

Heike Grafen

Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Von-Görschen-Straße 6 52066 Aachen T 0241 50 59 21 F 0241 400 60 15

Verkehrswertgutachten

**für das mit einem Geschäftshaus bebaute Grundstück Adalbertstraße
25/25a / Peterstraße o. Nr. in 52062 Aachen**



Datum des Gutachtens: 4. August 2025

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen: 18 K 60/24

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lagefaktoren	9
2.2	Zuschnitt und Topografie	11
2.3	Bodenbeschaffenheit	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.5	Planungsrechtliche Situation	13
3	Gebäudebeschreibung	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Baurechtliche Situation	16
3.3	Nutzung des Grundstücks	17
3.4	Baubeschreibung	17
3.5	Außenanlagen	19
3.6	Bau- und Unterhaltungszustand	20
3.7	Nutzbarkeit / Drittverwendungsfähigkeit	21
3.8	Berechnungen	23
3.8.1	Berechnung der Nettoraumflächen gem. DIN 277 (2021)	23
3.8.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	25
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
5	Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV)	26
6	Gebäudedaten	28
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	29
7.1	Allgemeines	29
7.2	Szenario 1	30
7.2.1	Ertragswert der baulichen Anlagen Szenario 1	30
7.2.2	Vorläufiger Ertragswert Szenario 1	35
7.3	Szenario 2	36
7.3.1	Ertragswert der baulichen Anlagen Szenario 3	36

7.3.2	Vorläufiger Ertragswert Szenario 2	38
7.4	Berücksichtigung der allgem. Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	38
7.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	39
7.5.1	Baumängel / Bauschäden	39
7.5.2	Baulasten	39
7.5.3	Overrent	39
7.5.4	Investitionskosten Umnutzung Obergeschosse	40
7.5.5	Mietausfall in der Umbauphase	41
7.6	Ertragswert	41
7.6.1	Ertragswert Szenario 1	41
7.6.2	Ertragswert Szenario 2	42
7.6.3	Diskussion der Ertragswerte	42
8	Verkehrswert	42
9	Einzel-Verkehrswerte der Flurstücke im Falle der separaten Veräußerung	43
9.1	Verkehrswert des überbauten Flurstücks Nr. 1076 unter Berücksichtigung des Überbaus	43
9.2	Verkehrswert des überbauten Flurstücks Nr. 790 unter Berücksichtigung des Überbaus	45
9.3	Verkehrswert des Stammgrundstücks, Flurstück Nr. 619 unter Berücksichtigung des Überbaus	46
10	Anhang	49
10.1	Fotos	49
10.2	Planunterlagen, ohne Maßstab	76

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungstichtag: 04.06.2025

Qualitätstichtag: 04.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 04.06.2025

Teilnehmende: der Zwangsverwalter,
die Sachverständige Heike Grafen

Wertermittlungsobjekt: vollständig mit einem Geschäftshaus überbautes Grundstück

Baujahr: ursprünglich vermutlich überwiegend vor 1950

Nutzungsfläche (DIN 277): insgesamt rd. 1.450 m²

Bruttogrundfläche: insgesamt rd. 2.214 m²

Objektbezogene Unterlagen:- Recherche im Bauaktenarchiv der Stadt Aachen am 22.05.2025

- Grundbuchauszug ohne Abt. III vom 26.02.2025
- schriftliche Auskunft der Stadt Aachen zur Erschließungsbeitragssituation vom 19.05.2025
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 04.06.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen vom 26.05.2025
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen vom 07.05.2025
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 04.06.2025
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2024 (Stand 01.01.2025) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
- Gewerbemietpreisbericht 2024/2025 der Initiative Aachen

Besonderheiten:

- Alle Mieterträge und Verkehrswerte werden netto d. h. ohne Umsatzsteuer angegeben und berücksichtigt.
- Für diese Bewertung wird die Betriebsfortführung gemäß Mietvertrag der derzeitigen Nutzungen im Erdgeschoss unterstellt.
- Sämtliche Ladeneinrichtungen stehen im Eigentum der Mieter und sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.
- Das zu bewertende Grundstück besteht aus drei Flurstücken, Gemarkung Aachen, Flur 80, Flurstück 619, 790 und 1076. Die Flurstücke sind mit einem einheitlichen Gebäude überbaut und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Im Folgenden werden die Flurstücke insgesamt als „das

Grundstück“ bezeichnet. Auftragsgemäß sind für die Zwecke der Zwangsversteigerung zusätzlich die Werte der einzelnen Flurstücke auszuweisen. Dabei wird das Flurstück 619 als Stammgrundstück, von dem aus die Flurstücke 790 und 1076 überbaut werden, bewertet.

- Im Jahr 2024 war im Vergleich zum Vorjahr eine leichte Steigerung der Transaktionszahlen und eine Stabilisierung, teilweise auch leichte Steigerung des Preisniveaus zu verzeichnen. Dennoch ist der Grundstücksmarkt in der Städtereion Aachen am Wertermittlungstichtag immer noch geprägt durch ein zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die stagnierende Wirtschaft, die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten und erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden zu nennen, wenngleich ein gewisser Gewöhnungseffekt zuletzt zu einem etwas mutigeren Verhalten der Marktteilnehmer führte. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2025 sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBl. I S. 2178), in der zurzeit gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020
- Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für Gebäude MF-GIF 2023, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.

wesentliche verwendete

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)

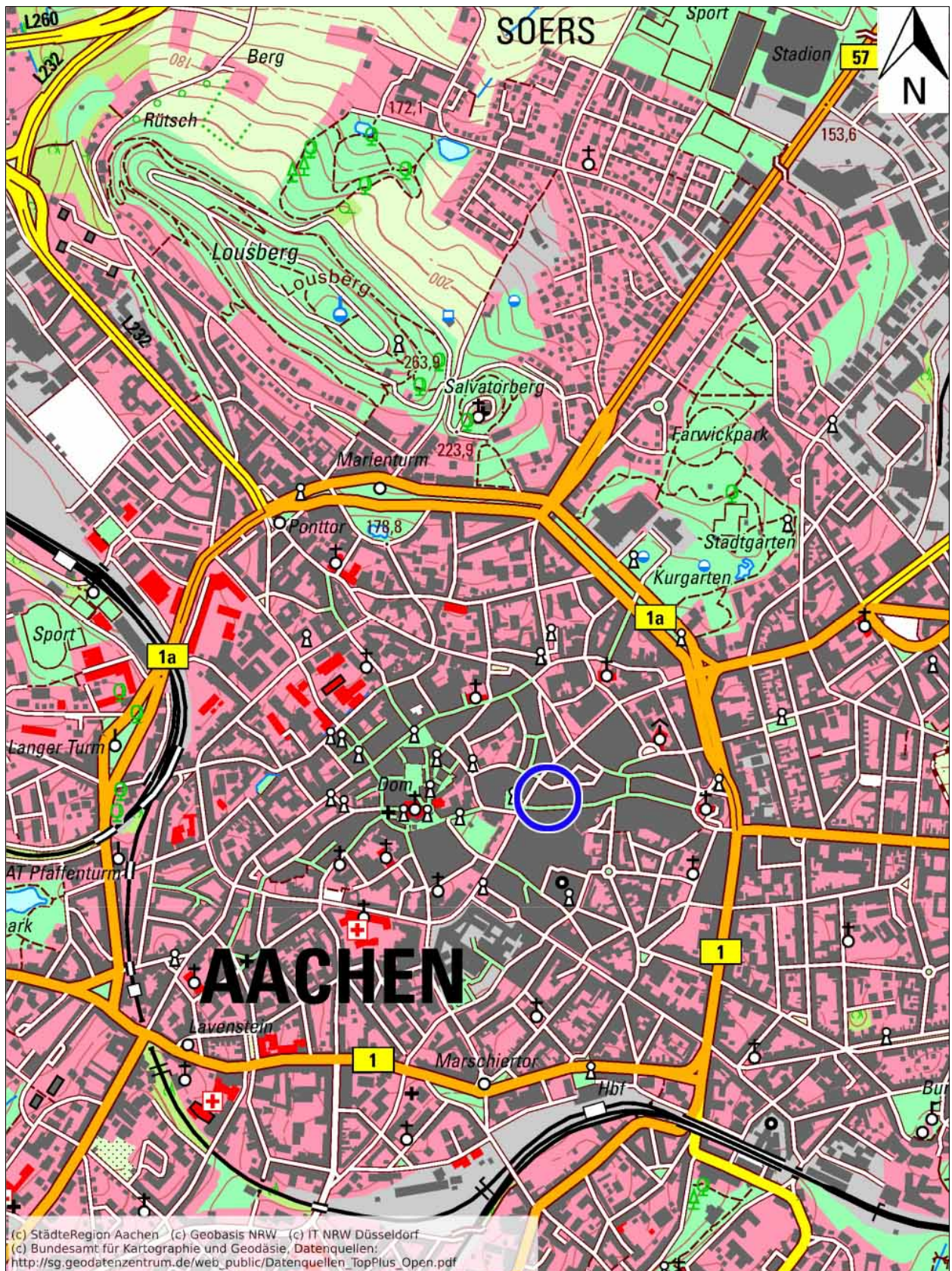
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2025
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer
- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Positionen. Stuttgart: BKI, 2014
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart: BKI, 2014
- Fischer, Roland; Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2013
- Tillmann, Hans-Georg, Dr., Kleiber, Wolfgang, Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Schwirley, Peter; Dickersbach, Marc: Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2018
- Bienert, Sven, Wagner, Klaus (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH, 2018
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH 2021
- Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung, Kommentar zur Wohnflächenverordnung, 5. Auflage Essen, Wingen Verlag, 2019
- Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien der HypZert Fachgruppe Einzelhandel, Stand: April 2023, 6. Auflage

Hinweis:

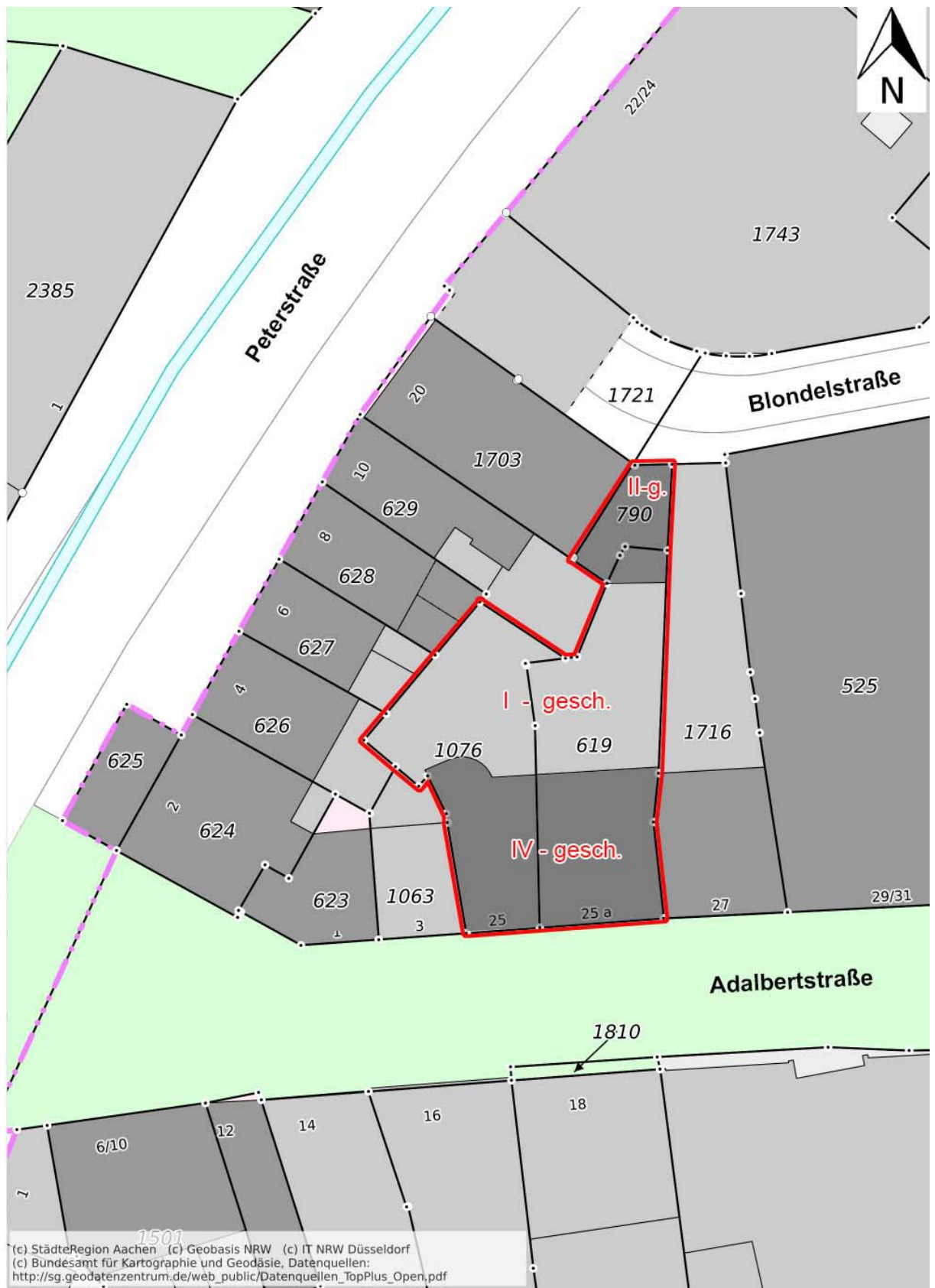
Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber zum angegebenen Zweck zu verwenden.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung oder Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich seiner Anlagen bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

2 Grundstücksbeschreibung



Digitale Topographische Karte 1:15.000 (DTK15), <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>



Lageplan M ca. 1:525 (Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de>)

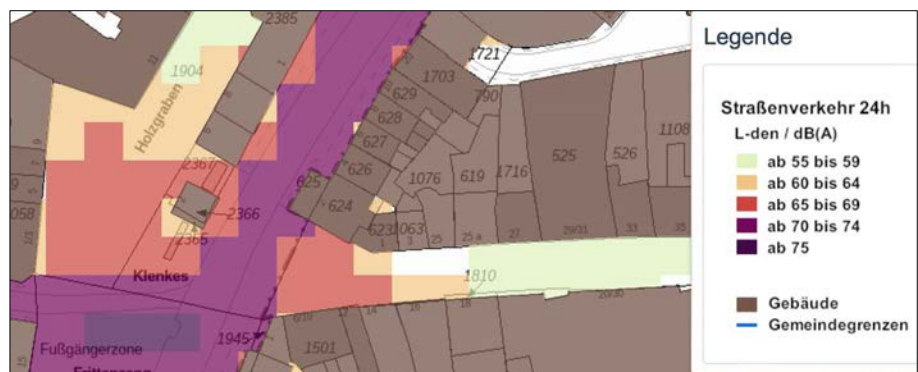
2.1 Lagefaktoren

Makrolage:	Das zu bewertende Grundstück liegt im Zentrum der Aachener Innenstadt zwischen der Einkaufsstraße Adalbertstraße im Süden und der Blondelstraße im Norden. Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Aachen seit dem 21.10.2009 die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 563.000 Einwohnern, von denen rd. 252.000 in Aachen gemeldet sind.
Strukturdaten:	Der Index für die einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2025 je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) liegt für Aachen bei: 94,0 (98,4 NRW), d. h. dass die Kaufkraft der Einwohner bezogen auf den Einzelhandel ca. 4,5 % unter dem Landesdurchschnitt und ca. 6% unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Die Zentralitätskennziffer 2025 beträgt für Aachen 116,7, d.h. es findet ein Kaufkraftzufluss aus der umliegenden Region statt. (Quelle: IHK Aachen, Stand 2025)
Mikrolage:	Das Grundstück wird im Süden von der Adalbertstraße, einer Hauptgeschäftsstraße in der Aachener Innenstadt, die als Fußgängerzone ausgebildet ist, erschlossen. Die Adalbertstraße ist gepflastert und verfügt über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie über Beleuchtungseinrichtungen. Im Westen und Osten grenzt das Grundstück an mit Geschäftshäusern bebaute Grundstücke. Im Norden grenzt das Grundstück an die Blondelstraße, eine zweispurige, asphaltierte Straße in einer Tempo-30-Zone mit beidseitigen Gehwegen und eingeschränkten Parkmöglichkeiten im Straßenraum. Das Gebiet ist als Mischgebiet mit geschlossener Bauweise zu bezeichnen. In der näheren Umgebung befinden sich an der Adalbertstraße überwiegend viergeschossige Einzelhandelsimmobilien. Die Erdgeschosszonen, teilweise das 1. Obergeschoss dienen vorwiegend dem Einzelhandel. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite stehen mehrere Immobilien, teilweise schon seit vielen Jahren leer (Hausnummern 12,18, 34-44, 44a und 48). Gegenüber an der Adalbertstraße befindet sich ein Galeria-Warenhaus. In den Obergeschossen ist teils Wohn-, Lager- oder Büronutzung, vielfach leerstehend, angesiedelt.
Verkehrslage:	Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als mäßig einzustufen. Kostenlose Parkplätze sind in der Aachener Innenstadt nicht vorhanden. Die nächsten öffentlichen Parkhäuser befinden sich in der Blondelstraße oder auf dem Dach des gegenüber gelegenen Galeria-Warenhauses in ca. 300 Entfernung. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt Aachen-Europaplatz auf die A544 befindet sich (ab September 2025) in ca. 1,7 km Entfernung mit Anschluss an die A4 in Richtung Köln bzw. Niederlande und an die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien. Die Anbindung an den ÖPNV ist als sehr gut einzustufen.

Der Aachener Bushof sowie die Bushaltestelle Elisenbrunnen befinden sich in ca. 200 bis 300 m Entfernung. Der Aachener Hauptbahnhof ist ca. 1 km entfernt.

Versorgungseinrichtungen: Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Umkreis von ca. 500 m Entfernung. Das Warenangebot einer Großstadt ist im Stadtzentrum von Aachen unmittelbar vorhanden.

Immissionen: Immissionen bestehen in Form von Verkehrslärm, ausgehend von der Peterstraße im Westen. In der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (<http://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/>) ist für das zu bewertende Grundstück ausgehend von der Peterstraße an der Adalbertstraße ein 24-Stunden Lärmpegel durch Straßenverkehr bis zu 59 dB(A) angegeben (s. u.). Dies überschreitet die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 für Mischgebiete (tags 60 dB(A)) nicht. Der Immobilienmarkt würde daher in dieser Lage keine diesbezügliche Wertminderung anbringen.



Ausschnitt aus der Lärmkarte 2022 NRW (<https://www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de>)

Gewerbelage: Gem. dem gewerblichen Mietspiegel für den Aachener Einzelhandel 2024/2025 handelt es sich um eine 1a-Lage mit einem Mietniveau von 40 €/qm und mehr. Die durchschnittliche Passantenfrequenz beträgt an Samstagen rd. 40.000 Passanten und an den anderen Wochentagen rd. 24.000 Passanten (Quelle: <https://hystreet.com>). Die hohe Leerstandsquote im benachbarten Umfeld spiegelt jedoch die Krise des stationären Einzelhandels. Das hier zu bewertende Grundstück profitiert dabei von der Nähe zur touristisch interessanten Altstadt, die sich als Einzelhandelslage positiv entwickelt. Positive Signale gehen auch aus von der vorbereitenden Untersuchung östliche Innenstadt der Stadt Aachen (s. <https://ratsinfo.aachen.de/public/doc?DOLFDNR=1384963&DOCTYP=130&OTYP=41&ANNOTS=1> und Aachener Zeitung vom 09.06.2025 „Wie die Stadt Aachen die östliche Innenstadt entwickeln will“) sowie einem studentischen Wettbewerb zur Entwicklung des seit vielen Jahren leerstehenden, ehemaligen Wehmeyer-Areals (Adalbertstraße 34 bis 46), den der Eigentümer in Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Städtebau der RWTH Aachen durchführt (s. Aachener

Zeitung vom 02.06.2025: „Bewegung an der Adalbertstraße:
Nutzungskonzept für Wehmeyer und Co. in Arbeit“).

Wohnlage:	Die Lage an der Adalbertstraße ist gemäß der Wohnlageliste zum Mietspiegel der Stadt Aachen als mittlere Wohnlage einzustufen. Sie birgt einerseits Vorteile in Bezug auf Einkaufsmöglichkeiten und Nähe zu Veranstaltungsorten, Kneipen und Restaurants, andererseits auch Nachteile in Bezug auf Erreichbarkeit, Parkmöglichkeiten, Immissionen sowie private Freibereiche.
Entwicklungszustand:	Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topografie

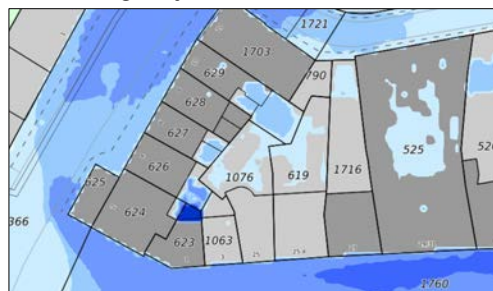
Die Straßenfrontlänge beträgt an der Adalbertstraße ca. 18 m und an der Blondelstraße ca. 3,50 m, die Grundstückstiefe beträgt zwischen ca. 24 und ca. 41 m, im Mittel ca. 37 m.

Das Grundstück hat einen polygonalen, unregelmäßigen Zuschnitt und weist weitgehend ebenes Gelände auf.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten:	Der Fachbereich Umwelt und Klima der Stadt Aachen teilte mit Schreiben vom 07.05.2025 mit, dass nach den dort vorliegenden Unterlagen (Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen) kein Verdacht auf Altlasten besteht. Im Weiteren wird ein von Schadstoffen unbelasteter und normal tragfähiger Untergrund vorausgesetzt.
------------	--

Hochwasser:	Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei außergewöhnlichen (100-jährlichen) als auch bei extremen ($h_N = 100 \text{ mm/ m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr der Adalbertstraße sowie teilweise der Flachdächer des Bewertungsobjektes besteht.
-------------	---



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregengefahren (außergewöhnlich) o. M.
(Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Aachen, Blatt 38450
Bestandsverzeichnis: Katasterbezeichnung:	lfd. Nr. 1: Gem. Aachen, Flur 80, Flurstück 619, Gebäude- und Freifläche, Adalbertstraße 25a, groß 330 m ² lfd. Nr. 2: Gem. Aachen, Flur 80, Flurstück 790, Gebäude- und Freifläche, Peterstraße, groß 53 m ² lfd. Nr. 3: Gem. Aachen, Flur 80, Flurstück 1076, Gebäude- und Freifläche, Adalbertstraße 25, groß 277 m ²
Abteilung I:	Die Eigentümerin ist dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	lfd. Nr. 1: <i>vorläufiger Insolvenzverwaltungsvermerk</i> lfd. Nr. 2-4: <i>Zwangsversteigerungsvermerke</i> lfd. Nr. 5-7: <i>Zwangsverwaltungsvermerke</i>
Abteilung III:	<i>-liegt nicht vor</i> Die hier ggf. bestehenden Eintragungen werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eventuell noch valutierende Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden. Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.
Baulasten:	Im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Aachen vom 26.05.2025 Vereinigungsbaulasten zulasten der hier zu bewertenden Flurstücke (s. 7.5.2).
Erschließungsbeiträge:	Mit schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Aachen vom 19.05.2025 wurde folgendes mitgeteilt: <i>„für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Adalbertstraße“ werden keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung mehr erhoben. Für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Peterstraße“ werden keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung mehr erhoben. Eine Beitragserhebung nach § 8 KAG entfällt, da das Gesetz zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG NRW) rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist. Aus diesem Schreiben können keine Rechte gegen die Stadt hergeleitet werden.“</i>

Hinweis: Die Lage des Flurstücks 790 wird zwar im Grundbuch mit Peterstraße angegeben, tatsächlich grenzt das Flurstück jedoch gemäß Katasterplan an die Blondelstraße. Auf telefonische Nachfrage bei der Stadt Aachen wurde mitgeteilt, dass o. a. Auskunft auch für die Blondelstraße gilt.

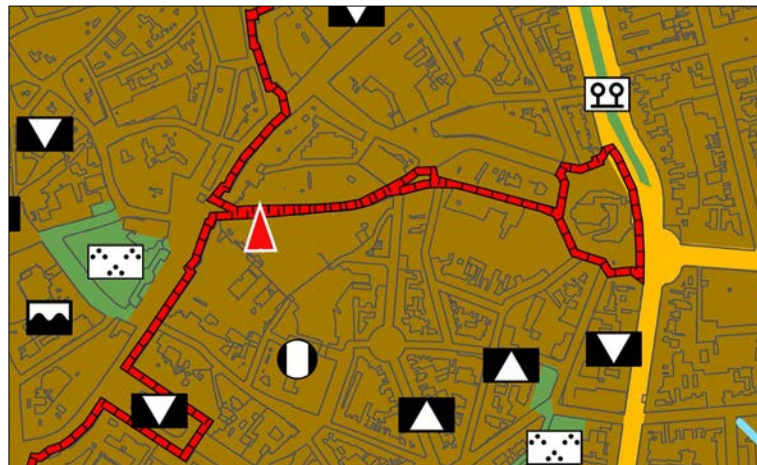
Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

Denkmalschutz: Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Aachen eingetragen.

Mietverträge: Für die beiden Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss des Objektes bestehen Mietverträge, die vom Zwangsverwalter vorgelegt wurden (s. u.).

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung: Im Flächennutzungsplan (FNP) von Aachen mit Stand vom 29.09.2022 ist dieses Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.



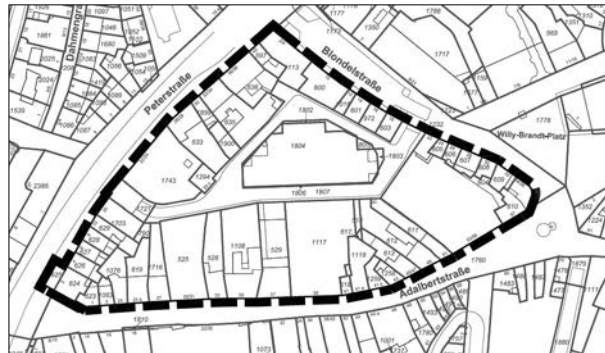
FNP Aachen (Ausschnitt, Quelle: <https://geoportal.aachen.de>)

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 959 „Peterstraße / Blondelstraße“ mit Rechtskraft vom 27.10.2014.

Der Bebauungsplan enthält ausschließlich nachfolgende schriftliche Festsetzungen:

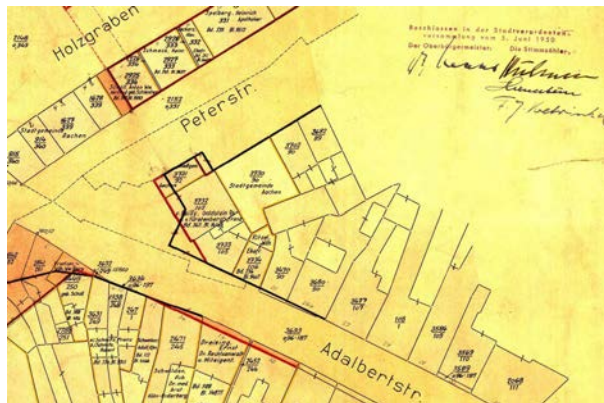
„Für das Plangebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- 1. Bordelle oder bordellartig Nutzungen einschließlich der Wohnungsprostitution*
- 2. Vergnügungsstätten mit den Zweckbestimmungen Sex-Darbietungen und/oder Sex-Filme und/oder Sex-Videovorführungen.*
- 3. Spielhallen und Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten o .ä. dienen und Einrichtungen, die dem Aufenthalt und/oder der Bewirtung von Personen dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 Strafgesetzbuch, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.“*



B-Plan Nr. 959 der Stadt Aachen (Ausschnitt)

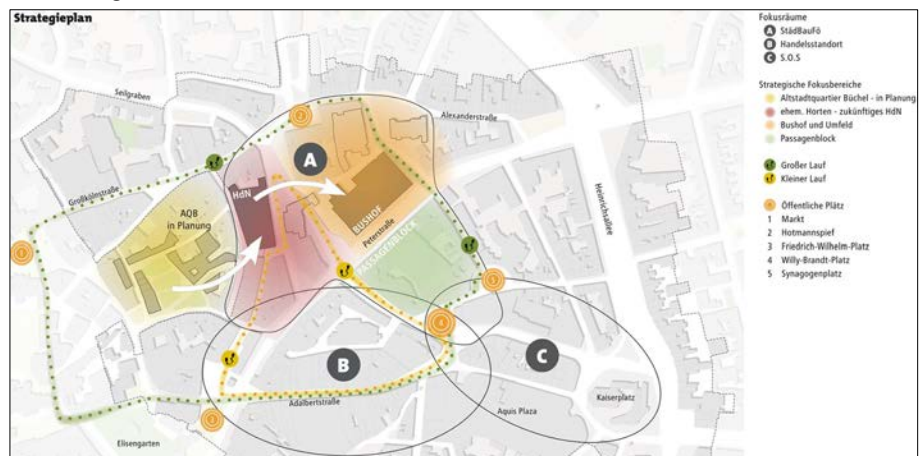
Außerdem gilt in diesem Bereich der Fluchtlinienplan Nr. 330 der Stadt Aachen mit Rechtskraft vom 05.06.1950.



Fluchtlinienplan Nr. 330 der Stadt Aachen (Ausschnitt)

Sonstiges:

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet „Innenstadt“, für das am 08.10.2002 ein vereinfachtes Sanierungsverfahren beschlossen wurde und in einem Gebiet, für das die Einleitung / Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach §141 Baugesetzbuch (BauGB) als Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für das Gebiet „Östliche Innenstadt“ in der Stadt Aachen am 14.01.2022 öffentlich bekannt gemacht wurde.



Strategieplan aus VU östliche Innenstadt Aachen, Abb. 169, S. 223

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung wurden am 22.04.2025 in öffentlicher Sitzung des Rates der Stadt Aachen öffentlich bekannt gemacht. Der Rat der Stadt Aachen nimmt in dieser Sitzung die Ausführungen der Verwaltung, den Abschlussbericht und das Handlungsprogramm der vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach §141 BauGB mit den drei strategischen Fokusbereichen (A: Städtebauförderung, B: Handelsstandort und C: Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit) und der Priorisierung der Maßnahmen für die östliche Innenstadt abschließend zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung,

- gemäß der Empfehlung des Abschlussberichts den Beschluss über ein Stadtumbaugebiet nach § 171 b Baugesetzbuch (BauGB) (u.a. für die Beantragung von Städtebaufördermitteln) vorzubereiten,
- ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) auf der Grundlage der neuen Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen (2023) im Fokusbereich A zu erarbeiten und
- das gesamte Handlungsprogramm für die östliche Innenstadt entsprechend der beschriebenen Prioritäten schrittweise umzusetzen. Ein förmliches Sanierungsgebiet soll zunächst nicht festgesetzt werden.

Desweiteren gelten:

- die Stellplatzsatzung
- die Werbeanlagensatzung
- die Grün- und Gestaltungssatzung
- die Baumschutzsatzung
- die Satzung über Spielflächen für Kleinkinder
- die Wohnraumschutzsatzung.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Vereinzelt können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Art der Bebauung:	straßenseitig viergeschossiges Geschäftshaus in Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, mit eingeschossigem, teilweise unterkellertem Anbau mit Flachdach, sowie einem zweigeschossigen, unterkellerten Anbau mit Flachdach an der Blondelstraße, Anbauten ebenfalls in Massivbauweise
Baujahr:	ursprünglich vermutlich überwiegend vor 1950
Modernisierungen:	laufende Modernisierungen des Innenausbaus, insbesondere Boden- und Wandbeläge, Sanitärräume ca. 1999, Elektroinstallation ca. 1999 bis 2016, Lüftungsanlage ca. 2020 teilweise erneuert,

Kunststofffenster im Dachgeschoss ca. 1990er Jahre erneuert

Raumaufteilung:

Kellergeschoss:

Adalbertstraße:

Treppenhaus, Flure, Elektroverteilung, Notbeleuchtungszentrale, 4 Lagerräume, Heizungsraum mit Fernwärmeübergabestation, Traforaum, Aufzug

Blondelstraße:

Treppenhaus, 3 Kellerräume

Erdgeschoss:

Treppenhaus, Ladenlokal links mit Verkaufsfläche, Büro, Nebenraum, Lagerfläche (teilweise Blondelstraße), Freitreppe (abgetrennt), Aufzug (abgetrennt),
Ladenlokal rechts mit Verkaufsfläche, Nebenraum, WC

1. Obergeschoss:

Adalbertstraße:

Treppenhaus, ehemalige Verkaufsfläche mit Freitreppe, WC-Anlage, Aufzug

Blondelstraße:

Treppenhaus, Flur, Sozialraum mit WC, zwei Büroräume

2. Obergeschoss:

Treppenhaus, ehemalige Verkaufsfläche mit Freitreppe, Serverraum, Aufzug

3. Obergeschoss:

Treppenhaus, ehemalige Verkaufsfläche mit Freitreppe, Aufzug

Dachgeschoss:

Treppenhaus, Flure, Lüftungszentrale, WC-Anlage, Abstellraum, Aufzugsmaschinenraum, fünf Büro- oder Personalräume, Aufzug, Balkon

3.2 Baurechtliche Situation

In der Bauakte der Stadt Aachen sind folgende Vorgänge vorhanden:

- Grundriss zur Änderung des Dachgeschosses mit Stempel der Baugenehmigung vom 06.02.1962
- Grundriss Dachgeschoss mit Stempel der Baugenehmigung zum Umbau des Geschäftshauses vom 07.01.1979
- Baugenehmigung zum Rückbau der Ladenlokale zu drei separaten Geschäftseinheiten, Wiederherstellung des Zustandes vor 1970 mit Baugenehmigung vom 26.05.1999 und Bescheinigung nach abschließender Fertigstellung vom 05.10.1999
- Baugenehmigung zum Abbruch der vorhandenen haustechnischen Anlage (hier: Türschleieranlage) vom 26.05.1999 mit Bescheinigung nach abschließender Fertigstellung vom 02.09.1999
- Baugenehmigung zum Umbau des Ladenlokals, Änderung der inneren Erschließungstreppe und neue Lüftungsanlage vom 23.06.1999 mit Bescheinigung nach abschließender Fertigstellung vom 05.10.1999
- Änderungsbaugenehmigung (geänderte Ausführung des Vordaches) vom 12.10.1999
- Baugenehmigung zum Umbau des Geschäftshauses sowie die Neuaufteilung der Verkaufsfläche im Erdgeschoss vom 15.12.2015 und 26.08.2016 mit Bescheinigung nach abschließender Fertigstellung vom 31.10.2016 und 22.12.2016
- Baugenehmigung zum Umbau der technischen Anlagen und Einrichtungen vom 08.02.2017 mit Bescheinigung nach abschließender Fertigstellung vom 08.12.2020

- Baugenehmigung zum Umbau des Geschäftshauses (Änderung Brandqualität Lager/VK) vom 19.02.2018 mit Bescheinigung nach abschließender Fertigstellung vom 05.03.2018

Die ursprüngliche Baugenehmigung war nicht vorhanden.

Für diese Wertermittlung wird aufgrund der Aktenlage die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen weitgehend unterstellt. Aufgrund von Nutzerwechseln nach der letzten Genehmigung wird jedoch möglicherweise ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen sein. Bei Wieder-Innuzugnahme der Obergeschosse ist in jedem Fall ein Antrag auf Nutzungsänderung zu stellen.

3.3 Nutzung des Grundstücks

Die beiden Ladenlokale im Erdgeschoss sind vermietet. Das linke, größere Ladenlokal wird von einem Modeunternehmen genutzt, das hier eine eigene Filiale betreibt. Gemäß Mietvertrag werden übergangsweise die Toilettenanlagen im 1. Obergeschoss des Vorderhauses mitgenutzt. Die mietvertraglich geschuldeten Sozialräume im Gebäudeteil an der Blondelstraße wurden kurz nach dem Besichtigungstermin weitgehend fertiggestellt.

Das rechte Ladenlokal ist einschließlich eines Lagerraumes im Kellergeschoss an einen Bekleidungs-Einzelhändler vermietet, der hier ein inhabergeführtes Herrenmodegeschäft betreibt.

Die weiteren Lagerflächen im Kellergeschoss sowie die Räume in den Obergeschossen sind derzeit ungenutzt.

3.4 Baubeschreibung

Konstruktion:	Massivbauweise
Fundamente und Sohle:	Beton
Fassaden:	Vorderhaus zur Adalbertstraße mit zweigeschossiger Glasfassade, Stahlprofile, außen lackiert, innen Edelstahl, Glasvordach, seitlich und oben mit Naturstein bekleidet, Obergeschosse mit Fensterbändern und mit Metall-Paneelen bekleidet, Rückfassade verputzt und gestrichen, zur Blondelstraße Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, überwiegend mit Gipskarton-Abhangdecke, integrierter Beleuchtung und Klimaanlage, im Ladenlokal rechts Holzlamellendecke, in den Lager- und Nebenräumen der oberirdischen Geschosse Raster-Abhangdecke mit Mineralfaserplatten, im Kellergeschoss teilweise Beton mit Anstrich oder Gipskartonbekleidung.

Geschosstreppen:	Treppenhaus im Vorderhaus mit Stahlbetontreppenläufen mit Kunststein- oder PVC-Belag, unterseitig verputzt und gestrichen, zusätzlich (ehemals) offene Treppenanlage im linken Ladenlokal mit Edelstahlwangen, Betonbelag, unterseitig verputzt und gestrichen, jetzt im Erdgeschoss und im 2. Obergeschoss mit Gipskartonwand abgeschottet, da das Ladenlokal nur noch erdgeschossig genutzt wird, im zweigeschossigen Gebäudeteil an der Blondelstraße gewendelte Betontreppe mit Kunststeinbelag, unterseitig verputzt und gestrichen
Aufzug:	Aufzugsanlage mit Haltestellen in allen Geschossen, im EG abgetrennt und nicht zugänglich, Schachtabschlüsse mit Telekop-Schiebetüren, im KG lackiert, ansonsten Edelstahl oder verglaste Edelstahlrahmen, Aufzugskabine nicht einsehbar, gemäß Angabe funktionsfähig, jedoch derzeit außer Betrieb genommen
Dachform:	Vorderhaus mit traufständigem Satteldach, ein- und zweigeschossige Gebäudeteile mit Flachdach
Dachkonstruktion:	nicht einsehbar, Vorderhaus vermutlich mit vollkantigem Holzdachstuhl, Flachdächer in Stahlbeton
Dacheindeckung:	Vorderhaus mit Tondachziegeln eingedeckt, Flachdächer des zweigeschossigen Gebäudeteils an der Blondelstraße mit Bitumendachpappe abgedichtet, eingeschossiger Gebäudeteil mit Bitumendachpappe abgedichtet und bekiest
Dachentwässerung:	teilweise außenliegende Entwässerung mit Zinkrinnen und -fallrohren, Flachdächer teilweise mit innenliegender Entwässerung
Eingang Ladenlokale:	doppelflügelige Ganzglas-Türanlagen
Eingang Treppenhaus:	Stahltür
Eingang Blondelstraße:	Stahltür
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Kunststeinbelag oder Estrichboden mit Anstrich Erdgeschoss: überwiegend Laminatboden, PVC-Belag im Lagerbereich 1. bis 3. OG: Holzdielenbelag Dachgeschoss: PVC-Platten, Estrichboden mit Anstrich oder Teppichbelag, Gebäudeteil an der Blondelstraße mit PVC-Plattenbelag
Innenwände:	Mauerwerk oder Gipskarton-Ständerwände
Wandoberflächen:	gespachtelt oder verputzt und gestrichen, in den Obergeschossen teilweise Rohbauzustand, Sanitärräume teilweise gefliest
Innentüren:	beschichtete Türblätter mit Stahlzarge, Stahltüren als Feuerschutztüren

Fenster:	in den Ladenlokalen einfachverglaste Schaufensteranlage über zwei Geschosse, im 1. Obergeschoss nach innen mit Gipskarton-Wand verblendet, im linken Ladenlokal großes pyramidenförmiges Oberlicht in Aluminium mit Isolierverglasung, in den Obergeschossen Fensterbänder in Aluminium, Edelstahl oder Holz, überwiegend mit Einfachverglasung, im Dachgeschoss Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Glassteinfelder im Treppenhaus und im Serverraum, ein Dachflächenfenster in Holz mit Isolierverglasung im Treppenhaus sowie eine PVC-Kuppel als RWA-Anlage, Gebäudeteil an der Blondelstraße mit Kunststofffenstern mit Isolierverglasung
Sanitäre Ausstattung:	
Erdgeschoss:	im Ladenlokal rechts, ein innenliegendes WC, Handwaschbecken mit Untertischgerät im Vorraum, WC mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände teilweise ca. 1,50 m hoch gefliest
1. Obergeschoss:	ein innenliegendes Damen-WC, Handwaschbecken mit Untertischgerät im Vorraum, WC mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, PVC-Plattenbelag, Wände teilweise ca. 1,50 m hoch gefliest, ein innenliegendes Herren-WC, Handwaschbecken mit Untertischgerät im Vorraum, WC mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, PVC-Plattenbelag, Wände teilweise ca. 1,50 m hoch gefliest
Dachgeschoss:	innenliegendes Damen-WC, Handwaschbecken mit Untertischgerät im Vorraum, drei WC-Kabinen, jeweils mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, PVC-Plattenbelag, Wände teilweise ca. 1,50 m hoch gefliest, innenliegendes Herren-WC, Handwaschbecken mit Untertischgerät im Vorraum, zwei Urinale und zwei WC-Kabinen, jeweils mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, PVC-Plattenbelag, Wände teilweise ca. 1,50 m hoch gefliest
Heizung:	Fernwärme mit Fernwärmeübergabestation im Kellergeschoss, Ladenlokale mit Klimaanlage, Nebenräume mit Stahlheizkörpern mit Thermostatventil, teilweise mit Klima-Splitgeräten
Warmwasserbereitung:	dezentral über Untertischgeräte
Elektroinstallation:	zeitgemäßer Standard
Zubehör:	Serverschränke, mehrere Klima-Splitgeräte, Teeküchen, Kamerasystem - aufgrund des Alters ohne Wertansatz

3.5 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Wasser-, Post- und Fernwärme
-------------	--------------------------------------

Entsorgung:

Anschluss an öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung

3.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Objekt befindet sich insbesondere in den Obergeschossen in leicht vernachlässigtem Zustand. Der Gebäudestandard ist als durchschnittlich zu bezeichnen.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden bei der Ortsbesichtigung festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden im Aufzugsschacht
- Anstrich Estrichboden im Kellergeschoss abgenutzt
- stellenweise leichte, im Gebäudeteil an der Blondelstraße starke Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Kellerwände
- abgenutzter PVC-Belag im Lager des Ladenlokals links und im Nebenraum des Ladenlokals rechts
- Wasserschaden im 1. und 2. Obergeschoss mit aufschüsselnden Holzdielen und Leckage-Suchöffnungen in den Wänden (ggf. Versicherungsschaden)
- Holzfenster aus dem Baujahr marode
- innere Vorsatzschalen vor den Fenstern und Fensterbrüstungen wurden entfernt, dadurch teilweise Rohbauzustand der Brüstungen
- vereinzelte Fehlstellen im Holzbodenbelag im 3. Obergeschoss
- Anstrich des Estrichbodens im Dachgeschoss abgenutzt
- provisorische Abschottung der innenliegenden Erschließungstreppe
- rückwärtige Putzfassaden verschmutzt, stellenweise Rissbildung und Feuchtigkeitsschäden
- Balkonplatte im Dachgeschoss mit unterseitigen Feuchtigkeitsschäden
- Klinkerfassade, Fenster und Türen an der Blondelstraße mit Graffiti verschmutzt
- Treppenhauskopf mit Rissbildung und dunkler Streifenbildung
- Dachziegel des Vorderhauses stellenweise mit Abplatzungen

Die Bauart des Gebäudes entspricht überwiegend dem Baujahr. Demnach erfüllt das Gebäude nicht die Anforderungen des am Wertermittlungstichtag geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden ggf. erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten.

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde der Bauzustand visuell erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert oder Einrichtungsgegenstände beseitigt. Es wird vorausgesetzt, dass sich nicht einsehbare Bauteile in baujahrestypischem, den sichtbaren Bauteilen vergleichbarem Unterhaltungszustand befinden.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Installation (Wasser, Elektro, Heizung) wird ungeprüft unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungssstatus bzw. der Umfang des Restfertigstellungsbedarfs werden im Rahmen dieses Gutachtens ggf. überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne Wertverbesserungen zu versetzen.

Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteinfluss sogenannter disponibler, d. h. verschiebbarer Maßnahmen an überschlägig ermittelten Kosten orientieren und einer Marktanpassung zu unterziehen sind. Nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu behebende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt.

Insofern entspricht die hier eventuell vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung darüber hinaus aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.7 Nutzbarkeit / Drittverwendungsfähigkeit

Die beiden vermieteten Ladenlokale im Erdgeschoss sind für die dort ansässigen Unternehmen gut nutzbar. Nachteilig ist der Leerstand der Obergeschosse zu beurteilen, die von früheren Mietern vollständig als Verkaufsfläche genutzt wurden und durch eine interne Treppe sowie den Aufzug verbunden waren. Da die derzeitigen Mieter nur das Erdgeschoss nutzen, ist ein repräsentativer Zugang zu den Obergeschossen, der eine Nutzung als weitere Verkaufsfläche ermöglichen würde, nicht gegeben. Das seitlich angeordnete Treppenhaus verbindet alle Geschosse, ist aber aufgrund seiner geringen Größe nicht geeignet als Zugang zu einer Verkaufsfläche.

Zudem handelt es sich beim Leerstand der Obergeschosse um einen strukturellen Leerstand, der der Krise des Einzelhandels mit hohen Leerstandsquoten auch in der Aachener Innenstadt geschuldet ist. Der Flächenbedarf insbesondere des Einzelhandels für modischen Bedarf, der den Hauptanteil der Geschäfte in den Hauptgeschäftsstraßen deutscher Städte ausmacht, sinkt kontinuierlich (vgl. Next chapter, Highstreet? Ein Blick auf Deutschlands Highstreets 2024 Columbia Threadneedle Investments, München in Zusammenarbeit mit bulwiengesa

(Link: https://bulwiengesa.de/sites/default/files/2024-10/20240918_ct_highstreet_report_rz.pdf)

Zunehmend werden insbesondere Warenhausflächen in Mixed-Use-Immobilien mit Einzelhandel, Büro, Gastronomie, Dienstleistungen und / oder Wohnen umgenutzt (vgl. BBE Handelsberatung GmbH, Nachnutzung von Warenhäusern - Sinnvolle Nachnutzung der einstigen Einkaufsmagneten, Februar 2024 und Zukunft der Kauf- und Warenhäuser, März 2023, Link: <https://www.bbe.de/de/aktuelles/publikationen/>). Das hier zu bewertende Objekt weist jedoch eine deutlich geringere Nutzfläche auf als Warenhäuser, wie z. B. Galeria, die meist über Verkaufsflächen von mindestens 10.000 qm verfügen.

Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist zudem durch die vollständige, Vermietung des Erdgeschosses eingeschränkt. Dadurch ist der Zugang zu den Obergeschossen für die noch andauernde Mietzeit auf das rechts angeordnete, nahezu unbelichtete Treppenhaus ohne Aufzug beschränkt. Ein barrierefreier Zugang zu den Obergeschossen mit Aufzug -wie in §39 BauO NRW Abs. 4 für Gebäude mit mehr als drei oberirdischen Geschossen gefordert- wäre somit erst nach Ablauf der Mietzeit und mit hohen Investitionskosten für einen zweiten Aufzug möglich. Die Lage des vorhandenen Aufzugs ist für die separate Nutzung der Obergeschosse ungeeignet, da er innerhalb des linken Ladenlokals an der linken Außenwand, weit entfernt vom vorhandenen Treppenhaus liegt.

Dennoch wäre eine Vermietung der Obergeschosse unter Beibehaltung der Nutzungen im Erdgeschoss ggf. unter Nutzung des Befreiungstatbestandes der §39 Abs. 4, Nr. 3 BauO NRW denkbar. Demnach gilt die Pflicht einen Aufzug einzubauen nicht, soweit bei bestehenden Gebäuden die Herstellung eines Aufzuges infolge der Errichtung von bis zu zwei zusätzlichen Geschossen oder infolge einer Nutzungsänderung eines Gebäudes nur unter besonderen Schwierigkeiten hergestellt werden kann.

Die Nutzung des 1. Obergeschosses ist zusätzlich durch die fehlende Belichtungsmöglichkeit in Richtung Adalbertstraße eingeschränkt, da hier die zweigeschossige Glasfassade der eingeschossigen Ladenlokale mit einer Gipskarton-Abkofferung nach innen verblendet ist. Der Ausblick aus den rückwärtigen Fenstern ist außerdem durch die Aufbauten der Lüftungsanlage auf dem Flachdach des eingeschossigen Gebäudeteils eingeschränkt. Wohn- und Büronutzungen sind somit hier ausgeschlossen. Lediglich einfache Lagernutzungen oder Nebenräume z. B. als Fitnessbereich im Zusammenhang mit neuen Nutzungen in den darüberliegenden Geschossen, sind hier denkbar.

Die Umnutzung des 2. und 3. Obergeschosses sowie des Dachgeschosses zu Büro- und/oder Wohnzwecken, ggf. in Form eines Boarding-House, Co-Working-Spaces oder medizinische Einrichtungen -letzteres jedoch nicht ohne Aufzug- ist denkbar (vgl. Frühjahrsgutachten Immobilienwirtschaft 2025 des Rates der Immobilienweisen, insbesondere Kapitel 10 Zukunft der Innenstadtentwicklung von Prof. Dipl.-Ing. Christa Reicher (RWTH Aachen) und Retail Real Estate Report 2024/2025, Hahn Gruppe, S. 173 „Ärzte und Wohnungen als Ergänzung favorisiert“). Entsprechende Umbaukosten sind zu berücksichtigen.

ESG-Kriterien werden derzeit nicht erfüllt und wären, auch in Abhängigkeit von den Nachfolgenutzungen, nur im Rahmen einer umfangreichen Kernsanierung und Neustrukturierung des gesamten Objektes erreichbar.

3.8 Berechnungen

3.8.1 Berechnung der Nettoraumflächen gem. DIN 277 (2021)

Die Nettoraumflächen wurden aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen angenommen.

Raumbezeichnung	TF in m ²	NUF in m ²	VF in m ²	Gesamt in m ²
Kellergeschoss Adalbertstr.				
Treppenhaus rechts			4,70	
Flur 1			23,67	
Flur 2			5,65	
Flur 3			12,39	
Elektroverteilung	5,88			
Notbeleuchtungszentrale	5,42			
Lagerraum 1		36,85		
Lagerraum 2		10,97		
Lagerraum 3		11,94		
Lagerraum 4 zu LL 2		89,43		
Heizungsraum	28,09			
Traforaum	10,00			
Kellergeschoss Blondelstr.				
Treppenhaus			9,67	
Kellerraum 1		10,71		
Kellerraum 2		15,48		
Kellerraum 3		22,89		
Gesamt KG	49,39	198,27	56,08	303,74
Erdgeschoss				
Treppenhaus rechts			23,61	
Treppe (abgetrennt)			21,15	
Ladenlokal 1, links				
Verkaufsfläche		291,52		
Büro		8,43		
Nebenraum Büro		8,19		
Lagerfläche (tlw. Blondelstr.)		103,77		
		411,91		
Ladenlokal 2, rechts				
Verkaufsfläche		80,06		
Nebenraum		14,70		
WC		3,65		
		98,41		
Treppenhaus Blondelstraße			9,67	
Gesamt EG	0,00	510,32	54,43	564,75

1. Obergeschoss				
Treppenhaus rechts			13,74	
Treppe			18,56	
WC-Anlage		6,52		
ehemalige Verkaufsfläche		178,05		
Treppenhaus Blondelstraße zu LL 1			4,74	
Flur zu LL 1			6,00	
Sozialraum einschl. WC zu LL 1		22,64		
Büro / Nebenraum zu LL 1		11,11		
Büro zu LL 1		12,35		
Gesamt 1. OG	0,00	230,67	43,04	273,71
2. Obergeschoss				
Treppenhaus rechts			13,46	
Treppe			19,52	
Serverraum	6,96			
ehemalige Verkaufsfläche		185,56		
Gesamt 2. OG	6,96	185,56	32,98	225,50
3. Obergeschoss				
Treppenhaus rechts			20,99	
Treppe			18,56	
ehemalige Verkaufsfläche		186,73		
Gesamt 3. OG	0,00	186,73	39,55	226,28
Dachgeschoss				
Treppenhaus rechts			22,29	
Flur			19,17	
Raum vorne rechts		19,76		
Lüftungszentrale	14,93			
Personalraum vorne links		19,76		
Raum hinten rechts		45,31		
Personalraum hinten links		22,17		
Flur			10,02	
Büro vorne links		10,37		
WC Damen		7,71		
WC Herren		8,25		
Flur			4,46	
Abstellraum		1,77		
Aufzugsmaschinenraum	4,53			
Balkon (25%)		3,20		
Gesamt DG	19,46	138,30	55,94	213,70
Gesamtfläche	75,81	1.449,86	282,02	1.807,68

3.8.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

KG Adalbertstr. gesamt ca.	335,00	*1	=	335,00	qm
Blondelstr. KG+2	69,00	*3	=	207,00	qm
Gebäude 25, 4-gesch.+ DG	118,30	*5	=	592,00	qm
Gebäude 25a, 4-gesch. + DG	151,40	*5	=	757,00	qm
1-gesch. Flachdach links	159,60	*1	=	160,00	qm
1-gesch. Flachdach rechts	163,20	*1	=	163,00	qm
BGF gesamt				2.214,00	qm

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert 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 des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht grundsätzlich drei gleichberechtigte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs 1 ImmoWertV).

Bei gewerblich oder gemischt genutzten Objekten orientiert sich - wie auch im vorliegenden Fall - der Verkehrswert üblicherweise am Ertragswert, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist.

Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten sowie der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren anhand der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen ermittelt.

Ungeeignet ist das Sachwertverfahren, das sich am Substanzwert eines Objektes orientiert, da Objekte dieser Art nicht als Sachanlage sondern

unter Renditeaspekten erworben werden. Zudem werden vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen keine Sachwertfaktoren für Gewerbegrundstücke ermittelt, so dass es auch an der geeigneten Datengrundlage mangelt.

Auch das Vergleichswertverfahren kann aufgrund einer mangelnden Anzahl an Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, nicht zur Anwendung kommen. Vom Gutachterausschuss festgestellte Vergleichsfaktoren (z. B. Rohertragsfaktoren) können jedoch ggf. der Plausibilisierung des im Ertragswertverfahren ermittelten Verfahrenswerts dienen.

Allen Wertermittlungsverfahren ist gemein, dass gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen sind:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Verfahrenswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der marktangepasste, vorläufige Verfahrenswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§6 ImmoWertV).

5 Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV)

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dies kann auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2025, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für ein 30 m tiefes Richtwertgrundstück mit IV-V-geschossiger, geschlossener Bebauung in der Adalbertstraße zwischen Friedrich-Wilhelm-Platz und Kugelbrunnen ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert mit 5.500 €/m² Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52062
Gemarkungsname	Aachen
Gemarkungsnummer	4171
Bodenrichtwertnummer	25255
Bodenrichtwert	5500 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Kerngebiet
Bauweise	geschlossene Bauweise
Geschosszahl	IV-V
Tiefe	30 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	6700 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Adalbertstr. zw. Friedrich-Wilhelm-Platz und Kugelbrunnen - Erschließung über die Adalbertstr.
Freies Feld	01263

Richtwertdetails, Quelle: www.boris.nrw.de, Stand 01.01.2025

Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse erforderlich.

Das **Bewertungsgrundstück** hat folgende Merkmale, die teilweise von denen des Richtwertgrundstücks abweichen:

Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der Bodenrichtwertzone ohne wesentliche Vor- oder Nachteile. Wie der überwiegende Teil der Grundstücke auf der Nordseite der Adalbertstraße handelt es sich um ein Zweifronten-Grundstück, das neben dem Zugang von der Adalbertstraße auch über einen -wenn auch hier sehr schmalen- Hintereingang von der Blondelstraße aus verfügt. Eine diesbezügliche Anpassung ist nicht erforderlich.
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Kerngebiet - keine Abweichung
Bauweise:	geschlossen - keine Abweichung
Geschosszahl:	viergeschossig - keine wertrelevante Abweichung
Größe:	660 m² - nicht relevant
Ausnutzung:	GRZ = 1,0 / GFZ = ca. 3,35 - nicht relevant

Tiefe: mittlere Tiefe ca. 37 m - Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstückstiefe von 30 m und ist daher entsprechend der Umrechnungstabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen (s. GMB 2025, S. 47) um 10% zu reduzieren

Zuschnitt: unregelmäßiger Zuschnitt - Der unregelmäßige Zuschnitt mit schräg verlaufenden Grundstücksgrenzen, der sich in Richtung Blondelstraße stark verjüngt ist wertmindernd zu berücksichtigen. Es wird ein Abschlag in Höhe von 5% angenommen.

Immissionen: keine nennenswerten Immissionen - keine wertrelevante Abweichung

Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:

Grundstücksgröße: 660 m²

davon rentierliches Bauland: 660 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2025:	5.500,00 €/m ²
konjunkturelle Anpassung	<u>± 0,00 €/m²</u>
Bodenrichtwert zum 10.07.2025	5.500,00 €/m ²
Anpassung Tiefe	* 0,90
Anpassung Zuschnitt	<u>* 0,95</u>
angepasster Bodenwert	<u>rd. 4.703,00 €/m²</u>

660 m² Grundstücksfläche als Bauland incl.
Erschließungskosten à 4.703,00 €/m²:

660 m ² * 4.703,00 €/m ² =	<u>3.103.980,00 €</u>
--	-----------------------

6 Gebäudedaten

Baujahr: ursprünglich vermutlich überwiegend vor 1950

Modernisierungen: Modernisierungen des Innenausbaus im Rahmen der Instandhaltung

wirtschaftliche GND: 60 Jahre
In der Anlage 1 zur ImmowertV wird für Geschäftshäuser eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angegeben. Unter Berücksichtigung der Beibehaltung der derzeitigen Nutzung mit Vermietung der Erdgeschossflächen und Leerstand der Obergeschosse wird eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Bebauung von 18 Jahren sachverständig geschätzt.
Unter Berücksichtigung einer Umnutzung der Obergeschosse mit Kernsanierung (s. u.) wird eine durchschnittliche wirtschaftliche

Gesamtnutzungsdauer der Bebauung von 34 Jahren sachverständig geschätzt.

wirtschaftliche RND: 18 Jahre / 34 Jahre
sachverständig geschätzt aufgrund des jeweiligen Modernisierungsgrades

vermietbare Fläche:	
Lagerräume im KG:	198 m ² (nur teilweise vermietbar)
Verkaufsfläche im EG:	Laden links: 292 m ²
	Laden rechts: 80 m ²
Nebenräume im EG:	Laden links: 120 m ² (Lager und Büro)
	Laden rechts: 18 m ²
Flächen im 1. OG :	Adalbertstraße: 185 m ²
	Blondelstraße: 46 m ²
Flächen im 2. OG:	186 m ²
Flächen im 3. OG:	187 m ²
Flächen im DG:	172 m ² (incl. Flure)

7 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

7.1 Allgemeines

Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert eines Grundstücks ermittelt. Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (§ 28 ImmoWertV). Dieser ergibt sich aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinst (allgemeines, „zweigleisiges“ Ertragswertverfahren).

Marktüblich erzielbare Erträge können tatsächliche Mieten sein, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind, ansonsten kann z. B. auf die Angaben im örtlichen Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks nicht zu berücksichtigen.

Zur Abzinsung und Kapitalisierung werden Barwertfaktoren verwendet, die sich auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergeben.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Ertragswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) der marktangepasste, vorläufige Ertragswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§ 6 ImmoWertV).

Neben dem allgemeinen Ertragswertverfahren kann bei langen Restnutzungsdauern auch das vereinfachte, „eingleisige“ Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV angewendet werden. Bei absehbar schwankenden Erträgen wird der Ertragswert im periodischen Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV ermittelt.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV zur Anwendung.

Es werden zwei Szenarien dargestellt.

1. ausschließliche Vermietung der Erdgeschossflächen / Leerstand in den Obergeschossen bleibt bestehen
2. Kernsanierung und Umnutzung der Obergeschosse als Wohnungen, Büros o. ä. Dabei wird die maximale Miete im Rahmen der Marktüblichkeit angesetzt.

7.2 Szenario 1

7.2.1 Ertragswert der baulichen Anlagen Szenario 1

tatsächliche Miete:

Am Wertermittlungsstichtag bestehen zwei Mietverträge für die Ladenlokale im Erdgeschoss, die der Sachverständigen vorliegen.

Folgende Vereinbarungen wurden getroffen:

Ladenlokal links:

schriftlicher Mietvertrag vom: 23.01.2024/06.02.2024

Mietfläche: Ladenlokal im EG links mit Lager, Sozial- und Nebenräumen, keine Flächenangabe

Mietzweck: Lager- und Verkaufsfläche mit Sozial- und Nebenräumen

Beginn des Mietverhältnisses: 01.08.2024

Ende des Mietverhältnisses: 31.05.2029

Verlängerungsoption: einmalig 5 Jahre,
gilt als vereinbart, wenn der Mieter nicht 12 Monate vor Ablauf widerspricht

Kündigungsausschluss: während der gesamten Laufzeit

Nettokaltmiete bei Mietbeginn: 14.000,00 €

Änderungen der Nettokaltmiete:- 15.000,00 € ab 01.06.2025

- 16.000,00 € ab 01.06.2026

- +2% ab 01.06.2029

1. Nachtrag: liegt nicht vor
2. Nachtrag vom 20.06.2024: Nachlass in Höhe von 20% im August 2024 wegen notwendiger Umbaumaßnahmen
3. Nachtrag vom 24.06.2024:
- Mieter zahlt Umbauarbeiten
 - Pflicht zur Mietzahlung ab 01.05.2025
 - Pflicht zur Zahlung der Nebenkostenvorauszahlung ab 01.09.2024
 - Pflicht des Vermieters zur Übergabe von Sozialräumen inkl. einer Toilette im 1. OG bis spätestens zum 30.11.2024
- Hinweis:** Diese Verpflichtung wurde im Juli 2025 vom Zwangsverwalter weitgehend erfüllt
- übergangsweise Bereitstellung der vorhandenen Toilette im 1. OG

Ladenlokal rechts:
 schriftlicher Mietvertrag vom: 29.05.2024
 Mietfläche: Ladenlokal im EG rechts mit Nebenraum und WC sowie Lagerraum im Kellergeschoss, Fläche mit ca. 120 m² nach gif angegeben (Flächenermittlung liegt nicht vor)

Ausstattung: Serverschrank, Teeküche, Deckeneinbauleuchten, Klima- und Kamerasystem zur Nutzung überlassen

Mietzweck: Ladenlokal für Einzelhandel mit Herrenmode

Beginn des Mietverhältnisses: 01.08.2024

Ende des Mietverhältnisses: 31.07.2027

Verlängerungsklausel: jeweils um ein Jahr, wenn eine Vertragspartei nicht 6 Monate vor Ablauf widerspricht

Kündigungsausschluss: nicht vereinbart

Nettokaltmiete bei Mietbeginn: 4.250,00 €

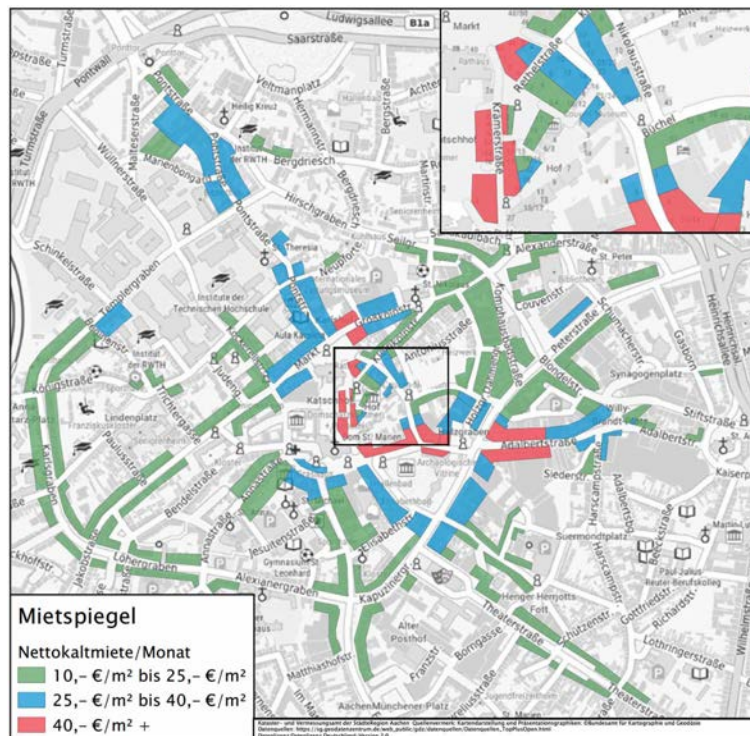
Änderung der Nettokaltmiete: nicht vereinbart

marktübliche Miete:

Zur Bewertung wird die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angenommen. Der von der Initiative Aachen veröffentlichte Gewerbemietenspiegel 2024/2025 vom 19.09.2024 gibt für Einzelhandelsflächen in Aachen folgende Mietspannen in Abhängigkeit von der Lage an:

1a-Lage	40,- € +
1b-Lage	25,- bis 40,- €
1c + 2er Lage	10,- bis 25,- €

Quelle: Gewerblicher Immobilienmarkt 2024/2025 Aachen und Städteregion Aachen



Quelle: Gewerblicher Immobilienmarkt 2024/2025 Aachen und Städteregion Aachen

Die Lage in diesem Bereich der Adalbertstraße wird hier als 1a-Lage mit einer Miete von 40 €/qm und mehr angegeben (s. o.). Dabei ist die Einzelhandelsfläche mit einer Größe von 100 qm, sechs Metern Schaufensterfront, im Erdgeschoss gelegen und in modernisiertem Zustand mit angemessenen Nebenflächen (Toilette und Sozialraum) definiert. Die Nähe zu gastronomischen Angeboten wird als Aufwertung beschrieben. In der Aachener Innenstadt besteht aufgrund der hohen Leerstandsquote ein großes Angebot an Flächen in allen Qualitäten und Größen. Die Nachfrage ist eher gering. Lediglich Flächen mit einer Größe zwischen 200 m² bis 400 m² in City-Lage und Flächen >800 m² in den Nebenkernen erfahren Interesse. Das größte Entwicklungspotential wird für Flächen in City-Lagen mit touristischem Bezug sowie für Einzelhandelsflächen in beliebten Stadtquartieren (z. B. Frankenberger Viertel und Burtscheid) jeweils mit Nähe zu gefragten gastronomischen Angeboten und Bereichen mit Aufenthaltsqualität gesehen (s. Gewerblicher Immobilienmarkt 2024/2025 Aachen und Städteregion Aachen, S. 14).

Ladenlokal links:

Das Ladenlokal links hat eine Schaufensterfront von ca. 8,70 m und eine Tiefe von ca. 27,00 m. Es verfügt über zwei angrenzende Nebenräume und einen angrenzenden Lagerraum im Erdgeschoss sowie einen Sozialraum mit Toilette und zwei weitere Räume im 1. Obergeschoss des Gebäudes an der Blondelstraße. Bezüglich der Räume im 1. OG besteht am Wertermittlungsstichtag noch geringer Restfertigstellungsbedarf. Aufgrund der Zusage des Zwangsverwalters wird jedoch unterstellt, dass dieser zeitnah behoben wird. Ein rückwärtiger Zugang von der Blondelstraße ist gegeben. Die Verkaufsfläche befindet sich in überwiegend gepflegtem,

zeitgemäßen Zustand, die Lagerfläche weist leichten Instandhaltungsstau auf.

Unter Berücksichtigung der gefragten Flächengröße zwischen 200 m² und 400 m² sowie der Lage in der „oberen“ Adalbertstraße nahe den touristischen Highlights der Innenstadt, wird für die Fläche des Ladenlokals eine Miete in Höhe von 40,00 € als nachhaltig erzielbar angenommen.

Für die Nebenräume und direkt an den Verkaufsraum angebundenen Lagerflächen im Erdgeschoss wird in Anlehnung an den Gewerblichen Mietspiegel 2024/2025 für Aachen eine Miete in Höhe von 10,00 €/ m² als marktüblich und nachhaltig erzielbar angenommen.

Abweichungen von der tatsächlichen Miete werden als Overrent unter 7.5.3 berücksichtigt.

Ladenlokal rechts:

Das Ladenlokal rechts hat eine Schaufensterfront von ca. 6 m und eine Tiefe von ca. 14,70 m. Es verfügt über einen, vom Verkaufsraum aus zugänglichen Sozialraum mit Toilette im Erdgeschoss sowie einen Lagerraum im Kellergeschoss. Somit entspricht dieses Ladenlokal nahezu dem Normobjekt des Mietspiegels. Die Verkaufsfläche befindet sich in überwiegend gepflegtem, zeitgemäßen Zustand, die Lagerfläche im Kellergeschoss weist leichten Instandhaltungsstau auf und ist nicht direkt an die Verkaufsfläche angebunden. Angemessene Nebenflächen sind vorhanden.

Unter Berücksichtigung der Übereinstimmung mit dem Normobjekt sowie der Lage wird für die Fläche des Ladenlokals eine Miete in Höhe von 40,00 €/m² als nachhaltig erzielbar angenommen.

Die Miete für Sozialraum und WC wird mit 10,00 €/m² angenommen.

Für die Lagerflächen im Kellergeschoss, die vom Ladenlokal rechts genutzt werden, und nicht direkt, sondern nur über das rechte Treppenhaus angebunden sind, wird in Anlehnung an den Gewerblichen Mietspiegel 2024/2025 für Aachen eine Miete in Höhe von 7,00 € als marktüblich und nachhaltig erzielbar angenommen.

Abweichungen von der tatsächlichen Miete werden als Overrent unter 7.5.3 berücksichtigt.

Obergeschosse:

Für Szenario 1 wird unterstellt, dass die Flächen in den Obergeschossen weiterhin leerstehen.

Es ergeben sich folgende marktüblich und nachhaltig zu erzielenden Mieten:

Gewerbe links:

Verkaufsfläche:

292 m² * 40,00 €/m² * 12 = 140.160,00 €

Lagerfläche und Büro:

120 m² * 10,00 €/ m² * 12 = 14.400,00 €

1. OG Blondelstraße:

46 m² * 10,00 €/m² * 12 = 5.520,00 €

160.080,00 €

Gewerbe rechts:	Verkaufsfläche:		
	$80 \text{ m}^2 * 40,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$	38.400,00 €	
	Sozialraum und WC:		
	$18 \text{ m}^2 * 10,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$	2.160,00 €	
	Lagerfläche im Kellergeschoss:		
	$\text{ca. } 89 \text{ m}^2 * 7,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$	<u>7.476,00 €</u>	
			48.036,00 €
1. Obergeschoss:	Adalbertstraße:		
	$185 \text{ m}^2 * 0,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$		0,00 €
Flächen im 2. OG:	$186 \text{ m}^2 * 0,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$		0,00 €
Flächen im 3. OG:	$187 \text{ m}^2 * 0,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$		0,00 €
Flächen im DG:	$172 \text{ m}^2 * 0,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$		<u>0,00 €</u>
Jahresrohertrag gesamt:			208.116,00 €
Bewirtschaftungskosten:	Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an das vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendete Modell sowie der Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien, HypZert Fachgruppe Einzelhandel (Stand: April 2023, 6. Auflage) angesetzt.		
	abzüglich Verwaltungskosten		
	$1\% \text{ von } 208.116,00 \text{ €} =$	- 2.081,00 €	
	abzüglich Instandhaltungskosten		
	$556 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2/\text{Jahr} =$	- 7.784,00 €	
	$730 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2/\text{Jahr} * 0,3 =$	- 3.066,00 €	
	Hinweis: Die Instandhaltungskosten der Kellerflächen sind in den obigen Ansätzen enthalten.		
	Die Instandhaltungskosten der Leerstandsflächen werden mit einem reduzierten Ansatz i. H. v. 30% berücksichtigt.		
	abzüglich Mietausfallwagnis		
	$4\% \text{ von } 208.116,00 \text{ €}$	<u>- 8.325,00 €</u>	
	Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf die Mieter umgelegt werden.		
	Bewirtschaftungskosten insgesamt:		<u>- 21.256,00 €</u>
	entspricht ca. 10 % des Jahresrohertrages		
Jahresreinertrag:			186.860,00 €

Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:	
	3.103.980,00 € * 4,0%	<u>- 124.159,00 €</u>

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>62.701,00 €</u>
---	--	--------------------

Restnutzungsdauer:	18 Jahre
--------------------	----------

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 wird für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 50% in der Stadt Aachen ein Liegenschaftszinssatz von $3,7 \pm 2,8\%$ angegeben. Die aus 8 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von -0,4 bis 8,9%, der Median beträgt 3,4%. In der Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien, HypZert Fachgruppe Einzelhandel (Stand: April 2023, 6. Auflage) wird für Liegenschaftszinssätze von Mixed-Use Immobilien eine Spanne von 2,5 bis 4,5% und für themenbezogene Kaufhäuser von 3,0 bis 5,5% angegeben. Vom IVD werden mit Stand 01.01.2025 für Büro- und Geschäftshäuser 4,0% bis 8,0 % und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 20-80% Gewerbeflächenanteil 4,0 bis 7,5% angegeben (s. GUG aktuell, 2/2025, S. 14).
Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der kurzen Restnutzungsdauer, der Objektgröße und -lage sowie des Objektzustandes ist ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 4,0% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor:	bei LZ 4,0% und RND 18 Jahre: 12,66
----------------	-------------------------------------

Ertragswert der baulichen Anlagen:	62.701,00 € * 12,66 =	793.795,00 €
---------------------------------------	-----------------------	--------------

7.2.2 Vorläufiger Ertragswert Szenario 1

Bodenwert, insgesamt:	3.103.980,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>793.795,00 €</u>

vorläufiger Ertragswert	<u>3.897.775,00 €</u>
-------------------------	-----------------------

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 3.900.000 €.

7.3 Szenario 2

7.3.1 Ertragswert der baulichen Anlagen Szenario 2

tatsächliche Miete: wie 7.2.1

marktübliche Miete: wie 7.2.1

Ladenlokal links: wie 7.2.1

Ladenlokal rechts: wie 7.2.1

Obergeschosse: Für die 2. und 3. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss wird eine Kernsanierung mit Umbau zu Wohn-, Büro- oder Praxisflächen unterstellt. In Anlehnung an den aktuellen, qualifizierten Mietspiegel der Stadt Aachen mit Gültigkeit vom 01.01.2024 bis 31.12.2025 (hier möblierte Micro-Apartments) sowie den Gewerbemietspiegel für den Aachener Büromarkt 2024/2025 (hier hochwertig modernisierte Bestandsbüros) wird unter Berücksichtigung der Lage und unter der Voraussetzung einer Kernsanierung eine maximal erzielbare Miete in Höhe von 22,00 €/qm unterstellt. Die oben ermittelten Flächen des 2. und 3. OGs werden um 10% reduziert, da die großen, ehemaligen Verkaufsflächen noch durch Wände zu unterteilen sind. Es ist zu berücksichtigen, dass das 1. Obergeschoss wegen der mangelhaften Belichtung nicht zu Wohnzwecken oder als Büro nutzbar ist. Es sind nur für untergeordnete Nutzungen geeignet, ggf. als Fitnessbereich oder ähnliches. Daher wird eine reduzierte Miete in Höhe von 8,00 € als marktüblich erzielbar angenommen. Die Kosten der zur Vermietung notwendigen Investitionen sowie des umbaubedingten Leerstandes der Obergeschosse werden unter 7.5 berücksichtigt.

Es ergeben sich folgende marktüblich und nachhaltig zu erzielenden Mieten:

Gewerbe links:	Verkaufsfläche:		
	292 m ² * 40,00 €/m ² * 12 =	140.160,00 €	
	Lagerfläche und Büro:		
	120 m ² * 10,00 €/ m ² * 12 =	14.400,00 €	
	1. OG Blondelstraße:		
	46 m ² * 10,00 €/m ² * 12 =	<u>5.520,00 €</u>	
			160.080,00 €
Gewerbe rechts:	Verkaufsfläche:		
	80 m ² * 40,00 €/ m ² * 12 =	38.400,00 €	
	Sozialraum und WC:		
	18 m ² * 10,00 €/ m ² * 12 =	2.160,00 €	
	Lagerfläche im Kellergeschoss:		
	ca. 89 m ² * 7,00 €/m ² * 12 =	<u>7.476,00 €</u>	
			48.036,00 €

1. Obergeschoss:	Adalbertstraße:	
	$185 \text{ m}^2 * 8,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$	17.760,00 €
Flächen im 2. OG*:	$193 \text{ m}^2 * 0,9 * 22,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$	45.857,00 €
Flächen im 3. OG:	$187 \text{ m}^2 * 0,9 * 22,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$	44.431,00 €
Flächen im DG:	$172 \text{ m}^2 * 22,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$	<u>45.408,00 €</u>
*incl. Serverraum		
		<u>153.456,00 €</u>

Jahresrohertrag gesamt: 361.572,00 €

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an das vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendete Modell sowie der Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien, HypZert Fachgruppe Einzelhandel (Stand: April 2023, 6. Auflage) angesetzt.

abzüglich Verwaltungskosten
 $1\% \text{ von } 361.572,00 \text{ €} =$ - 3.616,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten
 $1.255 \text{ m}^2 * 14,00 \text{ €/m}^2/\text{Jahr} =$ - 17.570,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
 $4\% \text{ von } 361.572,00 \text{ €}$ - 14.463,00 €

Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.

Bewirtschaftungskosten insgesamt: - 35.649,00 €
entspricht ca. 10 % des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag: 325.923,00 €

Bodenverzinsung: abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:
 $3.103.980,00 \text{ €} * 4,5\%$ - 139.679,00 €

Reinertragsanteil
der baulichen Anlagen: 186.244,00 €

Restnutzungsdauer: 34 Jahre
unter der Voraussetzung der Kernsanierung und Umnutzung der Obergeschosse

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2025 wird für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 50% in der Stadt Aachen ein Liegenschaftszinssatz von $3,7 \pm 2,8\%$ angegeben. Die aus 8 Verkäufen

ermittelte Spanne reicht von -0,4 bis 8,9%, der Median beträgt 3,4%. In der Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien, HypZert Fachgruppe Einzelhandel (Stand: April 2023, 6. Auflage) wird für Liegenschaftszinssätze von Mixed-Use Immobilien eine Spanne von 2,5 – 4,5% angegeben. Vom IVD werden mit Stand 01.01.2025 für Büro- und Geschäftshäuser 4,0% bis 8,0 % und für Wohn- und Geschäftshäuser mit 20-80% Gewerbeflächenanteil 4,0 bis 7,5% angegeben (s. GUG aktuell, 2/2025, S. 14).

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der längeren Restnutzungsdauer, der Objektgröße und -lage sowie des Objektzustandes ist ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 4,5% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 4,5% und RND 34 Jahre: 17,25

Ertragswert der baulichen Anlagen:	186.244,00 € * 17,25 =	3.212.709,00 €
------------------------------------	------------------------	----------------

7.3.2 Vorläufiger Ertragswert Szenario 2

Bodenwert, insgesamt:	3.103.980,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>3.212.709,00 €</u>
 vorläufiger Ertragswert	 <u>6.316.689,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 6.300.000 €. Die Kosten der zur Vermietung notwendigen Investitionen sowie des umbaubedingten Leerstandes der Obergeschosse werden unter 7.5 berücksichtigt.

7.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung bereits durch den Liegenschaftszinssatz und die Miethöhe berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Marktanpassung hat aus sachverständiger Sicht hier nicht zu erfolgen.

7.5 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)

7.5.1 Baumängel / Bauschäden

Die bestehenden Baumängel / Bauschäden werden hier nicht berücksichtigt. Für Szenario 1 sind sie nicht relevant, da sie überwiegend die Leerstandsflächen in den Obergeschossen betreffen und bei weiterem Leerstand über die normale Instandhaltung hinaus nicht zwingend zu beheben sind.

Für Szenario 2 werden die Flächen in den Obergeschossen ohnehin kernsaniert, so dass auch hier die bestehenden Baumängel / Bauschäden keinen wesentlichen Einfluss haben.

7.5.2 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Aachen vom 26.07.2025 bestehen im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen unter Baulastenblatt-Nr. 2608, 2609 und 2610 zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks je Flurstück eine gleichlautende Vereinigungsbaulast mit folgendem Inhalt:

„1.) Verpflichtung, jedes der Baulastgrundstücke, Adalbertstraße 25, Gemarkung Aachen, Flur 80, Flurstück 1076, Adalbertstraße 25 A, Gemarkung Aachen, Flur 80, Flurstück 619 und Peterstraße, Gemarkung Aachen, Flur 80, Flurstück 790, auf denen eine zusammenhängende Bebauung durchgeführt wird, mit den anderen zusammen nach allen Vorschriften aus dem öffentlichen Baurecht als ein Grundstück behandeln zu lassen und das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Baugrundstück.
eingetragen am 21. Juni 1999“

Diese Vereinigungsbaulasten wurden eingetragen, um die Bebauung des Grundstücks mit einem einheitlichen Gebäude zu ermöglichen. Insofern sind diese Vereinigungsbaulasten bereits in obiger Wertermittlung berücksichtigt und ohne weiteren Werteinfluss für beide Szenarien.

7.5.3 Overrent

Ladenlokal links:

Der bestehende Mietvertrag kann frühestens zum 31.05.2029 gekündigt werden. Bis dahin besteht ein Overrent, der sich aus dem Barwert der Differenz von tatsächlicher Miete und marktüblicher Miete ergibt. Es wird unterstellt, dass die weitergehenden Mieterhöhungen nicht zum Tragen kommen, da die Miete nach Ablauf der Festmietzeit neu verhandelt werden kann.

Zeitraum vom 04.06.2025 bis 31.05.2026

tatsächliche, jährliche Miete:	15.000 € * 12 =	180.000 €
marktübliche, monatliche Miete:		<u>-160.080 €</u>
jährliche Differenz:		19.920 €
Liegenschaftszinssatz:	4,0 %	
Zeitraum:	1 Jahr	
Barwertfaktor bei 4,0% und 1 J.:	0,96	
Barwert: 19.920 € * 0,96 =		19.123 €

Zeitraum vom 01.06.2026 bis 31.05.2029

tatsächliche, jährliche Miete:	16.000 € * 12 =	192.000 €
marktübliche, jährliche Miete:		<u>- 160.080 €</u>
jährliche Differenz:		31.920 €
Liegenschaftszinssatz:	4,0 %	
Zeitraum:	3 Jahre	
Barwertfaktor bei 4,0% und 3 J.:	2,78	
Barwertfaktor bei 4,0% und 1 J.:	0,96	
Barwert: 31.920 € * 2,78 * 0,96 =		85.188 €

Ladenlokal rechts:

Der bestehende Mietvertrag kann frühestens zum 31.07.2027 gekündigt werden. Bis dahin besteht ein Overrent, der sich aus dem Barwert der Differenz von tatsächlicher Miete und marktüblicher Miete ergibt. Es wird unterstellt, dass die weitergehenden Mieterhöhungen nicht zum Tragen kommen, da die Miete nach Ablauf der Festmietzeit neu verhandelt werden kann.

Zeitraum vom 04.06.2025 bis 31.07.2027

tatsächliche, jährliche Miete:	4.250 € * 12 =	51.000 €
marktübliche, jährliche Miete:		<u>- 48.036 €</u>
jährliche Differenz:		2.964 €
Liegenschaftszinssatz:	4,0 %	
Zeitraum:	2 Jahre und 2 Monate = 2,17 Jahre	
Barwertfaktor bei 4,0% und 2,17 J.:	2,04	
Barwert: 2.964 € * 2,04 =		<u>6.047 €</u>

Overrent gesamt 110.358 €

Der Overrent beträgt somit rd. 110.000 € und ist werterhöhend bei beiden Szenarien zu berücksichtigen.

7.5.4 Investitionskosten Umnutzung Obergeschoss

Die Untersuchung von Lara Klatte, „Die Wirtschaftlichkeit von Warenhaus-Umnutzungen in Mixed-Use-Immobilien“, veröffentlicht in GuG 2025, S. 143, zeigt, dass solche Umnutzungen insbesondere in Lagen abseits der A-Städte (Klassifikation nach bulwiengesa) vielfach nicht wirtschaftlich darstellbar sind, bzw. die Residuen unterhalb des Bodenwerts der betreffenden Grundstücke liegen. Für C-Städte, zu denen Aachen gehört,

werden Umnutzungskosten in Höhe von 2.400 € bis 3.100 €/qm BGF und ein Mittelwert von 2.700 €/qm BGF einschließlich Baunebenkosten angegeben. Da sich die Untersuchung ausschließlich auf ehemalige Warenhäuser bezieht, die weitaus größere Gebäudetiefen aufweisen als das hier zu bewertende Objekt und somit hinsichtlich Belichtung und Grundrissaufteilung aufwendiger in der Umnutzung sind, wird der Mittelwert um rd. 25% reduziert, so dass sich aus sachverständiger Sicht angemessene Umnutzungskosten in Höhe von 2.000 €/qm ergeben. Die BGF der Obergeschosse und des Dachgeschosses beträgt rd. 1.080 m². Somit ergeben sich die Umnutzungskosten zu:

$$1.080 \text{ m}^2 \text{ BGF} * 2.000 \text{ €/qm BGF} = 2.160.000 \text{ €}$$

Diese Kosten sind vom vorläufigen, marktangepassten Ertragswert des Szenarios 2 in Abzug zu bringen.

7.5.5 Mietausfall in der Umbauphase

Die Dauer der Kernsanierung der Obergeschosse wird auf rd. 2 Jahre geschätzt. In dieser Zeit können die Obergeschosse nicht vermietet werden und stehen weiter leer. Der Mietausfall ergibt sich wie folgt:

jährliche Mieteinnahmen Obergeschosse:	153.456,00 €
Barwertfaktor bei 4,5% und 2 Jahren:	1,87
Mietausfall: 153.456,00 € * 1,87 =	<u>286.963,00 €</u>

7.6 Ertragswert

7.6.1 Ertragswert Szenario 1

Der Ertragswert ergibt sich für Szenario 1 aus dem marktangepassten, vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Einflüsse wie folgt:

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert Szenario 1:	3.896.078,00 €
Werteinfluss Baumängel / Bauschäden aus 7.5.1	± 0,00 €
Werteinfluss Baulasten aus 7.5.2	± 0,00 €
Werteinfluss Overrent aus 7.5.3	<u>+ 110.000,00 €</u>
Ertragswert	<u>4.006.078,00 €</u>

7.6.2 Ertragswert Szenario 2

Der Ertragswert ergibt sich für Szenario 2 aus dem marktangepassten, vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Einflüsse wie folgt:

marktangepasster, vorläufiger Ertragswert Szenario 2:	6.316.689,00 €
Werteinfluss Baumängel / Bauschäden aus 7.5.1	± 0,00 €
Werteinfluss Baulasten aus 7.5.2	± 0,00 €
Werteinfluss Overrent aus 7.5.3	+ 110.000,00 €
Werteinfluss Umnutzungskosten aus 7.5.4	- 2.160.000,00 €
Werteinfluss umbaubedingter Leerstand aus 7.5.5	- <u>286.963,00</u>
Ertragswert	<u>3.979.726,00 €</u>

7.6.3 Diskussion der Ertragswerte

Der Ertragswert in Szenario 1 entspricht somit nahezu dem Ertragswert in Szenario 2.

Dennoch wird ein Investor das mit einem tiefgreifenden Umbau verbundene Risiko im laufenden Betrieb der Einheiten im Erdgeschoss eher scheuen und die gesamte Immobilie erst umnutzen oder abbrechen und neu errichten, wenn aus den Erdgeschossflächen keine Mieteinnahmen mehr erzielbar sind.

Dieses Vorgehen zeigt sich vielfach bei den benachbarten Immobilien in der oberen Adalbertstraße, bei denen nur die Erdgeschosszonen vermietet sind und die Obergeschosse, die früher zu Wohn-, Lager- oder Büro Zwecken genutzt wurden, leer stehen.

Daher wird der Ertragswert, der sich aus Szenario 1 ergibt, zur Ermittlung des Verkehrswerts zugrunde gelegt.

8 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände sowie der Marktlage, schätze ich den Verkehrswert des

mit einem Geschäftshaus bebauten Grundstücks Adalbertstraße 25/25A, Peterstraße o. Nr. in 52062 Aachen

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 auf

4.000.000,00 €

(in Worten: vier Millionen Euro).

Dies entspricht einem Rohertragsfaktor von 19,2.

Im Grundstücksmarktbericht 2025 werden keine Vergleichswerte für Gewerbeobjekte veröffentlicht. Der Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag über 50% in der Stadt Aachen ist im GMB 2025 (s. S. 94) mit durchschnittlich $16,8 \pm 5,3$ mit einem Median von 17,6 und einer Spanne von 9,0 bis 25,1 angegeben. In der Studie Bewertung von Einzelhandelsimmobilien der HypZert Fachgruppe Einzelhandel (Stand: April 2023, 6. Auflage) wird für Mixed-Use-Immobilien und Highstreet-Geschäftshäuser ein Rohertragsfaktor von 25 bis 28 und für themenbezogene Kaufhäuser von 13 bis 28 angegeben. Unter Berücksichtigung der Teilvermietung und des Objektzustandes erscheint der ermittelte Rohertragsfaktor aus sachverständiger Sicht angemessen.

9 Einzel-Verkehrswerte der Flurstücke im Falle der separaten Veräußerung

9.1 Verkehrswert des überbauten Flurstücks Nr. 1076 unter Berücksichtigung des Überbaus

Die auf dem Flurstück 619 errichtete Bebauung überbaut das Flurstück 1076 auf dessen gesamter Fläche von 277 m².

Von einem Überbau spricht man, wenn ein Bauwerk zu einem Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet wurde.

Es werden drei Formen des Überbaus unterschieden:

- a) der rechtmäßige Überbau mit Einverständnis des Nachbarn,
- b) der unbeabsichtigte (und entschuldigte) Überbau (ohne Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit) und
- c) der unentschuldigte Überbau aufgrund von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Der Überbau gehört zu den privatrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums und ist in den §§ 912 bis 916 BGB geregelt:

„§ 912 BGB Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

§ 913 BGB Zahlung der Überbaurente

(1) Die Rente für den Überbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks zu entrichten.

(2) Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten.“

Es wird angenommen, dass es sich hier ursprünglich um einen Eigengrenzüberbau handelt, der gemäß Rechtsprechung von einem späteren Käufer zu dulden ist und durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen ist. Gemäß § 912 Abs. 2 ist für die Höhe der Rente der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend.

Der Überbau erfolgte zum Zeitpunkt des Baujahres um 1956. Der historische Bodenrichtwert zu diesem Zeitpunkt betrug geschätzt ca. 700,00 DM/ m² = 358 €/ m².

Es wird angenommen, dass der Überbau **auf Dauer** bestehen bleibt.

Ermittlung der Überbaurente:

- überbaute Fläche	277 m ²
- Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus:	<u>* 358 €/ m²</u>
- Bodenwert der überbauten Fläche zum Zeitpunkt des Überbaus:	rd. 99.166,00 €
- angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus:	<u>* 6%</u>
- Überbaurente, jährlich vorschüssig:	<u>rd. 5.950,00 €/Jahr</u>

Werteinfluss der Belastung durch den Überbau bei „ewiger“ Dauer:

- wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus:	
überbaute Grundstücksfläche:	277 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>* 4.703,00 €/ m²</u>
wirtschaftlicher Nachteil	<u>1.302.731,00 €</u>
- wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus	
Überbaurente:	5.950,00 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor bei 4,0% und unendlicher Dauer (ewige Rente): 1/0,04 =	<u>* 25</u>
Barwert der Überbaurente:	<u>148.750,00 €</u>

Werteinfluss durch den Überbau:

- 1.302.731,00 € + 148.750,00 € =	<u>- 1.153.981,00 €</u>
-----------------------------------	-------------------------

Ermittlung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung des Überbaus:

Bodenwert (= Verkehrswert) des Flurstücks 1076:

277 m ² * 4.703,00 €/ m ² =	1.302.731,00 €
---	----------------

abzüglich Werteinfluss des Überbaus:	<u>- 1.153.981,00 €</u>
vorläufiger Verfahrenswert:	148.750,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse
im Hinblick auf den Überbau:

* 1,00

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 148.750,00 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den Verkehrswert des Flurstücks

Gemarkung Aachen, Flur 80, Nr. 1076, Adalbertstraße 25 in 52062 Aachen

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **unter der Voraussetzung der getrennten Veräußerung der Flurstücke 619, 790 und 1076** zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 auf rd.

149.000,00 €

(in Worten: einhundertneunundvierzigtausend Euro).

9.2 Verkehrswert des überbauten Flurstücks Nr. 790 unter Berücksichtigung des Überbaus

Die auf dem Flurstück 619 errichtete Bebauung überbaut das Flurstück 790 auf dessen gesamter Fläche von 53 m².

Es gelten die unter 9.1. genannten Grundlagen und Voraussetzungen.

Ermittlung der Überbaurente:

- überbaute Fläche	53 m ²
- Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus:	<u>* 358 €/ m²</u>
- Bodenwert der überbauten Fläche zum Zeitpunkt des Überbaus:	18.974,00 €
- angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus:	<u>* 6%</u>
- Überbaurente, jährlich vorschüssig:	<u>rd. 1.138,00 €/Jahr</u>

Werteinfluss der Belastung durch den Überbau bei „ewiger“ Dauer:

- wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus:	
überbaute Grundstücksfläche:	53 m ²
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	<u>* 4.703,00 €/ m²</u>
wirtschaftlicher Nachteil	<u>249.259,00 €</u>
- wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus	
Überbaurente:	1.138,00 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor bei 4,0% und unendlicher Dauer (ewige Rente): 1/0,04 =	<u>* 25</u>
Barwert der Überbaurente:	<u>28.450,00 €</u>

Werteinfluss durch den Überbau:

- 249.259,00 € + 28.450,00 € = - 220.809,00 €

Ermittlung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung des Überbaus:

Bodenwert (= Verkehrswert) des Flurstücks 790:

53 m² * 4.703,00 €/ m² = 249.259,00 €

abzüglich Werteeinfluss des Überbaus: - 220.809,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 28.450,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

im Hinblick auf den Überbau: * 1,00

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 28.450,00 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den Verkehrswert des Flurstücks

Gemarkung Aachen, Flur 80, Nr. 790, Peterstraße in 52062 Aachen

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **unter der Voraussetzung der getrennten Veräußerung der Flurstücke 619, 790 und 1076** zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 auf rd.

28.000,00 €

(in Worten: achtundzwanzigtausend Euro).

9.3 Verkehrswert des Stammgrundstücks, Flurstück Nr. 619 unter Berücksichtigung des Überbaus

Die auf dem Flurstück 619 errichtete Bebauung überbaut die angrenzenden Flurstücke 1076 und 790 auf deren gesamter Fläche von 277 m² bzw. 53 m².

Es gelten die unter 9.1. genannten Grundlagen und Voraussetzungen.

Werteinfluss der Belastung durch den Überbau bei „ewiger“ Dauer:

- wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus:

Überbaurente für Flurstück 1076: 5.950,00 €/Jahr

Überbaurente für Flurstück 790: 1.138,00 €/Jahr

Überbaurente gesamt: 7.088,00 €/Jahr

Kapitalisierungsfaktor bei 4,0% und unendlicher

Dauer (ewige Rente): 1/0,04 * 25

Barwert der Überbaurente: - 177.200,00 €

- wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus: ± 0,00 €

(ist bereits im marktangepassten, vorläufigen Ertragswert enthalten)

Werteinfluss durch den Überbau: - 177.200,00 €

Ermittlung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung des Überbaus:

vorläufiger Ertragswert der wirtschaftlichen Einheit: 4.006.078,00 €

abzügl. Bodenwert und Bodenwertverzinsung

des Flurstücks 1076:

- 1.302.731,00 € + 1.302.731,00 € * 0,04 * 12,66 = - 643.028,00 €

abzügl. Bodenwert und Bodenwertverzinsung

des Flurstücks 790:

- 249.259,00 € + 249.259,00 € * 0,04 * 12,66 = - 123.034,00 €

vorläufiger Ertragswert des Flurstücks 619: 3.240.016,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse: * 1,00

vorläufiger marktangepasster Ertragswert des Flurstücks

619: 3.240.016,00 €

Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 7.5.1 ± 0,00 €

Werteinfluss Baulasten aus 7.5.2 ± 0,00 €

Werteinfluss Overrent aus 7.5.3 + 110.000,00 €

abzüglich Werteinfluss des Überbaus: - 177.200,00 €

vorläufiger Verfahrenswert: 3.172.816,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

im Hinblick auf den Überbau: * 1,00

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: rd. 3.200.000,00 €

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den Verkehrswert des Flurstücks

Gemarkung Aachen, Flur 80, Nr. 619, Adalbertstraße 25a in 52062 Aachen

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **unter der Voraussetzung der getrennten Veräußerung der Flurstücke 619, 790 und 1076** zum Wertermittlungstichtag 04.06.2025 auf rd.

3.200.000,00 €

(in Worten: drei Millionen zweihunderttausend Euro).

9.4 Zusammenstellung der Einzelwerte

Die Verkehrswerte der einzelnen Flurstücke betragen somit **bei getrennter Veräußerung**:

Flurstück 1076:	149.000,00 €
Flurstück 790:	28.000,00 €
Flurstück 619:	<u>3.200.000,00 €</u>
Summe:	<u>3.377.000,00 €</u>

Das vorstehende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Wertermittlungsergebnis erstellt.

Aachen, den 4. August 2025

.....
Heike Grafen, Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin