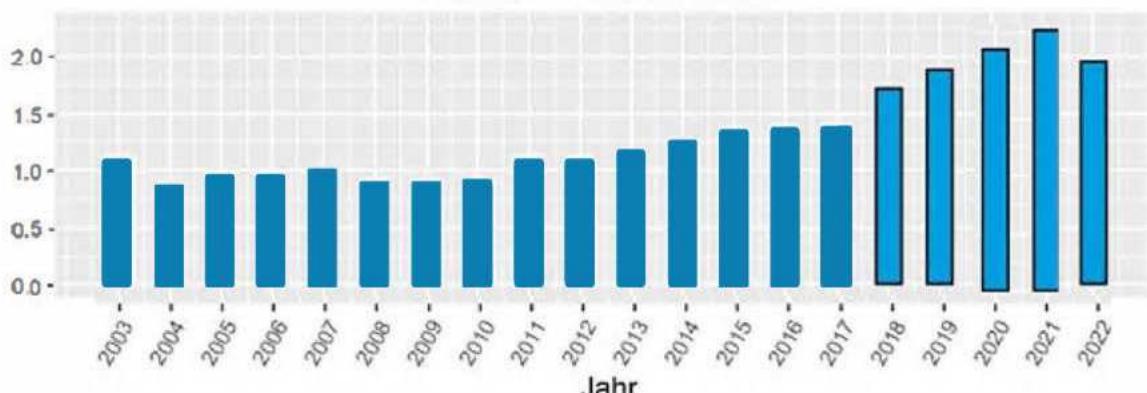


Übersicht der Umsätze

Flächenumsatz in ha



Geldumsatz in Mrd. EUR



(Quelle: Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Musterlandkreis und die Stadt Musterstadt)



Lage

Lageeinschätzung: gut

Hochwasser: GK 2 - geringe Gefährdung

Bereich (BauGB): Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§30)

Gebiet (BauNVO): Gewerbegebiet

Erläuterungen zur Makrolage

Die Mittelstadt Musterstadt liegt im Musterlandkreis (Regierungsbezirk Musterstadt B) und befindet sich ca. 10 km nordöstlich von Musterstadt C bzw. rd. 20 km südöstlich von Musterstadt B. Musterstadt trägt den Titel einer großen kreisangehörigen Stadt und beherbergt rd. XX.XXX Einwohner (Stand: 31.12.2022). Musterstadt ist weiterhin Teil der Metropolregion Mustername und übernimmt innerhalb der Planungsregion Musterstadt B die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus mündet die Mustername bei Musterstadt in den Mustername.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Musterstadt insgesamt ca. XX.XXX sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. XX.XXX sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von X.XXX Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden X.XXX ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Musterstadt wird dabei neben dem Branchencluster Dienstleistung & Handwerk auch maßgeblich von der Kunststoffindustrie sowie von der Agrarwirtschaft geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Musterstadt bis zum Jahr 2050 ein marginales Bevölkerungsdefizit in Höhe von X,X% im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Musterlandkreis derzeit X,X % (zum Vergleich: Musterlandkreis B: X,X % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Oktober 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von XXX,X Punkten für den Musterlandkreis, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Mustername Stiftung wird Musterstadt als Wirtschaftsstandort mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 6) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort leichte Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Musterlandkreis den XXX. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

Erläuterung der Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Mustername', ca. 3,8 km westlich des Stadtzentrums von Musterstadt im westlichen Stadtrandbereich in einem Gewerbegebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich überwiegend durch gewerblich genutzte Objekte in offener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 1,8 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Stadtrandlage entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwanzig zugehörige Außenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Musterstadt ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen AXX, AXXX und AXXX an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn AXX liegt in unmittelbarer Nähe bei der Anschlussstelle 'Musternname'. Auch das Autobahndreieck 'Musternname B' ist innerhalb kürzester Zeit erreichbar.

Die Bushaltestelle 'Musternname' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene S-Bahnstation 'Musternname' mit Anschluss an das S-Bahnnetz von Musterstadt B (Linien: SXX und SXX).

Die Distanz zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs beträgt sowohl zum IC(E)-Bahnhof 'Musterstadt B' als auch zum internationalen Verkehrsflughafen 'Musterstadt' jeweils ca. X,X km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.



2.2 Grundstücksbeschreibung

Erläuterungen zum Grundstück

Grundstücksbeschreibung

Identifikation	Die zu bewertenden Grundstücke wurden auch hinsichtlich ihrer Größe mittels des vorliegenden Grundbuchauszuges und der Flurkarte im Abgleich mit der bei der Besichtigung vorgefundenen Örtlichkeiten zweifelsfrei identifiziert.
Zuschnitt	gleichmäßig
Topographie	nahezu eben
Überbauung/Grenzbebauung	nicht vorhanden
Baurechtliche Einstufung Planrecht / Baurecht	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Gültigkeitsbereich eines rechtskräftigen B-Plan-Gebiets (B-Plan Spich Nr. XX Blatt 1a vom 18.10.2005). Die baurechtliche Einstufung der Bewertungsfläche erfolgt als Gewerbegebiet (GE).
Bauliche Legalität	<p>Die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Auflagen, Abnahmen, Konzessionen etc.) sowie formelle und materielle Legalität hinsichtlich Bestands und Nutzung des gesamten Anwesens wird unterstellt. Es ergaben sich keine Hinweise, dass die realisierte Bestandsbebauung dem geltenden Baurecht entgegensteht.</p> <p>Die Baugenehmigungen der Stadt Musterstadt haben vorgelegen.</p>
Zuwegung	Die Zuwegung ist durch die Lage an einer öffentlichen Straße gesichert.
Energie- und Medien	- Anschluss an die öffentliche Stromversorgung - Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung - Anschluss an das öffentliche Abwassernetz - Anschluss an die öffentliche Gasversorgung
Entwicklungszustand	Baureifes Land (gemäß § 3 Absatz 4 ImmoWertV)
Wertbeeinflussende Eigenschaften des Grundstückes und Immisionen	Nach Einschätzung der Gutachterin sowie den Eindrücken der Ortsbesichtigung verfügt das Bewertungsgrundstück, auch im Hinblick auf Immissionen, über keine weiteren wertbeeinflussenden Eigenschaften. Es liegen ortsübliche Immissionen eines Gewerbegebiets vor.
Erschließungsbeiträge	Den bereitgestellten Unterlagen sowie den Aussagen im Rahmen der Ortsbesichtigung ist zu entnehmen, dass die Erschließungsbeiträge im Sinne der §§ 123 bis 135 BauGB oder sonstige Beiträge bzw. Abgaben für Erschließungsanlagen der Ver- und Entsorgungsnetze vollständig abgeschlossen sind.



Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt

Nachbarliche Bebauung sowie überwiegende Nutzung	Die nachbarliche Bebauung besteht aus gewerblich genutzter Bestandsbebauung in offener Bauweise.	
Einstufung der direkten Lagequalität des Bewertungsobjektes	Das Bewertungsobjekt befindet sich in guter Gewerbelage im Musterstadt Stadtteil Mustername. Die Bewertungsfläche und das direkte Umfeld werden für die Wertermittlung mit einer guten Lage-qualität eingestuft.	
Anbindung an Fernstraßen und ÖPNV sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Behörden und ärztliche Versorgung (Entfernung in km)	Bushaltestelle	fußläufig
	Straßenbahn, S- und U-Bahn	1,3 km
	Bahnhof	3,2 km
	Bundesstraße	2,3 km
	Autobahn	0,5 km
	Flughafen [REDACTED]	6,7 km
	Einkaufsmöglichkeiten	1,6 km
	Grundschule	1,2 km
	weiterführende Schulen	2,3 km
	Verwaltung	3,1 km
	Ärzte	1,2 km
	Kindergarten	1,3 km
	Naherholungsmöglichkeiten	0,5 km



Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt

2.3 Grundbuch

Auszug vom: 28.11.2023
Amtsgericht: Musterstadt D

Grundbuch von: Mustermane

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche <i>m²</i>
	-	1	Mustermane	34	431	93,00
	-	2	Mustermane	34	432	210,00
	-	3	Mustermane	34	433	20,00
	-	4	Mustermane	34	447	854,00
	-	5	Mustermane	34	448	1.618,00
	-	6	Mustermane	34	449	161,00
	-	7	Mustermane	34	551	182,00
	-	8	Mustermane	34	553	450,00
	-	9	Mustermane	34	555	46,00
Gesamtfläche						3.634,00
davon zu bewerten						3.634,00

Abteilung I. Eigentümer

Herr Mustermann, * XX.XX.XXXX

Abteilung II. Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt II.	Lfd.Nr. . BV	Flur- stück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR)
-	1	1, 2	431, 432	beschränkte persön- liche Dienstbarkeit - Leitungsrecht/-dul- dungsrecht, Lei- tungsrecht (Bl. ----) für die Ampron GmbH, Musterstadt (Musterstadt HRB ----). Eingetragen mit Bezug auf die Be- willigung vom 02.12.1980 am 26.01.1981 in Blatt -- unter Neufassung hierher übertragen am 16.03.2009.	Entsprechende Rechte sind bei vergleichbar bebauten und ge- nutzten Grundstücken üblich, bzw. notwendig und dienen in der Regel der Erschließung des Umfeldes als auch des betroffe- nen Grundstücks. Derartige Lei- tungen verlaufen üblicherweise im mittelbaren Straßen- bzw. Grundstücksrandbereich und stellen keine Einschränkung der bestehenden Bauung und Nut- zungskonstellation dar. Die Ein- tragung wird aus gutachterlicher Sicht als nicht wertrelevant beur- teilt.	



Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt

-	2	4	447	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, Leitungsrecht für die Mustername GmbH, Dortmund (Dortmund HRB ----). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 22.08.1978 am 19.10.1978 in Blatt --- und über Blatt ---- unter Neufas-sung hierher über-tragen am 16.03.2009.	Entsprechende Rechte sind bei vergleichbar bebauten und genutzten Grundstücken üblich, bzw. notwendig und dienen in der Regel der Erschließung des Umfeldes als auch des betroffenen Grundstücks. Derartige Leistungen verlaufen üblicherweise im mittelbaren Straßen- bzw. Grundstücksrandbereich und stellen keine Einschränkung der bestehenden Bauung und Nutzungskonstellation dar. Die Eintragung wird aus gutachterlicher Sicht als nicht wertrelevant beurteilt.	
-	3	7	551	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, Hochspannungsleitungsrecht mit Bau- und Nutzungsbeschränkung für die Mustername GmbH, Musterstadt (Musterstadt HRB ----). Gemäß Bewilligung vom 05.03.1979 eingetragen am 03.05.1979 in Blatt ----, über Blätter ---, --- und --- von Blatt -- hierher übertragen am 16.03.2009.	Entsprechende Rechte sind bei vergleichbar bebauten und genutzten Grundstücken üblich, bzw. notwendig und dienen in der Regel der Erschließung des Umfeldes als auch des betroffenen Grundstücks. Derartige Leistungen verlaufen üblicherweise im mittelbaren Straßen- bzw. Grundstücksrandbereich und stellen keine Einschränkung der bestehenden Bauung und Nutzungskonstellation dar. Die Eintragung wird aus gutachterlicher Sicht als nicht wertrelevant beurteilt. Die Bebauungsbeschränkungen wurde im Zuge der Errichtung des Gebäudes berücksichtigt.	
-	4	3, 6, 9	433, 449, 555	beschränkte persönliche Dienstbarkeit - Leitungsrecht/-duldungsrecht, Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für Musterstadt. Gemäß Bewilligung vom 17.12.2008, eingetragen mit Rang	Entsprechende Rechte sind bei vergleichbar bebauten und genutzten Grundstücken üblich, bzw. notwendig und dienen in der Regel der Erschließung des Umfeldes als auch des betroffenen Grundstücks. Derartige Leistungen verlaufen üblicherweise im mittelbaren Straßen- bzw. Grundstücksrandbereich und stellen keine Einschränkung der	



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

				vor Abteilung III Nr. 1 am 16.03.2009	bestehenden Bauung und Nutzungskonstellation dar. Die Eintragung wird aus gutachterlicher Sicht als nicht wertrelevant beurteilt.	
-	5	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	431, 432, 433, 447, 448, 449, 551, 553, 555	Vormerkung - Wiederkaufsrecht/Rück-AV, Rückauflassungsvormerkung für Musterstadt. Gemäß Bewilligung vom 17.12.2008, eingetragen mit Rang nach Abteilung III Nr. 1 am 16.03.2009.	Im Rahmen des Grundstückserwerbs von der Stadt Musterstadt hat sich der Eigentümer einer Bebauungsverpflichtung innerhalb von 2 Jahren unterworfen. Diese wurde erfüllt. Das Recht kann zur Löschung gebracht werden.	



2.4 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Baulastenverzeichnis

Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die den Grundstückseigentümer zu einem sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen verpflichtet, das sich aus dem öffentlichen Baurecht ergibt.

Baulastenverzeichnis: Baulasten liegen
Baulastenauskunft vom: vor 06.12.2023

Erläuterungen zu Baulasten

Gemäß vorliegender Auskunft des Bauordnungsamts der Stadt Musterstadt vom 06.12.2023 sind zu Lasten der Bewertungsflurstücke Baulasten folgenden Inhalts eingetragen: Baulistenblatt-Nr. 2590 - Flurstücke 447, 431, 432, 433, 448, 449, 551, 553, 555 -

Der/Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes in Musterstadt, Musterstraße XX, PSZ Musterstadt Gemarkung Mustername, Flur 34, Flurstücke 447, 431, 432, 433 448, 449, 551, 553 und 555 verpflichtet sich das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob diese Flurstücke zusammen ein einziges Baugrundstück bildeten
(Vereinigungsbaulast) Für diese Wertermittlung wird die bestehende Vereinigungsbaulast als nicht wertrelevant eingestuft. Im Falle einer baulichen Veränderung (z.B. einer Erweiterung) ist sie entsprechend zu beachten.

Dies ist allerdings nicht Gegenstand dieser Bewertung. Hier wird der Ist-Zustand bewertet. Baulistenblatt-Nr. ---Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in Musterstadt, Musterstraße XX, PSZ Musterstadt Gemarkung Mustername, Flur 34, Flurstück 449, 433, 555, verpflichtet sich zugunsten des Grundstücks in Musterstadt, Musterstraße XX, PSZ Musterstadt, Gemarkung Mustername, Flur 34, Flurstücke 447, 431, 551, 448, 432, 553 die im Lageplan grün schraffierte Fläche ständig von baulichen Anlagen freizuhalten, so dass über diese Zuwegung der Einsatz von Feuerlösch-, und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist. Den Baulastbegünstigten wird die Benutzung dieser Fläche als Zuwegung zu ihrem Grundstück, sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen gestattet
(Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht).

Die Flurstücke 449, 433 und 555, werden aufgrund der bestehenden Baulast in dieser Wertermittlung ohne weiteren Wertansatz berücksichtigt. Eine Bebauung ist nicht möglich.

Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

Denkmalschutz:

Das zu bewertende Objekt steht nicht unter Denkmalschutz.

Sanierungsgebiet:

Das Objekt liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.



2.5 Altlasten/Kontaminierung

Gemäß vorliegender Auskunft des Amts XX der StadtMusterstadt vom 28.11.2023 sind die Bewertungsflurstücke frei von einem Altlastenverdacht.



2.6 Baubeschreibung und Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Beschrieben werden überwiegende Ausstattungsmerkmale, die im Detail abweichen können.

Vorhandene Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie zerstörungsfrei im Ortstermin erkennbar waren. Die Beschreibung von Bauschäden wie tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestrückstände u.a. können daher unvollständig sein. Die Qualität des Brand-, Wärme- und Schallschutzes wurde nicht überprüft. Einbauten bzw. Möblierung wurden nicht erfasst und sind nicht Inhalt der Bewertung, außer bei expliziter Erwähnung.

Die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizungen, Beleuchtungen usw. wurde nicht überprüft und wird in diesem Gutachten als funktionsfähig unterstellt.

Zum Ortstermin am 09.11.2023 konnte das Bewertungsobjekt vollständig besichtigt werden. Es war Zeitpunkt der Besichtigung vermietet.

Baubeschreibung

Baujahr	2009/2012
Anzahl Vollgeschosse	2, nicht unterkellert
Anzahl Wohneinheiten	0
Anzahl Gewerbeeinheiten	1 bis 2 (Produktions- und Lagerhalle mit Büroflächen)
Bauweise	Stahlkonstruktion
Außenwände	Porenbetonplatten
Dachkonstruktion	Thermodach mit Lichtbändern
Treppenhaus	Stahlbetonkonstruktion mit Naturstein- und Fliesenbelag
Fenster	Aluminiumfenster, Isolierverglasung
Bodenbeläge	Fliesen, Teppich- und Laminatboden, Halle Betonboden
Heizung	Gas-Zentralheizung, Heizkörper
Warmwasserbereitung	elektrische Durchlauferhitzer an den jeweiligen Verbrauchsstellen
separates WC	ja
Sanitärausstattung	durchschnittlich bis gut
Balkon/Terrasse	nein
Außenanlagen	Freilagerflächen und Begrünung
Parkmöglichkeit	20 Außenstellplätze
Gesamtausstattung	durchschnittlich bis gut



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Energiestandard	Der Wärmedämmstandard entspricht grundsätzlich den Vorgaben der ursprünglichen Baugenehmigung. Weitere Aussagen zum energetischen Zustand können, aufgrund des fehlenden Energieausweises, derzeit nicht getätigt werden.
Gütesiegel	Eine Zertifizierung nach LEED, Breeam, DGNB, oder ähnliches besteht nicht.
Unterhaltungszustand	durchschnittlich
Besonderheiten	<p>Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit vorausgesetzt, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen der Objektbesichtigung konntet das gesamte Bewertungsobjekt von innen besichtigt werden.</p> <p>Das gesamte Grundstück ist mit einer Zaunanlage eingefriedet.</p> <p>Die berücksichtigten Flächen wurden der vorliegenden Flächenberechnung entnommen und anhand der vorliegenden Pläne zum Zwecke der Bewertung durch die Unterzeichnerin plausibilisiert.</p>

Gebäudeübersicht

Auf dem Grundstück befindet sich eine zweigeschossige, nicht unterkellerte, Lager- und Produktionshalle sowie 20 Außenstellplätze.



3. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Allgemeines:

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) festgelegt. Vorgesehen sind das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren**. Das anzuwendende Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

Das **Vergleichswertverfahren** leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 24 ff. ImmoWertV 21). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor zur Anwendung kommen.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39 ImmoWertV 21) beruht im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeföhrten Wertermittlung. Es findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind. Das ist z.B. bei eigengenutzten bebauten Grundstücken der Fall, in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern.

Der Sachwert umfasst den **Bodenwert**, den Wert der baulichen Anlagen (**Gebäu dewert**) sowie den Wert der **Außenanlagen**. Zur Ermittlung des Gebäudewertes wird aus den zur Errichtung der baulichen Anlagen erforderlichen Aufwendungen der **Zeitwert zum Bewertungsstichtag** abgeleitet.

Der **Bodenwert** wird für das Sach- und das Ertragswertverfahren benötigt und ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Er ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das **Grundstück unbebaut** wäre. Bei der Bodenwertermittlung in bebauten Gebieten können der Zustand und die Struktur der das Gebiet prägenden Bebauung zu berücksichtigen sein. Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 40 ff ImmoWertV 21).

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke kann zur Ermittlung des Bodenwertes auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 ImmoWertV 21 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom jeweiligen Gutachterausschuss aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 ImmoWertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus einem bebauten Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstücks ist. Dieses trifft z.B. bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücken zu.



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Das Ertragswertverfahren geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bewertungsobjekt:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Betriebsstätte mit Produktions-, Lager- und Büroflächen. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt zur Renditeerzielung nachgefragt. Aus diesem Grunde wird für das Objekt das Ertragswertverfahren sowie ergänzend hierzu das Sachwertverfahren angewandt. Der Bodenwert wird aus den Bodenrichtwerten des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Musterlandkreis und die Stadt Musterstadt sowie aus boris.nrw.de abgeleitet.



4. Bodenwert

Erläuterungen zum Bodenwert

Gemäß § 14 Abs. 1 ImmoWertV21 ist der Bodenwert „ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen ... zu ermitteln.“ D.h. es ist der Wert des Bodens anzusetzen, der sich für ein unbebautes fiktives Grundstück ergeben würde. Insbesondere die Lage und die Nutzbarkeit stellen hierbei die wertbestimmenden Faktoren dar.

Die bei der Bodenwertermittlung maßgebliche Nutzbarkeit eines Grundstücks ergibt sich nach § 5 Abs. 1 ImmoWertV21 aus der planungsrechtlich zulässigen bzw. lagetypischen Nutzung.

Im gegebenen Fall ergibt sich die planungsrechtlich zulässige und für die Bodenwertermittlung maßgebende Grundstücksnutzung aus § 30 BauGB.

Der Bodenwert wird aus Preisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Um zu einer sicheren Aussage zu kommen, ist eine ausreichende Zahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke erforderlich (§ 25 ImmoWertV 21). Aus der näheren Umgebung des Wertermittlungsobjektes sind der Sachverständigen keine Kauffälle für vergleichbare baureife Grundstücke bekannt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können zur Ermittlung des Bodenwertes auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für normal zugeschnittene Grundstücke, die vom Gutachterausschuss in jährlich wiederkehrenden Sitzungen aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelt werden. Dabei werden Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind, nicht berücksichtigt.

BORIS.NRW Bodenrichtwerte-Details (Beispiel)

Lage und Wert	
Gemeinde	Musterstadt
Postleitzahl	PSZ
Gemarkung	Mustermane
Gemarkungsnummer	----
Ortsteil	Musterstadt
Bodenrichtwertnummer	-----
Bodenrichtwert	145,00 €/qm
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2023
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Geschosszahl	II



Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt

Bemerkung	Musterstraße
-----------	--------------

Anpassung des Bodenrichtwerts an die örtlichen Gegebenheiten:

Aus gutachterlicher Sicht erfolgt, unter Berücksichtigung der Lage und Nutzung, keine Anpassung. Die Bewertungsfläche stimmt hinlänglich mit dem Richtwertgrundstück überein.

Der ermittelte Bodenrichtwert von 145,00 €/qm wird als marktgerecht eingestuft und für eine Teilfläche von 3.407 qm zur Wertermittlung übernommen. Die verbleibende Teilfläche von 227 qm wird unter Berücksichtigung der bestehenden Baulast ohne weiteren Wertansatz berücksichtigt.

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert EUR
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		
1	Gebäude- und Freifläche	3.407	145,00	227	0,00			ja	494.015

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

494.015



5. Sachwertermittlung

5.1 Wert der baulichen Anlagen

Allgemeines:

Der Sachwert bzw. der Wert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der sogenannten Normalherstellungskosten ermittelt.

Die Normalherstellungskosten (NHK), angegeben in €/qm Bruttogrundfläche (BGF) - berechnet nach DIN XXX von XXXX/XX - sind abhängig vom Gebäudetyp, der Ausstattung, der Bauweise und dem Ausbaustand des Wertermittlungsobjektes. Sie werden nach den Ausführungen der Bewertungsliteratur und den Erfahrungen des Gutachters auf der Basis heutiger Baupreise angesetzt. Grundlage für die Ermittlung sind dabei insbesondere die in Anlage 4 zur ImmoWertV21 veröffentlichten Normalherstellungskosten 2010 (NHK XXXX). Auf der Basis der NHK XXXX hat die Arbeitsgemeinschaft der Gutachterausschussvorsitzenden in Musterbundesland ein Sachwertmodell entwickelt, das Grundlage für die Ableitung der Sachwertfaktoren für den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Musterlandkreis und die Stadt Musterstadt ist und welches von der Gutachterin angewendet wird.

Die objekt- und ausstattungsbezogenen Normalherstellungskosten werden daraus unter Berücksichtigung des Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag, der die Preisentwicklung seit 2010 widerspiegelt, abgeleitet. Die Normalherstellungskosten enthalten bereits die objektspezifischen Nebenkosten.

Die Normalherstellungskosten je qm Bruttogrundfläche oder m³ Bruttorauminhalt ergeben multipliziert mit der Bruttogrundfläche bzw. dem Bruttorauminhalt den Herstellungswert des Gebäudes.

Zusätzlich sind noch die besonderen Bauteile, die nicht zur Bruttogrundfläche zählen, sowie die Außenanlagen zu berücksichtigen.

Gemäß § 35 Absatz 2 ImmoWertV21 wird der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen (insbesondere Aufwuchs), soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Mittlerweile hat sich in der Wertermittlungspraxis die Vorgehensweise durchgesetzt, die Außenanlagen pauschal als Prozentsatz der Hauptanlage zu erfassen, da mit dieser im engen Zusammenhang stehend. Überdurchschnittliche Aufwendungen finden i.d.R. auf dem Immobilienmarkt keine Berücksichtigung im Kaufpreis. Üblicherweise werden Außenanlagen je nach Qualität zwischen 3 und 10 % der Herstellungskosten der Gebäude angesetzt.

Bewertungsobjekt:

Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetyp 15.3 der NHK XXXX. Bezogen auf das Jahr XXXX werden dem Typ Herstellungskosten je qm Bruttogrundfläche (BGF) in Abhängigkeit vom Gebäudestandard zugeordnet. Für diese Wertermittlung wird von einem mittleren bis gehobenen Standard ausgegangen. Die einzelnen Ausstattungsmerkmale des Gebäudes wurden mit ihren prozentualen Anteilen den einzelnen Standards gemäß Anlage 4 zur ImmoWertV 21 zugeordnet.

Die Ermittlung der Herstellungskosten ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt

Allgemeines:

Das Wertermittlungsobjekt lässt sich am Wertermittlungsstichtag nicht mehr zum Herstellungswert verkaufen, da durch sein Alter eine Minderung des Wertes eingetreten ist. Diese Wertminderung wegen Alters (§ 38 ImmoWertV21) bestimmt sich nach der Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden.

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Be- wirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Ist die bei ordnungsgemäßem Gebrauch übliche Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen durch Instandsetzungen oder Moderni- sierungen verlängert worden oder haben unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten zu einer Verkürzung der Restnutzungsdauer geführt, wird bei der Bestimmung der Wertminderung wegen Alters die geänderte Restnutzungsdauer und die für die baulichen Anlagen übliche Gesamtnutzungsdauer zugrunde gelegt. Dabei ist je nach Art und Nutzung des Gebäudes von einer gleichmäßigen oder von einer mit zunehmendem Alter sich verändernden Wertminderung auszugehen, in der Regel jedoch von einer gleichmäßigen Wertminderung (§ 38 ImmoWertV).

Der Einfluss von Modernisierungen auf die Restnutzungsdauer bei Gewerbe- und Industriegebäuden wird üblicherweise in Anlehnung an die Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz1 ImmoWertV 21 bestimmt.

Bewertungsobjekt:

Entsprechend der Gebäudeart und Ausstattung wird lt. Angaben in der Wertermittlungsliteratur und den Erläuterungen in Anlage 1 zur ImmoWertV 21 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1) von einer mittleren wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren für Gewerbe- und Industriegebäude als Orientierungswert ausgegangen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Musterlandkreis Musterstadt legt im Grundstücksmarktbericht 2023 eine Gesamtnutzungsdauer von einheitlich 50 Jahren zugrunde. Die Alterswertminderung erfolgt linear.

Das Gebäude wurde 2009 bzw. 2012 errichtet. Bezogen auf das Baujahr und den Zustand ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes von 39 Jahren.

Für die Außenstellplätze wird aufgrund des örtlichen Eindrucks ebenfalls eine Restnutzungsdauer von 39 Jahren angesetzt.

Die Alterswertminderung des Gewerbeobjektes und die Außenstellplätze beträgt 22,0 %.

Marktanpassung

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen, den nach technischen Gesichtspunkten ermittelten Wert des Grundstücks darstellt. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abgeleitet. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist dadurch gekennzeichnet, dass im Verkaufsfall je nach Marktlage der Sachwert der Immobilie nicht unbedingt dem üblichen Kaufpreis entspricht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Musterlandkreises und die Stadt Musterstadt leitet für Gewerbe- und Industriebgebäude keine Sachwertfaktoren ab.

Es handelt sich daher um einen marktunangepassten Marktwert.



Wertminderung wegen besonderer objektspezifischer Merkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücks-markt Üblichen abweichen. Dies können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurch-schnittlicher Erhaltungszustand und bestehende grundstücksbezogene Rechte oder Belastungen (§ 46 ff ImmoWertV21) sein. Sie werden durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Wertminderungen können auch wegen Baumängeln oder Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV21) eintreten. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Die Kosten zur Beseitigung von Baumängeln und Bauschäden werden dann nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Produktions- und Lagerhalle

Gebäudetyp	15.3 Betriebs-/Werkstätten, mehrgeschossig, hoher Hallenan teil				
Ausstattungsstufe	3,47				

Gewerk	Standardstufe ¹					Wägungs-anteil ²	Anteiliger Kostenkennwert * EUR/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände			100,0			100	57,88
Konstruktion			100,0			100	57,88
Dach			100,0			100	57,88
Fenster und Außentüren			60,0	40,0		100	66,82
Innenwände und -türen			40,0	60,0		100	71,28
Fußböden			40,0	60,0		100	71,28
Sanitäreinrichtungen			40,0	60,0		100	71,28
Heizung				100,0		100	80,22
Sonstige technische Ausstattungen				100,0		100	80,22
Kostenkennwert Stufe * (EUR/m ² BGF)			521	722	899		Σ 614

¹ Die Angaben zu den Standardstufen werden pro Gewerk auf eine Summe von 1 normiert.

² Die Ansätze für den Wägungsanteil werden über alle Gewerke auf eine Summe von 100 normiert.

Tabellarische NHK * 614 EUR/m² BGF

Herstellungskosten im Basisjahr *

614 EUR/m² BGF

Indexwert zum Stichtag

1,8170 (Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2023)

Herstellungskosten zum Stichtag *

1.115 EUR/m² BGF

*ohne Baunebenkosten



Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt

Ermittlung der BGF

In Gebäude		Faktor / Geschosse	Länge m	Breite m	Höhe m	Fläche m ²	BGF m ²
	Beschreibung						
1	EG	1,00	50,00	30,00		1.500,00	1.500,00
1	EG Treppenhausvorbau	1,00	6,90	3,50		24,15	24,15
1	OG	1,00	50,00	30,00		1.500,00	1.500,00
1	OG	1,00	6,90	3,50		24,15	24,15
Summe Produktions- und Lagerhalle							3.048,30
Summe Gesamt							3.048,30



5.5 Sachwert (Marktwert)

Sachwert (Marktwert)

Ge- bäude- Nr.	Grdst.-teilflä- che-Nr.	Bau-	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*			Alterswert- minderung			Alters- wertg. Herst.- kosten EUR
		jahr	Jahre		Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
Gebäude											
1	Produktions- und Lagerhalle	1	2009	50	39	3.048,30 m ² BGF	1.214	19,00	Linear	22,00	3.434.930
2	Außenstellplätze	1	2012	50	39	20,00 Stk.	4.500	19,00	Linear	22,00	83.538
Σ											3.518.468

* Baupreisindex (1) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2023 = 1,8170

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	3.518.468
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 175.923
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	3.694.391
+ Bodenwert	494.015
Vorläufiger Sachwert	4.188.406
± Marktanpassung	0,00% 0
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	4.188.406
SACHWERT	4.188.406

* Baupreisindex (1) Gewerbliche Betriebsgebäude (Basis 2010): 4. Quartal 2020 = 1,2930; (3) Wohnge-
bäude (Basis 2010): 4. Quartal 2020 = 1,2830



Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt

Ertragswert Ertragswert

(Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Ein- hei- ten	Fläche	Miete [EUR/m ² (Stk.)]		RoE	Bo- denvz. EUR/a
	In Gebäude					Jahre	%		
g 1	Büro / Obergeschoss	39	4,50	1	260,00	4,77	4,77	14.882	2.148
g 1	Lager / Produktions- und Lagerhalle	39	4,50	1	2.390,00	4,77	4,77	136.803	19.738
g 2	Stellplätze außen (Gewerbe) / Außenstellplätze	39	4,50	20				10,00	2.400
		Ø				Σ			Σ
w = Wohnen, g = Gewerbe	Ø 39	4,50		Σ 2	2.650,00			154.085	22.233

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhal- tung EUR/m ² (/Stk.)	% HK*	Verwaltung		Mietaus- fall- wagnis % RoE	Sonstiges EUR/m ² (/Stk.)	% RoE	Summe % RoE
	In Gebäude			EUR	/Einheit				
g 1	Büro / Obergeschoss	13,50	0,81	446,46	3,00	4,00	1,00	1,74	32,34
g 1	Lager / Produktions- und Lagerhalle	4,00	0,24	4.104,09	3,00	4,00	1,00	1,74	15,73
g 2	Stellplätze außen (Gewerbe) / Außenstellplätze	31,00	0,57	45,00	37,50	4,00			67,33

* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten

Ø 18,14



Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Roher-trag <i>EUR/a</i>	Bewi.-kosten <i>EUR/a</i>	Reiner-trag <i>EUR/a</i>	Boden-verzins. <i>EUR/a</i>	Ge-bäu-de-reiner-trag <i>EUR/a</i>	Bar-wert-faktor	Barwert <i>EUR</i>
In Gebäude	Nutzung / Beschrei-bung							
g 1	Büro / Oberge-schoss	14.882	4.813	10.069	2.148	7.921	18,2296	144.396
g 1	Lager / Produkti-ons- und Lagerhalle	136.803	21.528	115.275	19.738	95.537	18,2296	1.741.601
g 2	Stellplätze außen (Gewerbe) / Außen-stellplätze	2.400	1.616	784	347	437	18,2296	7.966
						Σ		1.893.96
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 154.085	Σ 27.957	Σ 126.128	22.233	Σ 103.895		3

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzin-sung) x Barwertfaktor **1.893.963**

+ Bodenwert **494.015**

ERTRAGSWERT

2.387.978

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Gebäude	WOHNEN		GEWERBE	
		Fläche (m^2)	RoE (EUR)	Fläche (m^2)	RoE (EUR)
1	Produktions- und Lager-halle				2.650
2	Außenstellplätze				2.400
		Σ		Σ 2.650	Σ 154.085

Gesamte WNFl. (m^2)

2.650

Gesamtrohertrag (EUR)

154.085



Erläuterungen zum Ertragswert

In dieser Objektgruppe steht die Erzielung von Renditen im Vordergrund. Das Sachwertverfahren wird zur Stützung des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

Mieten und Pachten:

Nachhaltig erzielbare und marktübliche Mieten:

Quelle	Art	Ausweisung
HypZert Studie, Bewertung von Industriemobilien 2020	Kennzahlen für großflächige Produktionsimmobilien, marktübliche Mieten Halle Büro	2,00 – 6,00 €/qm Hallenmiete zzgl. 1,00 – 3,00 €/qm NFL
HypZert Newsletter 3/2021 – Mieten Deutsche Reit 12/2020	Durchschnittsmiete Produktion und betriebliche Logistik	Ø 2,92 €/qm NFL
industriemieten.de	Mieten für Lager-, Produktions- und Fabrikhallen in Abhängigkeit von den Objektmerkmalen (bekannt)	4,25 - 5,25 €/qm NFL, Mittelwert 4,75 €/qm
Marktrecherche	Hallen- und Produktionsfläche	4,90 – 5,00 €/qm NFL
Towista	- Hallen - Büroflächen	3,50 - 6,00 €/qm NFL 6,00 - 15,00 €/qm NFL

Mietansatz

Die Gewerbelage wird als mittel und das Nutzflächenangebot als gut beurteilt. Es handelt sich um ein Bestandsobjekt, welches die erhöhten energetischen Anforderungen nicht erfüllt und als Logistikimmobilie nur eingeschränkt nutzbar wäre. Die Gutachterin setzt vereinbarten Mieten, welche der vorstehenden Tabelle zu entnehmen sind, an.

Die angesetzten Mieten bewegen sich, dem Mietobjekt und den Zustand der Mietflächen entsprechend innerhalb der Bandbreiten des Mietspiegels und werden als nachhaltig erzielbar zur Wertermittlung übernommen. Es handelt sich hierbei um die Ist-Mieten.

Der vorliegende Mietvertrag wurde vom 01.11.2021 fest für 10 Jahre geschlossen. Es wurden zwei Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren vereinbart. Die Miete wurde indexiert auf Basis der Verbraucherpreisindex von Deutschland (Basis 2015 = 100). Eine Änderung erfolgt erstmals nach 5 Jahren. Die Instandhaltung an Dach und Fach obliegt dem Vermieter.

Die Stellplätze werden zu einer marktüblichen Miete von 10,00 €/Stellplatz berücksichtigt.

Zinssätze für die Kapitalisierung:

Der Gutachterausschuss des Musterlandkreises und die Stadt Musterstadt hat für Gewerbe- und Industrieobjekte einen Liegenschaftszinssatz von X,00 % mit einer Standardabweichung von +/- 0,8 % abgeleitet. Die Fachliteratur (Kleiber/IVD Gewerbepreisspiegel 2024) nennt für Lager- und Produktions-



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

onshallen von X,XX bis X,XX %. Aufgrund der Erfahrung der Gutachterin, Rücksprache mit ortsansässigen Marktteilnehmern und unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens sowie der tatsächlichen Gegebenheiten, insbesondere unter Berücksichtigung der Lage, hält die Sachverständige einen objektspezifischen Liegenschaftszins von X,XX % für das Bewertungsobjekt als angemessen.

Bewirtschaftungskosten:

Die in der Wertermittlung ermittelten Bewirtschaftungskosten, welche der vorstehenden Tabelle zu entnehmen sind, liegen innerhalb einer orts- und objekttypischen Größenordnung. Alle Einzelsätze entsprechen den Richtlinien der Immobilienwertermittlungsverordnung.

Seit 01.01.2023 regelt das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG), dass ein Teil der CO₂-Kosten im Gebäudesektor nicht nur vom Mieter, sondern anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Je nach Energieeffizienz des Gebäudes und Nutzungsart ergibt sich ein bestimmter Anteil der CO₂-Kosten, der beim Eigentümer/Vermieter verbleibt und somit den Reinertrag der Immobilie mindert. Dieser vermietenseitig zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe ist den nicht umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen, die bei der Markt- und Beleihungswertermittlung auf Basis des Ertragswertverfahrens berücksichtigt werden sollten.

Die angesetzte CO₂-Abgabe wird im Rahmen der Ertragswertermittlung basierend auf dem Berechnungsmodell der HypZert-Fachgruppe Energie & Umwelt berücksichtigt. Basis der Ableitung des Umlagebetrags ist ein CO₂-Preis von 60,00 €/t zzgl. MwSt., also dem Mittelwert der ab dem Jahr 2026 angestrebten Handelsspanne. Bei umsatzsteuerpflichtigen gewerblichen Vermietungen können andere umsatzsteuerliche Betrachtungen erforderlich sein.

Ein Energieausweis lag der Gutachterin nicht vor. Es wird ein sachverständlich geschätzter Ansatz von 1,00 €/qm Nutzfläche in der Wertermittlung berücksichtigt.

Vermietungssituation, evtl. Leerstände, derzeitige Nutzung und ggf. alternative Nutzung:

Zum Zeitpunkt der Objektbesichtigung waren die Objekte vollständig vermietet.

Die Nachfrage nach vergleichbaren Gewerbeeinheiten wird im Umfeld des Bewertungsobjektes, un-ter Berücksichtigung der Lage, als gegeben eingestuft.

Die Vermiet- und Verwertbarkeit des Bewertungsobjekts wird mit normal beurteilt.

Die Drittverwendungsfähigkeit wird als nicht eingeschränkt eingestuft.



6. Verkehrswert

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

Nach § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt zu bemessen. Die Marktanpassung erfolgt im vorliegenden Fall durch den Ansatz eines marktgerechten Bodenwertes und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz aus dem Grundstücksmarktbericht.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 3.634 qm großes Grundstück, Gemarkung Mustername, Flur 34, Flurstücke 431, 432, 433, 447, 448, 449, 551, 553 und 555. Das Grundstück ist mit einer Lager- und Produktionshalle nebst 20 Stellplätzen bebaut. Es befindet sich weit überwiegend in einem baultersgemäßen Zustand.

Für die durchzuführende Wertermittlung wird vorrangig das Ertragswertverfahren angewendet. Für Bewertung in dieser Objektgruppe steht die Erzielung von Renditen im Vordergrund. Das Sachwertverfahren wird zur Stützung des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

Die ermittelten Immobilienkennzahlen von rd. 900,00 €/qm Nutzfläche sowie das 15,5-fache der Jahresnettokaltmiete, bezogen auf den Marktwert, entsprechen einer angemessenen Einschätzung. Im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Musterlandkreises und der Stadt Musterstadt wird für Gewerbeimmobilien ein durchschnittlicher Ertragsfaktor, bezogen auf das Berichtsjahr 2022, von 16,3 mit einer Standardabweichung von +/- 4,1 angegeben. Der in dieser Wertermittlung ermittelte Faktor liegt mit dem 15,5- fachen des Jahresrohertrages entspricht, aus Sicht der Sachverständigen, einer angemessenen Einschätzung.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen auf der Basis des Sachwerts (fiktive Vollmodernisierung abzüglich Modernisierungskosten) zum Wertermittlungstichtag zu rund

2.390.000,00 €

(in Worten: zweimillionendreihundertneunzigtausend Euro)

abgeleitet.



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Ich versichere, dieses Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitet zu haben.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck benutzt werden.
Verwendung und Vervielfältigung durch Dritte sind nicht zulässig. Eine Haftung gegenüber Dritten wird
ausgeschlossen.

(Stempel HypZert) + Unterschrift

**Frau Mustermann HypZert
(Sachverständige)**

Musterstadt, 10. Dezember 2023



7. Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status
Auskunft aus dem Altlastenkataster	vorhanden
Baulastenauskunft	vorhanden
Bauantrag und Baugenehmigung sowie Bauzeichnungen und Flächenberechnung	vorhanden
Flurkarte	vorhanden
Fotodokumentation vom 09.11.2023	vorhanden
Gewerbemietvertrag	vorhanden
Grundbuchauszug	vorhanden
Rechtsgrundlagen und Fachliteratur	vorhanden



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Fotodokumentation

Außen

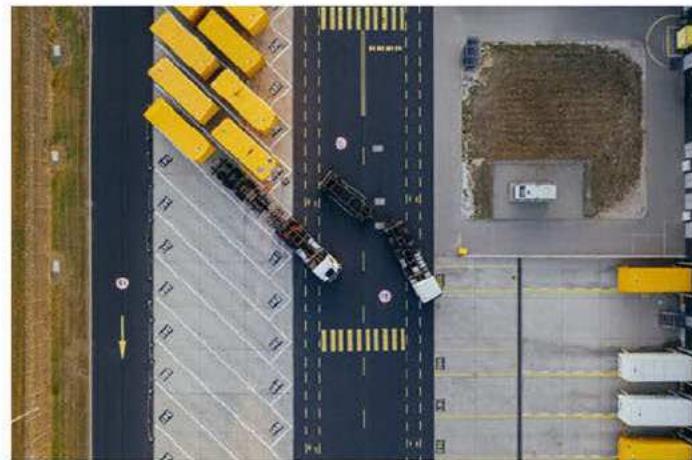


Außen



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Außen



Außen



Außen



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Außen



Außen



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Innen



Innen



Innen



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Innen



Innen



Innen

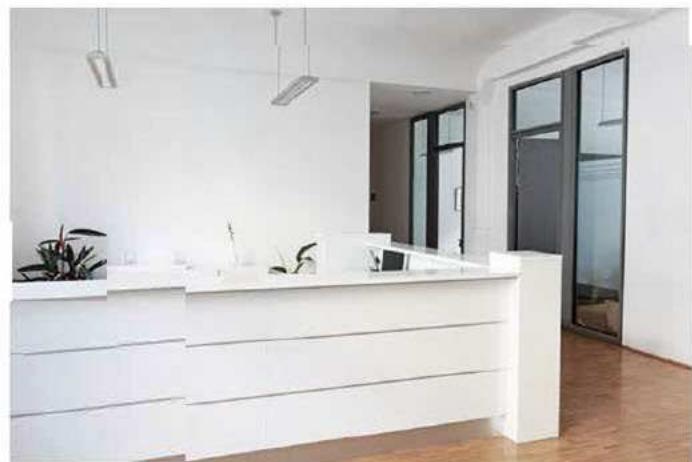


**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ MusterstadtF**

Innen



Innen



Innen



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

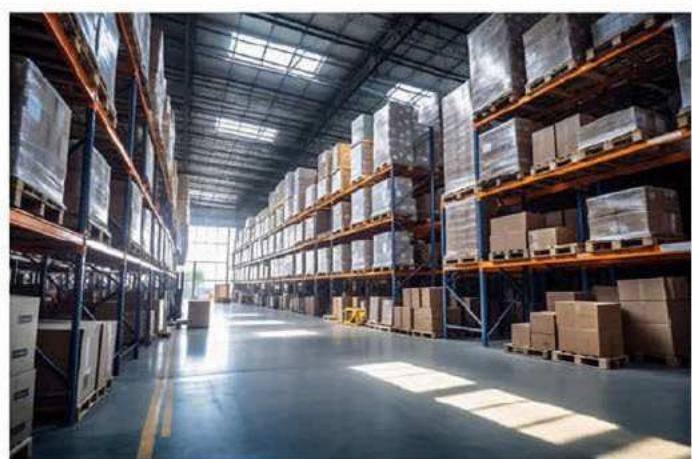
Innen



Innen



Innen

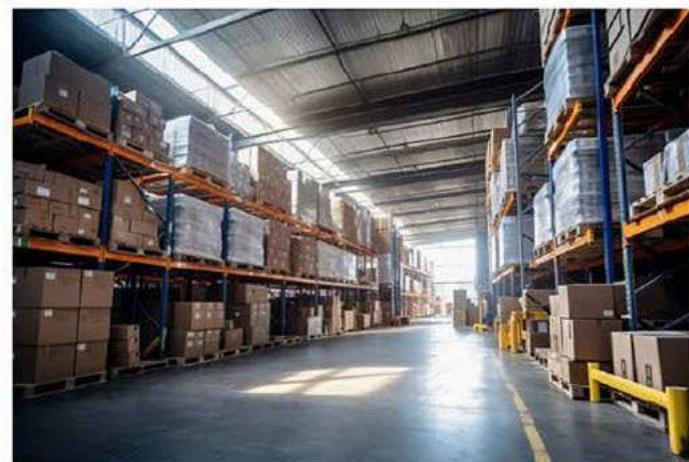


**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

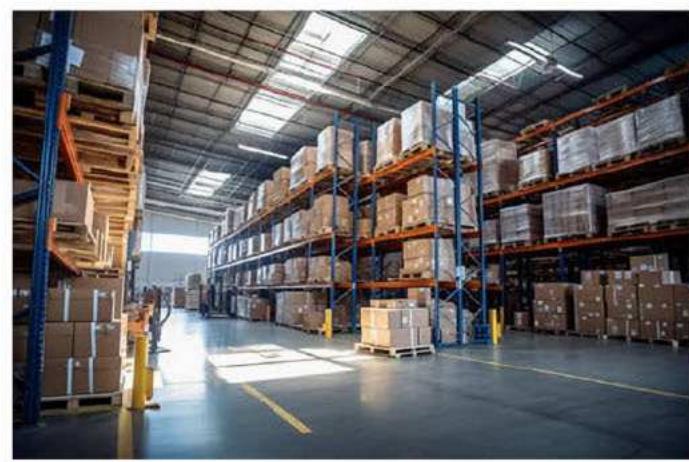
Innen



Innen



Innen



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Innen



Innen



Innen



**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Technik



Technik



Technik



Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Art.1 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung- Im-moWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, in Kraft getreten am 01.07.2010 (BGBl 2010 Teil I Nr. 25), auf Grund des § 199 BauGB, der zuletzt durch Artikel 4 Nummer 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist
- Wertermittlungsrichtlinien – (WertR2006) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 mit Normalherstellungskosten (NHK) XXXX, ergänzend dazu:
 - o Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL vom 14.04.2014)
 - o Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015)
- Baunutzungsverordnung –(BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 Baulandmobilisierungsgesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I, Seite 1802) bzw. den älteren Fassungen
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 2909 und BGBl. I 2003 S. 738) inkl. aktueller Änderungen (Stand 12.11.2020 (BGBl. I S. 2392))
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFlV) und Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betr.KV) i.d.F. vom 25.11.2003, in Kraft getreten am 01.01.2004
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S., 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), in der Fassung vom 01.01.2014
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, DIN 277 Teil 1 und 2 von 1987, bzw. 1950 (falls vermerkt)
- Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, DIN 283 v. 1962, zurückgezogen in 1983, kann weiter Anwendung finden
- Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gf MF/G), der Verkaufsfläche im Einzelhandel (gf MF/V) sowie der Mietfläche für Wohnraum (gf MF/W) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vom 1. Mai 2012



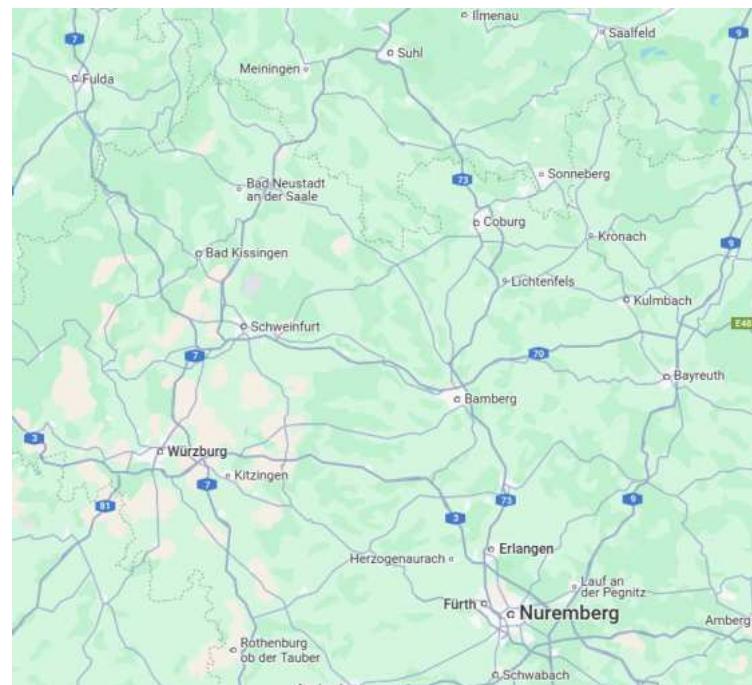
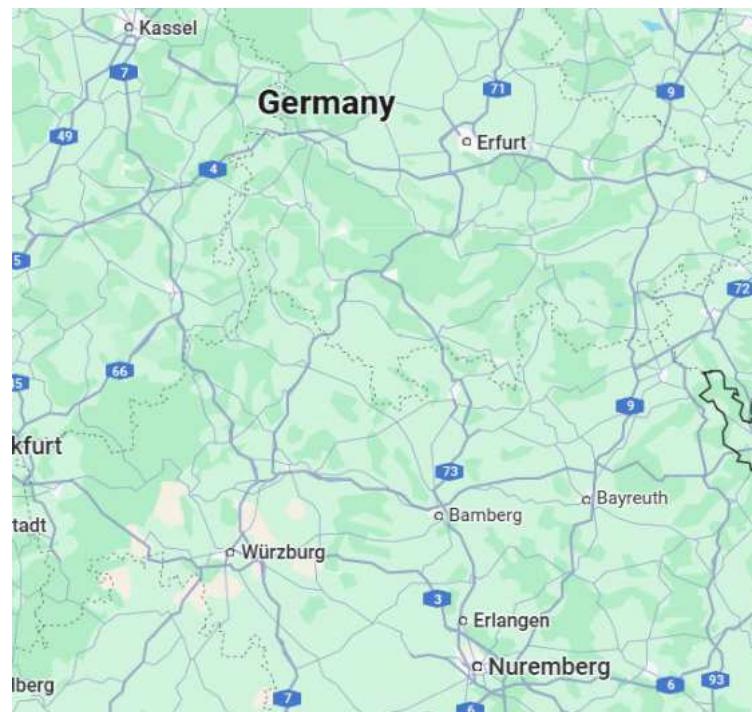
**Lager- und Produktionshalle nebst Bürofläche
Musterstraße XX, PSZ Musterstadt**

Verwendete Fachliteratur

- [1] Kleiber (Simon/ Weyers) Marktwertermittlung nach ImmoWertV 7. Auflage 2012 bzw. Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch; 6. Auflage 2010 sowie 5. Auflage 2007, 4. Auflage 2002 und 3. Auflage 1998
- [2] Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch und Kommentar, 7. Auflage 2014
- [3] Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2015 Verkehrswertermittlung von Immobilien,
- [4] Petersen/Schnoor/Seitz/Vogel Praxisorientierte Bewertung, 3.Auflage 2018
- [5] Bienert et al. Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, Gabler Verlag 2018
- [6] Stumpe, Tillmann Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Aufl. 2014
- [7] Schwirley/Dickersbach Die Bewertung von Wohnraummieten, Bundesanzeiger Verlag, 3. Auflage 2017
- [8] Gerady/Möckel/Troff/Bischoff Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [9] Mersson Mietrecht und Mieterhöhung, Wingen Verlag 2018
- [10] Tillmann/Seitz Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, Reguvis Verlag, 2019
- [11] Kleiber ImmoWertV (2021) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, 13. Auflage, Reguvis Verlag 2021



Adresse: Musterstraße XX,
PSZ Musterstadt





Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Musterstadt
Postleitzahl	XXXXX
Gemarkungsname	Mustername
Gemarkungsnummer	XXXX
Ortsteil	Musterstadt
Bodenrichtwertnummer	—25
Bodenrichtwert	145 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Geschosszahl	II
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	145 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Musterstraße

Tabelle 1: Richtwertdetails

Allgemeine Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten (Stand 25.01.2023)

Der Bodenrichtwert (siehe §196 Baugesetzbuch – BauGB) ist ein vorwiegend aus Grundstückskaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für den Boden. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Flächenhafte Auswirkungen wie z.B. bei Denkmalbereichssatzungen, Lärmszenen, Bodenbewegungsgebieten, Boden- und Grundwasserverhältnisse sind im Bodenrichtwert berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte werden in Richtwertzonen ausgewiesen. Diese Zonen umfassen Gebiete, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen.

Jedem Bodenrichtwert ist ein beschreibender Datensatz zugeordnet, der alle wertrelevanten Merkmale wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der Nutzung, Geschosszahl, Baulandtiefe, Grundstücksfläche, spezielle Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone enthält. Diese wertbeeinflussenden Merkmale definieren das Bodenrichtwertgrundstück.

Das Lagemerktal des jeweiligen Bodenrichtwertgrundstücks wird in der Regel durch die Position der Bodenrichtwertzahl visualisiert.

Einzelne Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone können in ihren wertrelevanten Merkmalen von der Beschreibung der Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks abweichen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in Bezug auf die wertbestimmenden Eigenschaften bewirken Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert. Diese können aus Umrechnungsvorschriften des jeweiligen Gutachterausschusses abgeleitet werden. Sie werden jedem Bodenrichtwertausdruck beigefügt.

Die Bodenrichtwerte werden gemäß §196 Abs. 1 BauGB und §37 der Verordnung über die amtliche Grundstückswertermittlung Musterbundesland (Grundstückswertermittlungsverordnung Musterbundesland – GrundWertVO --) jährlich durch den jeweiligen örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte beschlossen und veröffentlicht (www.boris.nrw.de).

Ansprüche gegenüber Genehmigungsbehörden z.B. Bauplanungs-, Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Eigenschaften abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte für Bauland

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §127 und §135a BauGB sowie Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz Musterbundesland (Mustername --) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

Bodenrichtwerte für Bauerwartungsland und Rohbauland

Ausgabe gefertigt am 28.11.2023 aus BORIS-NRW

Das amtliche Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und des Oberen Gutachterausschusses
zum Immobilienmarkt in [REDACTED]



Bodenrichtwerte für den Entwicklungszustand Bauerwartungsland und Rohbauland werden für Gebiete ermittelt, in denen für die Mehrheit der enthaltenen Grundstücke der Entwicklungsgrad hinreichend sicher zugeordnet werden kann und sich hierfür ein Markt gebildet hat.

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Acker- / Grünland) beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur landwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. Es werden die ortsüblichen Bodenverhältnisse und Bodengüten des jeweils betroffenen Raumes unterstellt. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie z.B. Zuwegung, Ortsrandlage, Bodenbeschaffenheit, Hofnähe, Grundstückszuschnitt – sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit sie wertrelevant sind.

In Bodenrichtwertzonen für landwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen, die im Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen oder sich in einem Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich im Allgemeinen auf gebietstypische forstwirtschaftliche Nutzflächen in Wäldern, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und die nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur forstwirtschaftlichen oder Erholungszwecken dienen werden.

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke beziehen sich auf den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs. In historischen Richtwerten bis inklusive 2022 können aber auch Bodenrichtwerte einschließlich Aufwuchs veröffentlicht werden. Diese sind mit einem entsprechenden Hinweis gekennzeichnet.

In Bodenrichtwertzonen für forstwirtschaftliche Grundstücke können auch Flächen enthalten sein, die eine gegenüber der üblichen forstwirtschaftlichen Nutzung höher bzw. geringerwertige wertrelevante Nutzung aufweisen (z.B. Flächen für Erholungs- und Freizeiteinrichtungen wie Golfplatz oder Flächen, die bereits eine gewisse wertrelevante Bauerwartung vermuten lassen bzw. als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft bestimmte Flächen).

Sonstige Flächen

Auch für Flächen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht an Rechtsgeschäften teilnehmen bzw. die in Rechtsgeschäften regelmäßig ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse unterliegen, sind Bodenrichtwerte abzuleiten. Größere Areale (z.B. Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Kliniken, Messegelände, Flughäfen, Abraumhalden, Tagebau, Militärgelände) werden im Allgemeinen als eigene Zone ausgewiesen.

Kleinere Flächen (z.B. örtliche Verkehrs- oder lokale Gemeinbedarfsflächen) werden im Allgemeinen in benachbarte Bodenrichtwertzonen anderer Art der Nutzung einbezogen; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt für diese Flächen nicht.

Im Bedarfsfall sollte ein Verkehrswertgutachten bei öffentlich bestellten oder zertifizierten Sachverständigen für die Grundstücksertermittlung oder beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Auftrag gegeben werden.



Örtliche Fachinformationen zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwertdefinitionen

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens innerhalb eines Gebietes (Bodenrichtwertzone), das nach seinem Entwicklungszustand sowie nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmende Merkmale aufweist. Er ist angegeben als Wert pro Quadratmeter, bezogen auf ein bestimmtes Grundstück, welches als Bodenrichtwertgrundstück bezeichnet ist. Der in der Karte dargestellte Stern markiert (in etwa) die Lage des Bodenrichtwertgrundstücks. Die zu dem Grundstück gehörenden Grundstücksmerkmale sind als Kürzel neben dem Richtwert angegeben (Erläuterungen siehe unten).

Die Bodenrichtwerte werden **für baureifes und bebautes** Land sowie für **land- und forstwirtschaftliche** Flächen abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbaut wären. Für bebauten Flächen im Außenbereich, die nicht durch eine Richtwertzone erfasst werden, sind die im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Wertspannen maßgebend. Die Bodenrichtwerte für **land- und forstwirtschaftliche** Grundstücke beziehen sich auf Flächen mit regelmäßiger Form, mit Verhältnissen, die die Bewirtschaftung nicht nennenswert erschweren. Die Bodenrichtwerte für **forstwirtschaftliche** Grundstücke beinhalten keinen **Aufwuchs**. Sämtliche Bodenrichtwerte werden grundsätzlich als **altlastenfrei** sowie frei von sonstigen Einflüssen (wie z.B. Lage in Überschwemmungsgebieten etc.) ausgewiesen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber Behörden und sonstigen Institutionen, insbesondere den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Acker- und ackerfähige Flächen haben im Allgemeinen einen höheren Verkehrswert als Dauergrünland. Soweit ausreichend viele Kaufpreise vorliegen, werden für ackerfähige Flächen und Dauergrünland getrennte Bodenrichtwerte ermittelt.

Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge sowie Kostenerstattungsbeiträge:

- Erschließungsbeiträge § 127 BauGB
- Kanalanschlussbeiträge nach KAG (Aufwand für die erstmalige Herstellung der Entwässerungsanlage ohne Hausanschlüsse)
- Kostenerstattungsbeiträge § 135a BauGB (naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben; Aufwand für den Grunderwerb und für die erstmalige Herstellung)

Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im Einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.

Die Höhe der eventuell anfallenden Beiträge ist unterschiedlich und muss im Einzelfall bei der Gemeinde/Stadt erfragt werden.

Zusätzliche Angaben in der Zeile „Freies Feld“

„OK“ = ohne Kanalanschlussbeiträge (eventuell wenn Zeile „Beitragszustand“ = ebfrei)

Art und Maß der baulichen Nutzung:

W	-	Wohngebiet	GE	-	Gewerbegebiet	I, II, III	-	Zahl der Vollgeschosse
WB	-	besonderes Wohngebiet	GI	-	Industriegebiet	1,0	-	GRZ = Grundflächenzahl
MD	-	Dorfgebiet	SO	-	Sondergebiet	[1,0]	-	GFZ = Geschossflächenzahl
MI	-	Mischgebiet						
MK	-	Kerngebiet	GR	-	Landwirtschaft (Dauergrünland)			
			A	-	Landwirtschaft (Acker bzw. ackerfähig)		-	Abgrenzung
			F	-	Forstwirtschaft und Wald			einer Bodenrichtwertzone

Besonderheiten zu einzelnen Bodenrichtwerten

Alt = Im Altlastenkataster als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Nähere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Der Richtwert wurde altlastenfrei ermittelt.

H = Für großflächigen Einzelhandel werden auch höhere Preise gezahlt.

B = In diesem Bereich sind auch höhere Preise gezahlt worden. Sie standen im Zusammenhang mit der Erstellung und Veräußerung schlüsselfertiger Bauvorhaben.
Es ist nicht auszumachen, ob und in welchem Umfang die Preise Anteile für Leistungen enthalten, die nicht den Eigenschaften der Richtwertgrundstücke zugerechnet werden können.
Der Gutachterausschuss sah keine Anhaltspunkte für die Bestimmung der Höhe dieser Anteile.
Er konnte die Preise bei der Richtwertermittlung nicht berücksichtigen.

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen und in Lagen in unmittelbarer Nähe zum Musterfluss sowie der Nähe zur Musterstadt:

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen sind durchschnittliche Bodenwerte und auf Grundstücke bezogen, deren Eigenschaften für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch sind. In Hauptgeschäftsstraßen können Werte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte betragen. Der Wertabfall erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsstrom bzw. Passantenfrequenz. Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.

Für Kaufpreise von Grundstücken, die sich in unmittelbarer **Nähe zum Musterfluss** sowie in **Stadtrandnähe zu Musterstadt** befinden, können sich ebenfalls Abweichungen zu den Bodenrichtwerten Musterflussrörtlichen Lagen ergeben. Die Kaufpreise liegen (tlw. deutlich) über dem Bodenrichtwertniveau. Aufgrund der großen Streuung der einzelnen Kaufpreise können keine allgemeingültigen Aussagen über die Wertdifferenz zu den Bodenrichtwerten gemacht werden.

Preisindex

Bodenpreisindexreihen für Wohnbaugrundstücke sind in den Grundstücksmarktberichten für den Musterlandkreis veröffentlicht.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Umrechnungsfaktoren für Grundstücke des individuellen Wohnungsbau sind in den Grundstücksmarktberichten für den Musterlandkreis veröffentlicht.

Bebaute Flächen im Außenbereich

Untersuchungen über den Bodenwert von bebauten Flächen im Außenbereich (§35 Abs. 2 BauGB) sind in den Grundstücksmarktberichten für den Musterlandkreis veröffentlicht.

Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlichen Gebieten

Untersuchungen über den Bodenwert von Ausgleichsflächen in land- und forstwirtschaftlichen Gebieten sind in den Grundstücksmarktberichten für den Musterlandkreis veröffentlicht.



Nutzungsbedingungen

Für BORIS-NRW gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0" (dl-de/zero-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.

Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig.

Die bereitgestellten Daten und Metadaten dürfen für die kommerzielle und nicht kommerzielle Nutzung insbesondere

- vervielfältigt, ausgedruckt, präsentiert, verändert, bearbeitet sowie an Dritte übermittelt werden;
- mit eigenen Daten und Daten Anderer zusammengeführt und zu selbständigen neuen Datensätzen verbunden werden;
- in interne und externe Geschäftsprozesse, Produkte und Anwendungen in öffentlichen und nicht öffentlichen elektronischen Netzwerken eingebunden werden.

Geobasisdaten

Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG [REDACTED] und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Dies gilt für DTK100, DTK50, DTK25, DTK10 [REDACTED], ABK und ALKIS. Nutzungsbedingungen: siehe [https://www.bezreg-\[REDACTED\].brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf](https://www.bezreg-[REDACTED].brk_internet/geobasis/lizenzbedingungen_geobasis_nrw.pdf).

Für die DTK 250, DTK 500 gelten die Nutzungsbedingungen des BKG: © GeoBasis-DE / BKG(2020) dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-250-000-dtk250.html>; <https://gdz.bkg.bund.de/index.php/default/digitale-topographische-karte-1-500-000-vorlaufige-ausgabe-dtk500-v-1083.html>.

Mietpreisübersicht

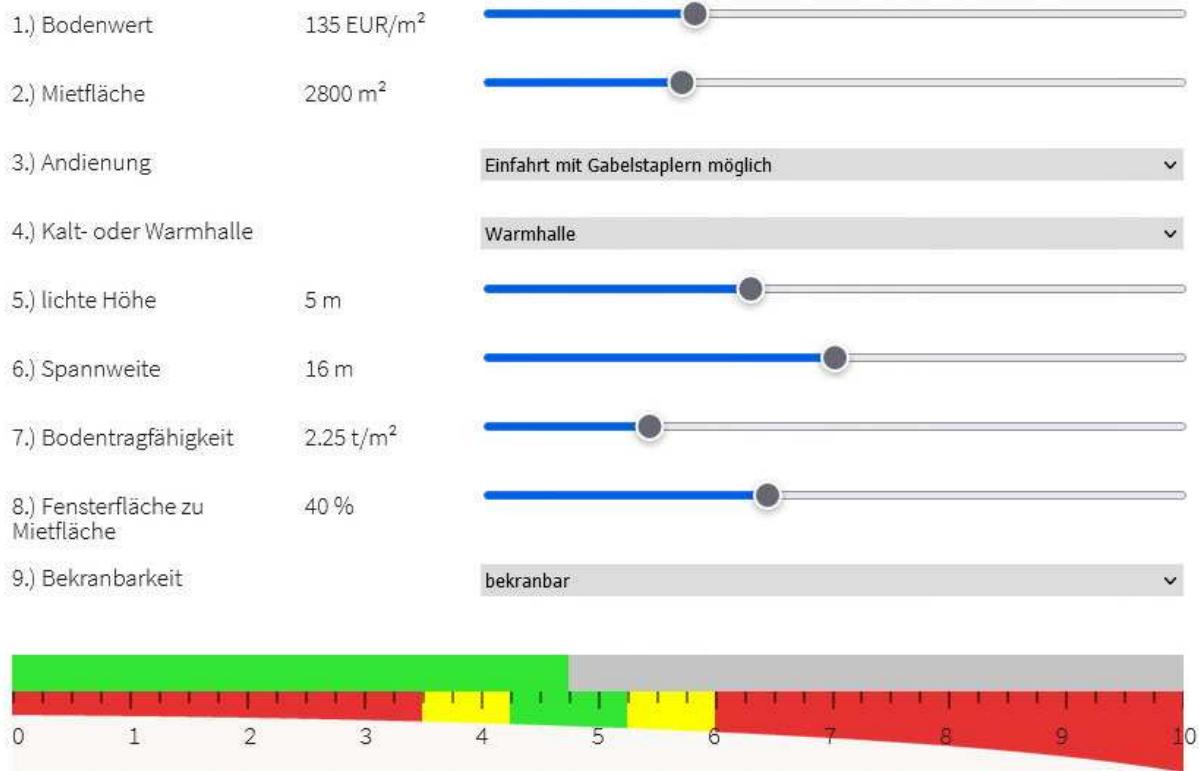
Erhebung durch die Trowista, Stand: Januar 2021

- Büro € 6,00 – 15,00 je m²
- Halle € 3,50 – 6,00 je m²
- Laden, 1a Lage € 6,00 – 15,00 je m²
- Laden, Nebenlage € 5,00 – 9,00 je m²

Alle Werte verstehen sich zzgl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

(Quelle: [www.trowista.de/wirtschaftsstandort-\[REDACTED\]/standortprofil](http://www.trowista.de/wirtschaftsstandort-[REDACTED]/standortprofil); Abfrage vom 28.11.2023)

Mietplausibilisierung für Lager-, Produktions- und Fabrikhallen



Mittelwert: 4.75 EUR/m²

grüner Bereich (+/-10 %) von 4.25 EUR/m² bis 5.25 EUR/m²

gelber Bereich (+/-25 %) von 3.5 EUR/m² bis 6 EUR/m²

(Quelle: www.industriemieten.de)

****1 MONATSMIETE SPAREN bei MV vor ENDE 2023** Hallenfläche in Musterstadt (Halle 2) , provisionfrei Adresse Musterstraße B , PSZ Musterstadt, Musterstadt**

4,90 € monatl. Miete pro m²
1.353 m² Fläche
1.353 m² Lager/Produktion

Gewerbehalle in Musterstadt zu vermieten, Adresse PSZ Musterstadt, Musterlandkreis

6.000 € Miete pro Monat
550 m² Fläche
400 m² Lager/Produktion
10,90 € monatl. Miete pro m²

PROVISIONSFREI | Lagerhalle in Musterstadt Adresse PSZ Musterstadt, Musterlandkreis

5,90 € monatl. Miete pro m²
470 m² Fläche
470 m² Lager/Produktion

Lagerhalle mit Büroflächen in Musterstadt Adresse PSZ Musterstadt, Musterlandkreis

5 € monatl. Miete pro m²
1.880 m² Fläche
1.600 m² Lager/Produktion
400 m² teilbar ab

PROVISIONSFREI | Mustername | BEHEIZT Adresse PSZ Musterstadt, Musterlandkreis

5,90 € monatl. Miete pro m²
2.562 m² Fläche
2.562 m² Lager/Produktion

5.3.2 Liegenschaftszinssätze für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ist in Kapitel 8 dargestellt.

vermietete Objekte	LZ %	Anzahl	Ø Wfl/Nfl m ²	Ø Kaufpreis EUR/m ²	Ø Miete EUR/m ²	Ø BWK in % des Rohertrags	Ø RND in Jahren	Ø GND in Jahren
Geschäfts- und Bürogebäude	3,3	5	969	1.846	8,32	19,3	38	60
Standardabweichung			1.120	381	2,20	3,2	12	
Gewerbe und Industrie	4,0	6	2.490	1.320	6,08	20,1	35	50
Standardabweichung			2.948	783	2,45	7,3	15	

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständlich gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Liegenschaftszinssätze im Einzelfall sachverständlich zu würdigen.

5.3.3 Ertragsfaktoren für Geschäfts- und Bürogebäude sowie für Gewerbe- und Industrieobjekte

Die Modellbeschreibung zur Ermittlung der Ertragsfaktoren ist in Kapitel 8 dargestellt.

Berichtszeitraum	2022
vermietete Objekte	
Geschäfts- und Bürogebäude	18,2
Standardabweichung	2,6
Gewerbe und Industrie	16,3
Standardabweichung	4,1

Hinweis: Bei den vorstehenden Auswertungen handelt es sich um Durchschnittswerte. Je nach Lage und Beschaffenheit des Objektes sind Abweichungen möglich. Die statistischen Angaben wurden sachverständlich gerundet. Aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung im Berichtszeitraum 2022 und der zum Stichtag dieses Berichts vorherrschenden Marktsituation ist die Anwendung der Ertragsfaktoren im Einzelfall sachverständlich zu würdigen.

Empfehlungen des IVD zu Liegenschaftszinssätzen, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten

Das Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes veröffentlicht seit 2000 die Spanne der Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten, die immer dann eine Orientierungshilfe sind, wenn keine qualifizierteren Daten vorhanden sind bzw. durch die örtlichen Gutachterausschüsse bekannt gegeben werden. Mit aktueller Veröffentlichung orientieren sich Gesamtnutzungsdauern, Restnutzungsdauern und Bewirtschaftungskosten an den Anlagen 1-3 (zu § 12 Abs. 5) ImmoWertV 2021.

Die Empfehlungen sind nicht aus empirisch abgeleiteten Daten errechnet, sondern stellen aktuelle Erfahrungswerte aus der praktischen Tätigkeit der Mitglieder des Fachreferats sowie weiterer Sachverständige im Immobilienverband Deutschland dar.

Objektart	mittlere Spanne Liegenschaftszinss sätze	mittlere Spanne Gesamtnutzungsdauer	mittlere Spanne Bewirtschaftungskosten
A 1 Villa, großes Einfamilienhaus (EFH)	1,5 - 3,0 %		
A 2 freistehendes EFH	1,5 - 4,0 %		
A 3 nicht freistehendes EFH, Doppel-/Reihenhaus	1,5 - 4,5 %		
A 4 Eigentumswohnung	1,5 - 4,5 %		
A 5 EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 - 4,5 %		
B 1 Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,5 - 5,5 %		
B 2 W+G Häuser, bis 20 % Gewerbeanteil	3,5 - 7,0 %		
B 3 W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeanteil	4,0 - 7,5 %		
C 1 Büro- und Geschäftshäuser	4,0 - 8,0 %		
C 2 Verbrauchermärkte	6,0 - 8,5 %		
C 3 Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %		
C 4 Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %		
C 5 Sport- und Freizeitanlagen	6,5 - 9,5 %		
D 1 Öffentl. Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 - 7,5 %		
D 2 Öffentl. Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 - 8,5 %		
E 1 Klinik und Pflege, Sozialimmobilien	6,0 - 8,0 %		
E 2 Hotels	5,0 - 8,5 %		

Anlage 3 (zu § 12 Absatz 5
Satz 2) ImmoWertV =
Gesamtnutzungsdauern

Hinweis: Nachdruck und Veröffentlichung nur mit Quellennachweis (IVD) gestattet

Stand: 5. Dezember 2023

Amtsgericht Musterstadt

Grundbuch von -----

Blatt ---02

Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Karte		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²
			Flur	Flurstück	a	b			
1	2				3			4	
1		[REDACTED]	34	431	Gebäude- und Freifläche, [REDACTED] [REDACTED]				93
2		[REDACTED]	34	432	Gebäude- und Freifläche, [REDACTED] [REDACTED]		2	10	
3		[REDACTED]	34	433	Gebäude- und Freifläche, [REDACTED] [REDACTED]			20	
4		[REDACTED]	34	447	Gebäude- und Freifläche, [REDACTED] [REDACTED]		8	54	
5		[REDACTED]	34	448	Gebäude- und Freifläche, [REDACTED] [REDACTED]		16	18	
6		[REDACTED]	34	449	Gebäude- und Freifläche, [REDACTED] [REDACTED]		1	61	
7		[REDACTED]	34	551	Gebäude- und Freifläche, [REDACTED] [REDACTED]		1	82	
8		[REDACTED]	34	553	Gebäude- und Freifläche, [REDACTED] [REDACTED]		4	50	
9		[REDACTED]	34	555	Gebäude- und Freifläche, [REDACTED] [REDACTED]			46	

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grund- stücke		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8
1-3	Von Blatt 33 hierher übertragen am 16.03.2009. [REDACTED]		
4-6	Von Blatt [REDACTED] hierher übertragen am 16.03.2009. [REDACTED]		
7-9	Von Blatt 34 hierher übertragen am 16.03.2009. [REDACTED]		
1-4, 6-9	Katastergemäß berichtet am 09.06.2011. [REDACTED]		

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung			
			1	2	3	4
1	[REDACTED]	1–9	Auf Grund Auflassung vom 17.12.2008 eingetragen am 16.03.2009.	[REDACTED]		

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
		1	2
			3
1	1,2		Leitungsrecht (Bl. [REDACTED]) für die [REDACTED] Transportnetz Strom [REDACTED] (Dortmund HRB [REDACTED]). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 22. September 1980 am 26. Januar 1981 in Blatt 33 unter Neufassung hierher übertragen am 16.03.2009. [REDACTED]
2	4		Leitungsrecht für die [REDACTED] Transportnetz Strom [REDACTED] ([REDACTED] HRB [REDACTED]). Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 22. August 1978 am 19. Oktober 1978 in Blatt [REDACTED] und über Blatt [REDACTED] unter Neufassung hierher übertragen am 16.03.2009. [REDACTED]
3	7		Hochspannungsfreileitungsrecht ([REDACTED]) mit Bau- und Nutzungsbeschränkung für die [REDACTED] Engerie Aktiengesellschaft in [REDACTED]. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 05.03.1979 eingetragen am 03.05.1979 in Blatt [REDACTED], über Blätter 034, 1683 und 028 von Blatt 34 hierher übertragen am 16.03.2009. [REDACTED]
4	3,6,9		Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für Stadt [REDACTED]. Bezug: Bewilligung vom 17.12.2008 (UR-Nr. [REDACTED], Notar [REDACTED], [REDACTED]). Eingetragen mit Rang vor Abt. III Nr. 1 am 16.03.2009. [REDACTED]

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
		1	2	3
5	1,2,3,4,5,6,7, 8,9	Rückauflassungsvormerkung für Stadt [REDACTED]. Bezug: Bewilli [REDACTED] vom 17.12.2008 (UR-Nr. [REDACTED], Notar [REDACTED] [REDACTED], [REDACTED]). Eingetragen -mit Rang nach Abt. III Nr. 1 am 16.03.2009.	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Veränderungen		Löschen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
5	Abt. III Nr. 2 hat Vorrang. Eingetragen am 01.07.2011. [REDACTED]		
1,2,3	Die nebenstehenden Dienstbarkeiten sind umgeschrieben auf die [REDACTED], Dortmund (Dortmund HRB [REDACTED]). Bezug: Bewilligung vom 25.11.2013 (UR-Nr. [REDACTED], Notar [REDACTED], Dortmund). Eingetragen am 14.05.2014. Speer		

Laufende Nummer der Eintra- gungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
			4
1	2	3	
1	1,2,3,4,5, 6,7,8,9	1.100.000 EUR	Eine Million einhunderttausend Euro Grundschatuld mit 18 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die [REDACTED] ([REDACTED] GnR 102). Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 26.01.2009 (UR-Nr. [REDACTED], Notar Dr. [REDACTED], [REDACTED]). Das Recht hat Rang nach Abt. II Nr. 4 und Rang vor Abt. II Nr. 5. Eingetragen am 16.03.2009. [REDACTED]
2	1,2,3,4,5, 6,7,8,9	400.000 EUR	Vierhunderttausend Euro Grundschatuld -ohne Brief- mit 18 % Jahreszinsen und 5 % Nebenleistung einmalig für die [REDACTED] ([REDACTED] GnR 102). Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 06.06.2011 (UR-Nr. [REDACTED], Notar [REDACTED], Niederkassel). Eingetragen am 09.06.2011. [REDACTED]

Veränderungen			Löschen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
2	400.000 EUR	Abt. III Nr. 2 hat Rang vor Abt. II Nr. 5. Eingetragen am 01.07.2011. [REDACTED]			

Flurkarte

Bezirksregierung ■■■



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 10.12.2023 um 13:37 Uhr erstellt.

GEObasis.nrw

Land ■■■ 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 10.12.2023 um 13:37 Uhr erstellt.

Land [REDACTED] 2023 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

Webdienst	Layer	Nutzungs- bedingungen	Zugriffs- einschränkungen
WMS [REDACTED] GEMARKUNGEN FLUREN	[REDACTED]_gemarkungen_fluren_fluren, [REDACTED]_gemarkungen_fluren_gemarkungen	Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.
WMS [REDACTED] DVG	nw_dvg_bld	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG [REDACTED] und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen.	Es gelten keine Beschränkungen.
https://www.wmts.[REDACTED].de/geobasis/wmts_[REDACTED]_alkis	nw_alkis	Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: siehe https://www.bezreg-[REDACTED].de	Es gelten keine Beschränkungen.

Webdienst	Layer	Nutzungs- bedingungen	Zugriffs- einschränkungen
https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis	■_alkis	de/system/files/media/document/file/lizenzbedingungen_geobasis■.pdf	Es gelten keine Beschränkungen.
EuroGlobalMap	■_nlbefr_col	Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen (www.eurogeographics.org).	Es gelten keine Beschränkungen.

Auskunft erteilt [REDACTED]
 Zimmer [REDACTED]
 Fernruf [REDACTED]
 Email [REDACTED]

Sprechzeiten Mo 7.30 - 19.00 Uhr
 Di - Fr 7.30 - 12.30 Uhr

- Bauordnungsamt -

Aktenzeichen [REDACTED]

13. April 2011

Rathaus [REDACTED]
 [REDACTED]

Antragsteller Herrn [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Telefax: [REDACTED]

Vorhaben Anbau an eine Produktions- und Lagerhalle und
 grundrissliche Änderungen im Bestand

Grundstück [REDACTED]

Gemarkung [REDACTED]

Flur 34	34	34	34	34	34	34	34
Fürststück 431	432	433	447	448	449	551	553

Baugenehmigung

gemäß § 75 der Bauordnung für das Land [REDACTED] (BauO [REDACTED])
 in der heute gültigen Fassung.

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

auf Ihren Antrag, hier eingegangen am 17. September 2010, erteile ich Ihnen, unbeschadet privater Rechte Dritter, die Genehmigung, das vorgenannte Vorhaben entsprechend den beigefügten und als zugehörig gekennzeichneten Bauvorlagen auszuführen.

Die nachstehenden Bedingungen (B), Auflagen (A) und Hinweise (H), die genannten Anlagen sowie die Grüneintragungen auf den Bauvorlagen sind Bestandteile dieser Genehmigung und sind bei der Bauausführung zu beachten.

Im Rahmen der Erleichterung gemäß § 54 Abs. 1 Satz 2 BauO [REDACTED] wird die Erweiterung der Halle mit einer Gesamtlänge von 50,01m ohne Unterteilung in Brandabschnitte gemäß § 32 Abs. 1 gestattet.

Beim Bauordnungsamt wurden folgende Baulisten eingetragen:
 Vereinigungsbauhaus mit Baulistenblatt Nr. [REDACTED],
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Baulistenblatt Nr. [REDACTED] Seite 2

Durch besonderen Bescheid wurde Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung erteilt.

Von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes habe ich gemäß § 73 BauO [REDACTED] eine Abweichung durch besonderen Bescheid erteilt.

Bankverbindungen

Kreissparkasse [REDACTED]
 VR-Bank [REDACTED]

Öffentliche Verkehrsmittel
 Buslinien 501, 503, 507, 508, und 551
 Bahnhof [REDACTED] (ca. 5 Gehminuten):
 S-Bahn-Linie 1 [REDACTED]

Zustelladresse Rathaus
 STADT [REDACTED]
 [REDACTED]

1. Die von Ihnen geplante Baumaßnahme liegt in einem Bereich der bereits vom Kampfmittelbeseitigungsdienst überprüft wurde. Aufgrund der durchgeföhrten Überprüfung bestehen aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes keine Bedenken gegen die geplante Durchführung der Baumaßnahme. (H)
Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann jedoch nicht gewährt werden. (H)
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und meine Dienststelle, Amt für Bürgerservice, Recht und Ordnung der Stadt [REDACTED] der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegenen Polizeidienststelle zu verständigen. (A)
Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeföhr werden, ist ggf. eine Sicherheitsdetektion erforderlich. Ich bitte Sie sich in diesem Fall vor Baubeginn unmittelbar an das Ordnungsamt der Stadt [REDACTED] Mail: [REDACTED], oder Telefon: [REDACTED] zu wenden. (H)
2. Der Baubeginn ist mindestens 1 Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen (§ 75 Abs. 7 BauO [REDACTED]). Hierfür ist der beigeigfugte Vordruck zu verwenden.
Neben dem Bauleiter sind die mit der Kontrolle der Ausführung der bautechnischen Nachweise beauftragten staatlich anerkannten Sachverständigen zu benennen (§ 72 Abs. 6). (A)
3. Spätestens bei Baubeginn sind mir folgende Bauvorlagen einzureichen (§ 68 Abs. 2 BauO [REDACTED]):
 - Nachweis über die Standsicherheit, der von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO [REDACTED] geprüft sein muss.Ohne diese Vorlagen darf mit der Bauausführung nicht begonnen werden. (A)
4. Gemäß § 75 Abs. 6 BauO [REDACTED] ist vor Baubeginn die Grundrissfläche abzustecken.(H)
Durch Vorlage einer Bescheinigung ist die Einhaltung der genehmigten Grundrissfläche spätestens vor Erstellung der Bodenplatte nachzuweisen (§ 81 Abs. 2 BauO [REDACTED]). (A)
5. Die Fertigstellung des Rohbaus und der abschließenden Fertigstellung sind auf den beigeigfugten Vordrucken anzuzeigen. (A)
Die Bauzustandsbesichtigungen sind jeweils gebührenpflichtig. (H)
6. Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist eine Bescheinigung eines staatlich anerkannten Sachverständigen über die Kontrollen auf der Baustelle hinsichtlich der Ausführung des Wärmeschutzes vorzulegen. (A) Die Bescheinigung ist nach Anlage 1 der Verordnung zur Umsetzung der Wärmeschutzverordnung (EnEV-UVO) auszustellen.(A)
7. Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung ist eine Erklärung des Fachunternehmers über die Einhaltung der Anforderungen der EnEV zur technischen Gebäudeausrüstung. (A)
Die Erklärung muss mindestens die Angaben enthalten, die in Anlage 2 der EnEV-UVO (Muster) beschrieben sind.(A)
8. Mit der abschließenden Fertigstellung sind Bescheinigungen eines staatlich anerkannten Sachverständigen über die Kontrolle der Ausführung der tragenden Konstruktion einschließlich des konstruktiven Brandschutzes und des Schallschutzes vorzulegen. (A)
9. Für die Halle ist in der Dachhaut eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) vorzusehen und nach DIN [REDACTED] auszuführen. (A) Die RWA muß im Brandfall selbständig auslösen und zusätzlich von Hand bedienbar sein. Die Bedienstellen für die Handauslösung müssen an gut zugänglichen Stellen liegen und durch Hinweisschilder nach DIN [REDACTED] (Rauchabzug) gekennzeichnet sein. (A) An den Bedienstellen muß erkennbar sein, ob die RWA offen oder geschlossen ist. (A)
Auf Ziffer 5.6.2 der Industriebaurichtlinie wird hingewiesen.

10. Mit der abschließenden Fertigstellung ist die Bescheinigung eines Sachverständigen vorzulegen, dass die RWA - Anlage hinsichtlich Planung, Ausführung und Einbau, einschließlich aller verwendeten Bauteile, der DIN [REDACTED] entspricht. (A)
Die Anlage ist gemäß der DIN [REDACTED] funktions- und betriebsbereit zu halten. (A)
11. Die in den Plänen mit „T 30-RS“ gekennzeichneten Türen sind als selbstschließende Feuerschutztüren der Feuerwiderstandsklasse T 30 gemäß DIN [REDACTED] auszuführen, welche zusätzlich als Rauchschutztüren nach DIN [REDACTED] geprüft sind. (A)
12. Die in den Plänen mit „T 30“ bzw mit „T 90“ gekennzeichneten Türen sind als selbstschließende Türen in der Feuerwiderstandsklasse T 30 bzw. T 90 gemäß DIN [REDACTED] auszuführen. (A)
13. An den in den Plänen gekennzeichneten Stellen sind Notausgänge herzustellen. (A)
14. Türen im Verlauf von Rettungswegen müssen in Fluchtrichtung aufschlagen. Die im Grundrissplan EG durch Grüneintrag gekennzeichnete Tür ist daher im Anschlag zu drehen, es sei denn, das nebenliegende Tor zwischen Alt- und Neubau wird vollständig ausgebaut. (A)
15. Alle Notausgänge und Rettungswege sind ständig frei und benutzbar zu halten und mit lang nachleuchtenden Hinweisschildern oder ersatzstromversorgten Rettungswegleuchten nach DIN [REDACTED] deutlich zu kennzeichnen. (A)
16. An den in den Plänen mit „F“ gekennzeichneten Stellen sind amtlich zugelassene Feuerlöscher nach DIN [REDACTED] / DIN [REDACTED] aufzuhängen und betriebsbereit zu halten. (A) Die einzelnen Feuerlöscherstandorte sind mit lang nachleuchtenden Hinweisschildern gemäß DIN [REDACTED] / VBG 125 (Feuerlöschpiktogramm) dauerhaft und augenfällig zu kennzeichnen. (A)
17. Zur rechtzeitigen Frühwarnung aller Personen im Gebäude im Brandfalle **empfiehlt** (keine Auflage) das Bauaufsichtsamt und die Brandschutzhilfe der Feuerwehr [REDACTED] den Einbau von batterie- oder netzbetriebenen Rauchmeldern mit akustischem Alarm. Die Geräte sollten den Anforderungen der DIN [REDACTED] entsprechen und/oder ein TÜV-GS Prüfzeichen oder eine VdS-Zulassung aufweisen.
Durch die Verbindung (Vernetzung) mehrerer Melder kann eine flächendeckende Frühwarnung im Brandfall sichergestellt werden. (H)
18. Für die Arbeitnehmer sind ein Pausenraum und Umkleide- und ggf. ein Waschraum entsprechend der Arbeitsstättenverordnung zur Verfügung zu stellen. (A)
Die Nutzungsänderung der entsprechenden Räume im Obergeschoss des bestehenden Gebäudeteiles ist daher unzulässig. (H)
19. Durch Einbau einer ausreichend dimensionierten Heizung ist sicherzustellen, dass die Arbeitsbereiche auf mindestens 19 Grad Celsius erwärmt werden kann.
(§ 3 Abs. 1 ArbStättV i.V.m. Anhang 3.5 / ASR 6). (A)
20. Durch natürliche oder künstliche Lüftung ist sicherzustellen, dass für jeden Beschäftigten in der Werkstatt eine ausreichend gesundheitlich zuträgliche Atemluft zur Verfügung steht. Dabei ist eine mögliche Beeinträchtigung der Atemluft durch Arbeitsverfahren zu berücksichtigen.
(§ 3a ArbStättV i.V.m. Ziffer 3.6 des Anhangs und ASR 5 – Lüftung) (A)
21. Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet [REDACTED] Schutzzone IIIB. Die Verbote nach der Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.02.1992 sind zu beachten. (H)
22. Die befestigten Flächen (befahren und unbefahren) sind wasserundurchlässig zu befestigen. (A)
Das Niederschlagswasser dieser befestigten Flächen ist zu sammeln und der Versickerungsmulde mit belebter Bodenzone zuzuführen.

23. Kraftbetätigte Türen und Tore müssen vor der ersten Inbetriebnahme und nach Bedarf – jedoch jährlich mindestens einmal – von einem Sachkundigen geprüft werden.
Zur abschließenden Fertigstellung ist die Prüfbescheinigung vorzulegen. (A)
(§ 11 ArbStättV i. V. m. ASR 11 11/1-5 –Kraftbetätigte Türen und Tore-)
24. Bei der Ausführung des Vorhabens sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften in der zur Zeit gültigen Fassung zu beachten. (H)

Der Bauherr/die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten **Verbote zum Artenschutz** verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammolsch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. (H)

Bei Zu widerhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. (H)
Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine **Befreiung** nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt. (H)

25. Die haustechnischen Anlagen sind nicht Gegenstand der Baugenehmigung, sondern sind nach § 66 BauO NW vom Genehmigungsverfahren freigestellt. Auf die Verfahrensvorschriften wird auch im Deckblatt zur Baugenehmigung hingewiesen. (H)
26. Für das Vorhaben sind gemäß § 51 BauO NW 12 Stellplätze notwendig. (A)
27. Die notwendigen Stellplätze müssen wasserundurchlässig befestigt und durch eine niedrige Einkantung oder Grüneinpflanzung von der übrigen Freifläche abgetrennt sein. (A)
28. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan enthält u.a. Festsetzungen über die Begrünung die zu beachten sind. (A)
29. Die im Lageplan/Begrünungsplan dargestellte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist bis zur nächsten Pflanzperiode nach Beginn der Benutzung anzulegen und auf Dauer ordnungsgemäß zu pflegen und zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 BauO NW).(A)
30. Während der Umbauarbeiten muß die Standsicherheit des Gebäudes und seiner Teile jederzeit gegeben sein. Die notwendigen Abstützungen und Aussteifungen sind fachgerecht und mit ausreichender Tragfähigkeit einzubauen. (A)

Gebührenbescheid

Nach dem Gebührengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NW) in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NW (AVwGebO NW) und des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVwGebO NW in der jeweils gültigen Fassung ist eine Gesamtgebühr von

2.280,00 €

zu entrichten.

Die genaue Ermittlung der Gebühr entnehmen Sie bitte der anliegenden **Gebührenberechnung**.

Ich bitte Sie, die Gebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides an die Stadtkasse [REDACTED] zu überweisen.

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben): [REDACTED]

KONTEN: [REDACTED] [REDACTED]

Bei Zahlung ist die Angabe des **Kassenzelchens** unbedingt erforderlich. Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungszwangsvfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen **Bescheid** sowie gegen die **Gebührenfestsetzung** können Sie vor dem Verwaltungsgericht [REDACTED], binnen eines Monats nach Bekanntgabe des Verwaltungsaktes schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle Klage erheben. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden.

Ich weise daraufhin, dass eine Klage gegen die Gebührenentscheidung keine aufschiebende Wirkung bezogen auf die Zahlungsverpflichtung hat (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO).

Im Auftrage

[REDACTED]

[REDACTED]



Gebührenberechnung

13. April 2011

Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO [REDACTED]) vom 3. Juli 2001 (GV. [REDACTED] S. 262) in der zur Zeit geltenden Fassung

Baugenehmigung

- 2.1.2 Berechnung des Rohbauwertes für Hallenbauten > 3.000 m³; Bauart leicht

umbauter Raum (nach DIN [REDACTED]) 5.737,50 m³

Berechnung: 3.000,00*38,00+2.737,50*29,00

Rohbausumme, errechnet 193.387,50 €

Zuschlag für Hallenbauten mit Kränen

erfasster Hallenbereich 615,18 m²

Zuschlags-/Abschlagsfaktor: 40,00 €/m²

Zuschlag/Abschlag 24.607,20 €

Rohbausumme, errechnet 217.994,70 €

Rohbausumme, gesamt 217.994,70 €

- 2.4.1.2 Entscheidung über die Erteilung der Baugenehmigung für die Errichtung und Erweiterung von Gebäuden i. S. von § 68 (1) S. 1 BauO [REDACTED], die Sonderbauten (§ 54 BauO [REDACTED]) sind (10 v. T. der Rohbausumme; jedoch mindestens 50,00 €)

Rohbausumme 217.994,70 €

auf volle 500 € aufgerundet 218.000,00 €

10 v. T. der Rohbausumme, mind. 50 € 2.180,00 €

Gebühr 2.180,00 €

- 2.5.2.3b) Entscheidung über die Erteilung der Genehmigung von beabsichtigten Änderungen genehmigter Bauvorlagen wenn sich die Gebühr nach Buchstabe a) nicht bestimmen lässt

Gebühr: 50,00 € bis 250,00 € 100,00 €

Gebühr 100,00 €

Gesamtsumme (nicht gerundet)

Summe Gebühren gerundet (<= 0,50 abgerundet; > 0,50 aufgerundet)

2.280,00 €

2.280,00 €

[Signature]

Unterschrift

STADT [REDACTED]
Der Bürgermeister
- Bauordnungsamt -

13. April 2011

Herrn

[REDACTED]
[REDACTED]

Hinweise zur Baugenehmigung

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

in der Anlage wird Ihnen die beantragte Baugenehmigung übersandt. Dieser Genehmigung liegen die Vorschriften der Bauordnung für das Land [REDACTED] in der für das Vorhaben gültigen Fassung zugrunde.

Ihr Bauordnungsamt will Ihnen zuvor noch für Sie wichtige Erläuterungen und Hinweise vermitteln. Nutzten Sie bitte in Ihrem eigenen Interesse die Informationsmöglichkeit.

Die Bauaufsichtsbehörden haben bei der Errichtung, der Änderung, dem Abbruch, der Nutzungsänderung sowie der Unterhaltung baulicher Anlagen darüber zu wachen, daß die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden. Sie haben in Wahrnehmung dieser Aufgaben nach pflichtgemäßem Ermessen die erforderlichen Maßnahmen zu treffen.

Beachten Sie deshalb bitte diese Vorschriften. Sie ersparen sich selbst und Ihrem Bauordnungsamt dadurch unangenehme Zwangsmaßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Bauordnungsamt [REDACTED]

Allgemeine Hinweise zur Baugenehmigung

Bitte beachten !

Die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die Bauordnung für das Land [REDACTED] (BauO [REDACTED]) und ihre Verordnungen schreiben u.a. vor:

Bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder dem Abbruch baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 der Bauordnung sind der **Bauherr** und im Rahmen ihres Wirkungskreises die anderen am Bau **Beteiligten** (§§ 58-59 BauO [REDACTED], dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Das Gesetz zur Bekämpfung der **Schwarzarbeit** ist zu beachten.

Die vorliegende Baugenehmigung, soweit erforderlich mit dem Bescheid über die Prüfung des Standsicherheitsnachweises, berechtigen zur Bauausführung. **Ein Baubeginn ohne Statik ist verboten.**

Die Baugenehmigung einschließlich der zugehörigen Bauvorlagen müssen an der **Baustelle** von Baubeginn an vorliegen (§ 75 Abs. 6 BauO [REDACTED]).

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht begonnen wird oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist (§ 77 Abs. 1 BauO [REDACTED]). Die Verlängerung der **Gültigkeitsdauer** der Baugenehmigung ist auf schriftlichen Antrag bei Vorliegen der Voraussetzungen jeweils bis zu einem Jahr möglich (§ 77 Abs. 2 BauO [REDACTED]).

An der Baustelle ist ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens und die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar anzubringen. Als **Baustellenschild** kann auch der mit der Baugenehmigung ausgehändigte Vordruck benutzt werden (§ 14 Abs. 3 BauO [REDACTED]).

Soweit erforderlich, ist die Baustelle mit einem **Bauzaun** abzugrenzen, mit Schutzworrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten (§ 14 Abs. 2 (BauO [REDACTED])). Sofern für die Aufstellung eines Bauzaunes, einer Baubude, eines Baugerüstes, von Baumaschinen oder für die Lagerung von Baustoffen Straßenflächen in Anspruch genommen werden sollen, hat der Grundstückseigentümer bzw. Bauherr für diese **Sondernutzung** rechtzeitig eine Erlaubnis gemäß § 18 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes [REDACTED] (StrWG NW) bei der Straßenbaubehörde zu beantragen. Vor Erteilung darf die Straße nicht in Anspruch genommen werden.

Während der Bauarbeiten sind die ober- und unterirdischen Teile von gefährdeten **Straßenbäumen** gemäß DIN [REDACTED] - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - vor Beschädigungen jeder Art zu schützen.

Die Baugenehmigung entbindet nicht von der Verpflichtung, die Zugänglichkeit von Versorgungsleitungen zu gewährleisten. Unter Umständen kann durch die Baumaßnahme eine Umverlegung von Versorgungsleitungen erforderlich sein. Hier hat der Bauherr sich mit dem zuständigen Netzbetreiber abzustimmen.

Bei der Errichtung und der Änderung baulicher Anlagen sind nur Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen zu verwenden sowie Bauarten anzuwenden, die den Anforderungen dieses Gesetzes und der Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes entsprechen (20 Abs. 1 BauO [REDACTED]).

Soll das Bauvorhaben **abweichend von der Genehmigung** oder den genehmigten Unterlagen ausgeführt werden, muß zunächst eine Genehmigung unter Vorlage aller erforderlichen Unterlagen (Zeichnungen usw.) zu der Änderung eingeholt werden (§ 63 Abs. 1 BauO [REDACTED]). Ungenehmigte Abweichungen bei der Bauausführung können mit einer Geldbuße bis zu **100.000,00 DM oder 50.000,00 €** geahndet werden (§ 84 Abs. 3 BauO NW).

Außerdem setzt der Bauherr sich der Gefahr aus, dass wegen der ungenehmigten Abweichungen die Stilllegung der Bauarbeiten angeordnet wird.

Der Bauherr hat den **Ausführungsbeginn** des Vorhabens mindestens eine Woche vorher der Bauaufsichtsbehörde schriftlich mitzuteilen (§75 Abs. 7 BauO [REDACTED]). Benutzen Sie bitte hierfür das beigefügte Formblatt.

Die **Fertigstellung des Rohbaus** sowie die **abschließende Fertigstellung** des Bauvorhabens sind der Bauaufsichtsbehörde vom Bauherrn jeweils **eine Woche** vorher anzugeben, um der Behörde eine Besichtigung des Bauzustandes zu ermöglichen (§ 82 Abs. 1 u. 2 BauO [REDACTED]):

- a) Der Rohbau ist fertiggestellt, wenn die tragenden Teile, Schornsteine, Brandwände und die Dachkonstruktionen vollendet sind. Zur Besichtigung des Rohbaus sind die Bauteile, die für die Standsicherheit und, soweit möglich, die Bauteile, die für den Brand- und Schallschutz sowie für die Abwasserführung wesentlich sind, derart offen zu halten, dass Maß und Ausführungsart geprüft werden können.
- b) Die abschließende Fertigstellung umfasst die Fertigstellung auch der Wasserversorgungsanlagen und Abwasseranlagen.

Ich bitte, jeweils das beigelegte Formblatt zu verwenden.

Das Vorhaben darf erst **genutzt** werden, wenn es ordnungsgemäß fertiggestellt, sicher benutzbar und durch die Bauaufsichtsbehörde die Besichtigung der abschließenden Fertigstellung durchgeführt worden ist.

Die Errichtung oder Änderung der **haustechnischen Anlagen**, wie Heizungsanlage oder Abwasseranlagen sind nach § 66 BauO [REDACTED] genehmigungsfrei und daher nicht Gegenstand dieser Baugenehmigung. Dieses gilt auch, wenn sie zusammen mit dem Gebäude errichtet oder geändert werden und bereits in den Bauvorlagen dargestellt wurden. Vor Benutzung der Anlagen hat sich der Bauherr jedoch vom Unternehmer oder einem Sachverständigen bescheinigen zu lassen, dass die Anlagen den öffentlich rechtlichen Vorschriften entsprechen. Spätestens zur abschließenden Fertigstellung sind dem Bauordnungsamt die entsprechenden Bescheinigungen auf den hierfür vorgeschriebenen Formblättern vorzulegen.

Räume, in denen Rückstau auftreten kann, müssen nach den technischen Bestimmungen für den Bau von **Grundstücksentwässerungsanlagen** DIN [REDACTED] gegen Rückstau abgesichert sein. Insbesondere sind Bodeneinläufe, Ausgüsse usw., die tiefer als Oberkante Straße an der Anschlussstelle der Grundstücksentwässerung liegen, gegen Rückstau zu sichern. Für Schäden, die durch Rückstau aus dem Abwassernetz entstehen, haftet die Stadt nicht (§ 3 Abs. 4 Entwässerungssatzung der Stadt [REDACTED]).

Die **nicht überbauten Flächen** des Grundstückes sind zu begrünen und so zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 9 Abs. 1 BauO [REDACTED]).

Die Satzung der Stadt [REDACTED] über die Lage, Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von **Spielflächen für Kleinkinder** ist - soweit erforderlich - zu beachten.

Die Satzung der Stadt [REDACTED] über die Herstellung und Bereithaltung von **Abstellplätzen für Fahrräder** ist – soweit erforderlich – zu beachten.

Die Satzung der Stadt [REDACTED] über die Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der **Standplätze für Abfallbehälter** ist – soweit erforderlich – zu beachten.

Zur **Fortführung des Liegenschaftskatasters** sind Sie nach § 14 Abs. 2 des Vermessungs- und Katastergesetzes NW v. 30.05.90 (GV. 1990, S. 363) verpflichtet, die neuerrichteten oder in ihrem Grundriss veränderten Gebäude nach deren abschließender Fertigstellung auf Ihre Kosten von einem Vermessungsingenieur oder durch das Katasteramt des Kreises [REDACTED] einmessen zu lassen. Lesen Sie bitte auch das beigelegte **Merkblatt**.

Abfallentsorgung bei Baumaßnahmen

Nach §7 Landesimmissionsschutzgesetz in Verbindung mit §3 Abs. 1 Abfallgesetz ist das Verbrennen von Abfällen grundsätzlich verboten. Die Abfälle hat der Besitzer dem Entsorgungspflichtigen zu überlassen, d.h. sie sind letztendlich der Rhein-Sieg-Abfallgesellschaft (RSAG) zu überlassen. Zu den Abfällen in diesem Sinne zählen auch Baureststoffe. Wer sich daran nicht hält, verhält sich ordnungswidrig und muß mit einem Ordnungswidrigkeitsverfahren rechnen.

Was auf Baustellen an Müll anfällt, ist ein Gemisch aus Steinen, Beton, Erde, Holz, Kunststoffen, Verpackungen aller Art, Metallen, Dichtungsmaterialien, Farb- und Lackresten usw. Viele dieser Materialien können, wenn sie auf der Baustelle von vornherein getrennt gesammelt werden, sinnvoll einer Verwertung zugeführt werden. Zudem sind die Entsorgungskosten für unsortierte Baustellenabfälle mit hohen Wertstoffanteilen sehr hoch (im Vergleich zu sauber getrennten Baureststoffen). Eine Getrennthaltung in verwertbare und unverwertete Anteile ist in der Regel kostengünstiger.

Nach der Verpackungsordnung sind die Hersteller und Vertreiber von Produkten verpflichtet, ihre Transportverpackungen zurückzunehmen. Verkaufsverpackungen aus Metall, Kunststoff oder Verbund mit dem grünen Punkt werden über das Duale System mit dem gelben Sack oder dem gelben Container gesammelt. Informationen und Säcke es von der Arbeitsgemeinschaft Duales System [REDACTED] (Tel. [REDACTED]).

Folgende Aufteilung der Baureststoffe ist, je nach anfallender Menge, sinnvoll und sollte schon bei der Planung von Bau- oder Abrißmaßnahmen einkalkuliert werden:

<u>Art des Baureststoffes:</u>	<u>Annahmestelle der RSAG:</u>
Bodenaushub (unbelastet)	EVP o. Bodenbörse RSK 02241/132-755 u. -455
Bauschutt*	EVP
a) aufbereitungsfähig (Beton, Dachziegel, Klinker, Fliesen)	MUST Swisttal und MUST [REDACTED]
b) nicht aufbereitungsfähig (Gips, Kalk, Mörtel, Schiefer)	MUST Swisttal und MUST [REDACTED] Vertreteradressen über die RSAG-Abfallberatung Sammelsäcke an beiden MUST
Verwertbare Baustellenabfälle	EVP
a) Metalle	MUST Swisttal und MUST [REDACTED]
b) Papier/Pappe (sauber)	MUST Swisttal und MUST [REDACTED]
c) Kunststoff-Folien	
d) Styropor (saubere Verpackungsmaterialien)	
e) Altholz, Bauholz	
Sondermüll	MUST Swisttal und MUST [REDACTED] sowie Umweltmobil (bis max. 500 kg)
nicht verwertbare Baustellenabfälle (Glas- u. Keramikfasern, teerhaltiges Material)	MUST Swisttal und MUST [REDACTED]

* Bauschutt muß frei sein von Hausmüll, Holz, Papier, teerhaltigen Stoffen, Böden oder Sondermüll

Annahmestellen der RSAG:

EVP [REDACTED]:	Entsorgungs- und Verwertungspark
MUST [REDACTED]:	A 560 Abfahrt [REDACTED] Müllumladestation [REDACTED],
MUST [REDACTED]:	B 56 zwischen [REDACTED] Müllumladestation [REDACTED] (an der [REDACTED])

Öffnungszeiten:
Mo.-Fr. 8.00 - 17.00 Uhr
Sa. 8.00 - 12.00 Uhr

Weitere Auskünfte erhalten Sie von der RSAG, Tel. [REDACTED], -164, -148, -161

Merkblatt zur gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht

Sehr geehrte Bauherrin, sehr geehrter Bauherr,

wenn sie die Absicht haben, ein Gebäude zu errichten oder zu verändern, dann soll Ihnen dieses Merkblatt Hinweise zur gesetzlichen Gebäudeeinmessungspflicht geben:

Wirtschaft, Rechtsverkehr und Verwaltung – dort vor allem die Bereiche Landes- und Bauleitplanung, der Boden- und Bauordnung sowie des Umwelt- und Naturschutzes – benötigen zur Erfüllung ihrer Aufgaben ein einheitliches Informationssystem der Liegenschaften, das neben den Grundstücken auch die Gebäude vollständig und geometrisch genau nachweist. Dieser Gebäudenachweis, der letztendlich auch den Bedürfnissen der Bürgerinnen und Bürger zugute kommt, wird im Liegenschaftskataster vorgehalten. Er muss jedoch zur Wahrnehmung der o.g. Aufgaben ständig auf dem laufenden gehalten werden. Deshalb sind Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer sowie Erbbauberechtigte gesetzlich verpflichtet, auf ihrem Grundstück neu errichtete oder in ihrem Grundriss veränderte Gebäude auf ihre Kosten durch die Katasterbehörde oder eine Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin/einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur einmessen zu lassen (Gebäudeeinmessungspflicht nach § 14 Abs. 2 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (Vermessungs- und Katastergesetz – VermKatG NW – vom 30. Mai 1990 – GV. NW.S. 360/SGV. NW. 7134 -).

Die Gebäudeeinmessungspflicht gilt auch, wenn das Gebäude oder die Gebäudeveränderung nach der geltenden Landesbauordnung nicht genehmigungspflichtig ist.

Als Nachweis dafür, dass die Gebäudeeinmesspflicht erfüllt wird, genügt es, wenn der Katasterbehörde

- unmittelbar nach Fertigstellung des Gebäudes ein Auftrag zur Gebäudeeinmessung erteilt oder
- die Auftragsbestätigung einer Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurin/eines Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur vorgelegt wird.

Die Fertigstellung neu errichteter oder veränderter Gebäude ist der Bauaufsichtsbehörde anzugeben. Liegt der Katasterbehörde nach Meldung der Anzeige durch die Bauaufsichtsbehörde eine Gebäudeeinmessung oder der Auftrag zu einer Gebäudeeinmessung nicht vor, kann sie eine angemessene Frist zur Erfüllung der Gebäudeeinmesspflicht setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Bauordnungsamt [REDACTED]

Reichen Sie bitte diese Anzeige eine Woche vor
dem betreffenden Termin dem Bauordnungsamt
ein (§ 75 Abs. 7 Bauordnung NW)

Aktenzeichen: [REDACTED]

Datum:

Absender

Herrn
[REDACTED]
[REDACTED]

Vorhaben: Anbau an eine Produktions- und Lagerhalle und
grundrissliche Änderungen im Bestand

Grundstück: [REDACTED], [REDACTED]

Gemarkung:
Flur 34
Flurstück 431

[REDACTED] 34 [REDACTED] 432 34 [REDACTED] 433 34 [REDACTED] 447 34 [REDACTED] 448 34 [REDACTED] 449 34 [REDACTED] 551 34 [REDACTED] 553

Mitteilung Baubeginn

Mit der Ausführung des Bauvorhabens wird **begonnen** am:

Name des **Bauleiters**:

Als Sachverständigen für die Kontrolle der Ausführung der/des (ggf. streichen)

- **tragenden Konstruktion** habe ich

Name des **Fachbauleiters**:

- **Schallschutzes** habe ich :

Name des **Fachbauleiters**:

- **Wärmeschutzes** habe ich :

Name des **Fachbauleiters**:

beauftragt.

Die Absteckung der Grundrissfläche und die Angabe der festgelegten Höhenlage habe ich vornehmen lassen durch den **Vermessingenieur**:

Die Grundrissfläche, die erforderlichen Grenzabstände sowie die Höhenlage des Gebäudes wurden gemäß der Baugenehmigung abgesteckt.

Der amtliche Nachweis über die Einhaltung ist als Anlage beigefügt.

Empfänger: [REDACTED]

Unterschrift :

STADT [REDACTED]
- Bauordnungsamt -
[REDACTED]

Bankverbindungen

Kreissparkasse [REDACTED]
VR-Bank [REDACTED]

Öffentliche Verkehrsmittel
Buslinien 501, 503, 507, 508, und 551
Bahnhof [REDACTED] (ca. 5 Gehminuten):
S-Bahn-Linie [REDACTED]

Zustelladresse Rathaus

STADT [REDACTED]
[REDACTED]

Die erforderlichen Bauvorlagen sind beigefügt:

(einem Antrag auf Vorbescheid sind nur die für die Klärung der Fragestellung erforderlichen Unterlagen beizufügen)

1. 2-fach Lageplan / amtlicher Lageplan (§ 3 BauPrüfVO; Anforderungen an Planersteller/in sind zu beachten)
2. 2-fach Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 2 BauPrüfVO)
(nur im Bereich eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach BauGB)
3. 3-fach Beglaubigter Auszug aus der Liegenschaftskarte/Flurkarte
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches; Beglaubigung nicht erforderlich bei Vorlage eines amtlichen Lageplanes)
4. 3-fach Auszug aus der Deutschen Grundkarte 1:5000
(nur bei Vorhaben nach den §§ 34 oder 35 des Baugesetzbuches)
5. 3-fach Bauzeichnungen (§ 4 BauPrüfVO)
6. 3-fach Baubeschreibung auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 1 BauPrüfVO)
- 7.1 2-fach Bei Gebäuden: Berechnung des umbauten Raumes nach DIN [REDACTED] (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder
- 7.2 2-fach bei Gebäuden, für die landesdurchschnittliche Rohbauwerte je m³ Bruttorauminhalt nicht festgelegt sind, die Berechnung der Rohbaukosten einschließlich Umsatzsteuer (§ 6 Nr. 1 BauPrüfVO) oder
- 7.3 bei der Änderung von Gebäuden oder bei baulichen Anlagen, die nicht Gebäude sind:
Herstellungskosten einschließlich Umsatzsteuer

€

zusätzliche Bauvorlagen für Sonderbauten, die nicht in § 68 Abs. 1 Satz 3 BauO [REDACTED] aufgeführt sind

8. 3-fach Betriebsbeschreibung für gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe auf amtlichem Vordruck (§ 5 Abs. 2 oder 3 BauPrüfVO)
(ggf. mit Maschinenaufstellungsplan mit Rettungswegen und Notausgängen, falls nicht bereits in den Grundrisszeichnungen dargestellt)
9. 3-fach zusätzliche Angaben und Bauvorlagen für besondere Vorhaben (§ 12 BauPrüfVO)

- 10.1 Spätestens bei Baubeginn werden gemäß § 68 Abs. 2 und 3 BauO [REDACTED] eingereicht:
 - der Nachweis der Standsicherheit, soweit erforderlich geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - der Nachweis des Schallschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - der Nachweis des Wärmeschutzes, soweit erforderlich aufgestellt oder geprüft durch eine/einen staatlich anerkannte/n Sachverständige/n
 - die Bescheinigung einer/eines staatlich anerkannte/n Sachverständige/n, dass das Vorhaben den Anforderungen des Brandschutzes entspricht (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten)

Bei Vorhaben nach § 68 Abs. 4 BauO [REDACTED] sind die vorgenannten Nachweise nicht vorzulegen.

- 10.2 Abweichend von Nr. 10.1 wird – soweit erforderlich – eine Prüfung durch die Bauaufsichtsbehörde beantragt für:
 - 2-fach den Nachweis der Standsicherheit
 - 2-fach den Nachweis des Schallschutzes
 - 2-fach den Nachweis des Wärmeschutzes
 - den Brandschutz (gilt nicht für Wohngebäude geringer Höhe und Sonderbauten)

11. Erhebungsbogen für die Baustatistik

12. Erklärung der Entwurfsverfasserin/des Entwurfsverfassers nach § 68 Abs. 6 BauO NRW
(nur bei Wohngebäuden geringer Höhe)

Ich erkläre hiermit, dass das in den beigefügten Bauvorlagen dargestellte Bauvorhaben den Anforderungen an den Brandschutz entspricht und die hierzu in den Bauvorlagen gemachten Angaben vollständig und richtig sind.

Ort, Datum	
Für den Bauherrn / die Baufinanziererin	Der / die bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfasser/in:
U	Unterschrift

Für den Bauherrn / die Baufinanziererin: [REDACTED]
[REDACTED] eingeschlossen
U

Der / die bauvorlageberechtigte (*) Entwurfsverfasser/in:
Architekt
AK 12345 NRW
Herr [REDACTED]

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom Im vereinfachten Genehmigungsverfahren sind Angaben zu den gekennzeichneten Ziffern 7 bis 9 nicht erforderlich.		Baubeschreibung
Bauherrin / Bauherr: [REDACTED]		
[REDACTED]		
Vorhabens	Anbau einer Produktions- und Lagerhalle an einer bestehenden Betriebshalle ✓	
2 Art der Nutzung <input checked="" type="checkbox"/> Betriebsbeschreibung ist beigefügt		
3 Angaben zum Grundstück -		
geschützter Baumbestand	<input type="checkbox"/> ja	
Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> durch zentrale Wasserversorgung	<input type="checkbox"/> durch Brunnen
Löschwasserversorgung (Art und Entfernung zur Entnahmestelle)		
Grundstücksentwässerung	<input checked="" type="checkbox"/> durch öffentliche Sammelkanalisation	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden
	<input type="checkbox"/> durch Kleinkläranlage	<input type="checkbox"/> fertiggestellt bis zum
	<input type="checkbox"/> durch sonstige Anlage; Art:	
Sonstiges		
4 Barrierefreiheit öffentlich zugänglicher baulicher Anlagen	sichergestellt durch:	
5 Anzahl der notwendigen Stellplätze Bedarfsermittlung ggf. als Beiblatt	insgesamt auf dem Baugrundstück: In Garagen + im Freien = 12 fremden Grundstück mit Baulast: durch Ablösung = Summe: 12 ✓ davon für Menschen mit Behinderungen: 2	
6 Anzahl der notwendigen Abstellplätze für Fahrräder	Summe: 15 Stück 14	
7 Schutz gegen Feuchtigkeit, Korrosion und Schädlinge	Produkte der Fa. Determann Teer; Pappe, elastisches Dichtungsmittel	

Fortsetzung Blatt 2

Angaben zur Aufstellung von Feuerstätten	Gesamt-Nennwärmeleistung <u>40</u> kW <input checked="" type="checkbox"/> Heizraum <input type="checkbox"/> Aufstellungsraum
Angaben zur Brennstofflagerung	<input type="checkbox"/> fester Brennstoff <input type="checkbox"/> Heizöl <u>m³</u> <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input type="checkbox"/> Flüssiggas <u>m³</u> <input type="checkbox"/> unterirdischer Lagerbehälter <input type="checkbox"/> Lagerraum <input type="checkbox"/> sonstiger Raum:
9. Lüftung	Lüftungsanlage für Mittel- oder Großgarage <input type="checkbox"/> ja Art der Anlage: sonstige genehmigungspflichtige Lüftungsanlage <input checked="" type="checkbox"/> ja Art der Anlage: <u>Entlüftungsgeräte</u>
	Lüftungsanlage überbrückt Gebäudetrennwände oder Geschossdecken: <input type="checkbox"/> ja Bauvorlagen gemäß Richtlinie über die brandschutztechnischen Anforderungen an Lüftungsanlagen sind beigefügt: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> werden nachgereicht bis zum
10. weitere Angaben, sofern wegen Ortsatzungen oder Denkmalschutz erforderlich	
äußere Gestaltung	Wände -Stahlkonstruktion mit Porenbetonplatten - weiß gestrichen Dachflächen und Dachaufbauten Thermodach mit Lichtbänder - opak eingefärbt RWA- Anlagen - 8.- qm Türen und Fenster rot- + hell
Spielfläche für Kleinkinder (Größe und Ausstattung)	- alle befestigten Flächen Stellplätze sind wasserundurchlässig Öko-Pflaster - wasserundurchlässig herzustellen!
Befestigung, Gestaltung und Eingrünung - der Zufahrten - der Stellplätze im Freien	
Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen	Blumen - Hecken - Sträucher - Bäume <u>→ S. FFP</u> <u>Absprünngung mit dem Bauverordnungen</u>
11. Sonstiges	

[REDACTED], 06.10.08

Ort, Datum

/AK/01927-NRW

Genehmigungsvermerk

Genehmigt mit den im Bauschein Nr. [REDACTED] enthaltenen Auflagen u. Bedingungen

[REDACTED] den 13. April 2011

Der Bürgermeister
Bauordnungsamt

im

5. MÖZ 2011

Bauantrag / Antrag auf Vorbescheid vom 17.09.2010		Betriebsbeschreibung für gewerbliche Anlagen		
Bauherr / Bauherrin: Fa [REDACTED]		Betreiberin / Betreiber: W. V.		
Grundstück (Ort, Straße, Haus-Nr.) [REDACTED]				
1	Art des Betriebes oder der Anlage	Bau und Lagerung von Elektroanlagen Endkontrolle und Verpackung <input checked="" type="checkbox"/>		
	Erzeugnisse	Konstruktion Programmierung Bau und Inbetriebnahme <input checked="" type="checkbox"/>		
	Dienstleistung	Schaltschrankbau		
	Rohstoffe, Materialien, Betriebsstoffe, Reststoffe, Waren	Schaltschränke und Elektrozubehör einschließlich Verdrahtungsmaterial <input checked="" type="checkbox"/>		
	Arbeitsabläufe <input type="checkbox"/> Arbeitsablaufplan ist beigefügt	allgemeine Montagearbeiten		
	Maschinen, Apparate, Fördereinrichtungen, Betriebsfahrzeuge <input type="checkbox"/> Maschinenaufstellungsplan ist beigefügt	allgemeine Ausstattung wie z.B. Montagebänke etc		
2	Betriebszeit	an Werktagen	an Sonn- und Feiertagen	
		von bis Zahl der Schichten	von bis Zahl der Schichten	
		6 18.00 1		
3	Gesamtbeschäftigte am Betriebsort	männlich	weiblich	insgesamt
	Über 18 Jahre unter 18 Jahre	Über 18 Jahre unter 18 Jahre		
	9			9
	15			15
Angaben zu Arbeitsräumen und Sozialeinrichtungen				
4	Arbeitsräume Besondere Einwirkungen und Gefahren	Art und Ursache	Bezeichnung des Raumes	Schutzvorkehrungen
	Gesundheitlich unzuträgliche Temperaturen, Wärmestrahlung, mech. Schwingungen, elektrostatische Aufladungen, ionisierende Strahlung	keine		
	Gefahrstoffe (auch Gase, Abgase, Nebel oder Stäube, Sicherheitsdatenblätter beifügen)	keine		
	Lärm am Arbeitsplatz	keine		
Fortsetzung Blatt 2				

Betriebsbeschreibung Blatt 2		Bauherrin / Bauherr: Fa [REDACTED]				Bauantrag vom: 17.09.2010						
5 Sozialeinrichtungen		im bestehenden Betrieb			nach Durchführung des Vorhabens							
Pausenräume		35	m ²	20	Plätze	35		m ²		20		Plätze
Sanitäträume			m ²					---		m ²		
Liegeräume für Frauen		Rauminhalt (m ³)		Anzahl der Liegen		Rauminhalt (m ³)		---		Anzahl der Liegen		
Umkleideräume		für Männer		für Frauen		für Männer		für Frauen				
Grundfläche		20	m ²		m ²	20		m ²		m ²		
Zahl der Kleiderablagen												
Waschräume												
Zahl der Waschbecken		4	6	3		4				3		
Zahl der Duschen			1			1						
Toilettenräume												
Zahl der Toiletten			5	4		5				4		
Zahl der Bedürfnisstände (Urinale)			3	1		3				1		
6 Zusätzliche Angaben zu Arbeitsräumen und Sozialeinrichtungen												
6.1 Lüftung												
Raumbenennung nach Grundrisszeichnung (Nr.)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
freie Lüftung		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Raumluftechnische Anlage		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
sonstige Lüftungsmaßnahmen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6.2 Raumtemperatur												
Raumbenennung nach Grundrisszeichnung (Nr.)		Büro	WC	Halle								
vorgesehene Raumtemperatur (°C)		21	18	18								
6.3 Rutschhemmende Fußböden in folgenden Räumen												
Raumbenennung nach Grundrisszeichnung (Nr.)		wo	not	wen	dig							
6.4 Sicherheitsbeleuchtung in folgenden Räumen												
Raumbenennung nach Grundrisszeichnung (Nr.)		Not	aus	gang								
✓												
Fortsetzung Blatt 3												

Betriebsbeschreibung Blatt 3		Bauherrin / Bauherr: Fa [REDACTED]	Bauantrag vom: 17.09.2010
7 Immissionsschutz			
7.1 Luftverunreinigung (z.B. durch Rauch, Rost, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe)			
Art der Verunreinigung		keine	
Lage der Emissionsöffnungen (Grundriss- und Höhenangaben)		keine	
Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Luftverunreinigungen		keine	
7.2 Geräusche (z.B. durch Anlagen, Tätigkeiten, Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück)			
Ursache, Dauer, Häufigkeit		durch Fahrzeugverkehr der Angestellten sowie Anlieferung und Abholung	Tageszeit von - bis 6.00 - 18.00h Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis
Lage der Geräuschquellen (Austrittsöffnungen, ggf. Richtungsangaben)		Gewerbegebiet	
Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Geräusche		keine	
7.3 Erschütterungen, mechanische Schwingungen			
Art, Ursache, Dauer und Häufigkeit		keine	Tageszeit von - bis Nachtzeit (22.00 – 6.00) von - bis
Lage der Erschütterungs- oder Schwingungsquellen		keine	
Maßnahmen zur Vermeidung schädlicher Erschütterungen oder Schwingungen		keine	

Fortsetzung Blatt 4

Betriebsbeschreibung Blatt 4		Bauherrin / Bauherr: Fa [REDACTED]	Bauantrag vom: 17.09.2010
7.4 Abfallstoffe Art, Menge pro Zeiteinheit	Restmüll Kabelreste etc		
Zwischenlagerung Art, Ort und Menge	graue bzw Sortiercontainer		
Art der Beseitigung	durch Müllabfuhr bzw durch autorisiertes Fachentsorgungsunternehmen		
7.5 Besonders zu behandelnde Abwässer Art, Menge pro Zeiteinheit	keine		
Art und Ort der Behandlung	keine		
Verbleib der Rückstände	keine		
8 Verfahren nach anderen Rechtsvorschriften (z.B. Genehmigung, Erlaubnis, Eignungsfeststellung nach Wasser-, Gewerbe-, Immissionsschutzrecht)	keine		
Art des Verfahrens, Gegenstand, Antragsdatum (Ergänzung zu Nr. 5 des Bauantrags)	Bescheid(e) vom	durch	Aktenzeichen
9 Sonstige Angaben und Hinweise, die zur Beurteilung des Vorhabens notwendig sind	keine		
Ort, Datum [REDACTED] den 24.03.2011	Genehmigungsvermerk Genehmigt mit den im Bauschein Nr. [REDACTED] enthaltenen Auflagen u. Bedingungen [REDACTED] den Der Bürgermeister Bauordnungsamt [REDACTED]		
Der / die bauvorlageberechtigte Entwurfsverfasser/in: [REDACTED]			
Unterschrift			

ARCHITEKT

Berechnungen

Zum Anbau einer Produktion- und Lagerhalle an einer bestehenden Betriebshalle in

Bauherr:

Nutzfläche:

EG =	$24,40 \text{ m} \times 29,40 \text{ m} = 718,00 \text{ m}$
OG =	$24,70 \text{ m} \times 11,26 \text{ m} = 278,12 \text{ m}$
	$6,34 \text{ m} \times 6,84 \text{ m} = 43,60 \text{ m}$
	$11,26 \text{ m} \times 12,54 \text{ m} = 141,20 \text{ m}$

Zusammenstellung

EG = 718 qm
OG = 465 qm

1183 qm Nutzfläche

Der Bauherr:

Der Architekt:

2010

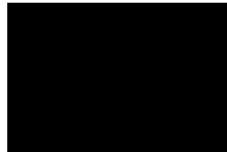
Berechnung der Nutzfläche der Kranbahn zum Antrag vom 17.09.2010

Bauvorhaben: **Anbau einer Produktions- und Lagerhalle**

Gemarkung [REDACTED], Flur 34, Flurstücke 431, 447, 553, 432

Bauherr:

Erdgeschoß	130,86 qm
Obergeschoß	147,18 qm
	289,50 qm
	47,64 qm
Insgesamt	615,18 qm



25. März 2011

Berechnung der notwendigen PKW Einstellplätze zum Antrag vom 17.09.2010

Bauvorhaben: **Anbau einer Produktions- und Lagerhalle**

Gemarkung Sieglar, Flur 34, Flurstücke 431, 447, 553, 432

Bauherr: [REDACTED]

Zahl der Stellplätze nach der anrechenbaren Nutzfläche

Halle, Büro und Sozialräume –Bestand-

EG	710,99 qm anrechenbare Nutzfläche : 70 qm	= 10,16 Stellplätze
1. OG	707,41 qm anrechenbare Nutzfläche : 70 qm	= 10,11 Stellplätze

Anbau einer Produktions- und Lagerhalle –Neu-

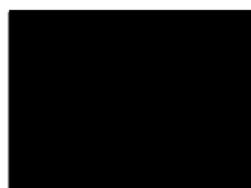
EG	718,00 qm anrechenbare Nutzfläche : 70 qm	= 10,26 Stellplätze
OG	465,00 qm anrechenbare Nutzfläche : 70 qm	= 6,4 Stellplätze
	Insgesamt	= 36,93 Stellplätze
		= 37 Stellplätze

Zahl der Stellplätze Beschäftigten

15 Beschäftigte : 3	= 5 Stellplätze
---------------------	-----------------

Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden sind insgesamt

10 Stellplätze zzgl. 2 Behinderten-Stellplätze	= 12 Stellplätze
--	------------------



Berechnung zum Maß der baulichen Nutzung

Zum amtlichen Lageplan :

Bauherr :

Firma [REDACTED]

Fläche des Baugrundstückes :

3634 qm

Flurstück: 431-433,447-449,551,553,555

GRZ zulässig:	0,80	Grundfläche zulässig:	2907,20 qm
vorhanden:	0,21	vorhanden:	774,22 qm
geplant:	0,21	geplant:	750,00 qm
gesamt:	0,42	gesamt:	1524,22 qm
nach § 19(4) BauNVO			
GRZ zulässig:	0,80	Grundfläche zulässig:	2907,20 qm
vorhanden:	0,35	vorhanden:	1289,87 qm
geplant:	0,31	geplant:	1123,31 qm
gesamt:	0,66	gesamt:	2413,18 qm
GFZ zulässig:	-	Geschoßfläche zulässig:	-
vorhanden:	0,30	vorhanden:	1088,08 qm
geplant:	0,34	geplant:	1234,32 qm
gesamt:	0,64	gesamt:	2322,40 qm

Berechnung der vorhandenen Grund- und GeschoßflächeGrundfläche:

Grundfläche:	30,000	x	25,000	=	750,00 qm
	6,940	x	3,490	=	24,22 qm
					774,22 qm

Grundfläche inkl. aller Nebenanlagen:

Erdgeschoß:	30,000	x	25,000	=	750,00 qm
	6,940	x	3,490	=	24,22 qm
Aussenanlage:	laut CAD				515,65 qm
					1289,87 qm

Geschoßfläche:

Erdgeschoß:	30,000	x	25,000	=	750,00 qm
	6,940	x	3,500	=	24,29 qm
Obergeschoß:	11,580	x	25,000	=	289,50 qm
	6,940	x	3,500	=	24,29 qm
					1088,08 qm

Berechnung der geplanten Grund- und GeschoßflächeGrundfläche:

Grundfläche:	30,000	x	25,000	=	750,00 qm
					750,00 qm

Grundfläche inkl. aller Nebenanlagen:

Erdgeschoß:	30,000	x	25,000	=	750,00 qm
Aussenanlage:	laut CAD				373,31 qm
					1123,31 qm

Geschoßfläche:

Erdgeschoß:	30,000	x	25,000	=	750,00 qm
Obergeschoß:	11,580	x	12,710	=	147,18 qm
	11,580	x	25,000	=	289,50 qm
	7,240	x	6,580	=	47,64 qm
					1234,32 qm

Dipl.-Ing. R. [REDACTED]

Auftragsnummer: [REDACTED]

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure [REDACTED]

[REDACTED] den 06.09.2009

Ruf: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]



[REDACTED]
ARCHITEKT

Berechnungen

Zum Anbau einer Produktion- und Lagerhalle an einer bestehenden Betriebshalle in

Bauherr:



Bebaute Fläche

25,-m x 30,-m

750,-qm

L

Umbauter Raum

750,-qm x 7,44m +
30- m x 1,26m x25,-m/3

5580cbm

157,50

2

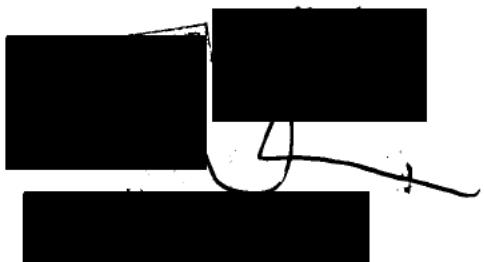
5737,50 €

Baukosten

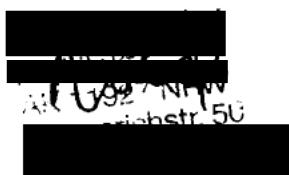
5738,-cbm x 80 €

459040,-€

Der Bauherr :



Der Architekt :



Erhebungsvordruck für
Baugenehmigung

Ordnungs-Nr.

Tel.-Durchwahl:

Rechtsgrundlagen, Auskunftspflicht, Geheimhaltung, Hilfsmerkmale, siehe Beiblatt, das Bestandteil des Erhebungsvordrucks ist.

Für jedes Gebäude und für jede Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude ist ein gesonderter Erhebungsvordruck anzulegen. Bei Nutzungsänderung ganzer Gebäude bitte zusätzlich einen Abgangsvordruck ausfüllen.

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt:

10.11.2010

Ort, Datum, Unterschrift

SA 6 / 7 Sst. 1

Ordnungs-Nr.		2 - 11
Genehmigungsfreistellung nach § 67 BauO NRW	ja 1 nein 2	12
Datum der Baugenehmigung	SA 6 Monat	Jahr
Datum der Bezugsfertigstellung		13 - 18

Der Bauherr zählt zu den

Öffentlichen Bauherren

Bitte ankreuzen

 1

Unternehmen

Wohnungsunternehmen

 2

Immobilienfonds

 3

Sonstige Unternehmen

Land- und Forstwirtschaft,

 4

Tierhaltung, Fischerei

 5

Produzierendes Gewerbe

Handel, Kreditinstitute und Versicherungs-

 6

gewerbe, Dienstleistungen

 7

sowie Verkehr und Nachrichtenübermittlung

 8

Privaten Haushalten

Organisationen ohne Erwerbszweck

Lage des Baugrundstücks:

Kreis		19 - 21
Gemeinde		22 - 24
Gemeindeteil		25 - 27

2 Art des Gebäudes (Bitte künftige Nutzung angeben)

Wohngebäude (ohne Wohnheim)

ohne Eigentumswohnungen
mit Eigentumswohnungen 1 2

Wohnheim

 3 29

Nichtwohngebäude

(bitte Art angeben) Lager- und

Produktionsobjekte

30 - 32

Bei Errichtung eines neuen Wohngebäudes

Haustyp des Wohngebäudes

Einzelhaus 1 gereichtetes Haus
Doppelhaushälfte 2 sonst. Haustyp 3
 4 33

Bei allen neu zu errichtenden Gebäuden

Überwiegend verwendeter Baustoff

Ziegel 1 Stahl 5
Kalksandstein 2 Stahlbeton 6
Porenbeton 3 Holz 7
Leichtbeton/Bims 4 Sonstiges 8 34

Vorliegende Art der Beheizung

Fernheizung 1 Etagenheizung 4
Blockheizung 2 Einzelraumheizung 5
Zentralheizung 3 keine Heizung 6 35

Verwendete Heizenergie

Passivhaus 1 Primär / Sekundär
Öl 2 Solarthermie 8 / 19
Gas 3 Biogas 9 / 20
Strom 4 sonst. Biomasse 10 / 21
Fernwärme 5 sonst. Heizenergie 11 / 22
Geothermie 6 36-37/38-39
Umweltthermie (Luft/Wasser) 7 18

Erläuterung: _____

1 Allgemeine Angaben: Die Bauschein-Nr. / Aktenzeichen wird vom Bauaufsichtsamt bzw. von der Gemeinde ausgefüllt!

Bauschein-Nr./
Aktenzeichen

Name/Firma des Bauherrn:

Anschrift:

02249 Tel.: _____

Lage des Baugrundstücks:

Straße, Nr. _____

Lage des Baugrundstücks:

Kreis		19 - 21
Gemeinde		22 - 24
Gemeindeteil		25 - 27

3 Art der Bautätigkeit

Errichtung eines neuen Gebäudes

Bitte ankreuzen

 1

in konventioneller Bauart

 2

im Fertigteilbau

Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude

 3 40

Bei einer Baumaßnahme am bestehenden Gebäude

Ändert sich die Nutzungsart des ganzen
Gebäudes?
ja 1
nein 2 41

Wenn ja, bitte frühere Nutzung angeben.

Wurde ein Abgangsbogen ausgestellt?

ja 1
nein 2 42

Bei Wiederaufbau, Ersatzbau, Wiederherstellung

In welchem Jahr wurde das Gebäude
(Gebäudeteil) abgebrochen, zerstört o.ä.?

Wurde ein Abgangsbogen ausgestellt?

ja 1
nein 2 43

4 Größe des Zugangs

Bei Errichtung eines neuen Gebäudes

Werte ohne
KommastellenRauminhalt - Brutto in m³ (DIN 277)
Zahl der Vollgeschosse (nach BauO NRW)01 5400 -
02 2

Bei allen Baumaßnahmen

neuer Zustand alter
Zustand *)

volle m²

Nutzfläche (DIN 277; ohne Wohnfläche)
Wohnfläche (WoFlV)
der Wohnungen
der sonst. Wohneinheiten03 2650 06 7418
04 07
05 08Wohnungen
(nach der Zahl der Räume einschl. Küchen)neuer Zustand alter
Zustand *)

mit Anzahl

09 19
10 20
11 21
12 22
13 23
14 24
15 2516 26
17 27
18 28Zahl der Räume in Wohnungen mit 7 oder
mehr Räumen

sonstige Wohneinheiten

Räume in sonstigen Wohneinheiten

5 Veranschlagte Kosten des
Bauwerkes

in 1 000 EUR

29 350

*) Alten Zustand bitte nur bei einer Baumaßnahme am bestehenden Gebäude angeben.

Erhebungsvordruck für
Baufertigstellung

Ordnungs-Nr.

Tel.-Durchwahl:

Rechtsgrundlagen, Auskunftspflicht, Geheimhaltung, Hilfsmerkmale, siehe Beiblatt, das Bestandteil des Erhebungsvordrucks ist.

Für jedes Gebäude und für jede Baumaßnahme an einem bestehenden Gebäude ist ein gesonderter Erhebungsvordruck anzulegen.
Bei Nutzungsänderung ganzer Gebäude bitte zusätzlich einen Abgangsvordruck ausfüllen.

Die Richtigkeit der Angaben bestätigt:

E. J. G. 2000
Ort, Datum, Unterschrift

		SA 5	Sst. 1
Ordnungs-Nr.			2 - 11
Genehmigungsfreistellung nach § 67 BauO NRW	ja	1	12
	nein	2	
Datum der Baugenehmigung	Monat	Jahr	
Datum der Bezugsfertigstellung	SA 5		13 - 18

1 Allgemeine Angaben: Die Bauschein-Nr. / Aktenzeichen wird vom Bauaufsichtsamt bzw. von der Gemeinde ausgefüllt!

Bauschein-Nr./
Aktenzeichen

Name/Firma des Bauherrn:

E. J. G. 2000

Anschrift:

E. J. G. 2000

E. J. G. 2000

Tel.:

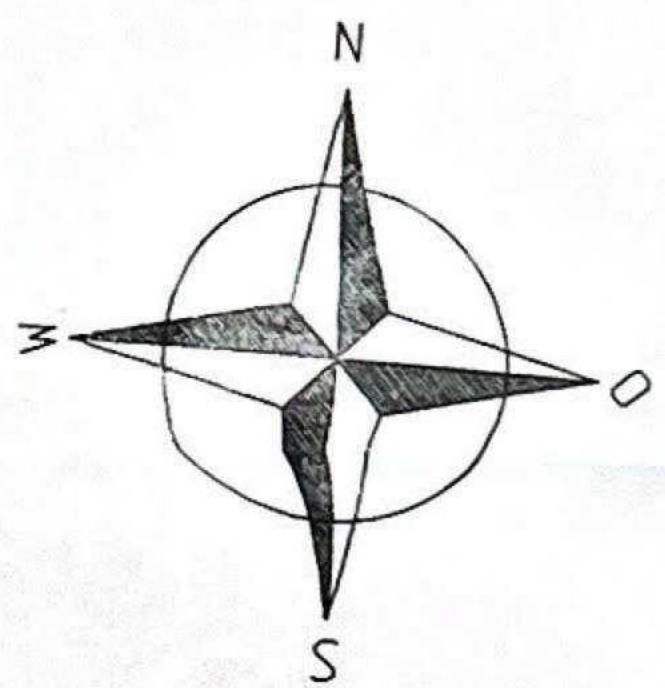
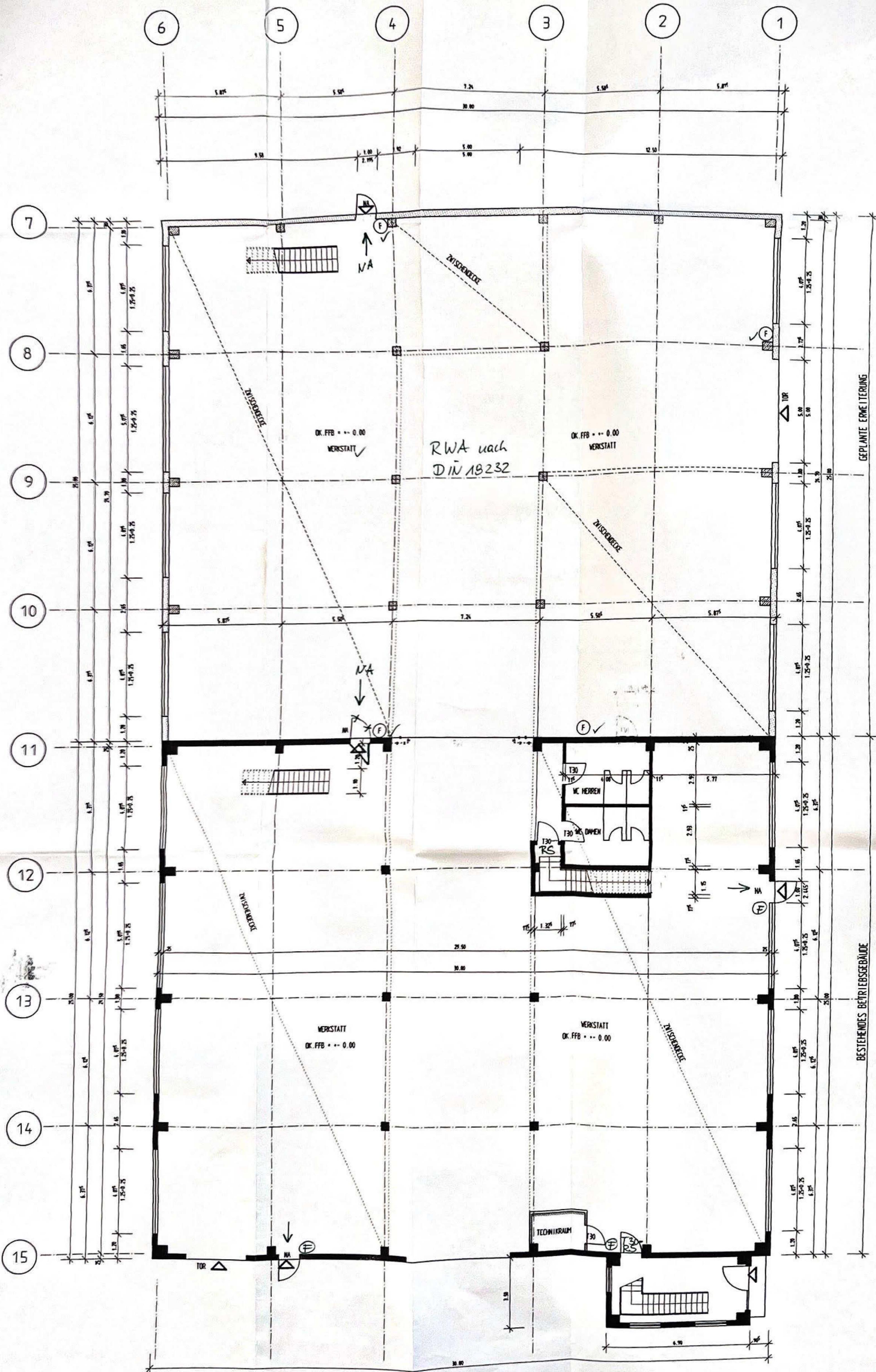
Lage des Baugrundstücks:

Straße, Nr.:

Lage des Baugrundstücks:

Kreis	<i>E. J. G. 2000</i>	19 - 21
Gemeinde	<i>E. J. G. 2000</i>	22 - 24
Gemeindeteil	<i>E. J. G. 2000</i>	25 - 27

Seit Einreichung des Erhebungsvordrucks für Baugenehmigungen haben sich folgende Änderungen ergeben:



Lichtbänder ca 18 qm in Dachfläche
sowie 8 qm RWA werden nach
besonderen Angaben mit dem
Brandschutzachverständigen
(Feuerwehr) abgestimmt!

Anzahl der Feuerlöscher u Rauchmelder
werden ebenfalls in Absprache mit
dem Brandschutz eingebaut.

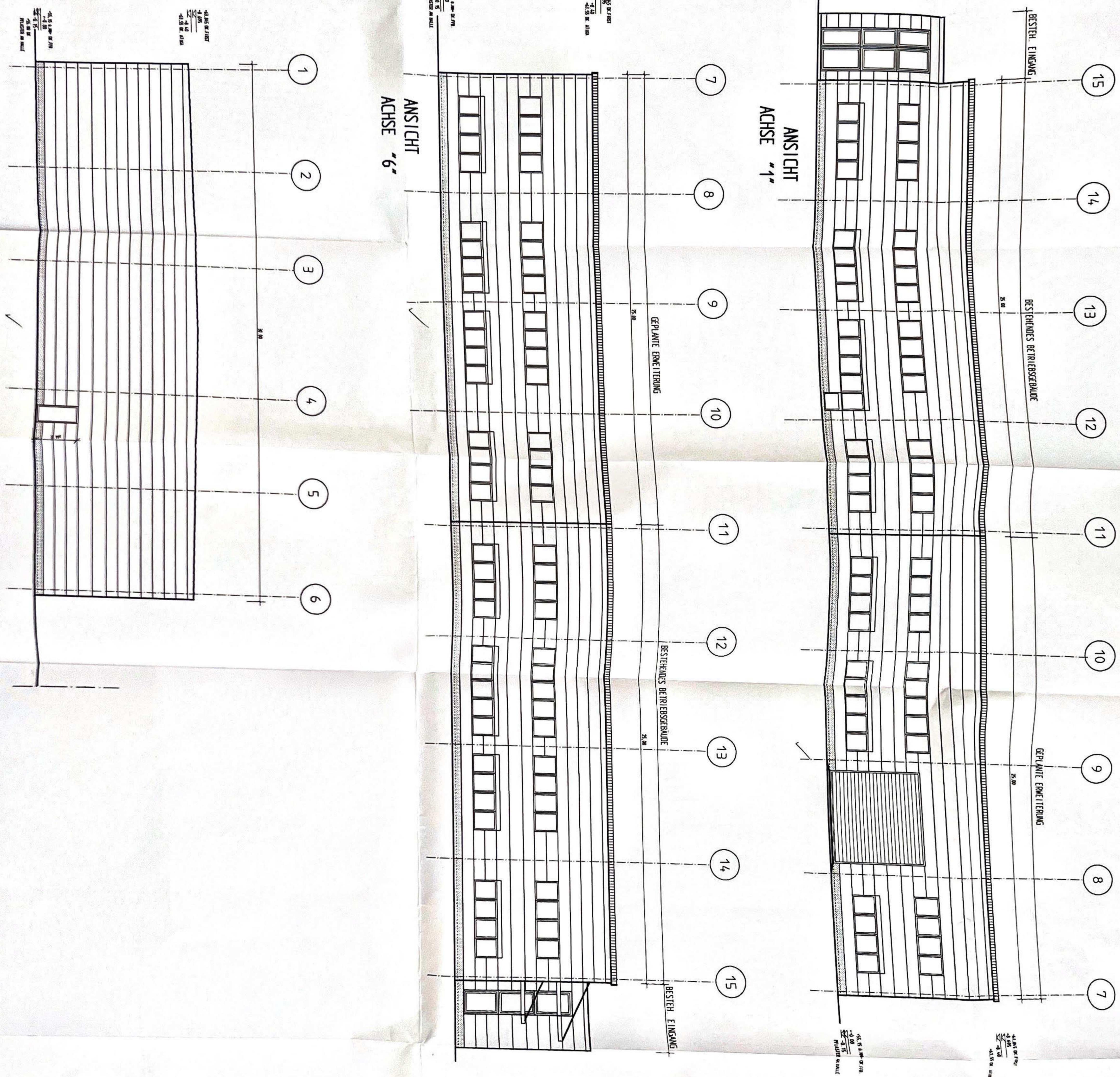
GRUNDRISS ERDGESCHOSS

- VORHANDEN**
- NEU**
- ABBRUCH**

Genehmigt mit den im Bauschein Nr. [REDACTED]
enthaltenen Auflagen u. Bedingungen
den 13. April 2011
Der Bürgermeister
Bauordnungsamt
[REDACTED]

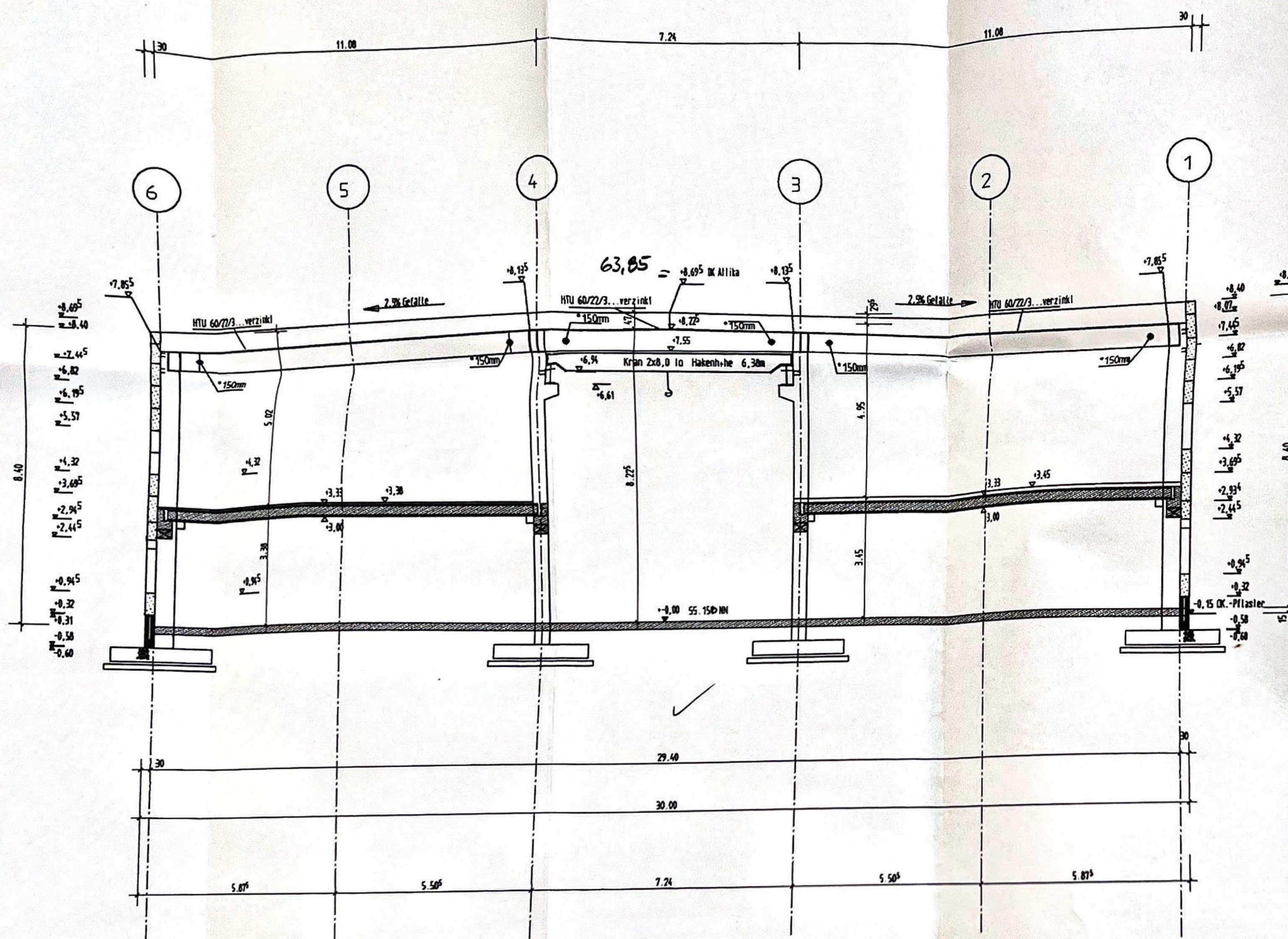
Alle Maße sind zu prüfen!

Bauvorhaben	ANBAU EINES PRODUKTION.- UND LAGERGEBÄUDES	
BAUORT	STADT	[REDACTED]
BAUGEKSUCHS- ZEICHNUNG /	BAUGEKSUCHSZEICHNUNG	
BAUTEIL	GRUNDRISS ERDGESCHOSS	
BAUHERR	EIGEL	[REDACTED]
ARCHITEKT	[REDACTED]	
Maßstab	Gezeichnet	24.08.2010
1:100	Geändert	
		Blatt Nr. 2
DER ARCHITEKT		
[REDACTED]		



Nebl. 10	Geb. 100	24.04.2010	Blatt	4
1.100	Geb. 100		Nr.	

Der Architekt: [REDACTED]
Der Bauherr: [REDACTED]



SCHNITT A-A

Lichtbänder ca 18 qm in Dachfläche
sowie 8 qm RWA werden nach
besonderen Angaben mit dem
Brandschulzachverständigen
(Feuerwehr) abgestimmt!

Anzahl der Feuerlöscher u. Rauchmelder
werden ebenfalls in Abstimmung mit
dem Brandschutz eingebaut.

SCHNITT A-A

VORHANDEN

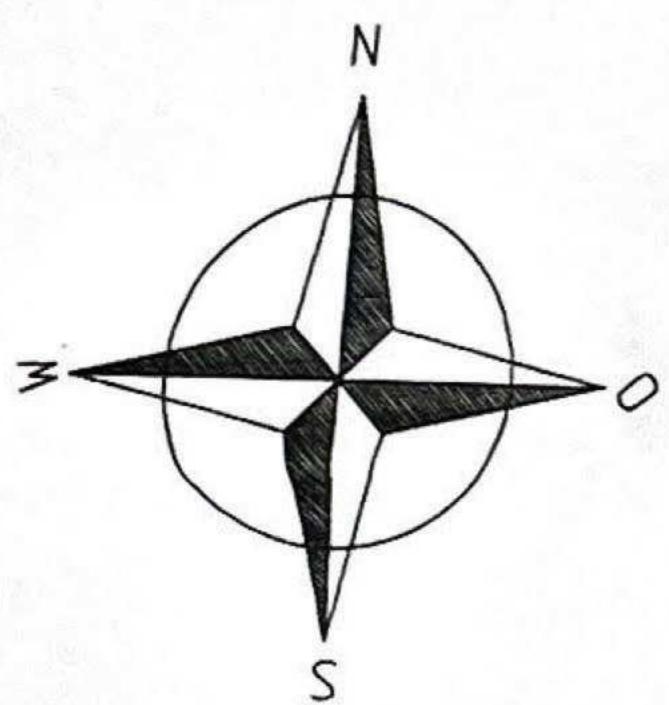
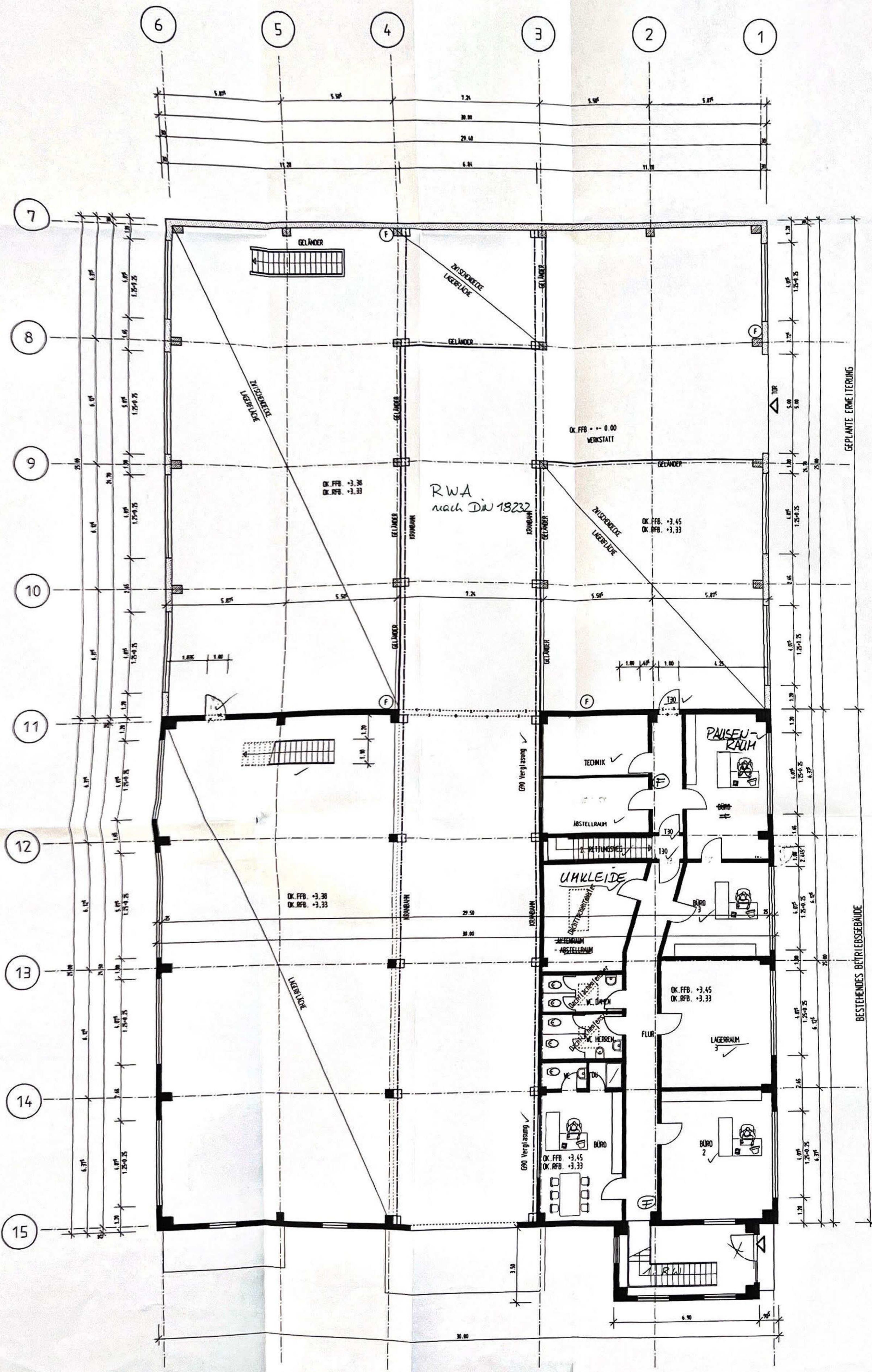
NEU

ABBRUCH

Genehmigt mit den im Bauschein Nr. [REDACTED]
enthaltenden Auflagen u. Bedingungen
[REDACTED], den 13. April 2011
Der Bürgermeister
Bauordnungsamt
Im Auftrag [REDACTED]

Alle Maße sind zu prüfen!

Bauvorhaben	ERWEITERUNG EINES BETRIEBSGEBAUDES		
BAUORT	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		
BAUGESUCHS- ZEICHNUNG /	BAUGESUCHSZEICHNUNG		
BAUTEIL	SCHNITT A-A		
BAUHERR	<input type="checkbox"/>		
ARCHITEKT	<input type="checkbox"/>		
Maßstab	Gezeichnet	24.08.2010	Blatt Nr.
1:100	Geändert		3
Der Architekt:		Der Bauherr:	
Der Architekt:		Der Bauherr:	
Fer.		Fer.	



Lichtbänder ca 18 qm in Dachfläche sowie 8 qm RWA werden nach besonderen Angaben mit dem Brandschulzachverständigen (Feuerwehr) abgestimmt!

Anzahl der Feuerlöscher u. Rauchmelder werden ebenfalls in Abstimmung mit dem Brandschutz eingebaut.

GRUNDRISS OBERGESCHOSS

VORHANDEN
NEU
ABBRUCH

Genehmigt mit den im Bauschein Nr. [REDACTED] enthaltenen Auflagen u. Bedingungen
den 13. April 2011
Der Bürgermeister
Ba [REDACTED]

Alle Maße sind zu prüfen!

Bauvorhaben	ANBAU EINES PRODUKTION.- UND LAGERGEBÄUDES		
BAUORT	STADT [REDACTED]		
BAUGESUCHS-ZEICHNUNG /	BAUGESUCHSZEICHNUNG		
BAUTEIL	GRUNDRISS OBERGESCHOSS		
BAUHERR	[REDACTED]		
ARCHITEKT	[REDACTED]		
Maßstab	Gezeichnet	24.06.2010	Blatt Nr.
1:100	Gedreht		1

Der ARCHITEKT [REDACTED]

GEWERBERAUMMIETVERTRAG

Zwischen

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

– nachstehend „Vermieter“ genannt –

und

der [REDACTED]
ebenda

– nachstehend „Mieter“ genannt –

– Vermieter und Mieter nachstehend gemeinschaftlich auch die „Parteien“ genannt –

wird folgender Gewerberaummietvertrag geschlossen:

Präambel / Aufschiebende Bedingung

1. Mietobjekt

1.1 Der Vermieter vermietet dem Mieter zu gewerblichen Zwecken und zur ausschließlichen Nutzung

eine Mietfläche von ca. 2.650 m² auf dem ca. 3.400 m² großen Grundbesitz mit der postalischen Anschrift [REDACTED]

- Hallenfläche ca. 2.390 m²
- Bürofläche ca. 260 m²
- 20 PKW – Stellplätze

– nachstehend das „Mietobjekt“ –

1.2 Die Fläche des Mietobjektes ist auf Grundlage der Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche

für gewerblichen Raum (MFG) in der Fassung von November 2004. Diese Fläche ist zugrunde zu legen, soweit es nach den Bestimmungen dieses Vertrages auf die Größe der vermieteten Fläche ankommt.

- 1.3 Das Anbringen von Werbung jeglicher Art und/oder Hinweisschildern an der Außenfassade des Gebäudes einschließlich der Fenster bedarf der vorherigen Zustimmung des Vermieters. Der Mieter trägt die Kosten der Installation und Instandhaltung sowie der Entfernung der Außenwerbung. Er holt die hierzu notwendigen behördlichen Genehmigungen auf seine Kosten ein.

Der Vermieter räumt dem Mieter ein Mitspracherecht im Falle des Anbringens von Werbung jeglicher Art und/oder Hinweisschildern an der Außenfassade des Gebäudes ein, falls der Vermieter solche installieren oder ändern möchte.

2. Übergabe

- 2.1 Das Mietobjekt und dessen gegenwärtiger Zustand sind dem Mieter auf Grund Besichtigung bekannt. Der Mietgegenstand wird dem Mieter in besichtigtem Zustand übergeben.
- 2.2 Bei Übergabe vorhandene geringfügige Mängel, die den Mietzweck nicht erheblich beeinträchtigen und auch ohne erhebliche Beeinträchtigung des Mietzwecks behoben werden können, verzögern die Übergabe nicht.
- 2.3 Die Parteien sind sich darüber einig, dass die Fertigstellung der noch nicht fertiggestellten Büroflächen durch den Vermieter erfolgen. Der Vermieter übernimmt die Kosten der Baumaßnahmen.

3. Mietzweck, Nutzung, Konkurrenzschutz

- 3.1 Der Mieter ist berechtigt, die Mietsache zu folgenden Zwecken zu nutzen: Büro, Hausaustellung, Entwicklung, Technikum, Messlabor sowie Fertigung und Lager für Industrie-Elektronik von Mess-, Steuerungs- und Regeltechnik (inkl. Schaltanlagenbau) sowie als Vertriebsbüro für die [REDACTED]
- 3.2 Eine Änderung des Nutzungszweckes bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung des Vermieters. Der Vermieter darf seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern.
- 3.3 Der Vermieter ist während der Mietzeit für die Einholung und Einhaltung sämtlicher objekt- und grundstücksbezogenen Genehmigungen etc. auf seine Kosten verantwortlich. Der

Mieter hat sämtliche für seinen Geschäftsbetrieb erforderlichen Genehmigungen auf eigene Kosten zu beschaffen.

- 3.4 Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt während der gesamten Mietzeit entsprechend dem vereinbarten Mietzweck ununterbrochen zu nutzen. Er wird den Mietgegenstand weder noch teilweise unbunutzt oder leer stehen lassen.
- 3.5 Der Vermieter gewährleistet Konkurrenzschutz in Bezug auf das gesamte zum Mietgegenstand gehörende Grundstück.

4. Zustand des Mietobjektes während der Dauer der Nutzung

- 4.1 Der Vermieter gewährleistet, dass der bauliche Zustand des Mietgegenstandes mängelfrei bleibt, soweit er nicht durch nach dieser Vereinbarung erlaubte oder vorgesehene Bauarbeiten des Mieters verändert wird und dass der Mietgegenstand für die beabsichtigte Nutzung während der Dauer des Mietvertrags über ausreichende Zuleitungen und Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z. B. Elektrizität, Heizung, Wasser, Gas, Telefon) verfügt.
- 4.2 Soweit behördliche Auflagen oder Forderungen oder die Einholung/Aufrechterhaltung behördlicher Genehmigungen – auch wenn sie gegen den Vermieter gerichtet sein sollten (bzw. ihn treffen) – ihre Ursache in der konkreten Art der Nutzung der Mietsache durch den Mieter oder den persönlichen oder den betrieblichen Verhältnissen des Mieters haben, werden sich die Parteien bezüglich der Kostentragungslast von Maßnahmen, die aufgrund der behördlichen Auflagen oder Forderungen erforderlich werden, im Einzelfall verständigen. Hierbei haben die Parteien jeweils einen Kostentragungsbeitrag verbindlich anzubieten.

Sollte eine Einigung nicht erzielt werden können, werden die Parteien sich auf einen Schiedsgutachter einigen, der unter Beachtung der beiderseitigen Interessen die Kostentragungslast verbindlich festlegt. Sollten die Parteien sich nicht auf einen Schiedsgutachter einigen können, wird ein solcher verbindlich durch die örtlich zuständige Industrie- und Handelskammer benannt. Für die Kosten des Schiedsgutachtens gilt: Die Kosten trägt diejenige Seite, deren angebotener Kostentragungsbeitrag weiter von dem Ergebnis des Gutachtens entfernt liegt, hilfsweise diejenige Seite, die keinen verbindlichen Kostentragungsbeitrag angeboten hat.

Dem Vermieter obliegt die Einholung/Aufrechterhaltung der Baugenehmigung für das Objekt als solches sowie für den vorgenannten Mietzweck, es sei denn, dass in diesem Vertrag ausdrücklich etwas anderes geregelt ist. Alle sonstigen für den Betrieb und zur Einhal-

tung des Mietzwecks erforderlichen Genehmigungen, Konzessionen und Erlaubnisse etc. hat der Mieter auf eigenes Risiko und auf eigene Kosten einzuholen, dem Vermieter spätestens zum Tag der Übergabe unaufgefordert vorzulegen und für die Laufzeit des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten; dies gilt entsprechend, wenn solche Erfordernisse erst später entstehen.

5. Beginn und Dauer des Mietverhältnisses

5.1 Das Mietverhältnis wird für eine Dauer von 10 Jahren fest abgeschlossen (Festlaufzeit). Es beginnt am 01.11.2021 mit dem Übergabedatum.

5.2 Nach Ablauf der Festlaufzeit hat der Mieter das zweimalige Recht, die Festlaufzeit gemäß Absatz 1 zu den Bedingungen dieses Vertrages um jeweils 5 Jahre zu verlängern (Optionsrecht). Das Optionsrecht muss mindestens 12 Monate vor Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit bzw. des ersten Optionszeitraums schriftlich erfolgen. Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Zugang der Erklärung beim Vermieter.

5.3 Soweit der Mieter von seinen Optionsrechten keinen Gebrauch macht, verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um 12 Monate, wenn nicht ein Vertragspartner 12 Monate vor dem jeweiligen Ablauf der Vertragslaufzeit schriftlich kündigt. Entsprechendes gilt auch nach Ausübung des Optionsrechts gemäß Ziffer 5.2.

5.4 Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit, der Optionszeit oder nach einer etwaigen Kündigung fort, so gilt das Mietverhältnis als nicht verlängert. § 545 BGB wird ausgeschlossen.

6. Mietzins

6.1 Die monatliche Miete für das Mietobjekt beträgt:

(a)	Kaltmiete	EUR 12.835,00
(b)	Abschlag Nebenkostenvorauszahlung gem. Ziff. 8	EUR 2.000,00
(c)	Gesetzliche Umsatzsteuer (19%)	EUR 2.818,65

Summe EUR 17.653,65

– nachfolgend auch als „Miete“ bezeichnet –

- 6.2 Der Vermieter wird die nicht fertiggestellten Büroflächen (ca. 150 qm) bis spätestens zum 30.6.2022 gemäß dem Standard der übrigen Büroflächen übergeben. Die monatliche Kaltmiete erhöht sich mit Übergabe dann um € 500,00 netto. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme verpflichtet sich der Mieter an den Vermieter einen Investitionskostenzuschuss in Höhe von 38.505,00 € zuzüglich gültiger Mehrwertsteuer zu zahlen. Der Vermieter wird eine entsprechende Rechnung ausstellen.
- 6.3 Der Vermieter und der Mieter werden sich nach Ablauf eines Zeitraums von 6 Monaten nach dem Übergabedatum bezüglich der vereinbarten Nebenkostenvorauszahlung gem. Ziff. 6.1(b) zusammensetzen und deren Angemessenheit überprüfen. Sollte sich hierbei herausstellen, dass die Vorauszahlung der Nebenkostenpauschale erheblich zu hoch oder zu niedrig bemessen ist, werden sich die Parteien über eine Anpassung verständigen. Ziff. 8.4 dieser Vereinbarung bleibt unberührt.
- 6.4 Nur für den Fall, dass der Vermieter zukünftig hinsichtlich der gegenüber dem Mieter aufgrund dieses Vertrages zu erbringenden Vermieterleistungen auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 lit. a UStG verzichten sollte, („Umsatzsteueroption“) gilt das Folgende:
- a) Zuzüglich zu sämtlichen vom Mieter aufgrund dieses Vertrages geschuldeten Zahlungen ist mithin Umsatzsteuer in jeweiliger gesetzlicher Höhe, derzeit also 19 %, zu bezahlen. Zur Klarstellung: Es ist stets der gesetzliche Umsatzsteuersatz geschuldet.
 - b) Dem Mieter ist bekannt, dass die Umsatzsteueroption des Vermieters nur unter den in § 9 Abs. 1 und 2 UStG benannten Voraussetzungen zulässig ist. Der Mieter garantiert, dass er Unternehmer im Sinne von § 2 UStG ist. Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt ausschließlich für Zwecke zu verwenden, die den Vorsteuerabzug bei dem Vermieter nicht ausschließen. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter auf Verlangen unverzüglich diejenigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen, die es dem Vermieter erlauben, seiner Nachweispflicht gegenüber den Finanzbehörden nachzukommen.
 - (a) Der Vermieter hat den Mieter mit einer Ankündigungsfrist von mindestens 4 Wochen vorab in Textform darüber zu informieren, dass er zukünftig die Umsatzsteueroption ausüben werde.
- 6.5 Die Miete und die Nebenkostenvorauszahlungen sind jeweils bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus kostenfrei auf folgendes Konto des Vermieters einzuzahlen:

Kontoinhaber: [REDACTED]

- 6.6 Die Miete muss bis zum 3. Werktag auf dem vorgenannten Konto verbucht sein. Der Vermieter wird dem Mieter auf Anfrage gesonderte Dauermietrechnungen unter Ausweis der zu zahlenden Mehrwertsteuer senden.
- 6.7 Kommt der Mieter mit der Zahlung der Miete und der Nebenkosten in Verzug, schuldet er Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB. Die Geltendmachung eines höheren Verzugsschadens bleibt hiervon unberührt.
- 6.8 Die Miete umfasst hierbei nicht den vom Mieter in dem Mietobjekt verbrauchten Strom, Gas und Wasser. Der Mieter ist verpflichtet, eigenständig mit einem Versorgungsunternehmen seiner Wahl einen Versorgungsvertrag über die Lieferung von Strom, Gas und Wasser abzuschließen; ein Anspruch auf Lieferung von Strom, Gas und Wasser gegenüber dem Vermieter besteht nicht. Es stehen gesondert ablesbare Zählereinrichtungen zur Verfügung.

7. Mietgleitklausel

- 7.1 Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass sich der Mietzins, erstmals nach 5 Jahren, automatisch ändert, jeweils mit Wirkung zum Beginn der Kalenderjahres, der auf die entsprechende Indexänderung folgt im Verhältnis von 100% des prozentualen Verhältnisses, in dem sich der Verbraucherindex von Deutschland (Basis 2015 = 100) -monatlich veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden - gegenüber dem Stand bei Mietbeginn um mehr als 10,00% nach oben oder unten verändert hat.
- 7.2 Der Anspruch auf Zahlung des geänderten Mietzinses besteht erst dann für die nachfolgende Zahlungsperiode gem. den vorgenannten Bestimmungen, wenn eine der Parteien schriftlich unter Hinweis auf die zutreffenden Voraussetzungen eine Anpassung der Miete verlangt.
- 7.3 Diese Klausel ist erneut anwendbar, wenn sich der Index seit der letzten Mietanpassung erneut um mehr als 10% nach oben oder unten verändert hat.

8. Nebenkosten

- 8.1 Der Mieter trägt neben dem in Ziff. 6.1 vereinbarten Nettomietzins alle Betriebs- und Nebenkosten (nachstehend die „Nebenkosten“)
- (a) gemäß der Betriebskostenverordnung in der jeweils gültigen Fassung zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer.

- 8.2 Der Mieter ist verpflichtet, Nebenkosten, die von ihm nach diesem Vertrag zu tragen sind und ihm von den Versorgungsunternehmen direkt in Rechnung gestellt werden, unverzüglich zu begleichen.

Die verbleibenden Nebenkosten werden vom Vermieter abgerechnet.

- 8.3 Der Vermieter ist berechtigt, die Vorauszahlungen auf die Nebenkosten gem. Ziff. 6.1(b) entsprechend der jeweils vorhergehenden Abrechnung unter Berücksichtigung bereits feststehender Veränderungen von Nebenkosten neu festzusetzen. Die geänderte Vorauszahlung ist in diesem Fall ab dem Monat nach Zugang der Anpassungsmitteilung zu leisten.

Das Erhöhungsrecht steht dem Vermieter auch zu, wenn gem. Ziff. 8.2 neue Kostenarten umgelegt werden.

Ergibt eine Abrechnung, dass die Vorauszahlungen des Mieters erheblich über den abzurechnenden Kosten liegen, hat der Mieter einen Anspruch auf entsprechende Reduzierung der Vorauszahlungen.

Ziff. 6.2 dieser Vereinbarung bleibt unberührt.

- 8.4 Der Vermieter ist verpflichtet, über die Nebenkosten jährlich abzurechnen. Der Abrechnungszeitraum ist das Kalenderjahr. Die Abrechnung erfolgt innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf der betreffenden Abrechnungsperiode. Etwaige Nach- oder Rückzahlungen sind innerhalb von 28 Tagen ab Zugang fällig und zahlbar.
- 8.5 Endet das Mietverhältnis während der Abrechnungsperiode, hat der Mieter keinen Anspruch auf Zwischenabrechnung vor dem in vorstehender Ziff. 8.5 genannten Zeitpunkt.

- 9. Benutzung, Instandhaltung und Instandsetzung des Mietgegenstandes**
- 9.1 Der Mieter hat in den Mieträumen für gehörige Reinigung, Lüftung und ausreichende Temperierung zu sorgen, sie von allem Ungeziefer freizuhalten sowie das Mietobjekt, die darin enthaltenen Zubehörteile, Anlagen und Einrichtungen sowie die Liegenschaft schonend und pfleglich zu behandeln. Insbesondere hat er sich regelmäßig zu vergewissern, dass die bautechnisch zulässigen Belastungen der Fußbodenflächen und der Stockwerksdecken nicht überschritten werden.
- 9.2 Der Mieter hat für die ständige Beseitigung der anfallenden gewerblichen und sonstigen Abfälle auf eigene Kosten selbst zu sorgen und einschlägige Umweltschutzbestimmungen zu beachten.
- 9.3 Der Mieter hat Beschädigungen des Mietobjekts unverzüglich dem Vermieter anzugeben.
- 9.4 Der Mieter ist zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet. Diese umfassen das Tapezieren und Streichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußleisten, der Heizkörper einschl. der Heizungsrohre, der Innentüren sowie der Fenster von innen, der Außentüren von innen und sonstige innen liegende Holzteile, das Streichen etwaiger innen liegender Stahlkonstruktionen sowie das Reinigen der Teppichböden. Die Schönheitsreparaturen sind fachgerecht auszuführen. Schönheitsreparaturen sind unverzüglich auszuführen, wenn sie wegen des Zustandes des Mietobjektes notwendig sind. In der Regel werden Schönheitsreparaturen alle fünf Jahre, gerechnet ab Mietbeginn bzw. der letzten Schönheitsreparatur notwendig sein. Dem Mieter bleibt es überlassen, nachzuweisen, dass der Zustand der Räume im konkreten Fall eine längere Frist erlaubt, dem Vermieter bleibt es offen, nachzuweisen, dass der Zustand der Räume im konkreten Fall eine kürzere Frist erfordert.
- 9.5 Der Vermieter trägt sämtliche Reparatur-, Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten sowie die Pflicht zur Neubeschaffung an Dach und Fach sowie an den Außenflächen und -anlagen. „Dach und Fach“ im Sinne dieses Vertrages meint: Die Dachkonstruktion mit Eideckung und dazugehörigen Klempnerarbeiten einschließlich etwaiger Vor- und Nebendächer und begehbarer Dachflächen, die tragende Teile des Gebäudes, alle Fundamente, Wände, Außentore, Fenster, Stützen, Säulen, Balken, Aufzüge sowie Keller- und Geschossdecken einschließlich gebäudeabschließender Teile und Schornsteine sowie Treppen, die Fassade sowie alle im Rohbau bzw. unter Putz in der Wand verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen und die Heizungsanlage.

- 9.6 Der Mieter übernimmt alle durch den Mietgebrauch veranlassten Instandhaltungen, des Mietobjektes einschließlich des Zubehörs und seiner sämtlichen Anlagen und Einrichtungen (z.B. Toiletten, Heizkörper, Beleuchtungsmittel, Türanlagen, Krananlagen, Brandschutzanlagen etc.) auf seine Kosten, ohne dass es hierfür auf ein Verschulden des Mieters ankommt, sofern und soweit der Vermieter nicht gegenüber Dritten Ansprüche auf Durchführung der Arbeiten hat (z.B. aufgrund von Gewährleistungsansprüchen), bis zu einem Betrag von EUR 500,00 € pro Gewerk, maximal aber bis zu einem Betrag in Höhe von EUR 2.000,00 pro Gewerk pro Jahr. Instandhaltungen umfassen alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt in vertragsgemäßem Zustand zu halten und Schäden vorzubeugen.

Sofern der Mieter diesen Verpflichtungen nicht nachkommt, kann der Vermieter diese Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

10. Haftung des Vermieters

- 10.1 Die Haftung des Vermieters ist auf die vertragswesentlichen Pflichten des Vermieters beschränkt. Dies sind die Überlassung des Mietobjektes zum vertragsgemäßen Gebrauch, der Zugang zum Mietobjekt und die Beachtung der Verkehrssicherungspflichten, soweit diese das Gebäude und Gebäudesysteme betreffen und nicht vom Mieter übernommen wurden.
- 10.2 Im Übrigen ist die Haftung des Vermieters wegen Verletzung sonstiger Pflichten, unerlaubten Handlungen und positiven Vertragsverletzungen oder Verschulden beim Vertragschluss auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt.
- 10.3 Bei leichter Fahrlässigkeit ist die Haftung des Vermieters auch bei Verletzung vertragswesentlicher Pflichten auf den Ersatz des unmittelbaren Schadens beschränkt (z.B. kein entgangener Gewinn).
- 10.4 Alle Einschränkungen der Haftung gelten nicht, soweit es um die Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit geht.
- 10.5 Mit Ausnahme der Forderungen nach § 536a BGB kann der Mieter die Miete nur wegen solcher Mängel mindern, die entweder unbestritten oder rechtskräftig festgestellt sind. Gerichtlich geltend zu machenden Ansprüchen des Mieters gem. § 812 BGB auf Rückforderung überzahlter Miete bleiben unberührt.

11. Zurückbehaltungsrecht

- 11.1 Vorbehaltlich der Regelungen in Ziff. 10.5 kann der Mieter nur mit solchen Gegenforderungen gegenüber den Forderungen des Vermieters aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht nur ausüben, wenn seine Forderung rechtskräftig festgestellt oder unbestritten ist. In diesem Falle muss der Mieter den Vermieter vor Fälligkeit der Mietforderung, gegen welche aufgerechnet oder zurückbehalten werden soll, schriftlich benachrichtigen. Leistungsverweigerungs- und Zurückbehaltungsrechte sind auch dann ausgeschlossen, soweit sie auf einem anderen Vertragsverhältnis beruhen.

- 11.2 Ansprüche des Mieters aus §§ 812 BGB ff. bleiben in jedem Falle unberührt

12. Versicherungen

- 12.1 Der Mieter verpflichtet sich, für die Dauer des Mietverhältnisses auf eigene Kosten eine Betriebshaftpflichtversicherung mit ausreichenden Deckungssummen abzuschließen und aufrechtzuerhalten und diese dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.
- 12.2 Der Vermieter verpflichtet sich, für die Dauer des Mietverhältnisses eine Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Sturm, Wasser- und sonstige Elementarschäden mit ausreichenden Deckungssummen abzuschließen und aufrechtzuerhalten. Die Kosten dieser Versicherung sind nach Maßgabe der Ziff. 8 dieses Vertrages auf den Mieter umlegbar.
- 12.3 Der Mieter unterhält derzeit auf eigene Rechnung und auf eigene Kosten eine Gebäudeversicherung gegen Feuer-, Sturm-, Wasser und sonstige Elementarschäden für das Mietobjekt und wird diese umgehend mit Eigentumsumschreibung auf den Vermieter wegen des Sonderkündigungsrechtes kündigen.

13. Bauliche Veränderung durch den Vermieter

- 13.1 Der Vermieter behält sich bauliche Veränderungen außerhalb der an den Mieter vermieteten Bereiche vor. Bei solchen Veränderungen wird der Vermieter die berechtigten Belange des Mieters berücksichtigen.
- 13.2 Der Vermieter darf Ausbesserungen, Verbesserungen und bauliche Veränderungen, die zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Beseitigung von Schäden am Mietobjekt notwendig sind sowie solche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund nach Mietbeginn in Kraft getretenen Gesetzes, Verordnung oder Ortssatzung bzw. aufgrund formell bestandskräftigen behördlichen Bescheides (z.B.: Einbau von Feuermeldern etc. pp.) durchführen muss, auch ohne Zustimmung des Mieters vornehmen. Der Mieter hat die in Betracht kom-

menden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. Im Übrigen bedarf jede bauliche Veränderung des Vermieters innerhalb des Mietobjektes der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Mieters.

- 13.3 Ausbesserungen und bauliche Veränderungen zur Erhaltung, Unterhaltung oder Modernisierung der Mietsache oder zur Beseitigung von Schäden, die zwar nicht notwendig, aber doch zweckmäßig sind, dürfen ohne Zustimmung des Mieters vorgenommen werden, wenn sie den Geschäftsbetrieb des Mieters nur unwesentlich oder für kurze Zeit beeinträchtigen. Der Vermieter wird sich mit dem Mieter über den Zeitpunkt der durchzuführenden Arbeiten abstimmen.
- 13.4 Der Mieter hat die in Ziff. 13.2 und 13.3 beschriebenen Maßnahmen zu dulden. Der Vermieter wird nach Möglichkeit sicherstellen, dass derartige Baumaßnahmen eine angemessene Zeit, mindestens jedoch einen Monat, vorher angekündigt und nicht zur Unzeit erfolgen werden und wird auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen. Der Mieter hat die betroffenen Mietbereiche zugänglich zu halten. Die Ausführung der Arbeiten darf durch den Mieter nicht behindert oder verzögert werden.
- 13.5 Wegen Maßnahmen des Vermieters nach diesem Paragrafen stehen dem Mieter Mindeungsansprüche nur dann zu, wenn die Maßnahmen mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Betriebs des Mieters verbunden sind oder den Gebrauch der Mietsache ganz oder teilweise ausschließen. Ziff. 10.5 bleibt unberührt. Ein Kündigungsrecht des Mieters gemäß § 555e BGB wegen der Durchführung solcher Maßnahmen ist ausgeschlossen.
- 13.6 Der Vermieter ist weiterhin berechtigt, auch innerhalb der Mietsache Leitungen (z.B. für Elektro, Lüftung/Kühlung, Wasser / Abwasser / Internet-Telefonkabel etc.) zu verlegen, die einer Versorgung und/oder dem Betrieb des Gebäudes insgesamt oder einzelner anderer Mietbereiche im Gebäude dienen, sofern und soweit der Mietgebrauch hierdurch nicht oder nur unwesentlich (z.B. bei Verlegung oberhalb von abgehängten Decken) beeinträchtigt wird. Hierfür und für die mit der Verlegung verbundenen Maßnahmen gelten die Ziff. 13.4 und 13.5 entsprechend.
- 13.7 Der Vermieter ist berechtigt, die Investitionskosten für notwendige und zweckmäßige Investitionen nach vorstehenden Regelungen auf den Mieter anteilig umzulegen, soweit diese den Gebrauchswert des Mietobjektes steigern.
- 13.8 Die Erhöhung der Jahresmiete ist jedoch auf 10% der anteiligen Investitionskosten beschränkt. Dadurch erhöht sich die monatlich zu zahlende Grundmiete um den 12. Teil der o.a. Umlage. Die so erhöhte monatliche Grundmiete muss erstmals für den auf die Beendigung der Modernisierungsarbeiten folgenden Monat gezahlt werden.

13.9

14. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

- 14.1 Bauliche Veränderungen durch den Mieter, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen in dem Mietobjekt nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Die Einwilligung des Vermieters darf nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Der Vermieter ist berechtigt, seine Zustimmung zu baulichen Veränderungen durch den Mieter von zusätzlichen Sicherheitsleistungen des Mieters zur Absicherung der Rückbauverpflichtung abhängig zu machen. Ändern sich die für die Erteilung maßgebenden Voraussetzungen, so kann der Vermieter die Einwilligung aus wichtigem Grund widerrufen. Das Gleiche gilt, wenn bei Durchführung der Maßnahme Auflagen nicht eingehalten wurden.
- 14.2 Durch bauliche Veränderungen dürfen Sicherheit und Stabilität des Mietobjektes bzw. des Gebäudes nicht beeinträchtigt werden.
- 14.3 Gas- und Elektrogeräte dürfen nur in dem Umfang an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden, als die vorgesehene Belastung, über die sich der Mieter vorher zu informieren hat, nicht überschritten wird. Weitere Geräte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters angeschlossen werden. In diesem Falle hat der Mieter die Kosten für die erforderliche Änderung des Netzes zu tragen.
- 14.4 Etwaige erforderliche behördliche Genehmigungen hat der Mieter auf seine Kosten zu beschaffen.
- 14.5 Der Mieter haftet für alle Schäden, die im Zusammenhang mit den vom Mieter durchgeführten Baumaßnahmen entstehen, und hat den Vermieter insoweit von allen Ansprüchen Dritter freizustellen.
- 14.6 Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen, soweit der Vermieter die – ihm vorher anzubietende – Übernahme etwa vom Mieter veranlasster Veränderungen bzw. in den Mietgegenstand eingebrachter Einrichtung ablehnt.

15. Unter Vermietung

- 15.1 Jegliche Weiterüberlassung des Mietobjektes an Dritte, insbesondere die Unter Vermietung, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Auf diese Zustimmung hat der Mieter Anspruch, wenn er schriftlich belegt, dass der Untermieter einen untadeligen Ruf und die gleiche Bonität wie der Mieter hat und der Untermieter das Objekt nicht abweichend oder intensiver nutzt als der Mieter und durch bzw. im Zusammenhang mit der Nutzung durch den Untermieter keine Rufschädigung des Objektes, des Vermieters oder anderer Mieter zu befürchten ist. Bei unberechtigter Verweigerung der Einwilligung des Vermieters zur Unter Vermietung ist das gesetzliche Kündigungrecht des Mieters nach § 540 Abs. 1 S. 2 BGB abbedungen; dem Mieter steht jedoch ein Schadensersatzanspruch zu. Der Vermieter darf die Einwilligung von Bedingungen abhängig machen. Insbesondere darf er verlangen, dass ihm der die Miete übersteigende Untermietzins als zusätzliche Miete gezahlt wird.
- 15.2 Der Vermieter erklärt sich bereits jetzt mit der Unter Vermietung bzw. Gebrauchsüberlassung an ein mit dem Mieter gemäß § 15 AktG verbundenes Unternehmen einverstanden.
- 15.3 Bei unberechtigter Unter Vermietung oder bei schuldhafter vertragswidriger Nutzung des Mietobjektes durch den Untermieter kann der Vermieter die Zustimmung zur Untermiete sofort widerrufen und verlangen, dass der Mieter unverzüglich das Untermietverhältnis kündigt. Geschieht dies nach einer entsprechenden Aufforderung des Vermieters nicht oder überlässt der Mieter unberechtigterweise das Mietobjekt einem Untermieter oder sonstigem Dritten, so kann der Vermieter diesen Mietvertrag fristlos kündigen; der Mieter bevollmächtigt den Vermieter hiermit, in diesem Falle auch das Untermietverhältnis zu kündigen. Schadensersatzansprüche des Vermieters bleiben unberührt.
- 15.4 In jedem Fall der Unter Vermietung tritt der Mieter hiermit seine sämtlichen Forderungen gegen den Untermieter, insbesondere auf Zahlung der Untermiete, bis zur Höhe der dem Vermieter nach diesem Vertrag zustehenden Ansprüche an den Vermieter sicherungshalber ab. Der Vermieter nimmt die Abtretung hiermit an. Der Mieter wird den Untermieter nach Abschluss des Untermietvertrags von der Forderungsabtretung unterrichten und Einwendungen nach § 404 BGB ausschließen.

16. Pflichten des Mieters bei Beendigung des Mietverhältnisses

- 16.1 Der Mieter ist verpflichtet, das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses in einem gebrauchsfähigen und ordnungsgemäßen Zustand, d. h. geräumt, gereinigt und unbeschädigt an den Vermieter zurückzugeben.
- 16.2 Fällige und noch nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen sind fachmännisch spätestens bei Ende des Mietverhältnisses durchzuführen, es sei denn, diese sind z.B. aufgrund nach Mietende beabsichtigter Umbaumaßnahmen des Vermieters oder eines Folgemieters sinnlos.
- 16.3 Der Mieter ist verpflichtet, durch ihn vorgenommene bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen zu beseitigen. Der Vermieter kann verlangen, dass die baulichen Veränderungen im Mietobjekt verbleiben, sofern der Vermieter hierfür eine Entschädigung in Höhe des jeweiligen Zeitwerts leistet. Spätestens 3 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses werden die Parteien das Mietobjekt gemeinsam begutachten und sich vor der Räumung des Mietobjekts über den Verbleib baulicher Änderungen und die hierfür zu leistender Entschädigung verstündigen.
- 16.4 Beim Auszug muss der Mieter alle Schlüssel, auch die selbst gefertigten, und die Schlüssel, Zugangscodes, Magnetkarten oder sonstigen Sicherungsmittel auch für alle von ihm selbst eingebauten weiteren Sicherungsvorkehrungen zurückgeben. Andernfalls ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters neue Schlosser und Sicherungsanlagen einzubauen zu lassen.

17. Betreten des Mietobjektes durch den Vermieter

- 17.1 Der Vermieter oder seine Beauftragten sind berechtigt, die Mietsache nach vorheriger Ankündigung mit angemessener Frist zu üblichen Geschäftszeiten des Mieters zu betreten.
- 17.2 Der Vermieter ist berechtigt, in Notfällen Türen im und am Mietobjekt auf ihm geeignet erscheinende Weise zu öffnen, um sich Zugang zum Mietobjekt zu verschaffen.
- 17.3 Nach Kündigung des Mietverhältnisses, hat der Mieter die Anbringung von Vermietungsplakaten oder Schildern an seinen Fenstern sowie – nach gehöriger Ankündigung – die Besichtigung der Mieträume durch den Vermieter und/oder Mietinteressenten zu dulden.

18. Außerordentliche Kündigung, Sonderkündigungsrechte

- 18.1 Die Vertragsparteien können das Mietverhältnis aus wichtigem Grunde außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt über die gesetzlichen Kündigungsgründe hinaus auch dann für den Vermieter vor, wenn
- (a) ein Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters mangels Masse abgelehnt wird,
 - (b) der Mieter ohne Genehmigung des Vermieters und trotz vorheriger Abmahnung ganz oder teilweise untervermietet oder die Mietsache ganz oder teilweise Dritten in sonstiger Weise zur selbständigen Nutzung überlässt,
 - (c) der Mieter seiner Verpflichtung zur vertragsgemäßen Nutzung gemäß Ziff. 3.1 und 3.2 trotz erfolgter Abmahnung nicht nachkommt,
 - (d) der Mieter sich trotz Abmahnung mit der Leistung der Sicherheit in Verzug befindet,
 - (e) mit der Zahlung eines Betrages in Höhe von zweien Monatsmieten inkl. Betriebs-/ Nebenkostenvorauszahlungen im Rückstand ist.
 - (f) ungeachtet einer schriftlichen Abmahnung einen vertragswidrigen Gebrauch des Mietgegenstandes fortgesetzt, insbesondere wenn er einem Dritten den Gebrauch des Mietgegenstandes unbefugt überlässt.

19. Datenschutz

Von beiden Vertragspartnern werden Daten im Rahmen der Verwaltung des Mietverhältnisses gespeichert. Vermieter und Mieter versichern, dass nur solche Daten gespeichert und verwendet werden, die für die ordnungsgemäße Bearbeitung des Mietverhältnisses benötigt werden, und nur soweit dies nach den Bestimmungen der einschlägigen datenschutzrechtlichen Vorgaben zulässig ist.

20. Änderung des Vertrags

1. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Änderungen dieses Vertrags einschl. der Vertragsanlagen, die Bestandteil dieses Mietvertrags sind, bedürfen schriftlicher Vereinbarung. Diese Klausel kann auch nicht mündlich abgeändert werden.

3. Dieser Vertrag bedarf der Schriftform. Den Parteien sind die besonderen gesetzlichen Schriftformerfordernisse der §§ 550 i. V. m. 578, 126 BGB bekannt. Sie verpflichten sich gegenseitig, auf Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schriftformerfordernis, insbesondere mit dem Abschluss von Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträgen Genüge zu tun, und bis dahin den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen.

21. Rechtswirksamkeit

Sollte eine der Bestimmungen dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, so berührt das die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht. Die Vertragspartner sind in diesem Fall verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine dem wirtschaftlichen Gehalt der fraglichen Bestimmung entsprechende wirksame Formulierung zu ersetzen.

Niederkassel, den 29.10.2021

(Vermieter)

(Mieter)

Anlage 4.5.2 zum Kaufvertrag über die Geschäftsanteile der [REDACTED]

Betreff: Freistellung von Ansprüchen Dritter gem. Nr. 4.5

- Fehlanzeige -

Der Verkäufer hat keine Bürgschaftsverpflichtungen gegenüber Dritten für die Gesellschaft übernommen.

Darlehensverpflichtungen der Gesellschaft, für welche der Verkäufer persönliche oder dingliche Sicherheiten gestellt hat, bestehen nicht.

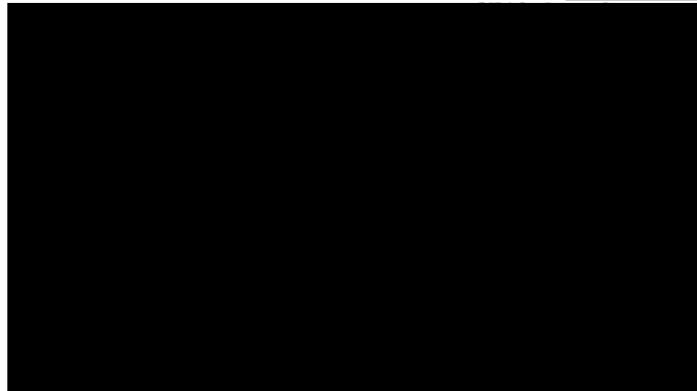
vorgelesen / zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt,
unterzeichnet als Anlage zur Urkunde vom 29.10.21
UR. Nr. [REDACTED] des Notars [REDACTED]



Anlage 5.2.7.1 zum Kaufvertrag über die Geschäftsanteile der [REDACTED]

Betreff: Liste aller Arbeitnehmer

vorgelesen / zur Durchsicht vorgelegt, genehmigt,
unterschrieben als Anlage zur Urkunde vom 29.10.2A
-UR. Nr. [REDACTED] des Notars





STADT [REDACTED] · Der Bürgermeister · Postfach [REDACTED]

Sachverständigenbüro

z.Hd. Frau [REDACTED]
[REDACTED]

Amt 60: Sachgebiet Grünunterhaltung

Bearbeit [REDACTED]
Durchwahl [REDACTED]
Zentrale [REDACTED]
Telefax [REDACTED]
E-Mail [REDACTED]
Zimmer [REDACTED]

Sprechzeiten nach Vereinbarung
Besuchen Sie uns im Internet:
[http://www.\[REDACTED\].de](http://www.[REDACTED].de)

Mein Zeichen [REDACTED]

Datum 28.11.2023

Ihre Bitte um Altlastenaukunft betreffend [REDACTED], Gemarkung [REDACTED]; Flur 34; Flurstücke 431, 432, 433, 447, 448, 449, 551, 553 & 555; [REDACTED]

Sehr geehrte Frau [REDACTED],

nach Durchsicht meiner Unterlagen kann ich Ihnen Folgendes mitteilen:

Für die Flurstücke 431, 432, 433, 447, 448, 449, 551, 553 & 555 sind keine Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen eingetragen. In den Unterlagen sind hierzu keine Hinweise vorhanden.

Dies schließt jedoch nicht aus, dass Altlasten oder Bodenveränderungen vorliegen können.

Ich hoffe, dass ich Ihnen mit diesen Informationen weiterhelfen kann. Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

ern [REDACTED]

Bankverbindungen

Kreissparkasse [REDACTED]
VR-Bank [REDACTED]

Öffentliche Verkehrsmittel

Buslinien 501, 503, 507, 508 und 551
Bahnhof [REDACTED] (ca. 5 Gehminuten):
S-Bahn-Linien [REDACTED]

Zustelladresse Rathaus

STADT [REDACTED]

GOGREEN

Der CO₂-neutrale Versand
mit der Deutschen Post

STADT [REDACTED] · Der Bürgermeister · Postfach [REDACTED] · [REDACTED]

Antragsteller

Sachverständigenbüro [REDACTED]
Frau [REDACTED]
[REDACTED]

Bauordnungsamt

Bearbeiter Herr [REDACTED]

Durchwahl
Zentrale
Telefax
E-Mail
Zimmer

Mein Zeichen [REDACTED]

Datum 06.12.2023

Vorhaben Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück

Gemarkung: [REDACTED]

Flur: 34

Flurstück: 431 432 433 447
448 449 551 553

Ihr Antrag auf Erteilung einer Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt [REDACTED] vom 28.11.2023

Sehr geehrte Frau [REDACTED]

nach Prüfung Ihres berechtigten Interesses an einer Auskunftserteilung bescheinige ich Ihnen hiermit, dass im Baulastenverzeichnis der Stadt [REDACTED] zu Lasten des Grundstücks [REDACTED] mit der Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Sieglar
Flur:	34
Flurstück(e):	431 432 433 447 448 449 551 553 555

eine Baulast eingetragen ist.

Den genauen Inhalt und Umfang dieser Baulast können Sie der diesem Schreiben als Anlage beigefügten Kopie des betreffenden Baulastenblatts entnehmen.

Die Erteilung von Auskünften aus dem Baulastenverzeichnis ist gebührenpflichtig. Die im vorliegenden Fall in Betracht kommende Verwaltungsgebühr wird mit dem nachfolgenden Gebührenbescheid erhoben.

Gebührenbescheid

Nach dem Gebührengesetz für das Land [REDACTED] (GebG NW) in Verbindung mit der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NW (AVwGebO NW) und Nr. 3.1.5.6 des Allgemeinen Gebührentarifs zur AVwGebO NW in der jeweils gültigen Fassung ist im vorliegenden Fall eine Verwaltungsgebühr in Höhe von

100,00 €

ten.

[REDACTED]
176
rf
de

Bankverbindungen
[REDACTED]
BIC COKSDE33XXX
VR-Bank
[REDACTED]
BIC GENODED1RST

Öffnungszeiten
Mo: 7:30 – 12:30 Uhr und 13:30 – 19:00 Uhr
Di, Do, und Fr: 7:30 – 12:30 Uhr
Mi: geschlossen
Vereinbarte Termine haben Vorrang.
Termine nach Vereinbarung auch außerhalb der
Öffnungszeiten möglich.

Öffnungszeiten Bürgeramt
Mo: 7:30 – 12:30 Uhr und 13:30 – 19:00 Uhr
Di, Mi, Do: 7:30 – 12:30 Uhr und 13:30 – 16:00 Uhr
Fr: 7:30 – 12:30 Uhr

Ich bitte Sie, die Verwaltungsgebühr innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheids an die Stadtkasse [REDACTED] zu überweisen.

KASSENZEICHEN (bei Zahlung bitte angeben): ➔ [REDACTED]

Bankverbindungen der Stadt [REDACTED]

Konto-Nr.: [REDACTED]

IBAN [REDACTED]

Konto-Nr.: [REDACTED]

IBAN [REDACTED]

Bei Zahlung ist die Angabe des **Kassenzeichens** unbedingt erforderlich.

Sollten Sie den Fälligkeitstermin nicht einhalten, bin ich leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages im Wege des Verwaltungswangs kostenpflichtig zu veranlassen. Bitte bedenken Sie auch, dass bei verspäteter Zahlung der Verwaltungsgebühr zusätzlich zu dieser Forderung noch Saumniszuschläge erhoben werden müssen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie vor dem Verwaltungsgericht [REDACTED], binnen eines Monats nach Bekanntgabe (bzw. nach Zustellung bei erfolgter Zustellung) des Verwaltungsaktes schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle Klage erheben. Die Klage muss den Kläger, den Beklagten und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen. Sie soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, die angefochtene Verfügung soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden.

Die Klage kann auch durch Übermittlung eines elektronischen Dokuments erhoben werden. Die elektronische Form des Dokuments ist gewahrt, wenn das elektronische Dokument für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet ist und von der verantwortenden Person qualifiziert elektronisch signiert ist und auf einem zugelassenen elektronischen Übermittlungsweg gemäß § 4 Abs.1 der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung-ERV), oder von der verantwortenden Person signiert ist und von ihr selbst auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130 a Abs.4 Zivilprozeßordnung (ZPO) eingereicht wird.

Die für die Übermittlung und Bearbeitung geeigneten technischen Rahmenbedingungen bestimmen sich nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (Elektronischer-Rechtsverkehr-Verordnung- ERV) in der jeweils gültigen Fassung. Über das Justizportal des Bundes und der Länder (www.justiz.de) können weitere Informationen über die Rechtsgrundlagen, Bearbeitungsvoraussetzungen und das Verfahren des elektronischen Rechtsverkehrs abgerufen werden.

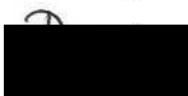
Vorbereitende Schriftsätze und deren Anlagen sowie schriftlich einzureichenden Anträge und Erklärungen, die durch einen Rechtsanwalt, durch eine Behörde oder durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts einschließlich der von ihr zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben gebildeten Zusammenschlüsse eingereicht werden, sind als elektronisches Dokument zu übermitteln. Gleches gilt für die nach der VwGO vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 55a Abs.4 Satz 1 Nr.2 VwGO sowie für die nach dem SGG vertretungsberechtigten Personen, für die ein sicherer Übermittlungsweg nach § 65 a Abs.4 Satz 1 Nummer 2 SGG zur Verfügung steht.

Ich weise daraufhin, dass eine Klage gegen die Gebührenentscheidung keine aufschiebende Wirkung bezogen auf die Zahlungsverpflichtung hat (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO).

Im Interesse der Verwaltungsvereinfachung rege ich an, sich vor Erhebung einer etwaigen Klage zunächst mit mir in Verbindung zu setzen, da in vielen Fällen Unstimmigkeiten bereits vorher rechtssicher behoben werden können. Beachten Sie bitte, dass sich die Klagefrist hierdurch jedoch nicht verlängert.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Anlagen

A black rectangular redaction box covering a handwritten signature.



Gebührenberechnung

06.12.2023

Allgemeine Verwaltungsgebührenordnung (AVwGebO [REDACTED]) vom 8. August 2023
(GV. [REDACTED] 2023 Nr. 22 vom 11.8.2023 Seite 489 bis 1014) in der zurzeit geltenden Fassung

3.1.5.6.3 Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

(je Grundstück 50,00 € bis 150,00 €)

1 Grundstück(e) zu je 100,00 €

100,00 €

Gebühr

100,00 €

(<= 0,50 abgerundet; > 0,50 aufgerundet)

100,00 €

[REDACTED]

Unterschrift

Baulastenverzeichnis von [REDACTED]

Baulastenblatt-Nr. [REDACTED]

Grundstück [REDACTED]

Seite

1

Gemarkung

Sieglar

Flur 34 Flurstück 447, 431, 432, 433, 448, 449, 551, 553, 555

Lfd.-Nr.

Inhalt der Baulast

Bemerkungen

1

2

3

Der/Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes in
[REDACTED] Flur 34,
Flurstücke 447, 431, 432, 433, 448, 449, 551, 553, 555,
verpflichten sich das öffentliche Baurecht so einzuhalten,
als ob diese Flurstücke zusammen ein einziges
Baugrundstück bildeten (Vereinigungsbaulast).

Das/die vereinigte(n) Grundstück(e) ist/sind im anliegenden
Lageplan umrandet dargestellt.

eingetragen am 03.11.2008

-Siegel-

13.11.08

Baulastenverzeichnis von [REDACTED]

Baulastenblatt-Nr. [REDACTED]

Grundstück [REDACTED]

Seite 2

Gemarkung [REDACTED]

Flur 34

Flurstück 449, 433, 555

Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks in [REDACTED] Gemarkung [REDACTED], Flur 34, Flurstück 449, 433, 555, verpflichtet sich zugunsten des Grundstücks in [REDACTED] Gemarkung [REDACTED] Flur 34, Flurstücke 447;431;551;448;432;553 die im Lageplan grün schraffierte Fläche ständig von baulichen Anlagen freizuhalten, so daß über diese Zuwegung der Einsatz von Feuerlösch-, und Rettungsgeräten jederzeit möglich ist. Den Baulastbegünstigten wird die Benutzung dieser Fläche als Zuwegung zu ihrem Grundstück, sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen gestattet (Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht).

eingetragen am 04.04.2011

-Siegel-



7251411

