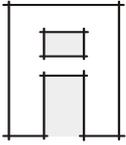


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 22 / 21 -

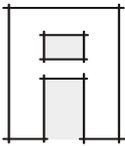
über den Verkehrswert der Gewerbegrundstücke
(Flst. 880, 882 und 883)
in Stolberg / Büsbach, Lehmkaulweg 20

Dieses Gutachten wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Eschweiler erstellt und ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist nicht zugelassen.



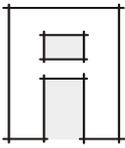
KURZBESCHREIBUNG

Gewerblich genutzte Grundstücke als wirtschaftliche Einheit, mit eingeschossiger Lagerhalle, Büroanbau und Außenlagerflächen, 52222 Stolberg / Büsbach, Lehmkaulweg 20, Baujahr ca. 1960, Flst. 880 - 857 m² Grundstücksgröße, Flst. 882 - 235 m² und Flst. 883 - 155 m², Nutzfläche insgesamt rd. 455 m².



Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vor- sitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- Verordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan	kWh	Kilowattstunde
BauGB	Baugesetzbuch	l	Liter
BauNVO	Baunutzungsverordnung	lfd. Nr.	laufende Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
BJ	Baujahr	Mietausfw.	Mietausfallwagnis
BOG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NFL	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt	NHK	Normalherstellungskosten
BVO	Betriebskostenverordnung	NK	Nebenkosten
BW	Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFF	Dachflächenfenster	NSG	Naturschutzgebiet
DG	Dachgeschoss	objektsp.	objektspezifisch
DHH	Doppelhaushälfte	OG	Obergeschoss
EFH	Einfamilienhaus	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoss	REH	Reihenendhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung	SE	Sondereigentum
ETW	Eigentumswohnung	SNR	Sondernutzungsrecht
EVU	Energieversorgungsunter- nehmen	SP	Stellplatz
Fa.	Firma	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FH	feuerhemmend	SV	Sachverständiger
FNP	Flächennutzungsplan	VDE	Verband der Elektrotechnik
GA	Garage	Verw.	Verwaltungskosten
GE	Gewerbeeinheit	Vervielf.	Vervielfältiger
Geb.	Gebäude	WDVS	Wärmedämmverbundsystem
GEG	GebäudeEnergieGesetz	WE	Wohneinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WFL	Wohnfläche
		WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung



Bewertungsstichtag: 21.04.2022

1.

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg, Flur 68

Flurstück 880

Gebäude- und Freifläche,

Gewerbe und Industrie

Lehmkaulweg 20

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg

Blatt 4986, lfd. Nr. 5

Verkehrswert: 154.000,00 €

In Worten: Einhundertvierundfünfzigtausend Euro

2.

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg, Flur 68

Flurstück 882

Gebäude- und Freifläche,

Gewerbe und Industrie

Lehmkaulweg 20

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg

Blatt 4986, lfd. Nr. 7

Verkehrswert: 22.300,00 €

In Worten: Zweiundzwanzigtausenddreihundert Euro

3.

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg, Flur 68

Flurstück 883

Gebäude- und Freifläche,

Gewerbe und Industrie

Lehmkaulweg

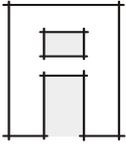
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg

Blatt 4986, lfd. Nr. 8

Verkehrswert: 12.600,00 €

In Worten: Zwölftausendsechshundert Euro

Gesamtverkehrswert: 188.900,00 €



Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 51. Auflage - 2020

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)

Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber 13. Auflage 2021

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baukosten 2018, Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel

Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien

Fischer, Lorenz 2. Auflage 2017

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

GUG - Sachverständigenkalender

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktberichte 2022 / 2020 und Bodenrichtwerte 2022 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel - Stadt Stolberg

Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt - Initiative Aachen

IVD Preisspiegel 2021 - Wohnen und Gewerbe

Flurkarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Stolberg

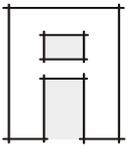
Auskunft Altlasten - Umweltamt AC

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Unterlagen Eigentümer

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

Die Bauakte und die Grundbuchakte zum Objekt wurden bei dem Flutereignis im Juli 2021 überschwemmt und konnten daher nicht eingesehen werden. Die Miteigentümer stellten Unterlagen zur Verfügung, aus denen hier die Baumaße entnommen wurden (teils Abtragung aus Geoportal). Innerhalb dieses Gutachtens musste teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zur tatsächlichen Sachlage nicht ausgeschlossen werden.

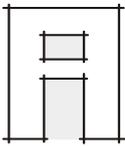


Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 13
3) Ortsbesichtigung	S. 13
4) Grundstücksbeschreibung	S. 14 - 19
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 20
6) Baugrund	S. 21 - 24
7) Bodenwert	S. 24 - 29
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 30 - 31
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 32 - 33
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 33 - 34
11) Massen und Flächen	S. 34
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 35
13) Wertermittlungsverfahren	S. 35 - 36
14) Ertragswertverfahren	S. 37 - 39
15) Sachwertverfahren	S. 40 - 42
16) Verkehrswert	S. 43 - 44

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Teilauszüge Grundriss (unmaßstäblich)
4. Auskunft Baulastenverzeichnis
5. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
6. Lagepläne Regionetz / Leitungslage
7. Objektaufnahmen



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung der Verkehrswerte aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 09.03.2022 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 22 / 21** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg, Flur 68, Flurstück 880
Gebäude- und Freifläche,
Gewerbe und Industrie
Lehmkaulweg 20
groß: 8,57 ar

Gemarkung Stolberg, Flur 68, Flurstück 882
Gebäude- und Freifläche,
Gewerbe und Industrie
Lehmkaulweg 20
groß: 2,35 ar

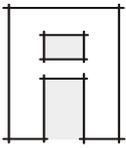
Gemarkung Stolberg, Flur 68, Flurstück 883
Gebäude- und Freifläche,
Gewerbe und Industrie
Lehmkaulweg
groß: 1,55 ar

Grundbuchbezeichnung:

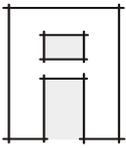
Grundbuch von Stolberg, Blatt 4986
lfd. Nrn. 5, 7, 8

Eigentümer:

XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX
XXXXX

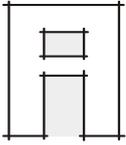


Katasteramt:	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10, 52070 Aachen
Bewertungstichtag:	21.04.2022
Zubehör:	Krananlage in Hallengebäude (s. Foto), soweit ersichtlich weiter kein Zubehör, Einrichtungen und Lagerbestände sind nach Angaben des Miteigentümers Firmeneigentum
Denkmal:	kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste
Bauaufsichtsbehörde:	Stadt Stolberg, Bauordnungsamt - Rathaus
Grundbuch II. Abt.:	<i>lfd. Nrn. 1 - 12</i> gelöscht <i>lfd. Nr. 13</i> Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 22/21). Eingetragen am 17. 05. 2021. Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wird dementsprechend ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt.
Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg sind laut schriftlicher Auskunft verschiedene Eintragungen vorhanden. Baulastenblatt 3810 vom 26.05.2006, lfd. Nr. 1* belastetes Flurstück - Flst. 880: Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stolberg, Galmeistraße 25 und Lehmkaulweg 20



sowie Galmeistraße und Lehmkaulweg ohne Nummer, Gemarkung Stolberg, Flur 68, Flurstück 235, Teilstücke 1 (aktuelle Bezeichnung Flst. 879) und 2 (aktuelle Bezeichnung Flst. 880) sowie der Flurstücke 237 (aktuelle Bezeichnung Flst. 882) und 286 (aktuelle Bezeichnung Flst. 883) verpflichten sich,

1. das Teilstück 2 des Flurstückes 235 zugunsten des Teilstückes 1 mit der gemäß §6 BauO NRW erforderlichen Abstandsfläche zu belasten, die aus der auf diesem Grundstück geplanten Grundstücksteilung (AZ.00211-2006-03) resultiert. Die betroffene Fläche hat eine Tiefe von 1,51 m und eine Breite von 5,4 m und darf auf die Abstandsfläche für das Baulastgrundstück nicht angerechnet werden.
2. bei einem evtl. Abbruch eines der auf den vorgenannten Teilstücken 1 und 2 des Flurstückes 235 vorhandenen Gebäude, die gemeinsamen Bauteile (Gebäudetrennwand) mit dem auf dem jeweils anderen Teilstück vorhandenen Gebäude bestehen zu lassen.
3. eine Teilfläche des Flurstückes 235, Teilstück 2, zur Verlegung der Entwässerungsleitung im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 2 BauO NRW für das Grundstück Stolberg, Galmeistraße 25, Gemarkung Stolberg, Flur 68, Flurstück 235, Teilstück 1, bis zur Grenze des Flurstückes 287 in Richtung der Straße Lehmkaulweg, sowie im zugehörigen Lageplan dargestellt, zur Verfügung zu stellen und die an diesen Anlagen evtl. erforderlichen Wartungs- und Unterhaltungsarbeiten zu dulden.

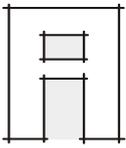


Baulastenblatt 3811 vom 26.05.2006, lfd. Nr. 1*
belastetes Flurstück - Flst. 882:

Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stolberg, Galmeistraße 25 und Lehmkaulweg 20 sowie Galmeistraße und Lehmkaulweg ohne Nummer, Gemarkung Stolberg, Flur 68, Flurstück 235, Teilstücke 1 (aktuelle Bezeichnung Flst. 879) und 2 (aktuelle Bezeichnung Flst. 880) sowie der Flurstücke 237 (aktuelle Bezeichnung Flst. 882) und 286 (aktuelle Bezeichnung Flst. 883) verpflichten sich, eine Teilfläche der Flurstücke 237 und 286 sowie im zugehörigen Lageplan dargestellt, aber mindestens in einer Breite von 3,0 m als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zu dem Grundstück Stolberg, Lehmkaulweg 20, Gemarkung Stolberg, Flur 68, Flurstück 235, Teilstück 2, von der Straße Lehmkaulweg aus zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.

Baulastenblatt 3812 vom 26.05.2006, lfd. Nr. 1*
belastetes Flurstück - Flst. 883:

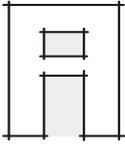
Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Stolberg, Galmeistraße 25 und Lehmkaulweg 20 sowie Galmeistraße und Lehmkaulweg ohne Nummer, Gemarkung Stolberg, Flur 68, Flurstück 235, Teilstücke 1 (aktuelle Bezeichnung Flst. 879) und 2 (aktuelle Bezeichnung Flst. 880) sowie der Flurstücke 237 (aktuelle Bezeichnung Flst. 882) und 286 (aktuelle Bezeichnung Flst. 883) verpflichten sich, eine Teilfläche der Flurstücke 237 und 286 sowie im zugehörigen Lageplan dargestellt, aber mindestens in einer



Breite von 3,0 m als Zuwegung (Zu- und Abfahrt) im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 1 BauO NRW zu dem Grundstück Stolberg, Lehmkaulweg 20, Gemarkung Stolberg, Flur 68, Flurstück 235, Teilstück 2, von der Straße Lehmkaulweg aus zur Verfügung zu stellen und diese Teilfläche allen Benutzern zugänglich zu machen.

**Die Baulasten sind im beiliegenden Lageplan mit B1 bis B4 bezeichnet und dargestellt. Die belasteten Flächen sind von jeglicher, unzulässiger Bebauung freizuhalten. Die o.a. Baulast ist erforderlich, weil das Flurstück 235 geteilt werden soll (Teilstück 1 - Flst. 879, Teilstück 2 - Flst. 880). Die Abstandsfläche der südwestlichen Außenwand des Wohnhauses auf Teilstück 1 erstreckt sich teilweise auf das Teilstück 2. Das Wohnhaus auf Teilstück 1 und die Halle auf Teilstück 2 verfügen über eine gemeinsame Gebäudetrennwand. Die Erschließung (Zuwegung) der Halle auf Teilstück 2 ist nach der Teilung nicht mehr gewährleistet und wird in Zukunft über die Flurstücke 237 und 286 gesichert. Die Entwässerung des Wohnhauses auf Teilstück 1 über die Fläche des Teilstückes 2 wäre insoweit ohne Baulast ebenfalls nicht mehr gesichert.*

Die o.g. Baulasten dienen nur der Sicherung des bei der o.g. Grundstücksteilung vorhandenen baulichen Bestandes und sollen künftige, baurechtlich relevante Veränderungen nur ermöglichen, wenn alle jeweils betroffenen Eigentümer sich hiermit schriftlich einverstanden erklären.



Baulastenblatt 3812 vom 26.05.2006, lfd. Nr. 2**
belastetes Flurstück - Flst. 883:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Stolberg, Lehmkaulweg 20, Flurstück 883, verpflichtet sich, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob sein Grundstück zusammen mit dem Grundstück Stolberg, Galmeistraße 23, Gemarkung Stolberg, Flur 68, Flurstück 287, ein einziges Grundstück bildete. Das belastete Flurstück ist im Lageplan gelb umrandet.

***die o.a. Baulast ist erforderlich, weil auf dem Flurstück 287 ein Imbiss errichtet werden soll, der sich teilweise auf das Flurstück 883 erstreckt, so dass gem. §4 Abs. 2 BauO NRW eine Vereinigungsbaulast erforderlich wird.*

Abschläge bzgl. Baulasten: Ansatz je unter BOG (Punkt 7)

belastetes Flurstück 880:

Abstandsflächenbaulast Blatt 3810.1.1

belastete Fläche: $1,51 \times 5,40 = \text{rd. } 8 \text{ m}^2$

erhebliche Einschränkung* – Faktor 0,8

$8 \text{ m}^2 \times 108,- \text{ €} \times 0,8 = \text{rd. } 700,00 \text{ €}$

Sicherung Gebäudetrennwand Blatt 3810.1.2

belastete Fläche: $20,00 \times 0,14 = \text{rd. } 3 \text{ m}^2$

erhebliche Einschränkung* – Faktor 0,8

$3 \text{ m}^2 \times 108,- \text{ €} \times 0,8 = \text{rd. } 300,00 \text{ €}$

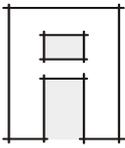
Sicherung Entwässerungsleitung Blatt 3810.1.3

belastete Fläche: $(20,00+9,00) \times 3,00^{**} = 87 \text{ m}^2$

**Ansatz 3,00 m Schutzstreifenbreite

erhebliche Einschränkung* – Faktor 0,8

$87 \text{ m}^2 \times 108,- \text{ €} \times 0,8 = \text{rd. } 7.500,00 \text{ €}$



*die belasteten Flächen sind von jeglicher, unzulässiger

Bebauung freizuhalten

Summe Abschläge Flst. 880 8.500,00 €

belastetes Flurstück 882:

Sicherung Zu- und Abfahrt Blatt 3811.1

belastete Fläche: 6,00 x 9,00 = rd. 54 m²

erhebliche Einschränkung* – Faktor 0,8

54 m² x 132,- € x 0,8 = rd. 5.700,00 €

belastetes Flurstück 883:

Sicherung Zu- und Abfahrt Blatt 3812.1

belastete Fläche: 5,00 x 3,00 = rd. 15 m²

erhebliche Einschränkung* – Faktor 0,8

15 m² x 131,- € x 0,8 = rd. 1.600,00 €

*die belasteten Flächen sind von jeglicher, unzulässiger

Bebauung freizuhalten

Vereinigungsbaulast Blatt 3812.2

belastete Fläche: rd. 155 m²*

geringe Einschränkung – Faktor 0,2

155 m² x 131,- € x 0,2 = rd. 4.100,00 €

*Ansatz komplette Flurstücksfläche

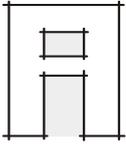
Summe Abschläge Flst. 883 5.700,00 €

3) Ortsbesichtigung

21.04.2022

Der Ortstermin wurde den Eigentümern und den Prozessbevollmächtigten schriftlich angezeigt. Vor Ort ermöglichte ein Miteigentümer den Zutritt und machte Angaben zum Objekt. Weitere Miteigentümer machten fernmündlich Angaben, bzw. stellten Unterlagen zur Verfügung.

Anwesende am 21.04.2022: - XXXXX (Miteigentümer)
- Unterzeichnende



4) Grundstücksbeschreibung

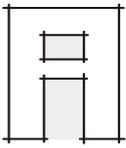
Grundstückslage:

Die zu bewertenden Grundstücke liegen in Stolberg / Büsbach, an der Straße Lehmkaulweg, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 2 km südwestlich des Stadtzentrums von Stolberg. Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neu erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum gibt es ein vielfältiges Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe u.a. Glas, Stahl, Chemie angesiedelt.

Der Ortsteil Büsbach liegt auf einem Höhenrücken zwischen dem Vichttal und dem Indetal. Nachbarortsteile sind Münsterbusch im Norden, Liester im Osten, Breinig im Süden und das Naturschutzgebiet Münsterbusch und der Brander Wald im Westen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Richtung Stolberg und Aachen), sind in der Ortslage vorhanden. Direkt neben dem Objekt befindet sich eine Haltestelle.

Eine unmittelbare Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A44 - Aachen Brand ca. 5 km). Es besteht eine gute Anbindung an das Stadtgebiet Aachen. Die Lage der zu bewertenden Grundstücke und der Grundstückszuschnitt sind aus den Anlagen bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich. Die Wohn- und Gewerbelage sind als mittel einzustufen.

Die Bebauung der direkten Umgebung des Bewertungsgrundstücks besteht überwiegend aus Wohnhäusern in offener Bauweise, nur vereinzelt sind weitere gewerblich genutzte Grundstücke vorhanden. Unmittelbar hinter dem, mit einer Gewerbehalle bebauten Grundstück, Flst. 880, ist der ursprünglich zum Gesamtobjekt gehörende Wohntrakt angebaut (Flst. 879). Die Flurstücke bildeten ursprünglich eine wirtschaftliche Einheit mit Außenflächen, Gewerbehalle und Wohntrakt. Sie wurden 2006 aufgeteilt. Diesbezüglich besteht eine gemeinsame Gebäudetrennwand und die gemeinsame Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen auf Flst. 879 bzw. 880.



Erschließung:

Die Straße Lehmkaulweg ist eine Landstraße (L220) mit Durchgangsverkehr Richtung Stolberg und Aachen. Die Straße hat Gefälle Richtung Südost und liegt im Bereich der zu bewertenden Grundstücke auf höherem Geländeneiveau (Grundstückszufahrt mit Gefälle). Sie ist asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, mit einseitigen Parkstreifen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt.

Laut Auskunft der Stadt Stolberg fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr an. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Straßenbaumaßnahmen, die Beitragspflichten nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen, sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten*.

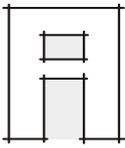
*Diese Auskunft steht der evtl. Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträgen für die genannten Grundstücke nicht entgegen und stellt damit keinen Beitragsverzicht dar.

Die zu bewertenden Grundstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Die Zuwegung des bebauten Flurstücks 880 (Hinterlieger), ist über die vorgelagerten, unbebauten und als Außenflächen (Lager-, Stellplatz- und Grünflächen) genutzten Flurstücke Nr. 883 mit Lage an der Straße und Nr. 882, über Baulasteneinträge gesichert (s. Lagepläne / Anlage).

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des bebauten Grundstücks, Flurstück 880, verlaufen, soweit ermittelt werden konnte, jeweils über benachbarte Fremdgrundstücke (Kanalanschluss zu Lehmkaulweg über Flst. 287, sowie Strom, Wasser, Gas und Telefon zu Galmeistraße über Flst. 879).

Eine Sicherung der Leitungen geht aus den hier vorliegenden Unterlagen nicht hervor (keine Baulasten, keine Dienstbarkeiten). Inwieweit private Vereinbarungen getroffen wurden, ist nicht bekannt. Nach Angabe des Eigentümers von Flst. 879, werde dieser im Falle der Veräußerung der hier zu bewertenden Flurstücke, sämtliche Leitungen, die über sein Grundstück laufen, stilllegen (betroffen sind Strom-, Gas- Telefon- und Wasserleitungen).

Grundsätzlich ist der nachträgliche Anschluss der baulichen Anlagen (über die Flurstücke Nrn. 882 und 883) zur Straße Lehmkaulweg möglich, allerdings ist dies mit zusätzlichen Kosten verbunden. Die mit dieser Situation verbundenen



Unwägbarkeiten, werden mit einem pauschalen Risikoabschlag von 15.000,- €* unter BOG zu Flurstück 880 berücksichtigt.

*der Risikoabschlag dient nicht als Ansatz von Kosten zur Herstellung von Leitungen, Hausanschlüssen o.ä., diesbezüglich sind im Bedarfsfall Kostenvoranschläge einzuholen

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

(wirtschaftliche Einheit, Flurstücke 883, 882 und 880)

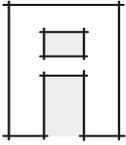
Das unbebaute Flurstück 883, liegt mit einer Breite von rd. 35 m unmittelbar an der Straße „Lehmkaulweg“. Das Grundstück hat bei dreieckigem Zuschnitt eine Größe von 155 m² und dient als Zuwegung (mit Gefälle) und Außenfläche für den Gewerbebetrieb, dessen bauliche Anlagen sich überwiegend auf Flst. 880 befinden.

Flurstück 882 grenzt unmittelbar östlich an Flurstück 883 an und ist, bis auf eine überbaute Fläche von rd. 1,50 m x 6,50 m (Büroanbau auf Flst 880), ebenfalls unbebaut mit Nutzung als Außenlager und Stellplatzfläche. Das Flurstück ist 235 m² groß und hat bei annähernd rechteckigem Zuschnitt eine Breite von i.M. 29 m und eine Tiefe von rd. 8 m.

Das bebaute Flurstück 880 ist 857 m² groß bei annähernd trapezförmigem Zuschnitt. Das Grundstück ist nicht selbstständig erschlossen, die Zuwegung erfolgt über die Flurstücke 882 und 883. Die Grundstücksbreite liegt i.M. bei 32 m, bei einer Tiefe von rd. 27 m. Die Geländeoberfläche ist im Bereich der Bebauung nahezu eben, die Bebauung ist von West nach Ost ausgerichtet.

Flurstück 880 ist mit einer eingeschossigen Lagerhalle mit Satteldach und mit einem eingeschossigen (Büro-)Anbau mit Flachdach, je ohne Unterkellerung, bebaut.

Die Gebäude wurden zum Stichtag gewerblich, als Lager- und Bürofläche mit Sozialraum genutzt. Die Nutzfläche beträgt insgesamt rd. 455 m². Das gesamte Objekt wird durch das XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX genutzt. Soweit bekannt ist, wurden keine Mietvereinbarungen getroffen.



Das Hallengebäude wurde ursprünglich etwa Anfang der 1960er Jahre, in Zusammenhang mit dem östlich angebauten Wohntrakt, der sich aktuell auf dem Nachbargrundstück (Flst. 879) befindet, als wirtschaftliche Einheit errichtet. Die Flurstücke wurden 2006 aufgeteilt. Zur Sicherung der gemeinsamen Gebäudetrennwand wurde in diesem Zusammenhang eine Baulast eingetragen. Bis auf den Kanal, laufen derzeit noch alle Ver- und Entsorgungsleitungen von Flurstück 880 über das „abgetrennte“ Flurstück 879.

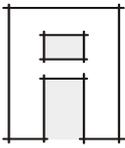
Besonderheiten / Überbau:

Zusätzlich befindet sich ein von der Halle aus zugängliches und dort integriertes, altes Duschbad, baulich auf Flurstück 879 (ursprünglich Eigengrenzüberbauung). Diesbezügliche Vereinbarungen wurden, soweit hier bekannt ist, nicht getroffen. Die überbaute Fläche beträgt rd. 2,70 x 2,30 m = rd. 6 m²

Hat der Eigentümer von einem Grundstück 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. Der Nachbar ist durch eine Überbaurente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Der Betrag liegt im Ermessen der Vertragsparteien und kann durch Vereinbarung festgesetzt werden. Die Zahlung der Überbaurente wird dinglich im Grundbuch gesichert. Deren Verzicht ist ebenfalls im Grundbuch einzutragen.

In den Fällen des Eigengrenzüberbaus gibt der BGH in ständiger Rechtsprechung dem in § 93 BGB bzw. § 467 Abs. 2 und 3 ZGB geregelten Grundsatz des einheitlichen Eigentums an einer Sache den Vorzug gegenüber der in § 94 BGB bzw. § 295 Abs. 1 ZGB vorgesehenen Bindung des Eigentums an einem Gebäude an das Eigentum am Grundstück.

Das bedeutet: Überschreitet der Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke mit dem Bau auf einem dieser Grundstücke die Grenze des anderen, so wird der hinübergebaute Gebäudeteil nicht Bestandteil des überbauten Grundstücks, sondern das Gebäude bildet, wenn es ein einheitliches Ganzes darstellt, einen wesentlichen Bestandteil desjenigen Grundstücks, von dem aus übergebaut worden ist.



Da das Rentenzahlungsrecht grundsätzlich auch im Falle eines Eigengrenz-Überbaus entsteht, werden hier im Zuge der Ermittlung des Verkehrswerts, der Ausgleich durch Rentenzahlung unter BOG berücksichtigt (s. Bodenwertermittlung, Punkt 7).

Ermittlung Überbaurente:

Zeitpunkt des Eigenüberbaus	1960
Aufteilung Flurstücke / Entstehung Fremdüberbau	2006
Bodenrichtwert zum 01.01.2006	195,- €
jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche Bodenwertverzinsungsbetrag (6 m ² x 195,- € x 7,0%)	82,00 €

Barwert der Überbaurente
(82,- € x 8,63*) rd. 700,00 €

*nachsüssiger Barwertfaktor
bei Laufzeit 13 Jahre und Zinssatz 7%

Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

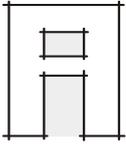
(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

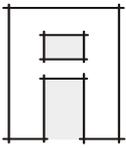
(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.



Die Möglichkeit zur Bebauung eines Grundstücks ist bis auf wenige Ausnahmen dann gegeben, wenn ein Grundstück erschlossen ist, wenn es vom Zuschnitt her für eine Bebauung geeignet ist und wenn es in einem Bebauungsplangebiet liegt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes geregelt sind oder alternativ das Grundstück im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt (§ 34 BauGB). In diesem Fall wird die Bebaubarkeit eines Grundstückes daran gemessen, ob die geplante Bebauung sich in die vorhandene umgebende Bebauung einpasst.

Die zu bewertenden Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit der Grundstücke beurteilt sich aus dem § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Hier wird ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich „Wohnbaufläche (W)“ aus.



5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur:

Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Im Anschluss an die provisorische Herleitung einer Notversorgung, also in den kommenden Jahren, soll die schrittweise Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die endgültige Erneuerung bzw. Wiederherstellung der Straßenanlagen durchgeführt werden. Zum genauen Zeitrahmen dieser Maßnahmen können derzeit noch keine Angaben gemacht werden. Nach jetzigem Kenntnisstand werden die Instandsetzungsmaßnahmen der durch die Überflutung bedingten Straßen- und Leitungsschäden, ohne Kostenbeteiligung der Anwohner durchgeführt.

Gebäude:

Der Ortsteil Büsbach war in diesem Bereich hinsichtlich seiner Höhenlage, soweit bekannt ist, nicht direkt von dem Hochwasservorfall betroffen. Dies betrifft demnach auch die Gebäude Lehmkaulweg 20.

Auswirkungen:

Risiken:

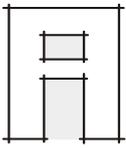
- Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Stadtkerns und der betroffenen Stadtteile von Stolberg, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur
- ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis, dessen allgemeine Folgen und Unsicherheiten

Chancen:

- langfristig ggf. struktureller, attraktiver Wiederaufbau des Stadtzentrums, moderne Hochwasser - Schutzmaßnahmen

Resümee:

Inwieweit sich das Marktverhalten durch die Flutkatastrophe auf den Marktwert des Objekts noch auswirken wird, ist im Hinblick auf zu viele Unwägbarkeiten nicht prognostizierbar. Direkte Anzeichen dafür, insbesondere für Objekte außerhalb der betroffenen Bereiche, sind derzeit nicht zu erkennen. Innerhalb dieses Gutachtens wird die derzeitige Sachlage daher neutral, ohne weitere Anpassungen bewertet.



6) Baugrund

- Altlasten

Nach Angaben des Umweltamts sind die zu bewertenden Grundstücke Teil eines verfüllten Steinbruchs, der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer 5203/0134 als Altablagerung „Lehmkaulweg“ geführt wird (s. Abb. 1). Die Verfüllung des Steinbruches erfolgte im Zeitraum von 1952 bis 1970, die Mächtigkeit der Verfüllung wird mit 6 bis 12 Meter angegeben. 1992 wurde auf Veranlassung des Kreises Aachen (heute StädteRegion Aachen) im Rahmen des Altlastenuntersuchungsprogramms (AUP) eine Rammkernsondierung bis fünf Meter unter Geländeoberkante abgeteuft. Damit wurde der natürlich anstehende Boden noch nicht erreicht. Beschrieben wurde das Material wie folgt:

Gesteinsbruchstücke, Backsteinreste, Schlacken. Stichprobenartig wurde eine Mischprobe erstellt, es wurden auffällige Schwermetall- und PAK-Gehalte im Feststoff nachgewiesen. Für eine Beurteilung der Altlastensituation reichen die vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht aus.

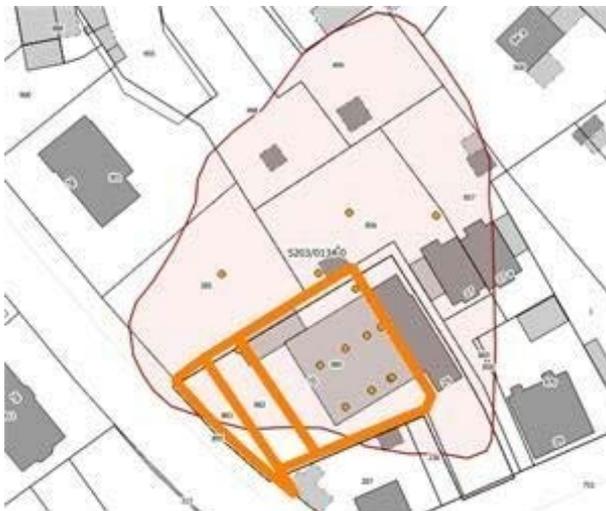
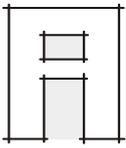


Abb. 1 Altstandort Nr. 5203/0134

Zudem ist das Grundstück Teil des Altlastenstandorts „chemische Reinigung Galmeistraße“, die im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer 5203/2630 geführt wird (s. Abb. 2).

Die Halle wurde in der Zeit zwischen 1960 und mindestens 1984 als Wäscherei und chemische Reinigung genutzt. Im Jahr 2005 wurden auf dem Flurstück 880 Bodenuntersuchungen durchgeführt (Gell & Partner GbR, Berichte vom 29.08.2005).



Die Ergebnisse der Feststoffuntersuchungen zeigen erhebliche Auffälligkeiten zu Schwermetallen, zudem wurden auffällige LHKW-Gehalte festgestellt, die auf den Betrieb der chemischen Reinigung zurückzuführen sind. Nach ergänzenden Untersuchungen erfolgte eine in-situ Sanierung des LHKW-Schadens, die 2007 abgeschlossen wurde (CARO-Biotechnik GmbH, Abschlussbericht vom 09.11.2007).



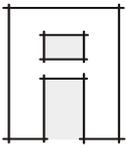
Abb. 2 Altlastenkataster Nr. 5203/2630

Im Falle einer Umnutzung der gewerblich genutzten Halle, wird von Seiten des Umweltamts die Überprüfung der LHKW-Schadstoffsituation gefordert. Zudem wird nach Angaben der Behörde bei einer Umnutzung eine Gefährdungsabschätzung auch in Bezug auf das Verfüllmaterial des ehemaligen Steinbruchs erforderlich.

Die mit der Altlastensituation einhergehenden Unwägbarkeiten, insbesondere in Bezug auf ggf. entstehende Kosten für weitere Untersuchungen und eventuell notwendige Sanierungsmaßnahmen bei Umnutzung, wird durch pauschale Risikoabschläge bei der Ermittlung des Bodenwerts unter BOG berücksichtigt.

(Flst. 880 / 10.000,00 €, Flst. 882 / 3.000,00 €, Flst. 883 / 2.000,00 €)

Diese Risikoabschläge sollen lediglich den Werteinfluss der Sachlage auf den Markt widerspiegeln. Detaillierte Untersuchungen und Kostenaufstellungen sollten im Bedarfsfall durch entsprechende Sachverständige für Altlasten unter Rücksprache mit dem Umweltamt angefertigt werden. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens demnach nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.



- Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen

Im Bereich von Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen des Stolberger Stadtgebietes erhöhte Konzentrationen an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich und somit schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen vor.

(1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).

(2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).

(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

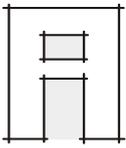
(4) Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegen die zu bewertenden Grundstücke über dem auf Eisenstein, Braunstein, Galmei, Bleierz und alle bergbaulich nutzbaren Fossilien verliehenen Bergwerksfeld „Büsbacher Berg“, Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Stolberger Telecom AG i.L., die nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen.

In den der Behörde vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Grundstücke kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage).

Diese Angaben dienen lediglich der Information. Im Rahmen dieses Gutachtens wird unter Stützung auf die hier vorliegende Stellungnahme davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Verkehrswertes in Bezug auf bergbauliche Verhältnisse nicht stattfindet.



Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen, ermittelt und angefertigt werden.

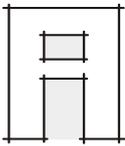
7) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Bei der Bewertung der Flurstücke wird zur Berücksichtigung der derzeitigen gewerblichen Nutzung, als Abweichung zur lagetypischen Wohnnutzung, zunächst der nutzungsabhängige Bodenwert ermittelt. Nach Festsetzung im FNP als Wohnbaufläche, ist nach Aufgabe der Gewerbenutzung idR. eine Nutzung zu Wohnzwecken möglich. Daher fließt dieser Wertvorteil innerhalb der „besonderen (bodenbezogenen) objektspezifischen Merkmale“ (BOG) mit in den Verkehrswert ein. Hierzu wird die Differenz zum maßgeblichen Bodenwert bei lagetypischer Nutzung, über die am Wertermittlungsstichtag gegebene Restnutzungsdauer der gewerblichen baulichen Anlagen abgezinst und später als Wertvorteil addiert.

Die Wertermittlung des Grund und Bodens stützt sich auf die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwerte

1. für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise, Grundstücksfläche 525 m². Der Richtwert beträgt 260,- €/m², Stand 01.01.2022, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für Büsbach: Büsbacher Berg / Galmeistraße.



besondere (bodenbezogene) objektspezifische Merkmale:

Wertvorteil aus abweichender Nutzung

Richtwert Wohnen	260,- € / m ²
Grundstücksgröße	857 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage (Hinterlieger)	- 10 %
Fläche 857 m ²	- 17 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	<u>-</u>
Summe der Zu- und Abschläge	- 27 %
angepasster Bodenwert	190,- € / m ²
857 m ² x 190,- € =	162.830,00 €

maßgeblicher

vorläufiger Bodenwert rd. 162.800,00 €

Bodenwert Wohnen	162.800,00 €
Bodenwert Gewerbe	<u>- 42.900,00 €</u>
Differenz	119.900,00 €

RND gewerbliche Gebäude 13 Jahre

Zinssatz 7,0 %, Diskontierungsfaktor = 0,4150

119.900,00 x 0,4150 = rd. 49.759,00 €

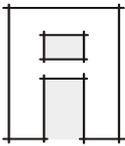
Wertvorteil (BOG) + 49.800,00 €

Wertnachteile (BOG)

Baulasten / Summe (S. 12-13)	- 8.500,00 €
Leitungsproblematik (S. 16)	- 15.000,00 €
Überbau (S. 18)	- 700,00 €
Altlasten (S. 22)	<u>- 10.000,00 €</u>
Summe Wertnachteile	- 34.200,00 €

Mittelwert / m² aus angepasstem nutzungsabhängigen Bodenwert und Wertvorteil aus maßgeblicher Nutzung als Basis für Anpassungsbeträge Baulasten:

49.800,- € / 857 m² + 50,- € = 108,- € / m²



Flurstück 882

Richtwert Gewerbe	50,- € / m ²
Grundstücksgröße	235 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe / Fläche (ohne Anpassung)	-
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	-
angepasster Bodenwert	50,- € / m ²
235 m ² x 50,- € =	11.750,00 €

nutzungsabhängiger

vorläufiger Bodenwert rd. **11.800,00 €**

besondere (bodenbezogene) objektspezifische Merkmale:

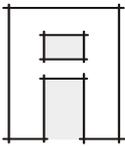
Wertvorteil aus abweichender Nutzung (wirtschaftliche Einheit)

Richtwert Wohnen	260,- € / m ²
Grundstücksgröße	235 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage (Hinterlieger / Arrondierungsfläche)	- 20 %
Fläche 235 m ²	+ 18 %
Beschaffenheit / Topographie	- 3 %
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 5 %
angepasster Bodenwert	247,- € / m ²
235 m ² x 247,- € =	58.045,00 €

maßgeblicher

vorläufiger Bodenwert rd. 58.000,00 €

Bodenwert Wohnen	58.000,00 €
Bodenwert Gewerbe	- 11.800,00 €
Differenz	46.200,00 €



RND gewerbliche Gebäude Flst. 880 / 13 Jahre (wirtschaftliche Einheit)

Zinssatz 7,0 %, Diskontierungsfaktor = 0,4150

46.200,00 x 0,4150 = rd. 19.173,00 €

Wertvorteil (BOG) + 19.200,00 €

Wertnachteile (BOG)

Baulasten / Summe (S. 13) - 5.700,00 €

Altlasten (S. 22) - 3.000,00 €

Summe Wertnachteile - 8.700,00 €

Mittelwert / m² aus angepasstem nutzungsabhängigen Bodenwert und Wertvorteil aus maßgeblicher Nutzung als Basis für Anpassungsbeträge Baulasten:

19.200,- € / 235 m² + 50,- € = 132,- € / m²

Flurstück 883

Richtwert Gewerbe 50,- € / m²

Grundstücksgröße 155 m²

Zu-/ Abschlag

Lage -

Tiefe / Fläche (ohne Anpassung) -

Beschaffenheit / Topographie - 5 %

Zuschnitt - 10 %

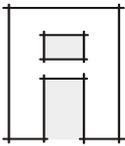
Summe der Zu- und Abschläge - 15 %

angepasster Bodenwert 43,- € / m²

155 m² x 43,- € = 6.665,00 €

nutzungsabhängiger

vorläufiger Bodenwert rd. 6.700,00 €



besondere (bodenbezogene) objektspezifische Merkmale:

Wertvorteil aus abweichender Nutzung (wirtschaftliche Einheit)

Richtwert Wohnen	260,- € / m ²
Grundstücksgröße	155 m ²

	Zu-/ Abschlag
Lage (Arrondierungsfläche)	- 10 %
Fläche 155 m ²	+ 23 %
Beschaffenheit / Topographie	- 5 %
Zuschnitt	<u>- 10 %</u>
Summe der Zu- und Abschläge	- 2 %
angepasster Bodenwert	255,- € / m ²
155 m ² x 255,- € =	39.525,00 €

maßgeblicher
vorläufiger Bodenwert rd. 39.500,00 €

Bodenwert Wohnen	39.500,00 €
Bodenwert Gewerbe	<u>- 6.700,00 €</u>
Differenz	32.800,00 €

RND gewerbliche Gebäude Flst. 880 / 13 Jahre (wirtschaftliche Einheit)
Zinssatz 7,0 %, Diskontierungsfaktor = 0,4150

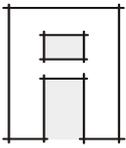
32.800,00 x 0,4150 = rd. 13.612,00 €
Wertvorteil (BOG) + 13.600,00 €

Wertnachteile (BOG)

Baulasten / Summe (S. 13)	- 5.700,00 €
Altlasten (S. 22)	<u>- 2.000,00 €</u>
Summe Wertnachteile	- 7.700,00 €

Mittelwert / m² aus angepasstem nutzungsabhängigen Bodenwert und Wertvorteil aus maßgeblicher Nutzung als Basis für Anpassungsbeträge Baulasten:

$$13.600,- € / 155 \text{ m}^2 + 43,- € = 131,- € / \text{m}^2$$



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

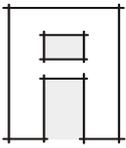
Angaben lt. Besichtigung vor Ort, zur Verfügung gestellten Unterlagen und ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen, Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind nicht auszuschließen (Ausstattung s. Fotodokumentation)

1. GEWERBEHALLE

- Wände: Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, Fassaden verputzt, Trennwände ggf. teils in Leichtbauweise, innen verputzt, Büro teils tapeziert
 - Boden: Beton / Industrieboden (ursprünglich), Sozialräume Fliesen oder Laminat
 - Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
 - Türen: Eingangstüren isolierverglast, Holztüren und FH - Türen, zwei Elektro - Rolltore
- Dach Satteldach in Holzkonstruktion, Fachwerkbinder, Eindeckung Welleternit (ursprünglich, ggf. asbesthaltig)
- Sanitär Duschbad in ursprünglicher Ausstattung, Leitungen über Putz, Dusche, WC und Waschtisch, Boden und Duschkabine Fliesen, Rest Putz
- Teeküche, Boden Fliesen, Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, Anschlüsse vorhanden (über Fremdgrundstück)

2. BÜROANBAU

- Wände: Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, verputzt, innen teils tapeziert, Trennwände ggf. teils in Leichtbauweise
- Boden: Beton, Estrich, Fliesen oder Textilbelag
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung
- Türen: Eingangstür Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung



glatte abgesperrte Türen in Stahlzargen

- Dach: flachgeneigtes Pultdach, Eindeckung
Schweißbahn o.ä., Büro unterseitig tapeziert

- Sanitär: WC und Waschtisch, innenliegend, Warm-
wasser über Durchlauferhitzer, Boden und
Sockel Fliesen

Teeküche innenliegend, Boden und Sockel
Fliesen, Anschlüsse über Fremdgrundstück

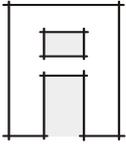
3. ELEKTRO Elektroanlage aus Baujahr, Teilmoderni-
sierungen (u.a. EDV-Anlage, Unterverteilung),
nicht fertiggestellt

4. HEIZUNG Gaszentralheizung, Brennwerttherme Fa.
Vaillant, Baujahr ca. Ende 2010er Jahre,
Wärmeverteilung Büro und Sozialraum über
Heizkörper (keine Nischen), Warmwasser-
bereitung elektrisch über Durchlauferhitzer o.ä.

Beheizung Halle über Lüftersystem

5. VERSORGUNGS LTG. Wasser, Strom, Gas, Telefon, Entwässerung:
Kanal (ausschließlich über Fremdgrundstücke,
lt. Miteigentümer separate Zwischenzähler
vorhanden)

6. AUSSENANLAGEN Nutzung als Stellplatzflächen, Außenlager und
Zuwegung, Boden Verbundsteinpflaster, Front
teils Rasen, Hof mit Teilüberdachung in
Holzkonstruktion, Boden Beton (rissig),
Einfriedung vorhanden, überwiegend Stahlzaun,
teils Mauer, Front mit Stahltor



9) Baulicher Gebäudezustand

a) Hallengebäude mit Anbau

Die Gebäude befinden sich noch in jeweils ursprünglicher Konstruktion. In einigen Teilbereichen haben Modernisierungen stattgefunden (Umnutzung Garagen zu Büroanbau ca. 1999, Ausbau EDV, Teeküche, Sanitär ca. 2006, Heizung Ende 2010er Jahre).

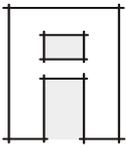
Die Eindeckung des Hallendachs ist vermutlich asbesthaltig (Erneuerungsbedarf), teilweise wurden undichte Stellen bereits ausgebessert. Ein Schaden im Hallenboden, verursacht durch einen Rohrbruch, wurde nach Angaben des Miteigentümers mittlerweile repariert. Im Innenhof sind an den Außenwänden Setzrisse zu erkennen, im Bereich des Sockels befinden sich Feuchteschäden (Abplatzungen), die nach Angabe des Miteigentümers durch rückstauendes Regenwasser im Hof entstanden. Der Hofboden ist abgesackt (ggf. wg. Lage über verfülltem Steinbruch, s. Beschreibung Altlasten). Weitere Wände weisen Risse auf.

Im Hinblick auf fehlende Unterlagen wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass innerhalb dieses Gutachtens teils von Schätzungen ausgegangen werden musste, die ggf. von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen könnten. Es wird unterstellt, dass die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind.

Zur Berücksichtigung der o.a. Umstände (Schäden / Mängel / Unwägbarkeiten) wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 12.000,- € angesetzt (entspricht rd. 8 % des vorläufigen Sachwerts). Dieser Pauschalabschlag soll die Auswirkungen der o.a. Sachlage auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Instandsetzungskosten anzusehen.

b) Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Materialzerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt.



Der bauliche Zustand an nicht besichtigten, verdeckten oder schwer zugänglichen Bauteilen kann innerhalb des Gutachtens nicht beschrieben und somit eine Freiheit von Schäden oder Mängeln nicht bestätigt werden. Einrichtungsgegenstände wurden nicht verschoben oder beseitigt. Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht.

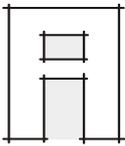
10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Das Hallengebäude wurde etwa 1960 errichtet. Soweit bekannt ist, sind bis auf den Austausch der Fenster (Isolierverglasung), keine Maßnahmen durchgeführt worden, die die Gebäudehülle aus energetischen Aspekten verbessert. Die Büroflächen und Sozialräume werden über eine Gaszentralheizung (Brennwerttherme) mit Wärmeverteilung über Heizkörper, beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral / elektrisch. Die Halle wird über ein Lüftersystem beheizt.

b) Gebäude - Energieausweis

Energieausweise dienen dazu, die Energieeffizienz von Gebäuden zu vergleichen und weisen Energie-Kennwerte aus, für deren Ermittlung zwei Verfahren existieren. Energieeffizienz wird entweder über den Energiebedarf des Hauses (Jahres - Primärenergiebedarf) oder als Verbrauchskennwert auf der Basis des realen Verbrauchs ermittelt. Energiebedarf heißt hier, die innerhalb der Gesamtheit des Gebäudes zum Heizen und für Warmwasser benötigte Energie unter Berücksichtigung der Transmissionswärmeverluste durch die Gebäudehülle. Der Energiebedarf wird anhand von Gebäudedaten wie energetischer Zustand von Außenwänden, Dachbeschaffenheit und Form der Heizungs- und Warmwasseranlage festgestellt.



c) Nichtwohngebäude:

Nichtwohngebäude (z. B. Gewerbeimmobilien), die verkauft, neu vermietet oder verpachtet werden, müssen über einen Energieausweis verfügen. Den Kauf- oder Mietinteressenten muss ein Energieausweis vorgelegt werden, damit sich diese ein genaueres Bild über den energetischen Zustand des Gebäudes machen können. Die Berechnung des Bedarfs - Energieausweises für Nichtwohngebäude erfolgt wesentlich detaillierter nach dem Berechnungsverfahren der DIN V 18599. Dabei werden die Gebäudehülle und der Energiebedarf für Heizen, Kühlen, Lüftung, Trinkwasser und Beleuchtung betrachtet. Dementsprechend wird der genaue Primärenergiebedarf bzw. Endenergiebedarf des gewerblich genutzten Gebäudes nicht ermittelt.

11) Massen und Flächen

Die angegebenen Flächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen, bzw. unter Abmessung aus dem geoportal der Städteregion Aachen annähernd ermittelt. Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung sind nicht auszuschließen.

Nutzfläche, ca.:

Halle

Lagerfläche Halle 273,41 m²

Nebenträume Lager / Werkstatt 66,00 m²

Sozialräume 41,26 m²

Hallengebäude insgesamt, rd. 381,00 m²

Büroanbau

Bürofläche 26,46 + 43,14 = rd. 70,00 m²

Sozialräume 2,10 + 2,10 = rd. 4,00 m²

Büroanbau insgesamt 74,00 m²

NFL insgesamt, rd. 455,00 m²

Summe Lagerflächen, rd. 340,00 m²

Summe Büroflächen, rd. 70,00 m²

Summe Sozialflächen, rd. 45,00 m²

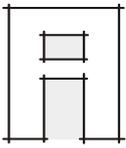
Außenlagerflächen, ca. 200,00 m²

Brutto - Grundfläche:

Halle, ca. 20,00 x 19,80 = 396,00 m²

Büroanbau, ca. 14,00 x 6,00 = 84,00 m²

Summe 480,00 m²



12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

Die Alterswertminderung entspricht gemäß § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag zur Gesamtnutzungsdauer (GND) - lineare Alterswertminderung.

Die Gebäude wurden 1960 ursprünglich zusammenhängend als Wäscherei mit Wohntrakt errichtet. Die Halle wurde in den 90er Jahren modernisiert und als Videothek umgenutzt, isolierverglaste Fenster wurden eingebaut. Die Gebäudekonstruktion verblieb bislang in ursprünglichem Zustand. Nach Angaben des Miteigentümers sei die Dachkonstruktion aus statischen Gründen teilweise ausgebessert worden. Die Garagen (Anbau) wurden später errichtet und 1999 modernisiert und als Bürofläche umgenutzt. Später fanden im Zuge der Umnutzung zu Dienstleistungsbetrieb (2006) dort weitere Modernisierungsmaßnahmen, wie der Ausbau der EDV-Anlage, Teeküche, Duschbad, Fliesenbelag, statt.

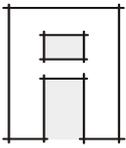
Bei einem Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, einem Gebäudealter von mehr als 50 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von 4 Punkten beträgt die Restnutzungsdauer 13 Jahre (fiktives Baujahr 1985). Die Alterswertminderung beträgt demnach bei linearer Abschreibung 74 % des Herstellungswertes. Anbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes.

13) Wertermittlungsverfahren

a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an



Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

Das Ertragswertverfahren findet auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge Anwendung, bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien.

Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

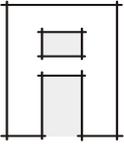
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Hallengebäude mit Büroanbau, welches zum Bewertungsstichtag ausschließlich zu gewerblichen Zwecken (Lager, Büro, Sozialräume) durch das Dienstleistungsunternehmen eines Miteigentümers genutzt wurde. Bei dem Objekt ist sowohl die Eigennutzung als auch die Vermietung der Hallen- und Lagerflächen denkbar.

Grundlage der Verkehrswertermittlung ist hier das Ertragswertverfahren. Zur Unterstützung und Plausibilisierung wird zusätzlich das Sachwertverfahren angewendet. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.

c) Grundsatz der Modellkonformität:

Die im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, nach den dort beschriebenen Modellen ermittelt worden. Durch die Novellierung der ImmoWertV (ImmoWertV 2021) können Abweichungen zwischen diesen Modellen und den Modellen sowie den Modellansätzen der ImmoWertV 2021 nicht ausgeschlossen werden.

Gemäß § 10 (2) ImmoWertV 2021 ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist und für den maßgeblichen Stichtag keine für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind.



14) Ertragswertverfahren

Der vorläufige Ertragswert wird nach § 27 ImmoWertV aus dem Bodenwert, dem Reinertrag (Rohertrag aus marktüblich erzielbaren Erträgen, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), der Restnutzungsdauer und dem objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht hierbei i.d.R. dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Objektnutzung:

Eigennutzung XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Lager- und Büroflächen, soweit bekannt ist, keine Mieterträge, weitere Angaben können nicht gemacht werden

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

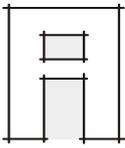
Bewirtschaftungskosten nach II.BV mit Abweichungen entsprechend dem Modell der AGVGA-NRW bzw. der Ertragswertrichtlinie Anlage 1, je mit Wertfortschreibung, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	4,90 € / m ² NFL (innen)
Verwaltungskosten:	3 % des Rohertrags NFL
Mietausfallwagnis:	8 % des Rohertrags NFL

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2020* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für gewerblich genutzte Objekte (Gewerbe / Produktion) im ehemaligen Kreis Aachen, mit 6,3% +/- 1,9% angegeben (Mittelwert). Bezüglich der Struktur, der Nutzung und der Ausstattung des Bewertungsobjekts, wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 7,0 % ausgegangen.

*keine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für Gewerbe und Industrie im Grundstücksmarktbericht 2022, daher von dort aus der Verweis auf den GMB 2020



Mietertrag:

Laut der Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt 2020 / 2021 - Initiative Aachen, liegen die Mieten von Lager- und Produktionsflächen in der Städtereion Aachen, für Objekte mit mittlerem Nutzungswert und einfacher Gewerbelage bei bis zu 4,50 € / m². Für den Bereich Stolberg liegt der Wert je nach Lage, Ausstattung und Erreichbarkeit zwischen 3,- € und 6,- € / m². Vergleichsmieten aus der direkten Umgebung des Objekts lagen nicht vor (keine vergleichbaren Objekte vorhanden). Die Streubreite der Mietpreise für Freigelände (Außenlagerflächen / Hofflächen) liegt lt. Fachliteratur je nach Lage und wirtschaftlicher Bedeutung überwiegend bei rd. 0,50 - 1,00 €/m².

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen von folgenden Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen:

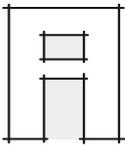
Halle / Lager	340 m ² NFL	3,00 € / m ² NFL
Büro	70 m ² NFL	5,00 € / m ² NFL
Sozialräume	45 m ² NFL	5,00 € / m ² NFL
Außenflächen*	200 m ² NFL	0,50 € / m ² NFL

*Lagerflächen und Stellplätze

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen, Summe (s. Punkt 7)	+ 49.800,00 €
	- 34.200,00 €
- bauwerksbezogen (Risiken / Schäden, s. Punkt 9)	- <u>12.000,00 €</u>
BOG insgesamt	+ 3.600,00 €

Die Behebung vorhandener Mängel / Schäden wird jeweils bei der Berechnung vorausgesetzt. Zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen und ggf. dadurch entstehende Ertragsvorteile bleiben unberücksichtigt. Die Betriebskosten werden nach §27 II BVO gesondert umgelegt.



Flst. 880

Monatlicher Rohertrag

340 m ² x 3,00 €	1.020,00 €
70 m ² x 5,00 €	350,00 €
45 m ² x 5,00 €	225,00 €
200 m ² x 0,50 €	<u>100,00 €</u>
Summe, rd.	1.695,00 €

Jahresrohertrag 1.695,- € x 12 = rd. 20.340,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 4,90 € x 455 m ²	2.230,00 €	
Verwaltungskosten 20.340,- € x 0,03	610,00 €	
Mietausfallwagnis 20.340,- € x 0,08	1.627,00 €	
rd. 22 %		<u>- 4.470,00 €</u>
Jahresreinertrag		15.870,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

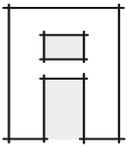
Bodenwerts 42.900,- € x 7,0 %	<u>- 3.000,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	12.870,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 13 Jahre, 7,0 % = 8,36

8,36 x 12.870,- €	107.600,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>42.900,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	150.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>+ 3.600,00 €</u>

Ertragswert rd. 154.000,00 €



15) Sachwertverfahren

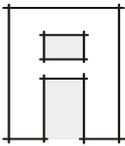
a) Modellbeschreibung

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2022 wurden Sachwertfaktoren nach dem Modell veröffentlicht, das auf den NHK 2010 der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) und der Sachwertrichtlinie basiert. Die Sachwertermittlung findet im Hinblick auf die Modellkonformität unter Berücksichtigung dieser Grundlagen statt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind nach § 36 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. In dem hier verwendeten Modell werden zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt. Die NHK 2010 beinhalten die Baunebenkosten und sind in verschiedene Gebäudetypen mit jeweils fünf Gebäudestandardstufen unterteilt. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto - Grundfläche (BGF) eines Gebäudes. Bei einem Gebäude, das aus unterschiedlichen Gebäudetypen besteht, kann z.B. anhand der Berechnung der gewichteten relativen Gebäudeanteile der „Gebäudemix - Kostenkennwert“ abgeleitet werden. Die ermittelten Kostenkennwerte sind sodann mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts auf die maßgeblichen Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt. Unter Addition mit dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sowie mit dem (vorläufigen) Bodenwert ermittelt sich so der „vorläufige Sachwert des Grundstücks“, aus dem sich, nach der Berücksichtigung der Marktanpassung durch den Sachwertfaktor und ggf. zusätzlicher marktüblicher Zu- oder Abschläge (§ 7 ImmoWertV), der „marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks“ ergibt.

Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. besondere



Ertragsverhältnisse / ggf. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Baumängel und -schäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücks-bezogene Rechte und Belastungen oder Bodensondierung) Berücksichtigung, um letztendlich den Sachwert des Grundstücks zu ermitteln, der dem Verkehrswert (Marktwert) entspricht.

b) Herstellungskosten

Gebäudetyp 16.2	Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung	
	inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	550 - 880,- €
angesetzter Gebäudestandardkennwert		< 3 -10%
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		495,- € / m ²
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2022 = 156,0		x 1,560
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		772,- € / m ²

c) vorläufiger Sachwert

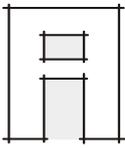
Gewerbehalle mit Anbau	
480 m ² BGF x 772,- €	370.600,00 €
Alterswertminderung 74 %	<u>- 274.200,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	96.400,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	96.400,00 €
vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert (Kran)	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:	

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Der Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird mit rd. 10 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen angesetzt:

96.400,00 € x 0,10 =	rd.	9.600,00 €
----------------------	-----	------------

Übersicht

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	96.400,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	9.600,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>42.900,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	150.900,00 €



d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen werden für gewerblich genutzte Objekte keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Laut Fachliteratur liegt der durchschnittliche Marktanpassungsabschlag für u.a. reine Gewerbeobjekte bei etwa 25 % +/- 10 %. Für das Bewertungsobjekt wird die Anpassung im Hinblick auf die derzeitige Marktlage neutral mit einem Faktor von 1,00 angesetzt.

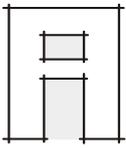
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen, Summe (s. Punkt 7)	+ 49.800,00 €
	- 34.200,00 €
- bauwerksbezogen (Risiken / Schäden, s. Punkt 9)	<u>- 12.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 3.600,00 €

Die hier pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Fertigstellungskosten kann von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung auf den Immobilienmarkt widerspiegelt). Im Übrigen wird der Zustand des Gebäudes durch den Ansatz der NHK, durch die Alterswertminderung bzw. durch den Instandhaltungskostenansatz und weitere Parameter erfasst.

Flst. 880

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	150.900,00 €
Marktanpassung × 1,00	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	150.900,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>+ 3.600,00 €</u>
Sachwert	rd. 155.000,00 €



16) Verkehrswert

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

Der Verkehrswert ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Flst. 880

Bei dem Objekt handelt es sich um eine gewerblich genutzte Halle, die zum Stichtag eigengenutzt wurde. Der Verkehrswert wird im Hinblick auf teils unzureichend vorhandene Parameter im Sachwertverfahren für derartige Grundstücke (Sachwertfaktoren, Durchschnittswerte / Kauffälle) anlehnend an den Ertragswert ermittelt. Das Sachwertverfahren wurde hier lediglich stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich kein weiterer Abschlag vorgenommen wird.

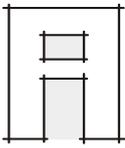
Verkehrswert

154.000,00 €

Umgerechnet auf den Quadratmeter (Innen-) Nutzfläche ergibt sich ein Wert von rd. 340,- €, der Rohertragsfaktor liegt bei rd. 7,6, was dem Objekt unter Berücksichtigung der BOG entsprechen dürfte.

Laut Grundstücksmarktbericht 2020* des Gutachterausschusses der Städte-region Aachen, liegt der Rohertragsfaktor für gewerblich genutzte Objekte (Gewerbe / Produktion), im ehemaligen Kreis Aachen, 69 Kauffälle 2016 - 2018, bei 10,2 +/- 2,5 (Spanne 6,2 - 16,1).

*keine Ermittlung von Rohertragsfaktoren für Gewerbe und Industrie im Grundstücksmarktbericht 2022, daher von dort aus der Verweis auf den GMB 2020



Flst. 882

Für das unbebaute Grundstück mit Nutzung als Zuwegung und Außenfläche wird der Verkehrswert anlehnend an den Bodenwert unter Berücksichtigung der entsprechenden BOG ermittelt.

Nutzungsabhängiger vorläufiger Bodenwert	11.800,00 €
Wertvorteil aus maßgeblichem Bodenwert	+ 19.200,00 €
Summe Wertnachteile	- <u>8.700,00 €</u>

Verkehrswert **22.300,00 €**

Flst. 883

Für das unbebaute Grundstück mit Nutzung als Zuwegung und Außenfläche wird der Verkehrswert anlehnend an den Bodenwert unter Berücksichtigung der entsprechenden BOG ermittelt.

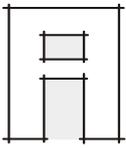
Nutzungsabhängiger vorläufiger Bodenwert	6.700,00 €
Wertvorteil aus maßgeblichem Bodenwert	+ 13.600,00 €
Summe Wertnachteile	- <u>7.700,00 €</u>

Verkehrswert **12.600,00 €**

Der Gesamtverkehrswert ermittelt sich aus der Addition der Einzelverkehrswerte:

Gesamtverkehrswert **188.900,00 €***

*Die hier bewerteten Flurstücke bilden eine wirtschaftliche Einheit. Es wird an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass das mit den gewerblichen Gebäuden bebaute Flurstück. 880 nicht selbstständig erschlossen ist (Zuwegung über Flst. 883 und 882, Ver- und Entsorgungsleitungen über Flst. 879 und 287). Zudem wird nochmals auf die Unsicherheiten in Bezug auf vorhandene Altlasten und einschränkende Baulasteneinträge verwiesen. Im Falle einer Umnutzung sind die Behörden entsprechend einzuschalten.



Die hier ermittelten Verkehrswerte müssen als plausible Größe innerhalb einer gewissen Spannweite von mehreren Prozentpunkten nach oben oder nach unten realistisch gesehen werden, da es sich hierbei nicht um eine mathematisch exakt ermittelbare Größe, sondern letztendlich um eine Schätzung handelt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, im Auftrage des Amtsgerichts Eschweiler erstattet habe. Dieses Gutachten ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt.

Alsdorf, den 15.06.2022



Dipl. Ing. Iris Ackermann