

GUTACHTEN

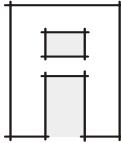
Amtsgericht Eschweiler

- 43 K 35 / 24 -

über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks
Arrondierungsfläche (Erschließung und Zuwegung)
in Stolberg / Vicht (Außenbereich), Münsterau, Flst. 518*

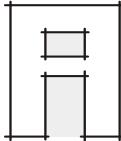
*als Teil der wirtschaftlichen Einheit: Flurstücke Nrn. 272, 273, 274, 518

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. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten, keine Haftung gegenüber Dritten. Jede Verwendung, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens oder von Teilauszügen, auch betreffend dessen Anlagen, sowohl in schriftlichem, als auch in elektronischem Format, bedarf der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.



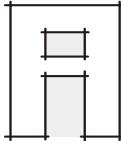
KURZBESCHREIBUNG

unbebautes Grundstück (Arrondierungsfläche / Erschließung und Zuwegung), Münsterau - Flst. 518, 52224 Stolberg / Vicht (Außenbereich), als Teil einer wirtschaftlichen Einheit mit Mischnutzung, Grundstücksgröße 83 m², Gebäude befinden sich auf Nachbargrundstücken (Hauptgrundstück Flst. 272).



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	Bruttonrauminhalt	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
GMB	Grundstücksmarktbericht	WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung



EINZELVERKEHRSWERT

Bewertungsstichtag: 17.03.2025

Objekt: unbebautes Grundstück im Außenbereich mit Nutzung als Zuwegungs- und Erschließungsfläche, als Teil einer wirtschaftlichen Einheit mit Gewerbe- und Wohnnutzung

Katasterbezeichnung: Gemarkung Breinig, Flur 22

Flurstück 518

Hof- und Gebäudefläche

Münsterau o.Nr.

groß: 0,83 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Breinig, Blatt 645, lfd. Nr. 5

Verkehrswert (unbelastet): **900,00 €**

In Worten: Neuhundert Euro

Ersatzwerte II/5 und II/6* s. Verfahren 43 K 33/24

*je lastend auf allen Grundstücken des Bestandsverzeichnisses

NACHRICHTLICH:

Gesamtverkehrswert Flurstücke Nrn. 272, 273, 274, 518

der wirtschaftlichen Einheit*: **665.000,00 €**

In Worten: Sechshundertfünfundsechzigtausend Euro

*aus Addition der Einzelverkehrswerte, s. Verfahren 43 K 33/24

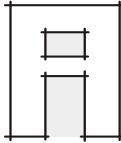
NACHRICHTLICH:

Gesamtverkehrswert Flurstücke Nrn. 272, 273, 274, 518, 275

Flst. aus Bestandsverzeichnis*: **668.400,00 €**

In Worten: Sechshundertachtundsechzigtausendvierhundert Euro

*aus Addition der Einzelverkehrswerte, s. Verfahren 43 K 33/24

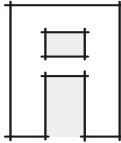


Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 56. Auflage - 2024
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten -
(Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021)
Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung
Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken, Kleiber 13. Auflage 2021
GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020
GEG 2023 - Novelle zum 01.01.2023 / GEG 2024 - Novelle zum 01.01.2024
Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021
Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell
GUG - Sachverständigenkalender in der aktuellen Auflage

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle, Auszug UR-Nr. 1084/2023 -
Grundbuchamt Eschweiler
Grundstücksmarktbericht 2025 und Bodenrichtwerte 2025 - Gutachterausschuss
Städteregion Aachen
Mietspiegel ab 01.01.2024 - Stadt Stolberg
Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2025
Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt Aachen und Städteregion Aachen -
Initiative Aachen 2024/2025
Liegenschaftskarte, Auszug Liegenschaftskataster -
Katasteramt Städteregion Aachen
Auskunft Baulistenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen - Stadtverwaltung
Stolberg
Auszüge aus Bauakten - Bauordnungsamt Stolberg
Auskünfte / Stellungnahme - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Gutachten Gesamtobjekt- XXXX, Stichtag 21.03.2023 - Nießbrauchberechtigter
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW u.a.



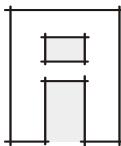
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Übersicht - Flurstücke und Verfahren des Gesamtobjekts	S. 7
3) Besonderheit - wirtschaftliche Einheit Überbau / Einzelverkehrswerte	S. 8
4) Allgemeine Angaben	S. 9 - 10
5) Ortsbesichtigung	S. 11
6) Lagemerkmale	S. 12 - 14
7) Grundstücksbeschreibung	S. 15 - 16
8) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 17
9) Baugrund	S. 18 - 19
10) Bodenwert	S. 20 - 21
11) Verkehrswert	S. 21 - 22

Anlagen zum Gutachten

- Objektaufnahmen
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Dachaufsicht
- Liegenschaftskarte
- Planunterlagen
- Auszug Baulistenverzeichnis
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

Innerhalb dieses Gutachtens musste teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zum tatsächlichen Stand nicht ausgeschlossen werden können.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts (Flst. 518) aufgrund des Auftrages und des Beschlusses vom 04.12.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - 43 K 35 / 24 -.

2) Übersicht - Flurstücke und Verfahren des Gesamtobjekts

Grundbuch von Breinig, Blatt 645

Gem.	Fur	Flst.	Klassifizierung	Größe	Verfahren
Breinig	22	274	Gebäude- und Freifläche, Münsterau 168	1.017 m ²	43K31/24
Breinig	22	275	Grünland, Münsterau	1.082 m ²	43K32/24
Breinig	22	272	Gebäude- und Freifläche, Münsterau 168	2.133 m ²	43K33/24
Breinig	22	273	Gebäude- und Freifläche, Münsterau 168	1.020 m ²	43K34/24
Breinig	22	518	Gebäude- und Freifläche, Münsterau	83 m ²	43K35/24



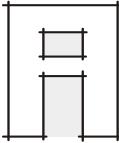
Abb. 1 - Ausschnitt Liegenschaftskarte

*ovale Flurstückmarkierungen - alle Flurstücke aus o.a. Verfahren (Bestandsverzeichnis)

*violette Einfärbung - alle Grundstücke der wirtschaftlichen Einheit „Münsterau 168“

*grüne Flurstückmarkierung - benachbartes Grünlandgrundstück Flst. 275, Verfahren 43 K 32/24

*rote Flurstückmarkierung - zu bewertendes, unbebautes Grundstück der wirtschaftlichen Einheit



3) Besonderheit - wirtschaftliche Einheit Überbau / Einzelverkehrswerte

Bei dem hier zu bewertenden, unbebauten Grundstück, Flurstück 518, handelt es sich um einen Teilbereich der wirtschaftlichen Einheit mit gemischt genutztem Gesamtkomplex „Münsterau 168“, südlich von Stolberg - Vicht im Außenbereich, mit Einfamilienhaus, Werkstätten, Lagergebäuden, Garagenblock und betriebsgebundener Wohneinheit (Flurstücke Nrn. 272, 273, 274 und 518 - s. Markierung Abb. 1). Der überwiegende Anteil der baulichen Anlagen liegt auf Flst. 272, ein Teilbereich der Hallengebäude wurde auf die benachbarten Hinterliegergrundstücke, Flst. 273 und Flst. 274 überbaut. Flurstück 518 dient hierbei als Arrondierungsfläche* zur Zuwegung und Erschließung, mit Lage unmittelbar an der Straße (westliche Grundstücksgrenze des Gesamtkomplexes).

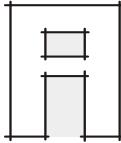
*Unter Arrondierungsflächen werden selbständig nicht bebaubare Teilflächen verstanden, die zusammen mit dem angrenzenden Grundstück, einen ungünstigen Grenzverlauf und damit die Nutzungsmöglichkeiten verbessert, oder aus individuellen Gründen dazu erworben werden.

Zur Vermeidung von Wertverzerrungen wird innerhalb des Gutachtens im Verfahren 43 K 33/24 (Flst. 272) der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt. Die überbauten Hallengebäude, die ein einheitliches Ganzes darstellen, fließen zur Ermöglichung der Ausweisung der Einzelverkehrswerte (theoretische Werte), als Bestandteil von Flst. 272 mit ein, da sich dort der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung eindeutig maßgebende Teil des Gesamtobjekts befindet. Die Erschließung erfolgt über die Flurstücke 272 und 518. Mit Lage in zweiter Reihe bieten die Flurstücke 273 und 274 keine Möglichkeit zur selbstständigen Erschließung.

Die Einzelverkehrswerte der übrigen Grundstücke werden aus deren Bodenwert, je unter Berücksichtigung deren „besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“, ermittelt. Dies betrifft auch das hier zu bewertende Flurstück 518. Die Summe der Einzelverkehrswerte entspricht dem Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit.

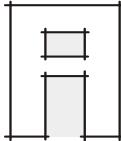
Der Gesamtverkehrswert aller Grundstücke des Bestandsverzeichnisses, inkl. benachbarte Grünlandfläche Flst. 275 (s. 43 K 32/24) wird zusätzlich nachrichtlich angegeben.*

*die in Abt. II eingetragenen Rechte Nrn. 5 und 6 betreffen gesamtheitlich alle Flurstücke des Bestandsverzeichnisses (Flst. 272, 273, 274, 275, 518), Ersatzwertberechnung in 43 K 33/24.



4) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:	Gemarkung Breinig Flur 22 Flurstück 518 Hof- und Gebäudefläche Münsterau o.Nr. groß: 0,83 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Breinig Blatt 645, lfd. Nr. 5
Herrschvermerke:	keine
Eigentümer:	XXXX XXXX - zu 49/100 Anteil - XXXX - zu 51/100 Anteil -
Grundbuch II. Abt.:	<i>lfd. Nrn. 1 bis 3</i> gelöscht <i>lfd. Nr. 4</i> Auflassungsvormerkung für die Stadt Stolberg. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 02.07.1984 eingetragen am 07.09.1984. Hierher übertragen am 20.05.2019. <i>lfd. Nr. 5</i> betrifft alle Flurstücke Auf dem Anteil Abt. 1 Nr. 4.3:*
	auf 51/100 Miteigentumsanteil, XXXX Nießbrauch für XXXXXXXXXXXX - lösbar bei Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom 20.07.2023 (UVZ-Nr. 1084/2023 S, Notar Dr. XXXXXXXXX, Stolberg). Eingetragen am 30.10.2023. <i>lfd. Nr. 6</i> betrifft alle Flurstücke Auf dem Anteil Abt. 1 Nr. 4.3:
	*auf 51/100 Miteigentumsanteil, XXXX



Auf die Lebenszeit befristete Rückauflassungsvormerkung für XXXXXXXXXXXX. Bezug: Bewilligung vom 20.07.2023 (UVZ-Nr. 1084/2023 S, Notar XXXXXXXXXX, Stolberg). Eingetragen am 30.10.2023.

Ifd. Nrn. 7- 10 *betrifft andere Flurstücke*

Ifd. Nr. 11

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 35/24). Eingetragen am 10.10.2024.

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wurde dementsprechend zunächst ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Auftragsgemäß wird zusätzlich der Ersatzwert der Rechte II/5 und II/6 innerhalb des Verfahrens 43 K 33/24 ermittelt.

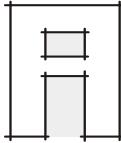
Bauaufsichtsbehörde: Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg sind, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 518, laut schriftlicher Auskunft keine Eintragungen vorhanden.

Katasteramt: StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Bewertungsstichtag: 17.03.2025

Zubehör: kein Zubehör ersichtlich



5) Ortsbesichtigung

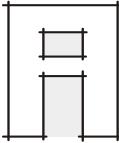
19.02.2025 und 17.03.2025

Die Ortstermine wurden den Eigentümern jeweils per Einschreiben angezeigt, mit der Bitte, die Mieter zu informieren und Unterlagen, wie Mietverträge, Baupläne o.ä. zur Verfügung zu stellen. Der Prozessbevollmächtigte wurde jeweils ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Die Besichtigungen fanden im Zusammenhang mit den übrigen zu bewertenden Grundstücken des Gesamtkomplexes statt.

Anwesende am 19.02.2025: - Prozessbevollmächtigter der Miteigentümerin (zeitweise)

- Berater des Nießbrauchberechtigten
- Mieterin Wohnhaus vorne
- Mitarbeiter (Betrieb vordere Halle)
- Unterzeichnende

Anwesende am 17.03.2025: - Geschäftsführer (Betrieb vordere Halle)
- Mieterin Werkstatt und Betriebswohnung
- Unterzeichnende



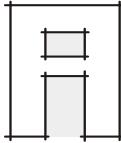
6) Lagemarkmale

Allgemeines:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg, am südlichen Rande des Ortsteils Vicht, im Außenbereich, etwa 4 km nordwestlich des Stadtzentrums von Stolberg, an der Straße „Münsterau“. 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 besteht ein vielfältiges Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen sind ebenfalls vorhanden (Stadtzentrum wg. Flut 2021 noch im Wiederaufbauzustand). Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe u.a. Glas, Stahl, Chemie angesiedelt.

Der südöstlich des Zentrums gelegene Ortsteil Vicht erstreckt sich mit Tallage, in nordsüdlicher Achse entlang des Vichtbachs und ist, mit Lage am nördlichen Rande des Naturparks Nordeifel, umgeben von Grün- und Waldflächen, sowie von Flächen für die Landwirtschaft. Nachbarortsteile sind Zweifall im Süden, Breinig im Westen und Mausbach im Osten. Eine Kita, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind in der Ortslage vorhanden (Bushaltestelle etwa 350 m östlich des Objekts). Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend in den Nachbarortsteilen. Eine unmittelbare Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler West ca. 10 km nördlich, A44 - Aachen Brand ca. 9 km westlich). Die Wohn- und Geschäftslage ist als mittel bis einfach einzustufen.

In Bezug auf die Lage im Außenbereich befinden sich in direkter Umgebung, bis auf ein angrenzendes Grundstück mit Wohnhaus, lediglich Freiflächen / Grünflächen als Flächen für die Landwirtschaft (das Objekt liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets). Unmittelbar östlich der Grundstücksgrenze verläuft der Vichtbach (Überflutung 07/2021, s. Erläuterung unter Punkt 8). Weiter östlich des Vichtbachs befinden sich Wohnhäuser in Hanglage. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks und des Gesamtkomplexes, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.



Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

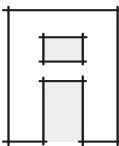
- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, 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.

Lage im Außenbereich:

Alle Flurstücke des Gesamtkomplexes liegen im Außenbereich. Unter den Außenbereich fallen alle Grundstücke, die nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten oder vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen und die auch nicht zu einem, im Zusammenhang bebauten Ortsteil gehören (unbeplanter Innenbereich). Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Der Flächennutzungsplan weist für die Grundstücke "Flächen für die Landwirtschaft" aus.



Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets:

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans IV, innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-10 "Zweifaller Tal" s. Abb. 2.

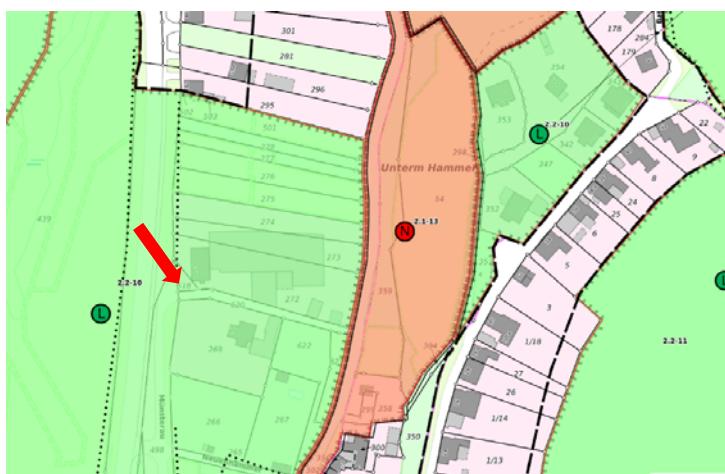


Abb. 2 Festsetzungskarte Landschaftsplan

Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebiets:

Die Grundstücke liegen innerhalb eines Überschwemmungsgebiets* s. Abb. 3.

*s. hierzu auch Erläuterungen zum Flutereignis vom 14.07.2021 unter Punkt 8)

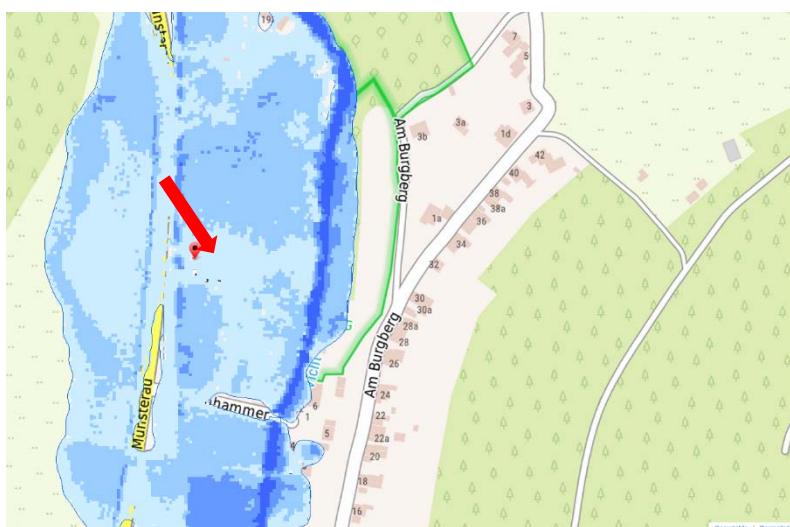
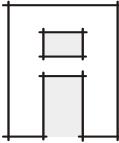


Abb. 3 Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefahrenkarte

Die Größe, der Zuschnitt und die Nutzungsmöglichkeit der hier zu bewertenden Arrondierungsfläche werden innerhalb der Bodenwertermittlung ausreichend berücksichtigt. Die speziellen Lagemerkmale werden daher nachrichtlich, ohne zusätzliche Anpassungen aufgeführt. Detaillierte Angaben s. Verfahren 43 K 33/24.



7) Grundstücksbeschreibung

Erschließung:

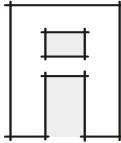
Die Straße „Münsterau“ ist eine Landstraße (L238) mit Durchgangsverkehr Richtung Stolberg, Aachen bzw Richtung Zweifall und Eifel. Die Straße verläuft im Bereich des zu bewertenden Grundstücks nahezu eben, ist asphaltiert und mit einseitigen Bürgersteigen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken verboten). Der Gesamtkomplex Münsterau 168 ist über einen parallel zum Hauptstrang verlaufenden Abzweig erschlossen. Die Straße ist in diesem Bereich asphaltiert. Gehwege und Straßenbeleuchtung sind nicht vorhanden.

Die Zuwegung der hinteren Grundstücksbereiche (betriebliche Gebäude) erfolgt über einen von der Straße Münsterau aus abzweigenden Weg (Flst. 620, ggf. Privatweg). Eigentumsverhältnisse sind hier nicht bekannt, ebenso ist nicht bekannt, inwieweit in Bezug auf die Erschließung der angrenzenden Flurstücke ggf. privatrechtliche Vereinbarungen getroffen wurden. Die überbauten Grundstücke, Flurstücke Nrn. 273 und 274 liegen in zweiter Reihe und sind über das Hauptgrundstück, Flst. 272, sowie über das an der Straßenfront liegende Arrondierungsgrundstück, Flst. 518 erschlossen (s. Punkt 2 - Abb. 1).

Nach Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. Für Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW keine Beiträge mehr erhoben. Eine Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für vor dem Stichtag beschlossene Maßnahmen steht nicht mehr an.*

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

Das Hauptgrundstück, Flurstück 272, ist laut Planauskunft der STAWAG und Regionetz GmbH an das Netz der Versorgung mit Elektrizität und Wasser angeschlossen (Leitungen Fernsprechnetz vorhanden). Die Anschlüsse für das Gesamtobjekt laufen hiernach je über das an der Grundstücksfront liegende Einfamilienwohnhaus (Trafostation an der Straße, vor dem Objekt). Laut Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Stolberg ist das Grundstück aktuell entwässerungs-technisch erschlossen (Mischwasserkanal).



Die ursprüngliche Entwässerung erfolgte über eine Kleinkläranlage mit Einleitung der Abwässer über Sandfiltergräben in den Vichtbach. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich auf den Grundstücken grenz- und gebäudeüberschreitende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden (wirtschaftliche Einheit).

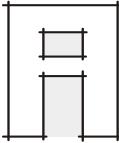
Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Das unbebaute Grundstück, Flurstück 518, ist 83 m² groß bei dreieckigem Zuschnitt. Flurstück 518 dient der Zuwegung und der Erschließung des Gesamtkomplexes. Das östlich angrenzende Flurstück 272 ist mit dem Hauptbereich der baulichen Anlagen bebaut.

Bebauung Gesamtkomplex*:

Anfang der 1950er Jahre wurden zunächst ein zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit eingeschossigem, unterkellerten Anbau, sowie eine anschließende eingeschossige Produktionshalle mit Lager und Verwaltung bereits grenzüberschreitend errichtet. Der Gewerbebetrieb (metallverarbeitendes Gewerbe) wurde Anfang der 1980er Jahre durch die Vergrößerung der vorhandenen Halle (zweites Segment) und die Errichtung einer weiteren, seitlich angebauten Werkstatt mit Garagen im EG, sowie mit einer betriebsgebundenen Wohneinheit im Dachgeschoss, erweitert. Anfang der 1990er Jahre wurde das Hallengebäude nochmals, um ein drittes Segment mit Verwaltungsempore erweitert. Hierbei erstreckt sich der Überbau jeweils im nördlichen Bereich der Längsachse aller Hallensegmente auf den Flurstücken Nrn. 273 (rd. 504 m² überbaute Fläche) und 274 (rd. 20 m² überbaute Fläche), s. Lageplan.

*detaillierte Gebäudebeschreibung, Nutzung und Flächen s. Verfahren 43 K 33/24



8) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur / Gebäude:

Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde neben vielen städtischen und privaten Gebäuden auch die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Die schrittweise Erneuerung bzw. die Wiederherstellung dieser Anlagen ist noch nicht abgeschlossen (Zeitrahmen unbekannt).

Objekt:

Der Gesamtkomplex Münsterau 168 liegt zwischen den Ortsteilen Zweifall und Vicht, direkt angrenzend an den Vichtbach und war somit unmittelbar von dem Flutereignis betroffen. Die Grundstücke wurden komplett überschwemmt (Lage im Überschwemmungsgebiet) und alle Gebäudebereiche waren im Sockelbereich ergeschossig, sowie im KG komplett geflutet (auch der Öltank). Nach Angaben der Beteiligten wurden die betroffenen Räumlichkeiten später gesäubert und Teilbereiche wurden saniert. In Bezug auf derzeit noch vorhandene Feuchtigkeit kann davon ausgegangen werden, dass die Bauteile an diesen Stellen zum Zeitpunkt der Sanierung noch nicht komplett ausgetrocknet waren.

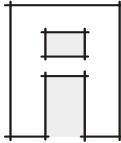
Auswirkungen:

Risiken: ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis und dessen allgemeine Folgen, Unsicherheiten in Bezug auf wiederkehrende Ereignisse, abschreckende Wirkung der Sachlage auf potentielle Interessenten, Unklarheiten in Bezug auf Feuchteschäden am Objekt, Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Zentrums und der Infrastruktur

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

Resümee:

Bedingt durch die Objektlage bestehen erhöhte Risiken in Bezug auf ggf. wiederkehrende Ereignisse.



9) Baugrund

- Altlasten

- (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).

Nach Angaben des Umweltamts werden die Grundstücke im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten als Altstandort "Heizölschaden" unter der Nummer 5203/2065 geführt (betroffen sind u.a. die Flurstücke Nrn. 272, 273, 274 und 275 des Bestandsverzeichnisses, s. Abb. 5). Die Eintragung in das Altlastenkataster erfolgte aufgrund eines Schadens am unterirdischen Heizöltank, der 1999 eingetreten ist. Im Januar 1999 wurde in der Uferböschung der Vicht, ca. 100 Meter im nördlichen Abstrom des Betriebsgeländes, das Austreten einer ölhaltigen Flüssigkeit bemerkt. Als Kontaminationsherd wurde der unterirdische 12.000 L Heizöltank (s. Abb. 6) auf dem Flurstück 272 ermittelt. Es lag ein technischer Defekt vor. Zur Erfassung einer möglichen Grundwasser-Verunreinigung wurden in der folgenden Zeit insgesamt fünf Grundwassermessstellen errichtet. Weitere Ölaustritte in das Gewässer (Vicht) wurden bis Oktober 2000 nicht festgestellt. Das Grundwassermanagement wurde bis 2008 fortgesetzt. Im Abschlussbericht der BGU GmbH, Stolberg vom 02.03.2009 wird festgestellt, dass die „Quelle der GW-Verunreinigung ... erschöpft“ ist. Die Konzentrationen an Mineralöl im Grundwasser zeigten sich weitgehend unauffällig. Bei künftigen Tiefbauarbeiten im Bereich des Schadensherdes „unterirdischer Heizöltank“ und möglicherweise auch in der Abstromfahne ist mit kontaminierten Böden zu rechnen.

Im Hinblick auf die Lage von Flurstück 518 außerhalb des Schadensherds, an der westlichen Objektgrenze (betroffen ist jeweils der östliche Grundstücksbereich, s. Abb. 5), wird an dieser Stelle lediglich auf die Situation hingewiesen.

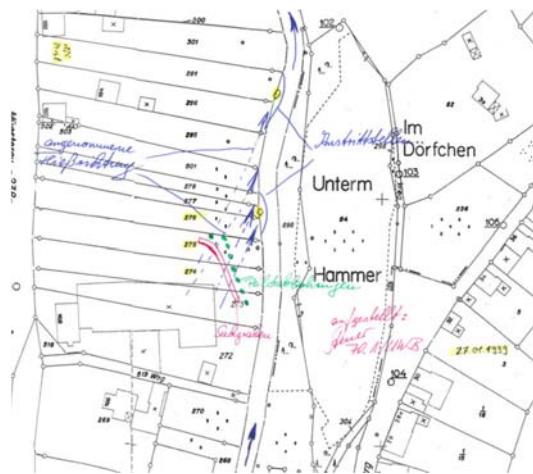


Abb. 5: Schadensbereich

[Quelle Skizze Akte / Umweltamt, Stand 27.01.1999]

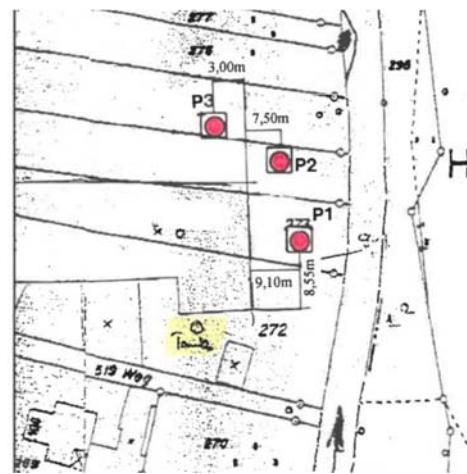


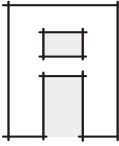
Abb. 6: Lage Heizöltank und Grundwassermessstellen

[Quelle: BGU Lageskizze 12.05.1999]

- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über mehreren inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den bei der Behörde vorhandenen Unterlagen im Auskunftsreich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage)*.

*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Verkehrswertes nicht stattfindet. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden hier auftragsgemäß nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Informationen ermittelt und angefertigt werden.

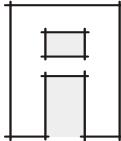


10) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren 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.

Der Bodenwert bebauter Außenbereichsgrundstücke ist ebenfalls im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, wobei es sich hierbei um einen speziellen Teilmarkt handelt, der nicht mit dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke bzw. baureife Grundstücke im Innenbereich gleichgesetzt werden kann. Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich „Stolberg: Gewerbe-, Industrie- Sondernutzung im Außenbereich“ Der Richtwert beträgt 14,- €/m², Stand 01.01.2025, erschließungsbeitragsfrei.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt werden.



Unter Berücksichtigung der hohen Gewichtung für das Nachbargrundstück einerseits (Arrondierungsfläche insbesondere für Flst. 272, Nutzung als Zuwegungs- und Erschließungsfläche), sowie der durch die Grundstücksmerkmale eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten andererseits, wird hier die Anpassung zur Grundstücksqualität mit einem Abschlag von 20% des Bodenrichtwerts angesetzt.

Flurstück 518

hiesiges Verfahren 43K35/24

Richtwert	14,- € / m ²
Grundstücksgröße	83 m ²
Arrondierungsfläche	Zu-/ Abschlag - 20 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	-
angepasster Bodenwert	11,20 € / m ²
 83 m ² x 11,20 € =	930,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 900,00 €

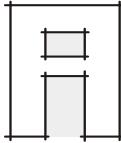
- besondere bodenbezogene
objektspezifische Grundstücksmerkmale:

-

11) 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 Eigenchaften, 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.



Einzelverkehrswert Flst. 518

Es sei nochmals darauf hingewiesen, dass eine getrennte Nutzung der Flurstücke hinsichtlich deren Lage und Zuordnung kaum durchführbar ist, was eine weitere Nutzung als wirtschaftliche Einheit impliziert. Für das hier betroffene, unbebaute Grundstück wird der Verkehrswert anlehnend an den Bodenwert ermittelt. Alle Einzelverkehrswerte sind als theoretische Werte zu verstehen (Ermittlung Gesamtverkehrswert, s. Verfahren 43 K 33/24).

Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

vorläufiger Bodenwert	900,00 €
Summe BOG	—

Einzelverkehrswert (unbelastet)	900,00 €
--	-----------------

Der hier ermittelte Verkehrswert muss 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 13.05.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann