

Ernst Hanf, Bauingenieur ZDI

**Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
Ronheider Weg 18, 52066 Aachen, Telefon 0241 / 603920, Fax 0241 / 603921**

Gutachten

Amtsgericht Aachen

018 K 80 / 23



über den Verkehrswert eines beidseitig angebauten Wohn- und Geschäftshauses, mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoss und 2 Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss, in 52134 Herzogenrath-Merkstein, Geilenkirchener Straße 398

Kurzbeschreibung

Objekt / Lage :

beidseitig angebautes Wohn-und Geschäftshaus, mit gewerblichen Räumen im Erdgeschoss und 2 Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss:

Das Grundstück liegt im Ortsteil Merkstein, der Stadt Herzogenrath.

Die Geilenkirchener Straße – L 232 – verläuft von der Kreuzung Bicherouxstraße / Dammstraße bis zur Roermonder Straße in Boscheln.

Das Grundstück selbst liegt in dem Bereich der Geilenkirchener Straße der sich zwischen der Noppenberger Straße und der Nordsternstraße befindet, genau gegenüber befindet sich der August-Schmidt-Platz.

Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind in Merkstein bzw. Herzogenrath vorhanden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fussläufig erreichbar.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mischbebauung.

Das Objekt liegt in mittlerer Lage.

Gebäudestandard: Standardstufe - 3

Unterhaltungszustand: vernachlässigt und vermüllter Zustand, soweit erkennbar und dem Baualter entsprechend

52134 Herzogenrath-Merkstein

Geilenkirchener Straße 398

Katasterbezeichnung :

Gemarkung Merkstein

Flur 18

Flurstück 477

Grösse 452,- qm

Grundbuchbezeichnung :

Grundbuch von Merkstein

Blatt 4496

Wohn- und Geschäftshaus:

Im Erdgeschoss bestehend aus Flur, 3 Räume, 3 Abstellräume und WC, mit ca. 102,00 qm Nutzfläche.

Im Obergeschoss bestehend aus Flur, drei Zimmer, Bad und Terrasse, mit ca. 105,00 qm Wohnfläche.

Im Dachgeschoss bestehend aus vier Zimmer, Flur und Bad, mit 84,00 qm Wohnfläche.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 189,00 qm.

Wertermittlungstichtag :

21.03.2024

Baujahr :

ca. 1951, Umbau Erdgeschoss ca. 2010

Anzahl der Einheiten gesamt :

eine gewerbliche Einheit und zwei Wohnungen

Verkehrswert :

226.000,- EUR, nach Abzug von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Höhe von rd.
40.000,- EUR

Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde :

Kleiber
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ImmoWertV 2021
13. Auflage

Bau GB – Baugesetzbuch, Dr. Runkel / Heinrich
Rechtsstand 03. Oktober 2017, 14. Auflage

Simon / Kleiber, 8. Auflage
Schätzung und Ermittlung von
Grundstückswerten

Kröll / Hausmann – Rechte und Belastungen bei der
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
3. Auflage 2006

Simon / Reinhold
Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage

Kleiber – Verkehrswertermittlung von Grundstücken,
Kommentar und Handbuch, unter Berücksichtigung der
Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV -
9. Auflage 2020

Grundstücksmarktbericht der Städteregion Aachen 2024

aktueller Mietspiegel der Stadt Herzogenrath 2023 / 2025

Dr. Sprengnetter GmbH – Handbücher zur
Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige
Wertermittlungen

Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel
Baukosten 2020 / 2021, Altbau

Schmitz / Gerlach / Meisel
Baukosten 2014 / 2015 Neubau

Hinweis:

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

Jede andere vollständige oder auszugsweise Verwendung oder Veröffentlichung des Gutachtens, einschließlich seiner Anlagen, bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch den Unterzeichner.

Gliederung des Gutachtens

1. Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens
2. Allgemeine Angaben
3. Ortsbesichtigung
4. Grundstücksbeschreibung
5. Beschreibung der baulichen Anlagen
6. Bodenwert
7. Sachwertverfahren
8. allgemeines Ertragswertverfahren
9. Verkehrswert

Das Gutachten umfasst 18 Seiten.

Anlagen zum Gutachten

Nur beim Originalgutachten, nicht bei der Internetversion des Gutachtens.

Die Internetversion unterscheidet sich vom Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Bauzeichnungen, etc.) enthält.

Sie können das Originalgutachten, nach telefonischer Rücksprache, auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Aachen einsehen.

- 24 Lichtbilder des Objektes
- 1 Blatt Grundriss Kellergeschoss
- 1 Blatt Grundriss Erdgeschoss mit Systemschnitt
- 1 Blatt Grundriss Obergeschoss
- 1 Blatt Grundriss Dachgeschoss
- 1 Blatt Flurkarte
- 2 Blätter Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Auskunft des EBV
- 1 Blatt Auskunft über Erschließungsbeiträge
- 1 Blatt Auskunft aus dem Altlastenkataster
- 2 Blätter Baugenehmigung vom 25.07.2006
- 1 Blatt Fertigstellung des Erdgeschosses

1. Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes nach § 194 Baugesetzbuch - BauGB, den Wertermittlungsrichtlinien nach der ImmoWertV 2021, aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 22.02.2024 des Amtsgerichtes Aachen (Eingang 27.02.2024) in dem Zwangsversteigerungsverfahren des Grundeigentums in der Gemarkung Merkstein - 018 K 80 / 23 –

2. Allgemeine Angaben

Objektlage	52134 Herzogenrath-Merkstein Geilenkirchener Straße 398
Bezeichnung	Gebäude- und Freifläche
Katasterbezeichnung	Gemarkung Merkstein Flur 18 Flurstück 477 Grösse 452,- qm
Grundbuchbezeichnung	Grundbuchamt Amtsgericht Aachen Grundbuch von Merkstein Blatt 4496
Eigentümer	bekannt
Allgemein	Die Zeichnungen und sonstigen Unterlagen müssen nicht mit der Örtlichkeit übereinstimmen. Sie dienen lediglich der Übersicht. Das komplette Wohn- und Geschäftshaus steht zurzeit leer.

3. Ortsbesichtigung

Besichtigungstermin	Besichtigung am 21.03.2024 (innen und außen)
Besichtigungsteilnehmer	der Unterzeichner als Sachverständiger allein Schlüssel zu dem leerstehenden Objekt stellte der Zwangsverwalter des Objektes Herr..... dem Sachverständigen zur Verfügung, so dass das Wohn- und Geschäftshaus komplett von innen und außen besichtigt werden konnte.

4. Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage

52134 Herzogenrath-Merkstein

Geilenkirchener Straße 398

Flurstück 477

Das Grundstück liegt im Ortsteil Merkstein, der Stadt Herzogenrath.

Die Geilenkirchener Straße verläuft von der Kreuzung Biche-rouxstraße / Dammstraße bis zur Roermonder Straße in Boscheln.

Das Grundstück selbst liegt in dem Bereich der Geilenkirchener Straße der sich zwischen der Noppenberger Straße und der Nordsternstraße befindet, gegenüber befindet sich der August-Schmidt-Platz.

Alle infrastrukturellen Einrichtungen sind in Merkstein bzw. Herzogenrath vorhanden.

Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten fussläufig erreichbar.

Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Objekt.

In unmittelbarer Nähe des Objektes verläuft die Bahnlinie der Euregiobahn.

Die Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus Mischbebauung.

Die Geilenkirchener Straße ist eine Straße mit hohem Verkehrsaufkommen – L 232.

Das Objekt liegt in mittlerer Lage.

Es bestehen gute Verkehrsanbindungen, zum Zentrum von Herzogenrath ca. 5 km und nach Aachen ca. 12 km, nächster Autobahnanschluss ist Alsdorf in ca. 9 km Entfernung.

Zugangs- und Versorgungs- verhältnisse

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

Das Flurstück 669 liegt vor Flurstück 477, es gehört der Stadt Herzogenrath, laut telefonischer Auskunft von Frau vom Katasteramt der Städteregion Aachen.

Die Straße ist ordnungsgemäß ausgebaut, mit Gehwege, Radwege und Straßenbeleuchtung. In diesem Bereich der Straße besteht keine Parkmöglichkeit, parken ist in der Nordsternstraße möglich.

Öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Allgemein

Die Stadt Herzogenrath zählt ca. 46.799 Einwohner, bei einer Größe des Stadtgebietes von ca. 33,38 Quadratkilometer.

Die westliche Stadtgrenze von Herzogenrath ist auf einer Länge von ca. 8,5 km identisch mit der Landesgrenze zu den Niederlanden und der Stadtgrenze von Kerkrade.

Die Stadt Herzogenrath gehört zu der Städteregion Aachen.

Die Städteregion Aachen ist ein neuer innovativer Gemeindeverband und besteht aus den Städten Aachen, Alsdorf, Baesweiler, Eschweiler, Herzogenrath, Monschau, Stolberg und Würselen, sowie den Gemeinden Simmerath und Roetgen.

In der Städteregion Aachen leben ca. 561.800 Menschen, auf ca. 707 Quadratkilometer.

Die Städteregion Aachen ist die Rechtsnachfolgerin des Kreises Aachen.

Gemäß schriftlicher Auskunft einer Mitarbeiterin in der Bauaufsicht der Stadt Herzogenrath vom 04.03.2024, ist im Baulastenverzeichnis der Stadt Herzogenrath auf dem Flurstück 477, der Flur 18 Gemarkung Merkstein, keine Baulast eingetragen.

Laut schriftlicher Auskunft eines Mitarbeiters in der Bauverwaltung der Stadt Herzogenrath vom 06.03.2024, werden für die erstmalige Herstellung der Erschliessungsanlage „Geilenkirchener Straße“ keine Erschliessungsbeiträge gemäß §§ 127 ff BauGB (Baugesetzbuch) nach derzeitigem Stand der Planungen erhoben.

Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung der o. g. Strasse steht eine die Beitrags-

pflicht gemäß § 8 KAG NW auslösende Maßnahme zurzeit nicht an.

Auskunft eines Mitarbeiters des Umweltamtes Bodenschutz und Altlasten, der Städteregion Aachen per E-Mail vom 04.03.2024:

Das Flurstück 477, der Flur 18, Gemarkung Merkstein, wird derzeit weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der Städteregion Aachen geführt.

Laut Schreiben des EBV, Bergschädenabteilung, vom 18.03.2024, liegt eine konkrete Bergschadengefahr hinsichtlich des vom EBV zu vertretendem Steinkohleabbaus nicht vor und kann – nach derzeitigem Kenntnisstand – auch zukünftig ausgeschlossen werden. S. auch den kompletten Text im Schreiben des EBV vom 18.03.2024.

Der Eigentümer von Flurstück 477 fährt über den Garagenhof von Flurstück 476 zu seinem Grundstück, allerdings liegt **keine** Berechtigung dafür vor, d. h. also widerrechtlich.

Auf dem Nachbarflurstück 476, Flur 18, Gemarkung Merkstein, Blatt 2633A, ist keine Grunddienstbarkeit (z. B. Geh- und Fahrrecht) für den Eigentümer von Flurstück 477 eingetragen. Im Bestandsverzeichnis von Blatt 4496 (Flurstück 477, Flur 18) ist auch bezüglich einer Berechtigung (z. B. Geh- und Fahrrecht) über Flurstück 476 keine Eintragung vorhanden.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

5. Beschreibung der baulichen Anlagen

Allgemein

Es handelt sich um ein beidseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus mit Gewerberäume im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss bestehend aus Flur, drei Räume, drei Abstellräume und WC, mit ca. 102,00 qm Nutzfläche.

Im Obergeschoss bestehend aus Flur, drei Zimmer, Bad und Terrasse, mit ca. 105,00 qm Wohnfläche.

Im Dachgeschoss bestehend aus vier Zimmer, Flur und Bad, mit ca. 84,00 qm Wohnfläche.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 189,00 qm.

Die vorgenannten Nutz- und Wohnflächen wurden aus den vorhandenen Unterlagen, nach Prüfung, übernommen.

Eigene Aufmaße wurden nicht durchgeführt.

Technische Beschreibung

massives zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, beidseitig angebaut,

das Haus ist voll unterkellert,

Dachgeschoss ist voll ausgebaut,

Kellerdecke in Beton zwischen Stahlträger,

sonst Holzbalkendecken,

Kellertreppe in Beton mit Estrich,

Geschosstreppe in Holzkonstruktion mit Holzgeländer, auf den Stufen Textilläufer,

Treppe zum Spitzboden in Holzkonstruktion, mit Einstiegluke zum Spitzboden,

Dach als Satteldach, mit Holzdachstuhl und Ziegeleindeckung, (ohne Pappunterlage), mit Dachgauben an Vorder- und Rückseite,

kleiner erdgeschossiger Anbau mit Flachdach und Dachabdichtung, als Terrasse ausgebildet, mit vorhandener Aussenmarkise,

Fassaden in Ziegelstein gefugt,

Hauseingangstür aus Aluminiumprofilkonstruktion, mit Glas-

ausschnitte in Ornamentverglasung,
Schaufensteranlage im Erdgeschoss in Alukonstruktion mit
Isolierverglasung, Eingangstür zu der gewerblichen Einheit mit
Glasausschnitte,
Fenster in Kunststoff mit Isolierverglasung, im Erdgeschoss mit
Rolladen,
Ölzentralheizung mit Flachheizkörper, Thermostatventile fehlen
alle,
Öltank im Kellergeschoss (im Heizungsraum),
glatt abgesperrte Türen mit Holzzargen, teilweise mit Glasaus-
schnitt,
WC im Erdgeschoss (Gewerberäume) mit WC-Körper und
Handwaschbecken, Wände ca. 1,30 m hoch gefliest, Boden
Steinzeugbelag,
Bad im Obergeschoss mit Wanne, Waschbecken und WC,
Wände ca. 2,00 m hoch gefliest, Boden Steinzeugbelag,
Bad im Dachgeschoss mit Wanne, Dusche und Waschbecken,
teilweise fehlende Kopfhöhe im Bad (über der Wanne), Wände
gefliest, Boden Steinzeugbelag,
separates WC im Dachgeschoss mit WC-Körper und Hand-
waschbecken, teilweise fehlende Kopfhöhe,
Boden - Laminat, Steinzeugbelag und Kunststeinbelag,
im Kellergeschoss Boden ebenfalls Steinzeugbelag,
Satellitenschüssel, Aussenmarkise straßenseitig, die Abdeckung
ist total verrostet, Markise wahrscheinlich auch defekt,
ein großer Raum im Erdgeschoss hat ein Klimagerät, mit
Außengerät, fensterseitig in diesem Raum ist ein Lamellen-
vorhang,
Elektroinstallation dem sonstigen Standard des Hauses ent-
sprechend,
der Stromzähler wurde von dem zuständigen Versorgungsunter-
nehmen demontiert,
im hinteren Hofbereich ist ein offenes und überdachtes Lager,

in Stahlkonstruktion, Wände teilweise in gewelltem Zinkblech, Dach als Pultdach mit durchsichtigem Welleternit auf Stahlträger, tiefer liegendes Dach ebenfalls als Pultdach, Eindeckung mit verzinktem Wellblech, Boden im hinteren Bereich Kies, Außenflächen voller Unrat, Gartenfläche verwildert, ein großer Baum ist vorhanden, elektrisch betriebenes Schiebetor – defekt, im vorderen Bereich des Hofes Gitterlochsteine, Einfriedung teilweise mit Sichtschutzzaun und Mauerwerk.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- verrostete und wahrscheinlich defekte Markise an der Straße
- seitliche Natursteineinfassung im EG im Bereich der Straßenseite lose
- Hauseingangsstufe Belag gerissen bzw. schadhaft
- an allen Heizkörpern fehlen die Thermostatventile
- Reparatur des Heizkessels bzw. Inbetriebnahme
- Wasser- und Stromzähler wurden ausgebaut
- Reparatur des großen Schiebetores (zum Nachbarn hin)
- Das Haus komplett entrümpeln, einschl. Grundstücksfläche

Für die Entrümpelung des kompletten Hauses, sowie freimachen des Außenbereiches wird ein Schätzbetrag von **rd. 40.000,- €** in Abzug gebracht, einschl. Müllcontainer und Entsorgung.

Bei den vorgenannten Ansätzen handelt es sich um Rechenansätze zur Wertermittlung, die bei einer genauen Untersuchung über- bzw. unterschritten werden können.

Baujahr: ca. 1951 (Gebrauchsabnahmeschein ist vom 22.01. 1952), Umbau Erdgeschoss ca. 2010

Das gesamte Haus ist vom Keller bis zum Spitzboden total verwüstet, vermüllt, voller Gerümpel und nicht mehr verwendbarem Mobiliar. Die Außen- und Gartenflächen sind ebenfalls teilweise voller Unrat, verwildert und ungepflegt.

Gebäudestandard: Standardstufe - 3

Unterhaltungszustand: vernachlässigt und vermüllter Zustand,

soweit erkennbar und dem Baualter entsprechend

Ein Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht vorgelegt, Aussagen über die energetische Qualität des Hauses sind deshalb nicht möglich.

Hinweise:

Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand der Gebäude erfasst.

Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt oder ähnliches.

Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

Die folgende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.

Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden.

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

Auch wurde das Objekt nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Herzogenrath eingetragen laut Telefonat mit Herrn von der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Herzogenrath am 15.04.2024.

6. Bodenwert

52134 Herzogenrath-Merkstein

Geilenkirchener Straße 398

Flurstück 477

Grundstücksgrösse 452,- qm

Der Grundstückszuschnitt des Grundstückes ist fast rechteckförmig, ebene Topographie.

Die Grundstücksbreite des Grundstückes beträgt an der Straße ca. 11,80 m, bei einer Tiefe von ca. 39,00 m.

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Bebauung nach § 34 Bau GB (Baugesetzbuch) – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses für Bodenrichtwerte in der Städteregion Aachen sowie Boris plus NRW, liegt der zonale Bodenrichtwert für diesen Bereich – Ortsteil Merkstein, Bemerkung: Gebiet östlich Geilenkirchener Straße und Nordsternstraße, bei 200,- € /qm, Nutzungsart - Wohnbaufläche, offene Bauweise, Geschosszahl I - II, 35 m Tiefe, Fläche 525 qm, beitragsfrei, zum 01.01.2024.

Für das zu bewertende Grundstück, wird der Bodenwert, unter Berücksichtigung der Lage und der Grundstückstiefe (Umrechnungskoeffizient 0,96) mit 190,- € /qm angesetzt.

Bodenwert

452,- qm x 190,- € /qm = 85.880,- €

zur Rundung = 120,- €

Bodenwert

86.000,- €

7. Sachwertverfahren

Brutto-Grundflächen (BGF): Wohn- und Geschäftshaus mit
rd. 548,- qm
Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
Restnutzungsdauer 30 Jahre
Wertermittlungsstichtag 21.03.2024
Baukostenindex vom I. Quartal 2024 = 163,3
Basisjahr 2015 = 100,0
(Umrechnung auf Basisjahr 2010 = 181,2)
Herstellungskosten nach NHK 2010, in Anlehnung an Typ 5.1,
Standardstufe - 3, Wohnhäuser mit Mischnutzung, unter
Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten = 960,- € /qm
BGF, bei Baupreisindex vom I. Quartal 2024, einschliesslich
Baunebenkosten von 18 %.

Wohn- und Geschäftshaus	
548,- qm x 960,- € /qm BGF	= 526.080,- €
Gebäudeherstellungskosten zum	
Wertermittlungsstichtag	526.080,- €
Alterswertminderung bei linearer	
Abschreibung = 64 %	- 336.691,- €
Gebäudesachwert	189.389,- €
Zeitwert der Aussenanlagen	5.000,- €
Sachwert der baulichen Anlagen	194.389,- €
+ Bodenwert	86.000,- €
vorläufiger Sachwert	280.389,- €
besondere objektspezifische Grundstücks-	
merkmale, s. Seite 11 des Gutachtens	- 40.000,- €
Sachwert	240.389,- €
rd.	240.000,- €

8. allgemeines

Ertragswertverfahren

Bodenwert 86.000,- €

Nutzfläche ca. 102,- qm

Wohnfläche insgesamt ca. 189,00 qm

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der marktüblich entstehenden Bewirtschaftungskosten.

Nach dem Mietspiegel „Gewerblicher Immobilienmarkt 2023/2024“ der Initiative Aachen, liegen die Mieten (netto, kalt) für Büromarktfächen in Herzogenrath, je nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit bei unter 7,50 € bis 10,00 €/qm.

Nach dem Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen im Stadtgebiet von Herzogenrath, gültig vom 01.10.2023 - 30.09.2025, fiktives Baujahr 1971 - 1980, mittlere Wohnlage, mit Bad und Heizung, liegt die Miete bei 4,50 – 6,20 €/qm.

Für das Erdgeschoss wird eine Miete von 7,00 €/qm Nutzfläche und für die Wohnfläche wird eine Miete von 5,00 €/qm, monatlich, netto, ohne Betriebskosten, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, angesetzt.

angenommener Liegenschaftszinssatz 4,5 %

In Anlehnung an Auswertungen des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht 2024, bezüglich Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser mit gewerblichem Anteil am Ertrag von 21 % bis 50 %, im ehemaligen Kreis Aachen, Restnutzungsdauer 27 Jahre, +/- 9 Jahre, Liegenschaftszinssatz 3,6 %, Abweichung +/- 2,1, Spanne von – 0,4 – 8,3 %, Anzahl der ausgewerteten Objekte 17, Rohertragsfaktor 14,4, +/- 4,8, Wohn-/Nutzfläche 450 qm +/- 385 qm.

Im vorliegenden Fall wird ein Wert von 4,5 % zugrunde gelegt. Der Liegenschaftszinssatz wird als der Zinssatz definiert, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im durchschnittlichen marktüblich verzinst, § 21 ImmoWertV 2021.

Übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre

Restnutzungsdauer 30 Jahre

Vervielfältiger 16,29

Nutzfläche 102,00 qm x 7,00 € /qm x 12 = 8.568,- €

Wohnfläche 189,00 qm x 5,00 € /qm x 12 = 11.340,- €

Jahresrohertrag 19.908,- €

./ 25 % Bewirtschaftungskosten 4.977,- €

Jahresreinertrag 14.931,- €

./ Bodenwertverzinsungsbetrag,

4,5 % von 86.000,- € 3.870,- €

Ertrag der baulichen Anlagen 11.061,- €

Gebäudeertragswert 11.061,- € x 16,29 = 180.184,- €

+ Bodenwert = 86.000,- €

vorläufiger Ertragswert 266.184,- €

besondere objektspezifische Grundstücksmerk-

male, s. Seite 11 des Gutachtens - 40.000,- €

Ertragswert 226.184,- €

rd. 226.000,- €

Der ermittelte vorläufige Ertragswert wird als Ausgangswert zugrunde gelegt, eine Marktanpassung erfolgt nicht, da dem Marktgeschehen bereits durch die Mietansätze und durch den Liegenschaftszinssatz Rechnung getragen wurde.

9. Verkehrswert

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Bei der vorliegenden Bewertung wird das Ertragswertverfahren (§§ 27 – 34 der ImmoWertV 2021) bevorzugt. Der ermittelte Ertragswert wird aufgrund der Objektart zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Da die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte Ertragswert dem Verkehrswert gleichgesetzt.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 – 39 der ImmoWertV 2021), mit marktüblichen Einzelansätzen, wird als Kontrollfunktion bzw. Unterstützungsfunktion mit herangezogen.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt sowie aller wertbeeinflussenden Umstände, wird der **Verkehrswert (Marktwert)** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 52134 Herzogenrath-Merkstein, Geilenkirchener Straße 398, zum Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag) 21.03.2024, mit

226.000,- EUR

(in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro)

ermittelt.

Zubehör oder Betriebseinrichtung war am Tag der Besichtigung zwar teilweise noch vorhanden, aber nicht mehr nutzbar, alles verwüstet, muss entsorgt werden.

Als Vergleich:

Der Rohertragsfaktor gibt das Verhältnis von Verkehrswert bzw. Kaufpreis zum Rohertrag, ermittelt aus Netto-Kaltnieten, wieder. Dieser Faktor beträgt im vorliegenden Fall – ohne Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale – **rd. 13,4**.

Wie auf Seite 15 des Gutachtens beschrieben beträgt der Rohertragsfaktor laut Grundstücksmarktbericht 2024 = 14,4 +/- 4,8, für Objekte mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag von 21 % bis 50 % im ehemaligen Kreis Aachen.

Im vorliegenden Fall liegt das zu bewertende Objekt innerhalb der vorgenannten Bandbreite.

Ich versichere, dass ich dieses Wertgutachten unparteiisch sowie nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt habe.

Mit dem Eigentümer bin ich weder verwandt noch verschwägert.

Aachen, 07. Mai 2024

Der Sachverständige

Bauingenieur Ernst Hanf