

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 einer Werkhalle und einem Bürogebäude bebaute Grundstück Debyestraße 163 in 52078 Aachen



Datum des Gutachtens: 2. Dezember 2024

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen: 18 K 74/23

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lagefaktoren	9
2.2	Zuschnitt und Topographie	10
2.3	Bodenbeschaffenheit	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.5	Planungsrechtliche Situation	12
3	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Baurechtliche Situation	13
3.3	Nutzung des Grundstücks	14
3.4	Baubeschreibung	14
3.5	Außenanlagen	16
3.6	Bau- und Unterhaltungszustand	16
3.7	Nutzbarkeit / Drittverwendungsfähigkeit	17
3.8	Berechnungen	18
3.8.1	Berechnung der Nettoraumflächen gem. DIN 277 (2016)	18
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5	Bodenwertermittlung (§ 40 ff. ImmoWertV)	20
6	Gebäudedaten	21
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	22
7.1	Allgemeines	22
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	23
7.3	Vorläufiger Ertragswert	26
7.4	Berücksichtigung der allgem. Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	27
7.5	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	27
7.5.1	Baumängel / Bauschäden	27

7.6	Ertragswert	27
8	Verkehrswert ohne Zubehör	28
9	Zubehör Krananlage	28
10	Verkehrswert mit Zubehör	29
11	Anhang	30
11.1	Fotos	30
11.2	Planunterlagen, ohne Maßstab	38

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungstichtag: 20.08.2024

Qualitätstichtag: 20.08.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 20.08.2024

Teilnehmende: der Geschäftsführer der Mieterin,
die Sachverständige Heike Grafen

Wertermittlungsobjekt: mit einer Gewerbehalle und einem Bürogebäude bebautes Grundstück

Baujahr: ca. 2003

Nutzungsfläche (DIN 277): insgesamt ca. 1.611 m²

Objektbezogene Unterlagen:- Baugenehmigungsunterlagen zum Neubau einer Werkhalle mit Bürogebäude von 2001 bis 2003
- Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 11.09.2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Aachen zur Erschließungsbeitragssituation vom 16.07.2024
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 20.08.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen vom 18.07.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Aachen vom 11.07.2024
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 20.08.2024
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2024 (Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen

Besonderheiten: - Alle Mieterträge und Verkehrswerte werden netto d. h. ohne Umsatzsteuer angegeben und berücksichtigt.

- Für diese Bewertung wird die Betriebsfortführung unterstellt.

- Sämtliche Fertigungsmaschinen, Fertigungsmaterial, Büromöbel, Büromaschinen und Büromaterialien stehen im Eigentum der Mieterin und sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

- Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist am Wertermittlungstichtag geprägt durch ein sehr 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 zu nennen. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden. Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, 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, 2024

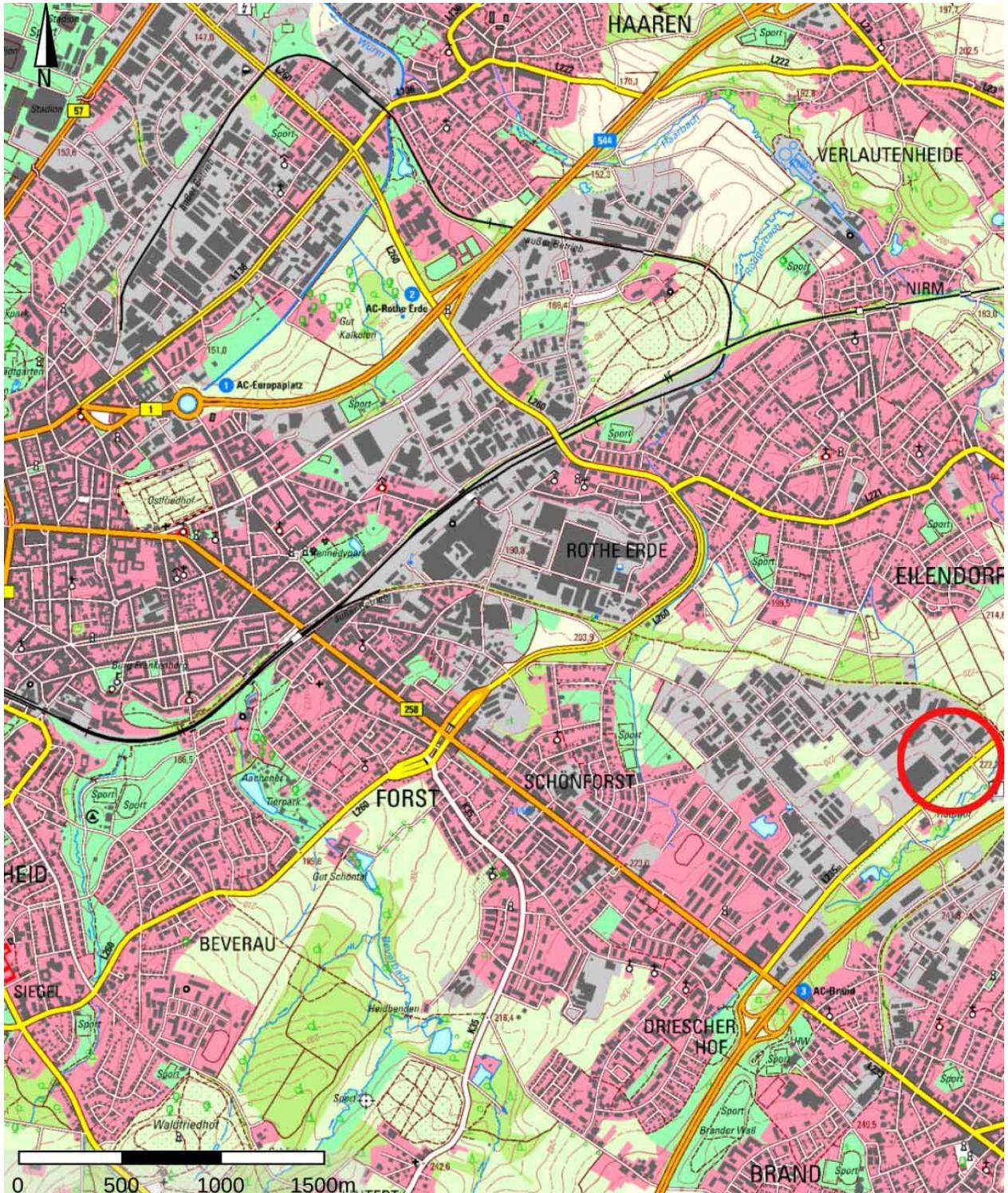
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer
- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020
- BKI Baukosteninformationszentrum (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

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



Auszug aus der Digitalen Topographischen Karte 1:25.000 (DTK25)
(Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de>)



Lageplan M ca. 1:2.100 (Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de>)

2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt im Gewerbegebiet Debyestraße/ Neuenhofstraße in Aachen-Brand, südöstlich der Aachener Innenstadt. Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Aachen seit dem 21.10.2009 die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 562.000 Einwohnern, von denen rd. 251.000 in Aachen gemeldet sind.
- Mikrolage:** Das Grundstück wird im Südosten von der Debyestraße erschlossen. Die Debyestraße ist eine asphaltierte, zweispurige Straße mit beidseitigen Gehwegen, ohne Parkmöglichkeiten. Sie verfügt über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie über Beleuchtungseinrichtungen. Im Südwesten, Nordwesten und Nordosten grenzt das Grundstück an bebaute Gewerbegrundstücke. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet mit offener Bauweise zu bezeichnen. In der näheren Umgebung befinden sich Maschinenbaubetriebe, Autohäuser und -werkstätten, Produktionsbetriebe sowie ein Logistikzentrum.
- Verkehrslage:** Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als sehr gut einzustufen. Die Autobahnauffahrt Aachen-Brand auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befinden sich in ca. 1,4 km Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 140 m Entfernung an der Debyestraße. Die nächste Bahnhaltestelle Aachen-Rothe Erde mit Anschluss an den überörtlichen Bahnverkehr und den Regionalverkehr befindet sich in ca. 4 km Entfernung.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich am Rand des Gewerbegebiets in ca. 900 m Entfernung. Das Warenangebot einer Großstadt ist im Stadtzentrum von Aachen in 6,5 km Entfernung gegeben.
- Immissionen:** Immissionen bestehen in Form von Verkehrslärm, ausgehend von der Autobahn A 44 im Süden. In der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>) ist für das zu bewertende Grundstück straßenseitig ein 24-Stunden Lärmpegel durch Straßenverkehr bis zu 74dB(A) angegeben (s. u.). Dies überschreitet die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 für Gewerbegebiete (70 dB(A)) nur leicht. Auch wenn die vorhandene Büronutzung durch diese Immissionen leicht beeinträchtigt wird, würde der Immobilienmarkt aufgrund der Lage im Industriegebiet keine Wertminderung anbringen.



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

Gewerbelage: Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Rand des Gewerbegebiets Neuenhofer Straße / Debyestraße. Die überörtliche Anbindung im Individualverkehr und ÖPNV ist gut bis sehr gut. Aufgrund der guten Sichtbarkeit und des guten Parkplatzangebotes auf dem Grundstück wird die Lage insgesamt als gut eingestuft.

Entwicklungszustand: Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Die Straßenfrontlänge beträgt an der Debyestraße ca. 31 m, die Grundstückstiefe beträgt ca. 72 m. Das Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt und weist weitgehend ebenes Gelände auf.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Der Fachbereich Umwelt und Klima der Stadt Aachen teilte mit Schreiben vom 11.07.2024 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 räumlich begrenzte Überflutungsgefahr entlang der süd- und nordwestlichen Außenwand besteht.



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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Eilendorf, Blatt 4960
Bestandsverzeichnis: Katasterbezeichnung:	lfd. Nr. 1: Gem. Eilendorf, Flur 16, Flurstück 640, Gebäude- und Freifläche, Debyestraße 163, groß 2.208 m ²
Abteilung I:	Die Eigentümerin ist dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	keine wertrelevanten Eintragungen
Abteilung III:	Die hier 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 18.07.2024 keine Eintragungen zulasten des zu bewertenden Grundstücks.
Erschließungsbeiträge:	Mit schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Aachen vom 16.07.2024 wurde folgendes mitgeteilt: <i>„für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Debyestraße“ werden keine Erschließungsbeiträge gemäß § 127 ff. BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt in der zurzeit geltenden Fassung mehr erhoben. Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. a. Straße steht eine die Beitragspflicht gemäß § 8 KAG auslösende Maßnahme zurzeit nicht an.“</i> Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei zu bewerten.

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

Mietvertrag: Für das Objekt besteht vermutlich seit 2003 ein Mietvertrag. Der Mietvertrag wurde weder von der Mieterin noch von der Eigentümerin vorgelegt. Es wird unterstellt, dass ein gewerblicher Mietvertrag mit üblichen Vereinbarungen geschlossen wurde und eine marktübliche Miete gezahlt wird.

2.5 Planungsrechtliche Situation

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



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

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 613 „Eilendorf, Kleebachstraße - Autobahn“ mit Rechtskraft vom 23.02.1974 sowie der IX. Änderung mit Rechtskraft vom 21.06.2008.

Für das zu bewertende Grundstück ergeben sich u. a. folgende Festsetzungen:

- Industriegebiet GI, gegliedert
- GRZ 0,8 / BMZ 9,0
- Bebauung innerhalb von Baugrenzen



B-Plan Nr. 613 der Stadt Aachen (Ausschnitt)

Die IX. Änderung enthält ausschließlich schriftliche Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben (z. B. Einzelhandelsbetriebe unzulässig).

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:	eingeschossige Werkhalle mit Empore und straßenseitig angebautem, zweigeschossigem Bürogebäude, nicht unterkellert, mit Flachdach in Stahlskelettbauweise
Baujahr:	ca. 2003
Modernisierungen:	keine wertrelevanten Modernisierungen
Werkhalle:	
Erdgeschoss:	Werkhalle, Technikraum, Meisterbüro, Druckversorgungsraum
Obergeschoss:	Lagerempore
Bürogebäude:	
Erdgeschoss:	Großraumbüro, Besprechungsraum, WC-Herren mit Vorraum, WC-Damen mit Vorraum, Teeküche, Umkleide, Waschraum, WC mit Vorraum
Obergeschoss:	Großraumbüro, WC-Herren mit Vorraum, WC-Damen mit Vorraum, Abstellraum, Heizungsraum (Ausbau nicht fertiggestellt)

3.2 Baurechtliche Situation

Baugenehmigungen:	<ul style="list-style-type: none">- Teilbaugenehmigung für Erdarbeiten, Fundamente, Bodenplatte einer Werkhalle mit Bürogebäude vom 15.01.2001- Befreiungsbescheid zur Errichtung von PKW-Stellplätzen außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Flächen vom 15.01.2001- Baugenehmigung zur Errichtung einer Werkhalle mit Bürogebäude vom 06.03.2001- Änderungsbaugenehmigung vom 19.02.2003- Bescheinigung nach abschließender Fertigstellung vom 14.05.2003
-------------------	--

Für diese Wertermittlung wird aufgrund der Aktenlage die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

3.3 Nutzung des Grundstücks

Das Objekt ist vermietet an ein Unternehmen, das in der Planung und im Bau von Hydrauliksystemen tätig ist. Das Unternehmen nutzt die Werkhalle und das Erdgeschoss des Bürogebäudes. Das Obergeschoss des Bürogebäudes ist nicht fertig ausgebaut und wird teilweise als Archivfläche genutzt.

3.4 Baubeschreibung

Konstruktion:	Stahl-Skelettkonstruktion
Fundamente und Sohle:	Beton
Fassaden:	Bürogebäude mit Porenbetonelementen bekleidet, im Erdgeschoss Fassadenelemente mit Kunststoffbrüstungen, Werkhalle straßenseitig mit Porenbetonelementen bekleidet, ansonsten mit gedämmten Stahlblech-Sandwichelementplatten bekleidet
Geschossdecken:	Betonfertigteildecken, im Erdgeschoss des Bürogebäudes unterseitig mit Mineralfaser-Rasterdecken oder Gipskartondecken abgehängt, im Obergeschoss des Bürogebäudes im vorgesehenen Sanitärbereich mit Gipskartondecken abgehängt
Geschosstreppen:	im Bürogebäude Stahlwagentreppe mit Holzstufen, Geländer und Absturzsicherung in Stahl mit Edelstahl-Handlauf, in der Werkhalle verzinkte Stahltreppe, Stufen aus Stahl-Riffelblech, Geländer und Absturzsicherung der Empore in Stahl, verzinkt
Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	Stahlkonstruktion mit Trapezblech
Dacheindeckung:	Folienabdichtung auf Wärmedämmung Hinweis: Die Dachfläche wurde nicht begangen.
Dachentwässerung:	innenliegende Entwässerung
Büroeingang:	doppelflügelige Türanlage in Aluminiumkonstruktion mit Isolierverglasung, feststehenden Seitenteilen und Oberlichtern, Vordach in verglaster Aluminiumkonstruktion
Hallenzugang:	Stahltür und Sektionaltor mit Lichtausschnitt, ca. 4,5 x 4,0 m, Vordach in Stahlkonstruktion mit Trapezblechdeckung

Fußbodenbeläge:	Bürogebäude: Erdgeschoss: Teppichboden, Fliesenbelag Obergeschoss: Estrich Werkhalle: geglätteter Betonboden
Innenwände:	Gipskarton-Ständerwände, Brandwand zwischen Bürogebäude und Werkhalle aus Porenbetonelementen
Wandoberflächen:	gespachtelt und gestrichen, Sanitärräume gefliest
Innentüren:	beschichtete Türblätter mit Stahlzarge, Feuerschutztüren zwischen Bürogebäude und Werkhalle
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im Bürogebäude mit Außenjalousien, im Obergeschoss über dem Büroeingang zusätzlich feststehendes Aluminiumelement mit Isolierverglasung und PVC-Lichtkuppel, in der Werkhalle Decke zusätzlich mit Lichtband aus Doppelstegplatten, teilweise öffnbar
Sanitäre Ausstattung:	Bürogebäude: Erdgeschoss: innenliegendes Herren-WC mit Handwaschbecken und Urinal im Vorraum, WC mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände teilweise ca. 1,50 m hoch gefliest, elektromotorische Abluft, innenliegendes Damen-WC, Ausstattung wie vor, jedoch ohne Urinal, Waschraum mit drei Waschtischen, Duschwanne, Fliesenboden, Wände teilweise ca. 1,50 m hoch gefliest, im Duschbereich ca. 2,00 m hoch gefliest, weiteres WC mit Handwaschbecken im Vorraum, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest, elektromotorische Abluft, Obergeschoss: WC-Anlagen wie im Erdgeschoss vorbereitet, jedoch erfolgte kein Ausbau
Heizung:	Bürogebäude: Gastherme mit Warmwasserbereitung, Baujahr 2002, Fabrikat Wolf, Stahlradiatoren mit Thermostatventil Werkhalle: Gas-Deckenstrahler, Baujahr vermutlich ca. 2002, Fabrikat Pender
Warmwasserbereitung:	im Bürogebäude über die Heizungsanlage mittels Standspeicher
Elektroinstallation:	bauzeitgemäßer Standard, Brüstungskanäle

Zubehör: Einträger-Brückenkran mit Laufkatze, 5 t, Fabrikat Abus

3.5 Außenanlagen

Versorgung: Strom-, Wasser-, Gas-, Post- und Glasfaseranschluss

Entsorgung: Anschluss an öffentliche Kanalisation und Müllentsorgung

Zuwegung / Zufahrt: Betonstein-Verbundpflaster, barrierefreier Zugang

Grünstreifen: Rasenfläche, teilweise etwas verwildert

Einfriedungen: Stahlgitter- oder Maschendrahtzaun

Stellplätze: 16 PKW-Stellplätze mit Betonstein-Verbundpflaster befestigt

3.6 Bau- und Unterhaltungszustand

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

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden bei der Ortsbesichtigung festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- leichte Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der Fassaden
- Fassaden und Vordach teilweise verschmutzt
- Teppichbelag im Bürogebäude, Erdgeschoss verschmutzt und wellig
- Obergeschoss im Bürogebäude nicht fertig ausgebaut
- Bodenbeschichtung auf der Empore der Werkhalle stellenweise abgenutzt
- Außenanlagen teilweise ungepflegt und verwildert

Die Bauart des Gebäudes entspricht überwiegend dem Baujahr. Demnach erfüllt das Gebäude nicht die Anforderungen der jeweils am Wertermittlungsstichtag geltenden Wärmeschutzverordnung bzw. des 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

Das Objekt ist für das dort ansässige Unternehmen gut als Werkhalle mit Bürogebäude nutzbar, wenngleich das Bürogebäude leicht überdimensioniert scheint, da der Ausbau des Obergeschosses bisher nicht erfolgte.

Eine Drittverwendungsmöglichkeit ist für andere Produktionsbereiche gegeben. Auch eine getrennte Vermietung der Büroflächen und der Hallenflächen ist denkbar und erhöht die Drittverwendungsfähigkeit.

3.8 Berechnungen

3.8.1 Berechnung der Nettoraumflächen gem. DIN 277 (2016)

Die Nettoraumflächen wurden aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und Berechnungen angenommen.

Bürogebäude

	TF [m ²]	NUF [m ²]	VF [m ²]	Gesamt [m ²]
Erdgeschoss				
Großraumbüro mit Teeküche	=	114,15		
Besprechungsraum	=	18,90		
WC Herren mit Vorraum	=	5,42		
WC Damen mit Vorraum	=	4,52		
Umkleideraum m. Waschraum	=	13,60		
Flur	=		2,15	
WC mit Vorraum	=	4,53		
Summe EG				163,27
Obergeschoss				
Großraumbüro	=	149,70		
Heizungsraum	=	3,84		
Abstellraum	=	4,47		
WC Damen	=	3,95		
WC Herren	=	5,90		
Summe OG				167,86
Gesamt Bürogebäude	3,84	325,14	2,15	331,13
davon vermietbar	0,00	325,14	2,15	327,29

Werkhalle

Erdgeschoss				
Werkhalle	=	862,01		
Technikraum	=	7,76		
Druckversorgungsraum	=	28,87		
Meisterbüro	=	27,89		
Obergeschoss				
Lagerempore	=	355,42		
Gesamt Werkhalle	7,76	1.274,18	0,00	1.281,95
davon vermietbar	0,00	1.274,18	0,00	1.274,18

Vermietbare Fläche insgesamt

1.601,47

TF = Technikfläche, NUF = Nutzungsfläche, VF = Verkehrsfläche

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 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) dienen jedoch der Plausibilisierung des im Ertragswertverfahren ermittelten Verfahrenswerts.

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 01.01.2024, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für das Industriegebiet Neuenhofstraße Nordost ein erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert mit 100 €/m² Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Postleitzahl	52078
Gemarkungsnummer	4174
Bodenrichtwertnummer	24871
Bodenrichtwert	100 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Gewerbegebiet
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	100 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Neuenhofstr. Nordost
Freies Feld	05177

Richtwertdetails, Quelle: www.boris.nrw.de, Stand 01.01.2024

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 am südöstlichen Rand der Bodenrichtwertzone. Dies hat den Vorteil einer sehr guten Autobahnanbindung und einer erhöhten Sichtbarkeit für den

Durchgangsverkehr. Insofern ist ein Zuschlag von 10% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Entwicklungszustand: baureifes Land - keine Abweichung

Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG – keine Abweichung

Nutzungsart: gewerbliche Baufläche – keine Abweichung

Bauweise: offen - keine Abweichung

Geschosszahl: zweigeschossig - keine wertrelevante Abweichung

Größe: 2.208 m²– nicht relevant

Ausnutzung: GRZ = 0,52 / BMZ = 4,11 - nicht relevant

Zuschnitt: rechteckiger Zuschnitt - keine Abweichung

Immissionen: Es bestehen Immissionen in Form von Verkehrslärm, ausgehend von der Autobahn A44. Eine diesbezügliche Wertminderung ist hier nicht gegeben.

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

Grundstücksgröße: 2.208 m²
davon rentierliches Bauland: 2.208 m²

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	100,00 €/m ²
konjunkturelle Anpassung	<u>± 0,00 €/m²</u>
Bodenrichtwert zum 20.08.2024	100,00 €/m ²
Anpassung Lage	<u>* 1,10</u>
angepasster Bodenwert	<u>rd. 110,00 €/m²</u>

2.208 m² Grundstücksfläche als Bauland incl.
Erschließungskosten à 110,00 €/m²:

2.208 m² * 110,00 €/m² = 242.880,00 €

6 Gebäudedaten

Baujahr: ca. 2003

Modernisierungen: keine wesentlichen Modernisierungen

wirtschaftliche GND: 45 Jahre

In der Anlage 1 zur ImmoWertV wird für Bürogebäude eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren angegeben. Für Betriebs- und Werkstätten sowie Produktionsgebäude wird eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angegeben. Unter anteiliger Berücksichtigung der Bauart wird eine durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer der Bebauung von 45 Jahren sachverständig geschätzt.

wirtschaftliche RND: 24 Jahre
geschätzt aufgrund des Baujahres

vermietbare Fläche: Bürogebäude ca. 327 m²
Halle ca. 1.274 m²

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 Wertermittlungsstichtag 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.

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

tatsächliche Miete:

Am Wertermittlungsstichtag besteht ein Mietvertrag, der der Sachverständigen nicht vorgelegt wurde. Daher sind die vereinbarten Konditionen nicht bekannt.

marktübliche Miete:

Zur Bewertung wird die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angenommen. Der von der Initiative Aachen veröffentlichte Gewerbemietpiegel 2024/2025 gibt für Büroflächen in Aachen in Abhängigkeit von der Ausstattung folgende Mietspannen an:

7.1 Mietpiegel für den Aachener Büromarkt 2024/2025	
Bestandbüros - einfach -	einfacher Baukörper, kein flexibles Raumkonzept, nicht klimatisiert, keine innovative Wärmeversorgung, sehr einfache bis einfache technische Ausstattung, einfaches Ambiente.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 8,00 €/m² bis 11,00 €/m² netto	
Bestandbüros - mittel -	einfacher oder gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept, teilweise klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 10,00 €/m² bis 15,00 €/m² netto	
Bestandbüros - hoch -	Bestandbüros (hochwertig modernisiert) gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept, gehobene technische Ausstattung, klimatisiert innovative Wärmeversorgung, gehobenes Ambiente, Aufzüge.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 16,00 €/m² bis 22,00 €/m² netto	
Bestandbüros - hoch-	ESG-konform.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: ab 25,00 €/m² netto	
Neubaubüros	gegliederter Baukörper, flexibles Raumkonzept, in der Regel klimatisiert, geringe innovative Wärmeversorgung, einfache bis mittlere technische Ausstattung, angenehmes Ambiente.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: 19,00 €/m² bis 25,00 €/m² netto	
Neubaubüros	ESG-konform ja nach Ausstattung.
je nach Lage und Anzahl der Stellplätzen: ab 40,00 €/m² netto	
<small>Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN Vermietung nach gif = www.gif-ev.de</small>	

Nachgefragt sind demnach alle neuen, modernen, hochwertigen und hochwertig modernisierten Flächen mit möglichst guter IT-Struktur für die flexible Nutzung bis 200 m² und große Flächen zwischen 500 und 1.500 m². Neben einem ausreichenden Parkplatzangebot, auch mit Ladestationen für

Elektro (Auto wie auch Fahrrad und Roller), spielt die gute Anbindung an den ÖPNV eine zunehmend wichtige Rolle.

Demgegenüber steht ein großes Angebot an veralteten, unmodernen, wenig flexibel nutzbaren und meist verkehrsgünstig gelegene Objekte aller Flächengrößen.

Das hier zu bewertende Bürogebäude ist insgesamt als einfaches Bestandsbüro mit einfachem Baukörper, geringer Flexibilität, ohne innovative Wärmeversorgung mit einfacher technischer Ausstattung und einfachem Ambiente einzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Nutzfläche, der guten Anbindung an den ÖPNV und der guten Parkplatzsituation auf dem Grundstück sowie unter der Voraussetzung der Fertigstellung der Räumlichkeiten im Obergeschoss, wird für die Büroflächen eine monatliche Nettokaltmiete von 8,00 €/ m² angenommen. Für Lager- und Produktionsflächen werden im Gewerbemietenspiegel folgende Mieten in Abhängigkeit von Lage und Nutzungswert angegeben:

9.1 Die Mieten im Lager- und Produktionsflächenmarkt 2024						
LAGERFLÄCHEN						
Nutzungswert/Qualität*						
	EINFACH*		MITTEL*		GUT*	
Einfache Lage*	kl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 5,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 6,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 7,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 6,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 3,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²
Mittlere Lage*	kl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 5,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 6,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 7,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 6,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 3,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²
Gute Lage*	kl. Fl.	bis 8,50 €/m ²	kl. Fl.	bis 11,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 14,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 7,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 9,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 11,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 6,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 8,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 5,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²
Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN						
PRODUKTIONSFLÄCHEN						
Nutzungswert/Qualität*						
	EINFACH*		MITTEL*		GUT*	
Einfache Lage*	kl. Fl.	bis 6,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 6,50 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 5,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 5,50 €/m ²	mittl. Fl.	bis 9,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 4,50 €/m ²	gr. Fl.	bis 8,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 4,50 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²
Mittlere Lage*	kl. Fl.	bis 6,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 6,50 €/m ²	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 5,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 5,50 €/m ²	mittl. Fl.	bis 9,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 4,50 €/m ²	gr. Fl.	bis 8,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 4,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 4,50 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²
Gute Lage*	kl. Fl.	bis 10,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 12,00 €/m ²	kl. Fl.	bis 16,00 €/m ²
	mittl. Fl.	bis 8,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 10,00 €/m ²	mittl. Fl.	bis 14,00 €/m ²
	gr. Fl.	bis 7,50 €/m ²	gr. Fl.	bis 9,00 €/m ²	gr. Fl.	bis 13,00 €/m ²
	sehr gr. Fl.	bis 7,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 8,00 €/m ²	sehr gr. Fl.	bis 12,00 €/m ²
Kleine Flächen = < 200 m ² Mittlere Fläche = bis 1.500 m ² Große Flächen = 1.500 m ² bis 3.000 m ² sehr große Flächen = > 3.000 m ²						
Quelle: Eigene Erhebung, INITIATIVE AACHEN						
*Nutzungswert / Objektqualität						
*Einfach: Kalthalle (inkl. alter Fabrikhallen; mit eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten).						
*Mittel: Kalt- oder Warmhalle; ohne wesentliche Nutzungseinschränkungen. Sozialräume vorhanden, Büro möglich.						
*Gut: Warmhalle; uneingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten (z.B. vorhandene Kranbahnanlagen). Außenbereich für uneingeschränkte An- und Abfahrt. Zeitgemäße Büro- und Sozialräume (auch Modulbauweise), ausreichend Parkflächen.						
*Lage						
*Einfach: Dezentrale Lage; ungünstige Verkehrsanbindung; eingeschränkte gewerbliche Nutzung.						
*Mittel: Günstige Verkehrsanbindung; ohne wesentliche gewerbliche Nutzungsbeschränkungen.						
*Gut: Gute bis sehr gute überregionale Verkehrsanbindung (u.a. mit BAB-Anschluss); gute bis sehr gute gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten.						

Nachgefragt werden demnach kleine, flexible sowie kombinierte Büro- und Lagerflächen, Lager- und Produktionsflächen bis 1.000 m², verkehrsgünstig gelegen, große Flächen möglichst mit BAB-Anschluss.

Das Objekt befindet sich in guter Gewerbelage. Insbesondere die Lage im Industriegebiet und die Nähe zur Autobahn wirken sich positiv aus.

Bei der zu bewertenden Werkhalle handelt es sich um eine Warmhalle mit mittlerer Fläche, die als Produktions- und Lagerfläche dient. Im Bereich der Empore ist die Nutzungsfähigkeit aufgrund der geringeren Höhe auf beiden Ebenen eingeschränkt. Die Halle selbst verfügt nicht über Sozialräume oder angemessene Büroräume. Der Nutzungswert und die Objektqualität der Werkhalle wird insgesamt als einfach bis mittel beurteilt.

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Eigenschaften wird eine monatliche Nettokaltmiete in Höhe von 7,50 €/ m² als marktüblich angenommen.

Die PKW-Stellplätze sind in den angenommenen Nettokaltmieten enthalten.

Büroflächen:	$327 \text{ m}^2 * 8,00 \text{ €/m}^2 * 12 =$	31.392,00 €
Lager-/ Produktionsflächen:	$1.274 \text{ m}^2 * 7,50 \text{ €/m}^2 * 12 =$	<u>114.660,00 €</u>

Jahresrohertrag gesamt:		146.052,00 €
-------------------------	--	--------------

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell angesetzt.

abzüglich Verwaltungskosten		
3% von 146.052,00 € =		- 4.382,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten		
$327 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2/\text{Jahr} =$		- 4.513,00 €
$1.274 \text{ m}^2 * 13,80 \text{ €/m}^2/\text{Jahr} * 30\% =$		- 5.274,00 €
$16 \text{ Stellplätze} * 31,00 \text{ €} / \text{Jahr} =$		- 496,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis		
4% von 146.052,00 €		<u>- 5.842,00 €</u>

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt:		<u>- 20.507,00 €</u>
entspricht ca. 14 % des Jahresrohertrages		

Jahresreinertrag:		125.545,00 €
-------------------	--	--------------

Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:	
	242.880,00 € * 6,0%	<u>- 14.573,00 €</u>

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>110.972,00 €</u>
--	--	---------------------

Restnutzungsdauer: 24 Jahre

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 werden keine Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte angegeben. Diese wurden zuletzt aus Verkäufen in den Jahren 2016 bis 2018 ermittelt und im GMB 2020 veröffentlicht. Hier wird für Büro- und Verwaltungsobjekte in der Stadt Aachen ein Liegenschaftszinssatz von 6,0% +/- 2,3 angegeben. Die aus 8 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von 3,6 bis 9,8%, der Median beträgt 5,1%.
Für Gewerbe- und Produktionsobjekte in der Stadt Aachen wird ein Liegenschaftszinssatz von 5,4% +/- 2,1 angegeben. Die aus 13 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von 2,3 bis 8,6%, der Median beträgt 5,8%.
In der Fachliteratur werden für Gewerbeimmobilien Liegenschaftszinssätze von 5% bis 7% angegeben (vgl. Kleiber digital, Teil IV, 2, Teil 3 Abschn. 2, Syst. Darst. d. Ertragswertverf., 3.3.6.1). Vom IVD werden mit Stand 01.01.2024 für Büro- und Geschäftshäuser 4,0% bis 8,0 % und für Lager- und Produktionshallen 4,5 bis 8,5% angegeben (s. GUG aktuell, 2/2024, S. 12).
Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Restnutzungsdauer, der Objektgröße und -lage sowie des Objektzustandes ist ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 6,0% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 6,0% und RND 24 Jahre: 12,55

Ertragswert der baulichen Anlagen:	110.972,00 € * 12,55 =	1.392.699,00 €
------------------------------------	------------------------	----------------

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	242.880,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>1.392.699,00 €</u>
 vorläufiger Ertragswert	 <u>1.635.579,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 1.636.000 €.

7.4 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung bereits durch den Liegenschaftszinssatz und die Miethöhe berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende 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

Zur Berücksichtigung der bestehenden Baumängel / Bauschäden, sowie des Restfertigstellungsbedarfs im Obergeschoss des Bürogebäudes wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 36.000 € angenommen.

7.6 Ertragswert

Somit ergibt sich der Ertragswert aus dem vorläufigen Ertragswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Einflüsse wie folgt:

Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	1.636.000,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 6.5.1	<u>- 36.000,00 €</u>
Ertragswert	<u>1.600.000,00 €</u>

Aus dem Ertragswert ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsregeln der Verkehrswert.

8 Verkehrswert ohne Zubehör

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

mit einer Werkhalle und einem Bürogebäude bebauten Grundstücks Debyestraße 163 in 52078 Aachen

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen und **ohne Zubehör sowie ohne Berücksichtigung des bestehenden Mietvertrags** zum Wertermittlungsstichtag 20.08.2024 auf

1.600.000,00 €

(in Worten: eine Million sechshunderttausend Euro).

Dies entspricht rd. 1.000 €/m² vermietbare Fläche und einem Rohertragsfaktor von 11,0. Im Grundstücksmarktbericht 2024 werden keine Vergleichswerte für Gewerbeobjekte veröffentlicht. Diese wurden zuletzt aus Verkäufen in den Jahren 2016 bis 2018 ermittelt und im GMB 2020 veröffentlicht. Hier wird für Büro- und Verwaltungsobjekte in der Stadt Aachen ein Rohertragsfaktor von 12,3 +/- 4,3 angegeben. Die aus 8 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von 6,4 bis 18,8, der Median beträgt 12,1.

Für Gewerbe- und Produktionsobjekte in der Stadt Aachen wird ein Rohertragsfaktor von 11,6 +/- 3,5 angegeben. Die aus 13 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von 7,8 bis 16,5, der Median beträgt 9,6. Der ermittelte Verkehrswert liegt im mittleren Spannenbereich und ist aus sachverständiger Sicht unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt, der Objektlage und -ausstattung marktgerecht.

9 Zubehör Krananlage

Es handelt sich um einen Einträger-Brückenkran mit Laufkatze, Fabrikat Abus, Hebelast max. 5t. Unter der Voraussetzung des Verbleibs im Objekt wird ein pauschal geschätzter Zeitwert der Krananlage als Zubehör in Höhe von 10.000 € angenommen.

Hinweis: Wengleich die Sachverständige für die Bewertung von Zubehör und besonderen Einbauten weder sachverständig noch öffentlich bestellt und vereidigt ist, wird hier auf die Beauftragung eines diesbezüglichen Experten verzichtet, da die zusätzlichen Kosten in Bezug auf die Genauigkeitssteigerung dieses Gutachtens unverhältnismäßig wären.

Zusammenstellung:

Verkehrswert ohne Zubehör:	1.600.000,00 €
Verkehrswert Zubehör:	<u>10.000,00 €</u>
Verkehrswert mit Zubehör:	<u>1.610.000,00 €</u>

10 Verkehrswert mit Zubehör

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

**mit einer Werkhalle und einem Bürogebäude bebauten Grundstücks
Debyestraße 163 in 52078 Aachen**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen und **mit
Zubehör, jedoch ohne Berücksichtigung des bestehenden Mietvertrags**
zum Wertermittlungstichtag 20.08.2024 auf

1.610.000,00 €

(in Worten: eine Million sechshundertzehntausend Euro).

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

Aachen, den 2. Dezember 2024

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

11 Anhang

11.1 Fotos



Debyestraße in Richtung Südwesten



Debyestraße in Richtung Nordosten



Debyestraße 163, Ansicht von Südosten



Tor zur Werkhalle



Ansicht von Osten



Nordostfassade der Werkhalle



Nordwestfassade der Werkhalle



Südwestfassade der Werkhalle



Südwestfassade Bürogebäude



Eingang Bürogebäude im Nordosten



Eingang Bürogebäude von innen



Bürogebäude, Erdgeschoss mit Treppe ins OG



WC Herren im EG



WC Damen im EG



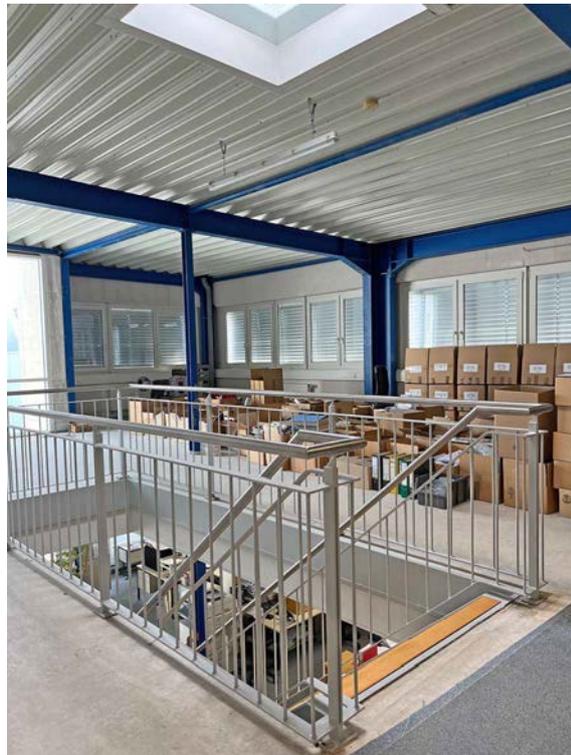
Teeküche mit Durchgang zur Werkhalle im EG



Waschraum im EG



Umkleideraum im EG



Obergeschoss, nicht fertig ausgebaut



Obergeschoss in Richtung Nordosten



Sanitär- und Technikblock, nicht fertig ausgebaut



Nutzung als Lager und Archiv



Rohbauszustand WC im Obergeschoss



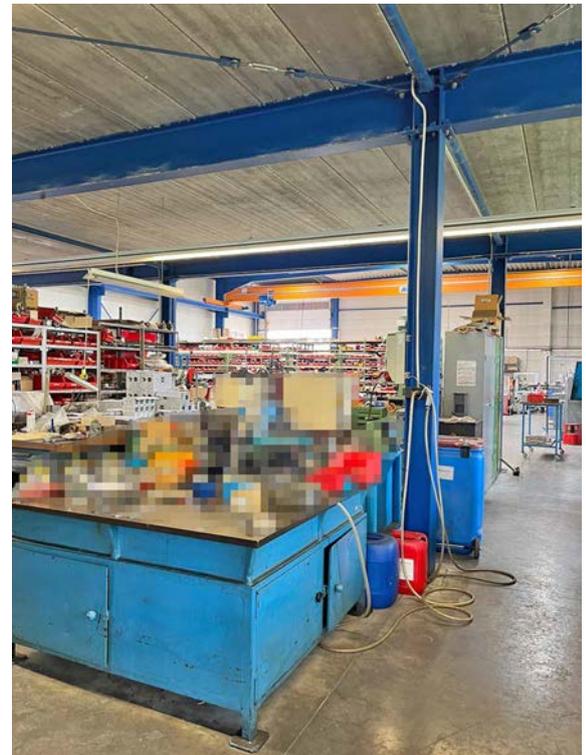
Heizungsraum im OG



Werkhalle, Tor und Kranbahn



Werkhalle in Richtung Nordwesten



Arbeits- und Lagerfläche unter der Empore



Meisterbüro unter der Empore



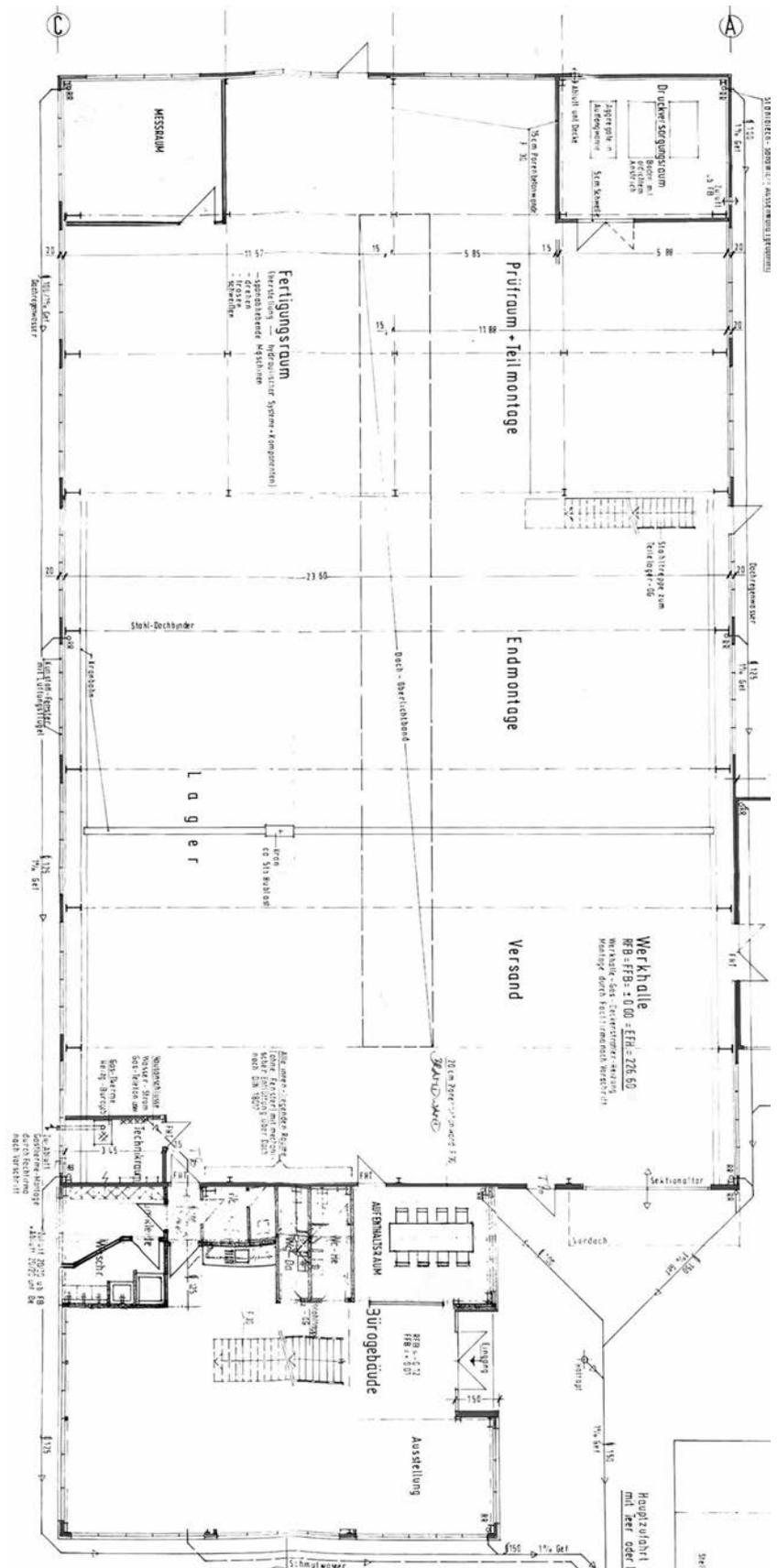
Treppenaufgang zur Empore



Werkhalle in Richtung Südosten



Empore als Lagerfläche



Grundriss Erdgeschoss

