

GUTACHTEN

Amtsgericht Eschweiler

- 43 K 34 / 24 -

über den Verkehrswert des überbauten Gewerbegrundstücks
in Stolberg / Vicht (Außenbereich), Münsterau 168, Flst. 273*

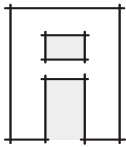
*als Teil der wirtschaftlichen Einheit: Flurstücke Nrn. 272, 273, 274, 518

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.



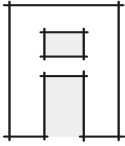
KURZBESCHREIBUNG

Überbautes Gewerbegrundstück, Münsterau 168, 52224 Stolberg / Vicht (Außenbereich), Flurstück 273, als Teil einer wirtschaftlichen Einheit mit Mischnutzung, Grundstücksgröße 1.020 m², bebaut mit einem Teilbereich einer dreigliedrigen Lager- und Werkstatthalle, Überbau ca. 504 m², übrige Gebäudebereiche 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	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	Gewerbebeeinheit	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: überbautes Gewerbegrundstück im Außenbereich als Teil einer wirtschaftlichen Einheit

Katasterbezeichnung: Gemarkung Breinig, Flur 22
Flurstück 273
Gebäude- und Freifläche
Münsterau 168
groß: 10,20 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Breinig, Blatt 645, lfd. Nr. 4

Verkehrswert (unbelastet): **3.900,00 €**

In Worten: Dreitausendneuhundert 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

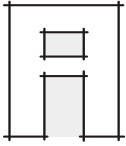


Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

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 Immobilienwertermittlungs-
verordnung
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 Grundbuchtafel, 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 Baulastenverzeichnis, Erschließungsbeiträge, Bindungen - Stadtverwaltung
Stolberg
Auszüge aus Bauakten - Bauordnungsamt Stolberg
Auskünfte / Stellungnahme - Umweltamt AC
Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg
Gutachten Gesamtobjekt- XXXXXX, Stichtag 21.03.2023 - Nießbrauchberechtigter
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW u.a.



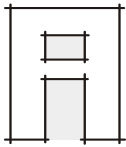
Gliederung des Gutachtens

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 - 11
5) Ortsbesichtigung	S. 12
6) Lagemerkmale	S. 13 - 17
7) Grundstücksbeschreibung	S. 18 - 19
8) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 20
9) Baugrund	S. 21 - 22
10) Erläuterung Überbau	S. 23 - 24
11) Bodenwert	S. 25 - 26
12) Verkehrswert	S. 27

Anlagen zum Gutachten

- Objektaufnahmen
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Dachaufsicht
- Liegenschaftskarte
- Planunterlagen
- Auszug Baulastenverzeichnis
- 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. 273) aufgrund des Auftrages und des Beschlusses vom 16.12.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - 43 K 34 / 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



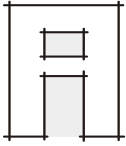
Abb. 1 - Ausschnitt Liegenschaftskarte

*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, überbautes Grundstück der wirtschaftlichen Einheit



3) Besonderheit - wirtschaftliche Einheit Überbau / Einzelverkehrswerte

Bei dem hier zu bewertenden Grundstück, Flurstück 273, handelt es sich um einen Teilbereich des gemischt genutzten Gesamtkomplexes „Münsterau 168“, südlich von Stolberg - Vicht im Außenbereich, mit Einfamilienhaus, Werkstätten, Lagergebäuden, Garagenblock und betriebsgebundener Wohneinheit. Die Flurstücke Nrn. 272, 273, 274 und 518 bilden hierbei eine wirtschaftliche Einheit (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 (Eigengrenzüberbau, s. Punkt 10)*. Die grenzüberschreitende Bebauung der Flurstücke ist über eine Vereinigungsbaulast gesichert.

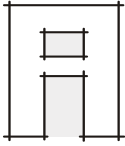
*Gebäudebereiche nicht entsprechend der Grundstücksgrenzen trennbar bzw. nutzbar, die Flurstücke hatten zum Zeitpunkt des Überbaus und zum Bewertungsstichtag je einen Eigentümer

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 273. 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 273
Gebäude- und Freifläche
Münsterau 168
groß: 10,20 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Breinig, Blatt 645, lfd. Nr. 4

Herschvermerke: keine

Eigentümer: XXXX
XXXX
- zu 49/100 Anteil -
XXXX
- zu 51/100 Anteil -

Grundbuch II. Abt.: *lfd. Nrn. 1 bis 3* *gelöscht*
lfd. Nrn. 4, 7- 9 und 11 *betrifft andere Flurstücke*
lfd. Nr. 5 *betrifft alle Flurstücke*
Auf dem Anteil Abt. 1 Nr. 4.3.*
*auf 51/100 Miteigentumsanteil, XXXX
Nießbrauch für XXXXXXXXXXXXXXXX - löscher bei
Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom
20.07.2023 (UVZ-Nr. 1084/2023 S, Notar Dr.
XXXXXXXXXXXXXXXX, Stolberg). Eingetragen am
30.10.2023.
lfd. Nr. 6 *betrifft alle Flurstücke*
Auf dem Anteil Abt. 1 Nr. 4.3.*
*auf 51/100 Miteigentumsanteil, XXXX
Auf die Lebenszeit befristete Rückauflassungs-
vormerkung für XXXXXXXXXXXXXXXX. Bezug:
Bewilligung vom 20.07.2023 (UVZ-Nr.
1084/2023 S, Notar XXXXXXXXXXXXXXXX,
Stolberg). Eingetragen am 30.10.2023.



lfd. Nr. 10

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 34/24). 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. 273, laut schriftlicher Auskunft folgende Eintragungen vorhanden (Baulastenblatt s. Anlage):

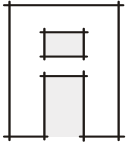
Baulastenblatt Nr. 1400, S. 1, Eintragung vom 30.09.1991 (Vereinigungsbaulast)

Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken 272, 273 und 274, das öffentliche Baurecht so einzuhalten als ob die drei Flurstücke ein einziges Grundstück bildeten.

Durch die Vereinigungsbaulast wird die grenzüberschreitende Bebauung der Grundstücke gesichert, diesbezügliche Anpassungen werden nicht vorgenommen.

Katasteramt:

StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10
52070 Aachen



öffentliche Förderung:	Nach Angaben der Stadt Stolberg, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt für das Gesamtobjekt keine aktuelle Wohnungsbindung nach dem WFNG vor.
Bewertungstichtag:	17.03.2025
Zubehör:	nach Angaben der Beteiligten befinden sich alle, in den Betriebsgebäuden befindlichen Einrichtungen, Lagerbestände und Maschinen, je im Eigentum der dort ansässigen Betriebe, bzw. in Privatbesitz des Nießbrauchberechtigten
Denkmal:	kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste



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.

Beim ersten Termin am 19.02.2025 ermöglichte der Berater des Nießbrauchberechtigten den Zutritt zu den hinteren, derzeit leerstehenden, bzw. privat als Lagerfläche genutzten Hallengebäuden und zum Außengelände und machte Angaben zum Objekt. Die Garagen konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Mieterin des Einfamilienhauses ermöglichte spontan den Zutritt und machte Angaben zum Objekt. Da die Mieter nicht informiert waren, wurde nach Rücksprache ein zweiter Besichtigungstermin anberaumt.

Der zweite Besichtigungstermin wurde den Beteiligten, sowie zusätzlich den Mietern der noch nicht besichtigten Einheiten schriftlich angezeigt. Vor Ort konnten die vorderen beiden, gewerblich genutzten Hallenbereiche (Autohandel), sowie das seitlich auskragende Werkstattgebäude mit Wohneinheit im DG (ehem. Motorradwerkstatt) besichtigt werden. Später stellte der Berater des Nießbrauchberechtigten ein bereits vorhandenes Gutachten zum Objekt zur Verfügung, Mietverträge o.ä. wurden hier nicht vorgelegt.

- 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



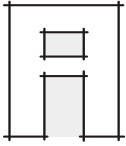
6) Lagemerkmale

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.

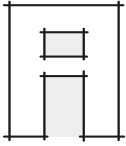
(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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).

Zu unterscheiden sind grundsätzlich zwei Arten von Vorhaben: privilegierte und sonstige Vorhaben.



Privilegierte Vorhaben (z. B. land- und forstwirtschaftliche Betriebe) sind im Außenbereich zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Zu den sonstigen Vorhaben zählen auch die im Baugesetzbuch aufgeführten begünstigten Vorhaben sowie auch die zu Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung. Während es sich bei den sonstigen Vorhaben im engeren Sinne im Regelfall um eine Neuansiedlung im Außenbereich handelt, werden bei den begünstigten Vorhaben bestandsorientierte Maßnahmen wie beispielsweise Nutzungsänderungen, Ausbauten oder Ersatzbauten von zuvor zulässigerweise errichteten Gebäuden aufgezählt. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden (hier auch Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Hochwasserschutzes u.v.a.) und wenn die Erschließung gesichert ist. Bei einem Bauantrag im Außenbereich ist nach § 36 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Der Flächennutzungsplan weist für die Grundstücke "Flächen für die Landwirtschaft" aus.

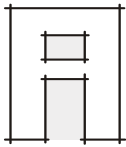
Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets:

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

(Bau)Vorhaben in Schutzgebieten:

In Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebieten und geschützten Landschaftsbestandteilen gelten zusätzlich zur Eingriffsregelung noch besondere Regelungen, auch für baurechtlich genehmigungsfreie Bauvorhaben. Diese Schutzgebiete sind über die Landschaftspläne der StädteRegion Aachen rechtsverbindlich festgesetzt. In diesen Gebieten sind alle Handlungen verboten, die den Charakter der Gebiete verändern können oder dem jeweiligen Schutzzweck zuwiderlaufen (Verbots- und Gebotskataloge in den Landschaftsplänen). Diese Schutzvorschriften dienen dem Wohl der Allgemeinheit und sind für jeden Bürger verbindlich. Zum Beispiel ist in den Schutzgebieten verboten, bauliche Anlagen zu errichten oder zu ändern, Leitungen aller Art zu verlegen, Aufschüttungen, Verfüllungen oder Abgrabungen vorzunehmen, Bäume, Sträucher, Hecken zu beseitigen oder zu beschädigen.

Die untere Landschaftsbehörde kann unter bestimmten Umständen im Einzelfall unter Beteiligung des Landschaftsbeirates und der anerkannten Naturschutz-



vereine eine Befreiung von den Verbotsvorschriften erteilen, wenn u.a. die Abweichung mit den Belangen von Natur und Landschaft zu vereinbaren ist und alle weiteren Befreiungsvoraussetzungen erfüllt sind.

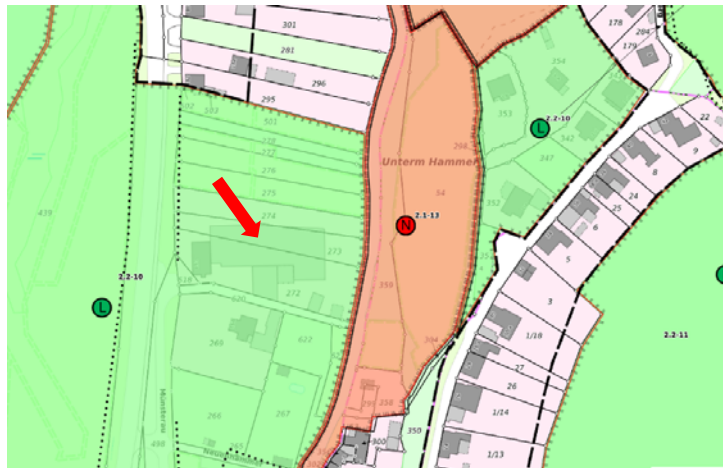


Abb. 2 Festsetzungskarte Landschaftsplan

De, Ed, Ee, Ef
2.2-10

Landschaftsschutzgebiet
Zweifaller Tal
(11 Teilflächen)

Schutzzweck:

Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet erfolgt gemäß § 21 a), b) und c) LG.

Teilweise enthalten im Biotopkataster NRW.

Leitziele:

- Erhaltung und Optimierung einer landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft,
- Erhaltung und Erhöhung der Strukturvielfalt,
- Erhaltung des Dauergrünlandes,
- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung,
- Erhaltung und Optimierung des Gebietes als Biotopkomplex mit in Nordrhein-Westfalen gefährdeten und seltenen Biotoptypen; folgende nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG geschützte Biotoptypen kommen im Gebiet vor:
 - naturnaher Bach,
 - Quellen,
 - Nass- und Feuchtgrünland.

Das Zweifaller Tal ist ein wichtiger Eingang in den Deutsch-Belgischen Naturpark Hohes Venn-Eifel. Die Erhaltung der Wiesen zwischen den beiden Orten Zweifall und Vicht hat für das Landschaftsbild zentrale Bedeutung, wobei neben den freien Sichtbezügen auch die große Vielfalt von Landschaftselementen (alte Solitärbäume, Hecken ect.) zu erhalten ist. Bei extensiver Nutzung zeigt sich in Teilbereichen ein hohes ökologisches Entwicklungspotential. Beeinträchtigungen ergeben sich vereinzelt durch Zersiedlung und partiell durch zu intensive Nutzung des Grünlandes (Entwässerung, Überdüngung). Das Gebiet wird durch die Ortslage sowie das Naturschutzgebiet 2.1-13 stark zerteilt.

Zur Erreichung des Schutzzwecks notwendige Verbote:

- Verbote gemäß Ziffer 2.2.

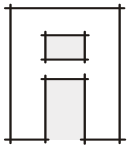
Zur Erreichung des Schutzzwecks notwendige Gebote:

Ee

- Entwicklung eines Waldmantels.

Festgesetzt unter 5.2-36

Abb. 3 Auszug textliche Darstellungen



Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebiets:

Die Grundstücke liegen zusätzlich innerhalb eines Überschwemmungsgebiets* s. Abb. 4. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist es u.a. verboten, bauliche Anlagen, Mauern oder Wälle zu errichten, Gegenstände abzulagern sowie die Erdoberfläche zu erhöhen oder zu vertiefen. Ausnahmen hiervon sind gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz wasserrechtlich genehmigungspflichtig und bei der unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

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

Zur Berücksichtigung der mit der Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebiets zusammenhängenden Risiken (Einschränkung Bauvorhaben, ggf. wasser-schutztechnische, bauliche Zusatzaufgaben) wird für Flst. 273 unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ innerhalb der Bodenwertermittlung ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 3.000,- €* angesetzt.

*entspricht rd. 20% des (marktangepassten) vorläufigen Bodenwerts

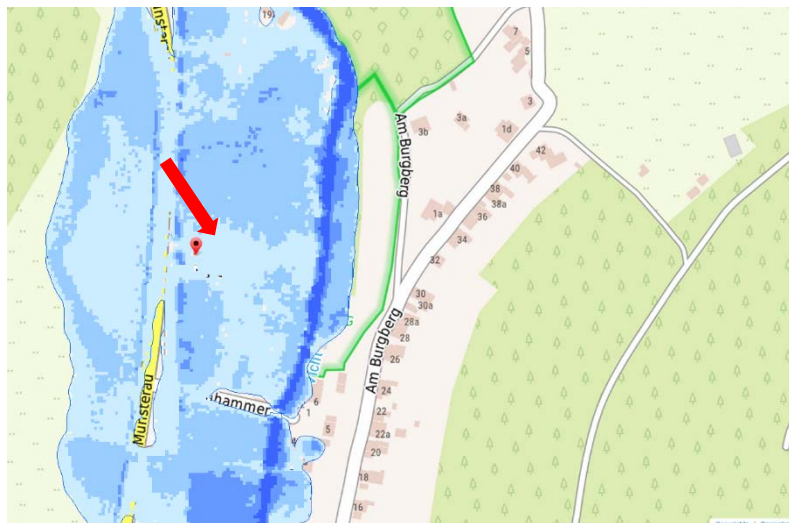


Abb. 4 Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefahrenkarte

Hinsichtlich der Lagermerkmale des Gesamtobjekts müssen grundsätzlich bei der Planung von Bauvorhaben, der Planungsausschuss, die Untere Landschaftsbehörde (Umweltamt - Städteregion Aachen), sowie die Untere Wasserbehörde beteiligt werden (ggf. Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen). Für die bereits genehmigten Gebäudebereiche (teils Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Situation vorhanden, s. Erläuterung unter Punkt 7 - Genehmigungsstand bauliche Anlagen), wird unter Beibehaltung der derzeitigen Bauausführung und Nutzung innerhalb dieses Gutachtens Bestandschutz unterstellt.



7) Grundstücksbeschreibung

Erschließung:

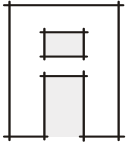
Die Straße „Münsterau“ ist eine Landstraße (L238) mit Durchgangsverkehr Richtung Stolberg, Aachen bzw Richtung Zweifall und Eifel. Die Straße verläuft im Bereich des zu bewertenden Grundstücks nahezu eben, ist asphaltiert und mit einseitigen Bürgersteigen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken 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 Fernsprechnetzt 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 entwässerungstechnisch 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 gebäude- überschreitende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden (wirtschaftliche Einheit).

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 273 ist 1.020 m² groß bei annähernd trapezförmigem Zuschnitt (Grundstücksverjüngung von Ost nach West). Die Grundstückstiefe liegt i.M bei rd. 93 m, bei einer Grundstücksbreite von etwa 8 m bis 14 m. Die Gelände- oberfläche hat leichtes Gefälle nach Osten. Das zu bewertende Grundstück ist im Zusammenhang mit den benachbarten Flurstücken, mit einem gemischt genutzten Gebäudekomplex bebaut. Auf Flurstück 273 befindet sich der von Flst. 272 aus überbaute Bereich der Hallengebäude. Die überbaute Fläche liegt bei etwa 504 m².

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 (Zeitraumen 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 erdgeschossig, 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 (Berücksichtigung durch Risikoabschlag / Erläuterungen unter Punkt 6) – Lage im Überschwemmungsgebiet.



9) Baugrund

- Altlasten

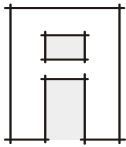
(1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen 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 wird das Grundstück 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. Drei der Grundwassermessstellen zeigten im Jahr 2000 auffällige Mineralölkohlenwasserstoffe. Das Grundwassermonitoring 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.

Die mit der Altlastensituation einhergehenden Unwägbarkeiten, insbesondere in Bezug auf ggf. entstehende Kosten bei Tiefbauarbeiten und diesbezüglich eventuell notwendige Sanierungsmaßnahmen, werden durch einen pauschalen Risikoabschlag von rd. 3.000,- €* bei der Ermittlung des Bodenwerts unter BOG berücksichtigt. *entspricht rd. 20% des (marktangepassten) vorläufigen Bodenwerts

Der Risikoabschlag soll lediglich den Werteeinfluss 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.

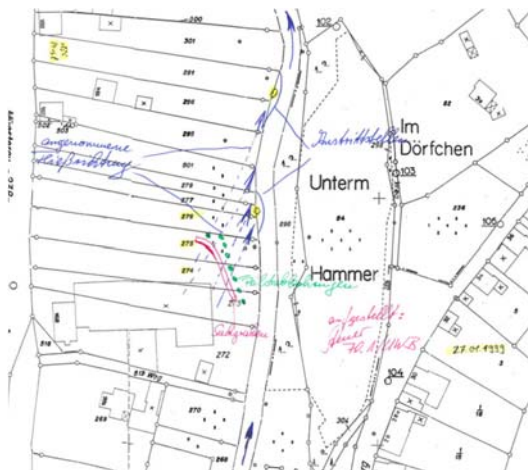


Abb. 5: Schadensbereich

[Quelle Skizze Akte / Umweltamt, Stand 27.01.1999]

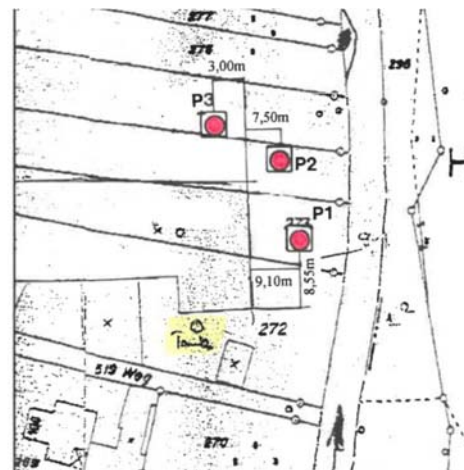


Abb. 6: Lage Heizöltank und Grundwassermessstellen

[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 Auskunftsbereich 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.

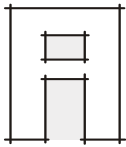


10) Erläuterung Überbau

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. Da die Grundstücke bislang im selben Eigentumsverhältnis standen und diese als wirtschaftliche Einheit genutzt werden, sind bezüglich des Überbaus keine Eintragungen vorhanden. Grundsätzlich entsteht allerdings auch im Falle eines Eigengrenzüberbaus das Rentenzahlungsrecht.

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.

Die Überbauten werden im Rahmen der Bodenwertermittlung unter „besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt (s. Punkt 11). Die kompletten baulichen Anlagen des Gesamtkomplexes fließen bei der Wertermittlung des „Hauptgrundstücks“, Flst. 272, mit ein (Verfahren 43 K 33/24). Eine getrennte Nutzung der Flurstücke ist schon hinsichtlich ihrer Lage kaum durchführbar. Daher ist eine weitere Nutzung als wirtschaftliche Einheit naheliegend.



Zur Ermöglichung der Ermittlung der Einzelverkehrswerte, wird zu Lasten des Flurstücks 272, und zu Gunsten der jeweils überbauten Grundstücke, Flst. 273 und Flst. 274, je ein Renten - Pauschalansatz berücksichtigt.

BOG / Überbau

Ermittlung Überbaurente und Wertverlust:

überbaute Fläche Flst. 273, ca. $56,00 \times (13,50 + 4,50) \times 0,5 =$ rd. 504 m²
Zeitpunkt des Überbaus, ca. 1983
Bodenrichtwert Bauland Vicht - 1984* / 130,00 DM
Ansatz BRW Gewerbe im Außenbereich
 $130,- \text{ DM} \times 0,07^{**} = 9,10 \text{ DM}$, entspricht rd. 5,00 € / m²
Jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche
Bodenwertverzinsungsbetrag (504 m² x 5,- € x 6,5%) 164,00 €
Barwert der Überbaurente
(164,- € x 16,36^{***}) rd. + 2.700,00 €
Wertverlust f. Flst. 273:
aktueller Bodenwert überbaute Fläche 504 m² x 14,- € rd. - 7.100,00 €
Wertverlust abgezinst (7.100,- € - 7.100,- € x 0,0018^{****}) rd. - 7.100,00 €

*frühester historischer Bodenrichtwert für Vicht

**Pauschalannahme entspricht dem aktuellen Verhältnis BRW-Wohnflächen zu BRW-Gewerbeflächen im Außenbereich, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Werte für gewerbliche Bauflächen im Außenbereich veröffentlicht wurden

***vorschüssiger Barwertfaktor bei Laufzeit 100 Jahre / Zinssatz 6,5%

****Diskontierungsfaktor bei Laufzeit 100 Jahre / Zinssatz 6,5%, erheb. Nutzungseinschränkung



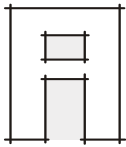
11) Bodenwert

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.

Für das zu bewertende Grundstück finden an dieser Stelle die bereits erläuterten Anpassungen zur Berücksichtigung der Abweichungen in Bezug auf die Überbauten, die Lage im Überschwemmungsgebiet und die Altlastenproblematik statt.



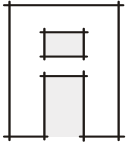
Flurstück 273

hiesiges Verfahren 43K34/24

Richtwert	14,- € / m ²
Grundstücksgröße	1.020 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	-
angepasster Bodenwert	14,- € / m ²
1.020 m ² x 14,- € =	14.280,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 14.300,00 €

- *besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale:*

<i>Nachteil überbaute Fläche:</i>	- 7.100,00 €
<i>Überbaurente:</i>	+ 2.700,00 €
<i>Überschwemmungsgebiet:</i>	- 3.000,00 €
<i>entspricht rd. 20 % des angepassten Bodenwerts</i>	
<i>Altlasten:</i>	- 3.000,00 €
<i>entspricht rd. 20 % des angepassten Bodenwerts</i>	
<i>Summe BOG</i>	- 10.400,00 €



12) 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.

Einzelverkehrswert Flst. 273

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. Diesbezüglich wird für das hier betroffene, überbaute Grundstück der Verkehrswert anlehnend an den Bodenwert, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, 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	14.300,00 €
Summe BOG	<u>- 10.400,00 €</u>

Einzelverkehrswert (unbelastet)	3.900,00 €
--	-------------------



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