SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

B O N E N K A M P

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Jülich einsehen.

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das gewerbliche Objekt

In der Ruraue 23 in 52459 Inden

Dipl.- Ing. Architekt (TH)
Heinz Bonenkamp
Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)
Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)
Florian Bonenkamp
Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (S)

Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Jülich
007 K 027/22

Bo/ho

Abb. 1

Abb. 2

Abb. 3

Abb. 4

Abb. 5

Abb. 6

Weitere Abbildungen im Wertgutachten und in der Anlage des Wertgutachtens.

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Amtsgericht	Jülich	
Grundbuch von	Pier	
Blatt	1024	Nr. 1, 2, 3, 4, 5
Gemarkung	Pier	
Flur	1	
Flurstück	402	groß = 1.913 qm
Flurstück	444	groß = 3.478 qm
Flurstück	445	groß = 580 qm
Flurstück	446	groß = 19 qm
Flurstück	447	groß = 10 qm
Größe gesamt		**6.000 qm**

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.03.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 53. Auflage, 2022

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich
Abt. 007 K
gemäß Beschluss vom 03.08.2022
Aktenzeichen: 007 K 027/22

1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 05. Oktober 2022

Teilnehmer:

- ...
- ...
- ....., Konzepta (zeitweise)
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungsstichtag

05. Oktober 2022
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Unterlagen

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.07.2022
- Flurkarte M 1:1000 vom 26.08.2022
- Bauantrag vom 14.02.2011
- Amtlicher Lageplan vom 17.02.2011
- Teilbaugenehmigung vom 05.04.2011
- Bauzeichnungen M 1:100 mit Bau- und Betriebsbeschreibung mit Genehmigungsvermerk vom 31.05.2011
- Mitteilung Baubeginn vom 30.06.2011
- Bescheinigung Fertigstellung Rohbau vom 15.11.2011
- Bescheinigung Abschließende Fertigstellung vom 15.02.2012
- Teilaufmaße
- Berechnung der beb. Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Nutzfläche
- ergänzende Angaben von den Eigentümern im Termin
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Gemeinde Inden und des Kreises Düren

2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Macrolage

Das Grundstück befindet sich an der Straße "In der Ruraue", im Gewerbegebiet Pier, östlich des Ortsteils Schophoven der Gemeinde Inden und in direkter Nähe zum Ortsteil Krauthausen der Gemeinde Niederzier.

Die aus sechs Ortsteilen bestehende Gemeinde Inden mit insgesamt rd. 7.300 Einwohnern liegt im Westen des Kreises Düren und grenzt an weitere Städte und Gemeinden des Kreises Düren.

2.2 Microlage

Die Straße "In der Ruraue" liegt - wie beschrieben - im Gewerbegebiet Pier, am westlichen Rand des Gebietes.

An das Gewerbegebiet angrenzend verläuft die Rur.

Ab rd. 1,0 km ist der Rand des Braunkohle-Tagebaus Inden.

Die nächsten Anschlussstellen der A 4 Düren und der A 44 Jülich-West sind rd. 5,0 km bzw. 10,0 km entfernt.

Entlang des östlichen Randes des Gewerbegebietes verläuft die B 56, die als Zubringer zu den vorgenannten Autobahnen dient.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

(Quelle: www.wikipedia.org)

(Quelle: www.wikipedia.org)

(Quelle: www.openstreetmap.de)

3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut:

1. Büro- / Sozialgebäude bestehend aus fünf Containern

Die ca. 2005 gebauten Container wurden in 2011 an den heutigen Standort umgesetzt.

Die Container sind miteinander verbunden worden, auf Fundamente gesetzt und bilden eine Einheit.

2. Werkhalle für Behälter- und Apparatebau

Baujahr 2011
Die freistehende Halle ist eingeschossig, nicht unterkellert.

3.1 Nutzflächen

1. Büro- / Sozialgebäude (Container)

Verkehrsfläche:				
Flur			=	25,45 qm
Bürofläche:				
Büro 3	=	15,04 qm		
Büro 2	=	15,24 qm		
Büro 1	=	15,24 qm		
Besprechung	=	38,66 qm	=	84,18 qm
Sozialbereich:				
Teeküche	=	7,56 qm		
Pausenraum	=	15,24 qm		
Umkleide	=	7,38 qm		
Waschen (als Umkleide genutzt)	=	7,32 qm	=	37,50 qm
Sanitärbereich:				
WC – H (Kunden)	=	3,62 qm		
WC – D (Kunden)	=	3,62 qm		
Vorraum	=	7,38 qm		
WC	=	3,56 qm		
Dusche	=	3,59 qm	=	21,77 qm
		ges.	=	**168,90 qm**

2. Werkhalle **= 529,73 qm**

Die Berechnung der Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage von übergebenen Bauzeichnungen, ergänzt durch ein örtliches Teilaufmaß im Termin.

Bauzeichnung und Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Gesamtobjekt wird von der Firma ..... genutzt.

Lt. Angabe der Eigentümerin des Grundstückes liegt ein Mietvertrag nicht vor.

Angaben über gezahlte Mieten wurden nicht gemacht.

4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd.-Nr. 2 zu Lasten von Flurstück 402

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserkanalrecht) für die Gemeinde Inden.
Bezug: Bewilligung vom 25.03.1977. Eingetragen am 03.05.1977. Von Blatt 700 übertragen am 29.01.2009.

Lfd.-Nr. 8 zu Lasten von Flurstück 446

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalleitungsrecht und Recht auf Wasserfläche) für den Wasserverband Eifel-Rur, Düren.
Bezug: Bewilligung vom 22.09.1978 eingetragen am 17.11.1978. Von Schophoven Blatt 1085 aufgrund Umgemarkung übertragen am 20.11.2018.

Lfd.-Nr. 9 zu Lasten aller Bewertungsflurstücke

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 27/22). Eingetragen am 13.07.2022.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Amt für Bauordnung, Tiefbau und Wohnungsbauförderung - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Inden, In der Ruraue 23
Gemarkung: Pier, Flur: 1, Flurstücke: 402, 444, 445, 446 und 447

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf den vg. Grundstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen: Flur: 1, Flurstücke: 402 und 444 Baulasten (A-171 u. A-66) eingetragen sind.

Zudem wird Ihnen bescheinigt, dass auf den vg. Grundstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen: Flur: 1, Flurstücke: 445, 446, 447 derzeit keine Baulasten i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen sind.

Anmerkung des Unterzeichners:

Es bestehen Vereinigungsbaulasten bezüglich der Flurstücke 402 und 444.

Die Auskunft und die Baulastenblätter sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGB S. 212) sind:

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und

2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

(6) **Altlastverdächtige Flächen** im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an das Umweltamt des Kreises Düren - 66/2 Technischer Umweltschutz - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren

Bezugnehmend auf Ihre Anfrage zur Auskunft aus dem Altlastenkataster ist der Sachverhalt geprüft worden.

Für das angefragte Grundstück
Gemarkung: Pier, Flur: 1, Flurstücke: 402, 444, 445, 446 und 447, Anschrift: In der Ruraue 23 in Langerwehe Pier

liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Die Flurstücke 445 - 447 befinden sich im Bereich einer Verfüllung im Zuge der Rur-Begradigung. Diese ist im Kataster unter der Kennziffer In_2873 geführt.

Die Gefährdungsabschätzung gilt als abgeschlossen. Es besteht kein Verdacht / keine Gefahr bei derzeitiger bzw. planungsrechtlich zulässiger Nutzung des Geländes.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Gemeinde Inden - Fachbereich IV - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft über Erschließungsbeiträge

Ich bescheinige, dass für die Grundstücke in der Gemarkung Pier, Flur 1, Flurstücke 402, 444, 445, 446 und 447 Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I. S. 674), ***nicht*** *mehr zu zahlen sind.*

Maßnahmen nach § 8 KAG NRW sind derzeit nicht absehbar.

Die Auskunft ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.

4.6 Wirtschaftliche Einheit

Die fünf zu bewertenden Flurstücke stellen eine wirtschaftliche Einheit dar.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau	**1. Büro- / Sozialgebäude**
Fundamente, Wände, Dachstuhl, Decken, Dacheindeckung	Bestehend aus fünf verbundenen Containern in Modularbauweise auf Punktfundamenten Container aus einer Stahlkonstruktion mit Flachdach
Ausbau	
Fassaden	Alu-Trapezblechverkleidungen mit Anstrich
Treppen	---
Fenster / Belichtung	Kunststofffenster mit Isoverglasung aus ca. 2005 angenommen
Türen	<u>Eingang</u> Tür aus Pulverbesch. Alu mit Isoverglasung <u>Innentüren</u> Birke o. a. Dekor in Stahlzargen
Wand- / Deckenbehandlung	Kunststoffverkleidungen
Bodenbeläge	Flur und WC-Anlagen mit Fliesenbelag Räume mit Laminat

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation	D + H – WC-Anlagen mit Waschbecken, eine Dusche

Heizung	Elektro-Heizkörper, teilweise auch mobile Elektrogeräte
Warm-Wasserbereitung	Elektro-Durchlauferhitzer und UT-Geräte
Elektroinstallationen	Den Nutzungen entsprechend
Besondere Ausstattung	---
Besondere Bauteile gem. DIN 277	---

5.1 WEITERE BAUBESCHREIBUNG

Rohbau	**2. Werkhalle**
Fundamente, Wände, Dachstuhl, Decken, Dacheindeckung	Einzel- / Streifenfundamte Bodenplatte aus Stahlbeton Halle aus einer Stahlkonstruktion Haupttragelemente im Abstand von 5,40 m als Zweigelenk Querrahmen Satteldach aus einer Stahlkonstruktion wie vor Eindeckung aus Thyssen-Isodach integral TL 115 <u>Halle</u> Länge: rd. 33,0 m Breite: rd. 16,0 m Traufe: 9,85 m First: 10,57 m
Ausbau	
Fassaden	Thyssen Isowand ML V 80
Treppen	---
Fenster / Belichtung	Kunststofffenster mit Isoverglasung in den Längsseiten der Halle Dachoberlichtband 20,0 m x 4,0 m aus Stegmehrfachplatten
Türen / Tore	Zwei Rolltore aus Alu-Profilen, PU-ausgeschäumt, B = rd. 6,0 m / 4,0 m Tore mit E-Antrieb Drei T-30 Türen
Bodenbeläge	Industrieboden, vergütet
Wand- / Deckenbehandlung	---

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation	---
Heizung	Halle mit Fußbodenheizung Luft- / Wasser-Wärmepumpe

Warm-Wasserbereitung	---
Elektroinstallationen	Der Nutzung entsprechend Beleuchtung der Halle durch Punktleuchten
Besondere Ausstattung	• Kranbahn als Brückenkran, zwei Kräne mit einer Tragfähigkeit von je 10 t

Besondere Betriebseinrichtungen

Hinweis:

Besondere Betriebseinrichtungen wie Ausstattung des Büro- / Sozialbereiches sowie Maschinen in der Werkhalle sind ebenso nicht Gegenstand dieser Wertermittlung wie die mobilen Container auf dem Grundstück sowie im Freibereich gelagerte Gegenstände und Materialien.

Lt. Angabe sind die vorgenannten Einrichtungen / Gegenstände Eigentum des Mieters.

Besondere Bauteile gem. DIN 277

5.2 Hausanschlüsse

Das Objekt ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation (Trennsystem lt. Lageplan und Bauzeichnungen)

5.3 Außenanlagen

Vor der Zaunanlage sind Stellplätze für Besucher angeordnet (siehe Lageplan).

Die Einfriedung des Grundstücks erfolgt durch eine Gitterzaunanlage H = 1,80 m.

Zugang / Zufahrt erfolgt durch eine Schiebetoranlage, B = 10,0 m; H = 1,80 m mit E-Antrieb sowie durch je eine Tür vorder- und rückseitig.

Die Fläche vor und teilweise neben der Werkhalle ist mit Betonverbundpflaster befestigt.
Weitere Teilflächen sind mit Schotter befestigt.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist ungenutzt und weist naturbelassenen Aufwuchs auf.

Auf dem Grundstück sind folgende Container abgestellt:

1) Zwei Materialcontainer aus verzinktem Trapezblech,
   Größe = rd. 2,10 x 4,05 und 5,05 x 2,08
2) Überseecontainer, lt. Lageplan

5.4 Bau- und Unterhaltungszustand

Der bauliche Zustand der Gebäude ist insgesamt normal und dem Baualter entsprechend.

Der Unterhaltungszustand ist teilweise vernachlässigt.

Im Einzelnen:

1. Büro- / Sozialbereich (Container)

- Die Fassaden sind anstrichbedürftig
- Die Bodenbeläge weisen Schäden auf und sind teilweise erneuerungsbedürftig
- Überprüfung der Heizgeräte auf Funktionsfähigkeit

2. Werkhalle

Die Tore sind auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Das vorderseitige Tor ist horizontal durchgebogen.

Hinweis:

Ob die vorgeschriebenen wiederkehrenden Funktionsprüfungen der technischen Einbauten wie Tore, Kranbahn, RWA-Anlagen durchgeführt wurden, konnte nicht festgestellt werden.

3. Außenanlagen

- Starke Schäden an den befestigten Flächen vor der Halle

- Rückwärtiger Grundstücksbereich - wie beschrieben - naturbelassen und ungenutzt.

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 20.000,00 € vorgenommen.

Der Abzug erfolgt bei der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.

5.5 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden nicht vorgelegt.

Konkrete Angaben über die energetische Qualität des Objektes können daher nicht gemacht werden.

5.6 Weitergehende Hinweise

1) Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand der Gebäude erfasst.
Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä..
Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

2) Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden

Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.

3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen der Gebäude wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Nach Einsicht in das Geoportal der Gemeinde Inden liegen die zu bewertenden Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 "Gewerbegebiet Pier" 1. Änderung der Gemeinde Inden, rechtsverbindlich seit dem 24.04.1998.

Das zu bewertende Grundstück ist wie folgt festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet	**GE**
Gegliedertes Gewerbegebiet (siehe schriftliche Festsetzungen)	**Zone 2**

Maß der baulichen Nutzung

Anzahl der (Voll-) Geschosse	**II**
Grundflächenzahl	**GRZ = 0,8**
Geschossflächenzahl	**GFZ = 1,6**

Der Auszug aus dem Bebauungsplan mit den schriftlichen Festsetzungen ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

Hinweis:

Die vorhandene Bebauung nutzt das zu bewertende Grundstück nur unzureichend.

Dieses zeigen die folgenden Ausnutzungsziffern.

	vorhanden	zulässig
Anzahl der Geschosse	I	II
Grundflächenzahl GRZ	0,12	0,8
Geschossflächenzahl GFZ	0,12	1,6

7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden u. a. in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Hiernach stehen 3 Verfahren zur Auswahl:

1. **das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26)**
2. **das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34)**
3. **das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39)**

Die Wahl des Verfahrens ist gemäß § 8 (Abs. 1 ImmoWertV) nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 1) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Anwendung des unmittelbaren **Vergleichswertverfahrens**, welches auf einfachem und direktem Weg zum Verkehrswert führt, setzt voraus, dass geeignete Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt entweder identisch oder nur geringfügig abweichend sind.

Die beiden übrigen Verfahren beinhalten die Ermittlung von Zwischenwerten, nämlich des **Ertragswertes** bzw. des **Sachwertes**, aus denen der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 28 ImmoWertV).
Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).
Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein gewerblich genutztes Objekt (Behälter- und Apparatebau).

Objekte der hier zu bewertenden Art werden nach ihrem Ertrag beurteilt.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Ertragswertverfahren.

Vergleichend wird auch der Sachwert ermittelt.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 15 ImmoWertV vom Richtwert gem. §§ 24 und 40 ImmoWertV des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren abgeleitet.

8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Pier

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
1	402	Gebäude- und Freifläche, In der Ruraue	1.913 qm
1	444	Gebäude- und Freifläche, In der Ruraue	3.478 qm
1	445	Gebäude- und Freifläche, In der Ruraue	580 qm
1	446	Gebäude- und Freifläche, In der Ruraue	19 qm
1	447	Gebäude- und Freifläche, In der Ruraue	10 qm
			6.000 qm

Gesamtgrundstück

Front	:	rd. 62,0 m
Rückfront	:	rd. 17,0 m
Tiefe	:	rd. 120,0 m
Grundstückszuschnitt	:	Bis rd. 55 m Tiefe nahezu rechteckig, dann trapezförmig

(siehe Flurkarte auf der folgenden Seite)

Flurkarte

440
441
260
376
375
446
447
445
448
444
25
454
402
In der Ruraue
423
23
10
413
434

8.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren beträgt zum 01.01.2022 für das hier zu bewertende Gewerbegebiet **80,00 €/qm**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- **Nutzungsart** — **Gewerbegebiet**
- **Tiefe** — **keine Angabe (k. A.)**
- **Fläche** — **k. A.**
- **Beitragszustand** — **erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG**

Das zu bewertende Grundstück bietet bezogen auf eine mögliche Bebauung Erweiterungspotential (siehe Seite 21 des Wertgutachtens).

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass lt. Bebauungsplan Flächen mit Gehölzstreifen und weiteren Abstandsflächen vorgeschrieben sind. Dieses schränkt die bauliche Nutzung des Grundstücks ein.

Unter Berücksichtigung dieser Einschränkungen wird ein Abzug von 20 % vom o. a. Richtwert vorgenommen (Faktor = 0,80).

80,00 €/qm x 0,80 = **64,00 €/qm**

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzung lt. Grundbuch)	Größe	Ansatz /qm	€ gesamt
1	402	Gebäude- und Freifläche, In der Ruraue	1.913 qm	64,00 €	122.432,00 €
1	444	Gebäude- und Freifläche, In der Ruraue	3.478 qm	64,00 €	222.592,00 €
1	445	Gebäude- und Freifläche, In der Ruraue	580 qm	64,00 €	37.120,00 €
1	446	Gebäude- und Freifläche, In der Ruraue	19 qm	64,00 €	1.216,00 €
1	447	Gebäude- und Freifläche, In der Ruraue	10 qm	64,00 €	640,00 €
			6.000 qm		
				Bodenwert gesamt =	**384.000,00 €**

8.3 Gebäudewerte

(Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277/2005 siehe Anlage des Gutachtens)

Der Gebäudewertermittlung wird - analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren - folgendes Modell zugrunde gelegt:

- Modell der Sachwertrichtlinie SW-RL
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. Anlage 8b Wert R 2006
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktoren
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen bei Wohnhäusern, abweichende Gesamtnutzungsdauer bei abweichenden Nutzungen

Bauindex für III / 2022 **Bund = 171,9 % (2010 = 100 %) Gewerbeobjekte**

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude-zeitwert
1. Büro- / Sozialgebäude (Container)	189,9	460,00 € [1]	790,70 €	150.150,00 €	46,5 [3]	80.330,00 €
2. Werkhalle	539,6	860,00 € [2]	1.478,30 €	797.690,00 €	25,0 [4]	598.270,00 €
						678.600,00 €

1 In Anlehnung an den in 2010 gezahlten Kaufpreis (indexiert) unter Berücksichtigung des Baujahres um 2005

2 In Anlehnung an die Gebäudetypen 15.1 und 15.5 Betriebs- / Werkstätten, eingeschossig sowie an industrielle Produktionsgebäude überwiegend in Skelettbauweise

Baujahr: 2011
Fiktives Baujahr: ---
Standardstufe: 3 (gemäß Definition NHK 2010)
Bandbreite ges.: ---
Ausgangswert: **835,00 €/qm BGF**

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss
Anpassungsfaktoren: 1,03 wg. innovativer Heizung und Kranbahnanlage

Daraus folgt: 835,00 €/qm BGF x 1,0 x 1,03 = **860,00 €/qm BGF**

Übertrag Gebäudewert 678.600,00 €

Erläuterung der Hochzahlen 3 - 4 siehe folgende Seite

Übertrag Gebäudewert **678.600,00 €**

Orientierung für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung:

Betriebs- / Werkstätten, Produktions-gebäude	*40 Jahre +/- 10 Jahre*
Lager- / Versandgebäude	*40 Jahre +/- 10 Jahre*

3 Baualter der Container zum Bewertungszeitpunkt rd. 16 Jahre bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 35 Jahren; Restnutzungsdauer demnach 24 Jahre, Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **46,5 %**.

4 Baualter der Halle zum Bewertungszeitpunkt rd. 10 Jahre bei einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren; Restnutzungsdauer demnach 30 Jahre, Abschreibung gem. Anlage 8b WertR 06 linear = **25,0 %**.

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277	+	0,00 €
	=	678.600,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		0,00 €
	=	678.600,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen [1]	+	65.000,00 €
Abzug	-	0,00 €
		743.600,00 €
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**743.600,00 €**

[1] Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
Im vorliegenden Fall wird aufgrund von Grundstücksgröße und Art der Außenanlagen ein Wert zugrunde gelegt, der im oberen Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert (zum Sachwertfaktor kompatibel)	€	384.000,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	743.600,00
	€	1.127.600,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	**rd. €**	**1.128.000,00**

9.0 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

(Berechnung der Nutzflächen siehe Anlage)

Die Flächen des Objektes bestehen aus:

1. **Büro- / Sozialbereich**
2. **Werkhalle**
3. **Freibereiche als Lager- / Abstellflächen**

Die Gemeinde Inden bzw. der Kreis Düren verfügen nicht über einen gewerblichen Mietspiegel.

Auch im Preisspiegel 2021 / 22 des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) sind keine Angaben über den Kreis Düren / die Gemeinde Inden enthalten.

Lt. Marktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Düren hat es im Jahr 2021 lediglich insgesamt nur 37 Verkäufe von Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude im Kreis Düren gegeben, davon lediglich ein Verkauf in Inden.

Zur Ermittlung der Mietansätze werden folgende Vergleiche herangezogen:

Gewerblicher Immobilienmarkt 2022 / 2023 Aachen und StädteRegion Aachen, Mietspiegel und Standortanalyse

Die **Initiative Aachen** hat einen Mietspiegel und Standortanalyse über gewerbliche Nutzungen in verschiedenen Städten veröffentlicht.

Die Gemeinde Inden grenzt an / befindet sich in der Nähe von der Stadt Eschweiler und der Stadt Baesweiler.

Es werden daher die vorgenannten Städte zum Vergleich herangezogen:

ESCHWEILER	Mieten (netto, kalt) je m² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2015 - 2021
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	bis 8,50 €
Lagerflächen Produktionsflächen	2,00 € bis 4,00 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

BAESWEILER	Mieten (netto, kalt) je m² nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit
	2015 - 2021
Einzelhandel	< 5,00 € bis 10,00 €
Büromarkt	< 6,50 € bis 10,00 €
Lagerflächen	3,00 € bis 4,00 €
Produktionsflächen	3,50 € bis 6,50 €

Quelle: Eigene Erhebung INITIATIVE AACHEN

Auch wenn die vorgenannten Auswertungen nicht direkt vergleichbar sind, können sie dennoch als Anhalt herangezogen werden.

Es werden für das Bewertungsobjekt folgende Ansätze zugrunde gelegt:

1. Büro- / Sozialbereich = 5,50 €/qm
2. Werkhalle = 4,00 €/qm
3. Freibereich für Lager / Abstellen u.a. = 250,00 €/mon. pauschal

Somit ergibt sich folgende Berechnung:

1. Büro- / Sozialbereich	rd.	168,9 qm	x	5,50 €	=	€	928,95
2. Werkhalle	rd.	529,7 qm	x	4,00 €	=	€	2.118,80
Freibereiche als Lager- / Abstellflächen		- pauschal -			=	€	250,00
						€	3.297,75 x 12
		Jahresrohertrag				**€**	**39.573,00**

Übertrag Jahresrohertrag **39.573,00 €**

Übertrag Jahresrohertrag **39.573,00 €**

./. Bewirtschaftungskosten gemäß § 19 ImmoWertV in Anlehnung an die II. BV

Verwaltung	2,0 %		v.	39.573,00 €	= €	791,00		
Instandhaltung								
Büro- / Sozialbereich	168,9 qm NF		x	12,00 €	= €	2.027,00		
Werkhalle	529,7 qm NF		x	7,50 €	= €	3.973,00		
Freibereich (Flächen-befestigungen, Zäune, Tore)	- pauschal -				= €	500,00		
Mietausfall-wagnis	4,0 %		v.	39.573,00 €	= €	1.583,00	- €	8.874,00
					Reinertrag		= €	30.699,00

	1		**2**				
(angenom. Liegenschaftszinssatz = 5,5 %)							
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag							
384.000,00 €	x	5,5				- €	21.120,00
	100						
				Anteil des Gebäudes am Reinertrag		€	9.579,00

mit 5,5 % kapitalisiert bei einer gewichteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 27 Jahren; Barwertfaktor = 13,90
gem. Anlage 2 zu § 34 ImmoWertV

Gebäudeertragswert	€	133.148,00
Bodenwert	+ €	384.000,00
vorläufiger Ertragswert	= €	517.148,00
Zuschlag / Abzug	+/- €	0,00
	= €	517.148,00

vorläufiger Ertragswert **rd. € 517.000,00**

Erläuterung zu den Hochzahlen 1 - 2 siehe folgende Seite

1 Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst (§ 21 (2) ImmoWertV).

2 Im Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren heißt es:

Liegenschaftszinssätze für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude
Aus Mangel an auswertbaren Kauffällen konnten keine verlässlichen Daten für die o.g. Gebäude im Berichtszeitraum abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung benachbarter Gutachterausschüsse und der Beobachtungen auf den regionalen Grundstücksmärkten beschließt der Gutachterausschuss für den Kreis Düren einen Liegenschaftszinssatz von 5,5 % für Gewerbeimmobilien.

Zum Vergleich:
Der Gutachterausschuss der StädteRegion Aachen hat im Marktbericht 2020 die folgenden Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Gewerbe / Produktion (im ehem. Kreis Aachen ohne die Stadt Aachen)
6,3 % +/- 1,9 %

Aktuellere Liegenschaftszinssätze sind nicht veröffentlicht worden.

Unter Abwägung von Lage, Objektart und Lage auf dem Grundstücksmarkt wird für das Bewertungsobjekt ein Liegenschaftszinssatz von 5,5 % zugrunde gelegt.

Zusammenstellung der Werte		
vorläufiger Sachwert	**€**	**1.128.000,00**
vorläufiger Ertragswert	**€**	**517.000,00**

10.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zum Verkehrswert heißt es in § 194 des BauGB: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wie bereits unter Punkt *7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden, der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Im vorliegenden Fall ist jedoch aufgrund der Objektart (häufig Eigennutzung) auch der Sachwert ermittelt worden.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der Objektart wird der Verkehrswert sowohl vom Sachwert als auch vom Ertragswert abgeleitet.

In die Verkehrswertermittlung gehen der vorläufige Sachwert mit dem 1-fachen und der vorläufige Ertragswert mit dem 2-fachen Wert ein.

Daraus folgt:				
vorläufiger Sachwert	1.128.000,00 €	x 1	=	1.128.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	517.000,00 €	x 2	=	1.034.000,00 €
			=	2.162.000,00 € : 3
			=	720.667,00 €
vorläufiger Verkehrswert				**rd. 721.000,00 €**

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist regelmäßig gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV Folgendes zu berücksichtigen:

1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt **(Marktanpassung)**

2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks **(boG)**

Zu 1) Marktanpassung

Der vorgenannte Wert wird als Ausgangswert zugrunde gelegt. Eine weitere Marktanpassung erfolgt nicht.

Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel oder Bauschäden sowie
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 18 - 19 des Wertgutachtens)
- 20.000,00 € als Rechengröße

Vorläufiger Verkehrswert	=	721.000,00 €
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV		
a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten	-	20.000,00 €
	=	701.000,00 €
Verkehrswert	**rd.**	**700.000,00 €**

Der Verkehrswert
des gewerblichen Objektes

In der Ruraue 23

in 52459 Inden

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 05.10.2022
als wirtschaftliche Einheit
mit

700.000,00 €

Aufgeteilt auf die Flurstücke ergibt sich:

Flurstück 402

234.570,00 €

Flurstück 444

426.470,00 €

Flurstück 445

37.120,00 €

Flurstück 446
1.200,00 €

Flurstück 447
640,00 €

Ergänzende Ausführungen zu der ermittelten Werten / der Verkehrswerte:

Objekte der hier zu bewertenden Art liegen überwiegend in Gewerbe- / Industriegebieten mit einem (teilweise deutlich) geringerem Bodenwertniveau.

Aufgrund dieses hohen Bodenwertniveaus ergibt sich im vorliegenden Fall eine ungewöhnlich hohe Differenz zwischen Sachwert und Ertragswert, da der Bodenwert im Sachwertverfahren direkt und in voller Höhe eingeht, während er im Ertragswertverfahren von nur untergeordneter Bedeutung ist.

Herzogenrath, 28. November 2022

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens und der dazugehörigen Anlagen (auch in elektronischer Form) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers des Gutachtens gestattet.

LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung** – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBI. I 2021, 44).

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien 2006** – Wert R 2006, in der Neufassung vom 01.03.2006)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch G zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Stadtentwicklung der Städte v. 21.12.2006, BGBI S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 22.04.1993, BGBI. I S. 466)

DIN 276
Kosten von Hochbauten (Juni 1993)

DIN 277
Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987)

Wohnflächenverordnung WoFlV
Vom 01.01.2004

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

II. Berechnungsverordnung (II. BV), letzte Änderung durch Art. 3 VO vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber
Wert R 06, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK 2000, 9. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber, Simon, Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs-, und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von Wert V und BauGB
Bundesanzeiger Verlag
5. Auflage 2007

Simon, Reinhold
Wertermittlung von Grundstücken
Luchterhand Verlag
9. Auflage 1998

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Herausgeber Kleiber, Simon

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Düren
Stand 01.01.2022
Gewerblicher Immobilienmarkt StädteRegion Aachen / Aachen 2022/2023