

GUTACHTEN

Amtsgericht Eschweiler

- 43 K 33 / 24 -

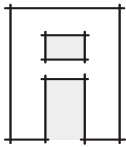
über den Verkehrswert des
Gewerbegrundstücks mit Mischnutzung
in Stolberg / Vicht (Außenbereich), Münsterau 168, Flst. 272*
*als Teil der wirtschaftlichen Einheit: Flurstücke Nrn. 272, 273, 274, 518

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.



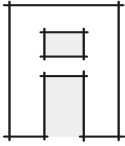
KURZBESCHREIBUNG

Gewerbegrundstück mit Mischnutzung, Münsterau 168, 52224 Stolberg / Vicht (Außenbereich), Flurstück 272, als Teil einer wirtschaftlichen Einheit, Grundstücksgröße 2.133 m², bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus, mit einer Werkstatthalle mit betriebsgebundener Wohneinheit im DG, mit einem 3er - Garagenblock, sowie mit dem Teilbereich einer dreigliedrigen Lager- und Werkstatthalle, übrige Hallenbereiche auf Nachbargrundstücke überbaut, Gesamtwohnflächen rd. 330 m², Gesamtnutzflächen rd. 1.300 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	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: Gewerbegrundstück im Außenbereich mit Misch-
nutzung, als Teil einer wirtschaftlichen Einheit

Katasterbezeichnung: Gemarkung Breinig, Flur 22, **Flurstück 272**
Gebäude- und Freifläche
Münsterau 168
groß: 21,33 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Breinig, Blatt 645, lfd. Nr. 3

Verkehrswert (unbelastet): **652.200,00 €**

In Worten: Sechshundertzweiundfünfzigtausendzweihundert Euro

Ersatzwert II/5

Nießbrauchrecht 51/100* 293.600,00 €

Ersatzwert II/6

Auflassungsvormerkung 51/100* n.b.

*je lastend auf allen Grundstücken des Bestandsverzeichnisses

NACHRICHTLICH:

Gesamtverkehrswert Flurstücke Nrn. 272, 273, 274, 518

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

In Worten: Sechshundertfünfundsiebzehntausend Euro

*aus Addition der Einzelverkehrswerte, s. Gutachten in den Zwangsversteigerungsverfahren
43 K 31/24, 43 K 33/24, 43 K 34/24 und 43 K 35/24

NACHRICHTLICH:

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

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

In Worten: Sechshundertachtundsechzigtausendvierhundert Euro

*aus Addition der Einzelverkehrswerte, s. Gutachten in den Zwangsversteigerungsverfahren
43 K 31/24, 43, 32/24, 43 K 33/24, 43 K 34/24 und 43 K 35/24

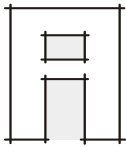


Der Wertermittlung liegt u.a. folgende Literatur zugrunde:

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- XXXX, Stichtag 21.03.2023 - Nießbrauchberechtigter
Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW u.a.



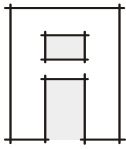
Gliederung des Gutachtens

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 - 11
5) Ortsbesichtigung	S. 12
6) Lagemerkmale	S. 13 - 17
7) Grundstücksbeschreibung	S. 18 - 21
8) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 22
9) Baugrund	S. 23 - 24
10) Erläuterung Überbau	S. 25 - 26
11) Bodenwert	S. 27 - 30
12) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 31 - 35
13) Baulicher Gebäudezustand	S. 36 - 37
14) Energetischer Gebäudezustand	S. 38 - 39
15) Flächen	S. 40 - 41
16) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 42
17) Wertermittlungsverfahren	S. 43
18) Ertragswertverfahren	S. 44 - 47
19) Verkehrswert (Gesamtverkehrswert und Einzelverkehrswerte)	S. 48 - 49
20) Ersatzwerte II/5 und II/6	S. 50 - 51

Anlagen zum Gutachten

- Objektaufnahmen
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Dachaufsicht
- Liegenschaftskarte
- Planunterlagen – verschiedene Baujahre
- 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. 272) aufgrund des Auftrages und des Beschlusses vom 16.12.2024 des Amtsgerichts Eschweiler, sowie der Ersatzwerte der Rechte II/5 und II/6 in dem Zwangsversteigerungsverfahren - 43 K 33 / 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



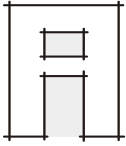
Abb. 1 - Ausschnitt Liegenschaftskarte

*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 - hier zu bewertendes „Hauptgrundstück“ der wirtschaftlichen Einheit



3) Besonderheit - wirtschaftliche Einheit Überbau / Einzelverkehrswerte

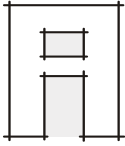
Bei dem hier zu bewertenden Grundstück, Flurstück 272, handelt es sich um einen Teilbereich des gemischt genutzten Gesamtkomplexes „Münsterau 168“, südlich von Stolberg - Vicht im Außenbereich, mit Einfamilienhaus, Werkstätten, Lagergebäuden, Garagenblock und betriebsgebundener Wohneinheit. Die Flurstücke 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 dieses Gutachtens zunächst der Verkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt. Die überbauten Hallengebäude, die ein einheitliches Ganzes darstellen, werden dann zur Ermöglichung der Ausweisung der Einzelverkehrswerte (theoretische Werte), als Bestandteil desjenigen Grundstücks bewertet, auf dem sich der nach Umfang, Lage und wirtschaftlicher Bedeutung eindeutig maßgebende Teil befindet. Maßgebend ist in diesem Fall die Erschließung des Gesamtobjekts, sowie die Lage und wirtschaftliche Bedeutung. Die Erschließung erfolgt über die Flurstücke 518 und 272. Mit Lage in zweiter Reihe bieten die Flurstücke 273 und 274 keine Möglichkeit zur selbstständigen Erschließung. Der Wert der gesamten baulichen Anlagen fließt demnach bei der Ausweisung des Einzelverkehrswerts von Flurstück 272 mit ein. Die Einzelverkehrswerte der übrigen Grundstücke werden aus deren Bodenwert, je unter Berücksichtigung deren „besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“, ermittelt. Die Summe der Einzelverkehrswerte entspricht dem Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit.

Der Verkehrswert des benachbarten Grünlandgrundstückes, Flst. 275, als weiteres Grundstück des Bestandsverzeichnisses, wird ebenfalls ermittelt (s. 43 K 32/24). Der Gesamtverkehrswert aller Grundstücke des Bestandsverzeichnisses 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)



4) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung: Gemarkung Breinig
Flur 22, Flurstück 272
Gebäude- und Freifläche
Münsterau 168
groß: 21,33 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Breinig, Blatt 645, lfd. Nr. 3

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, 8 und 10 - 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 XXXXXXXXXXXX - löscher bei
Todesnachweis. Bezug: Bewilligung vom
20.07.2023 (UVZ-Nr. 1084/2023 S, Notar
XXXXXXXXX, 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 XXXXXXXXXXXX. Bezug:
Bewilligung vom 20.07.2023 (UVZ-Nr.
1084/2023 S, Notar XXXXX, Stolberg).
Eingetragen am 30.10.2023.



lfd. Nr. 9

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 33/24). 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 soll zusätzlich der Ersatzwert der Rechte II/5 und II/6 ermittelt werden, s. Punkt 20).

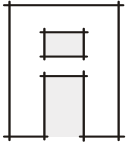
Bewertungstichtag: 17.03.2025

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg sind, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 272, laut schriftlicher Auskunft folgende Eintragungen vorhanden (Baulastenblätter s. Anlage):

Baulastenblatt Nr. 468, S. 1, Eintragung vom 04.01.1983 (Bindung Betriebswohnung im Zuge des Neubaus einer Werkhalle, der Aufstockung einer Wohnung, sowie der Errichtung von Garagen). Übernahme der öffentlich - rechtlichen Verpflichtung, die geplante Wohnung auf dem Baulastgrundstück nur als Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zu nutzen.

Die Wohneinheit im DG des gemischt genutzten Gebäudebereichs kann demnach lediglich im Zusammenhang mit den gewerblichen Betriebsräumen im Erdgeschoss vermietet und genutzt werden.



Die hier zugrundeliegenden Objekteigenschaften werden beim Ansatz der Berechnungsparameter innerhalb der Ertragswertermittlung bereits hinreichend berücksichtigt, sodass an dieser Stelle lediglich auf die Bindung hingewiesen wird (keine zusätzlichen Anpassungen).

Baulastenblatt Nr. 468, S. 2, 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.

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.

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



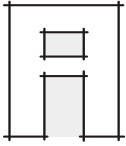
6) Lagemerkmale

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.

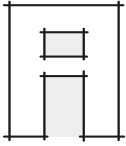
(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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.

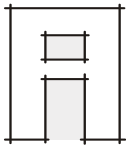
Lage innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets:

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.

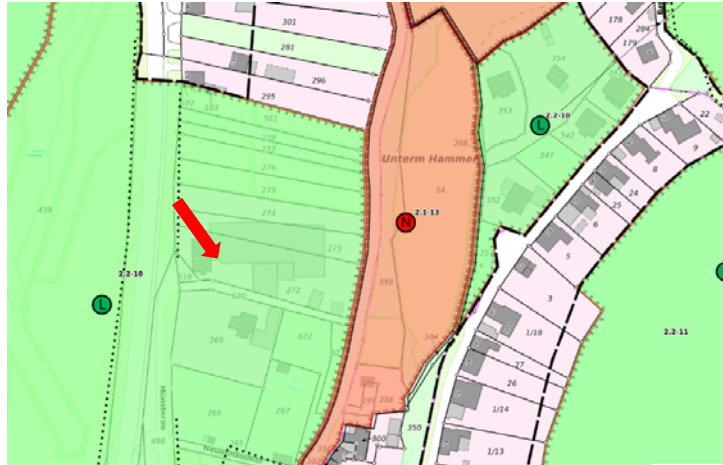


Abb. 2 Festsetzungskarte Landschaftsplan

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.

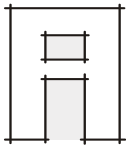
Zur Erreichung des Schutzzwecks notwendige Gebote:

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. wasserschutztechnische, bauliche Zusatzaufgaben) wird unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ innerhalb der Bodenwertermittlung ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 6.000,- €* angesetzt.

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

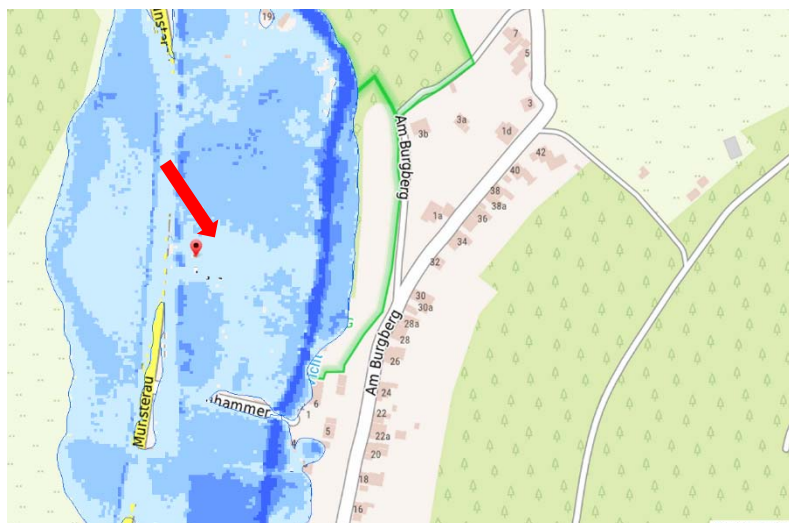


Abb. 4 Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefahrenkarte

Hinsichtlich der Lagemerkmale des Bewertungsobjekts 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:

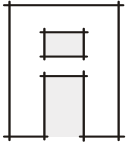
Die Straße „Münsterau“ ist eine Landstraße (L238) mit Durchgangsverkehr Richtung Stolberg, Aachen bzw Richtung Zweifall und Eifel. Die Straße verläuft im Bereich des zu bewertenden Grundstücks nahezu eben, ist asphaltiert und mit einseitigen Bürgersteigen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken 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.

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.

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 gebäudeüberschreitende Ver- und Entsorgungsleitungen befinden (wirtschaftliche Einheit).



Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 272 ist 2.133 m² groß bei unregelmäßigem Zuschnitt (annähernd rechteckige Form mit Ausschnitt an der westlich Grundstücksgrenze). Die Grundstückstiefe liegt bei rd. 90 m, bei einer mittleren Grundstücksbreite von etwa 24 m. Die Geländeoberfläche hat leichtes Gefälle nach Osten. Die Bebauung ist von West nach Ost ausgerichtet (Hallenzugänge teils an südlicher Fassade). Das zu bewertende Grundstück ist im Zusammenhang mit den benachbarten Flurstücken, mit einem gemischt genutzten Gebäudekomplex bebaut. Anfang der 1950er Jahre wurde zunächst ein zweigeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit eingeschossigem, unterkellerten Anbau und anschließender eingeschossiger Produktionshalle mit Lager und Verwaltung 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. In dieser Zeit wurde vermutlich auch der Garagenblock errichtet.

Anfang der 1990er Jahre wurde das Hallengebäude nochmals, um ein drittes Segment mit Verwaltungsempore erweitert und ein unterirdischer Heizöltank wurde unmittelbar südlich der Halle verbaut (12.000 l). Anfang der 2000er Jahre wurde ein weiterer, temporär genehmigter Anbau als Prüfbüro hinter der Halle errichtet. Dieser Gebäudebereich wurde 2022 rückgebaut. Südlich angrenzend an die hintere Halle, befand sich zum Stichtag ein Anbau zu Lagerzwecken (Zeitpunkt der Errichtung unbekannt).

Das Einfamilienwohnhaus aus den 1950er Jahren hat rd. 175 m² Wohnfläche und erstreckt sich über das Erdgeschoss mit Anbau, das Ober- und Dachgeschoss. Im Kellergeschoss befinden sich die Nebenräume. Das Erdgeschoss beinhaltet vier Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad und WC (Wohnbereich mit offener Treppe zu KG). Die Wohnräume im Obergeschoss befanden sich zum Stichtag im Umbauzustand, das OG beinhaltet weitere drei Zimmer und ein Bad. Im ausgebauten Dachgeschoss sind ebenfalls drei Zimmer vorhanden. Das Wohngebäude mit Anbau und abgetrennter Gartenfläche war zum Stichtag vermietet (Privatnutzung) und befindet sich soweit erkennbar, überwiegend im ursprünglichen Konstruktionszustand (Mauerwerk, Satteldach in Holzkonstruktion) bei meist zeitgemäßer Ausstattung. Soweit ersichtlich wurden im Laufe der Jahre (vermutlich 1980er und 1990er Jahre) einige Teilmodernisierungen in Bezug auf den Innenausbau, die Elektro- und Heizungsanlage, Sanitäranlagen, sowie der



Fenster austausch durchgeführt. Das Wohnhaus wird über eine separate Ölzentralheizung aus den 1990er Jahren beheizt. Die Kellerräume und der Sockel des Erdgeschosses wurden durch das Hochwasser im Juli 2021 überflutet. Nach der Sanierung der betroffenen Räumlichkeiten 2022 (Innenausbau, Bäder, Böden, Bekleidungen), traten dort später nochmals Durchfeuchtungen auf (KG Feuchteschäden).

Die ursprüngliche Produktionshalle aus den 1950er Jahren (erstes Segment mit Werkstatt, Lager, Sanitär und Verwaltung) beinhaltet rd. 366 m² Nutzfläche und war zum Stichtag vermietet (Autohandel). Teilbereiche der Verwaltungsflächen und der Sockelflächen der Halle wurden nach dem Hochwasser saniert. Im Büro sind im Sockelbereich noch Feuchteschäden ersichtlich. Im Übrigen befindet sich der Hallenbereich, bis auf den Austausch der Fenster und der Heizungsanlage etwa in den 1990er Jahren, soweit bekannt ist, in ursprünglicher Konstruktion und Ausstattung (Stahlkonstruktion mit massiver Ausfachung / Ziegelmauerwerk, Lichtbänder, Satteldach mit Wellasbestplatten, Industrieboden).

Die erste Erweiterung der Produktionshalle aus den 1980er Jahren mit rd. 220 m² Nutzfläche war zum Stichtag in zwei Bereiche aufgeteilt (Teilung durch Bimssteinmauer in der Querachse). Ein Bereich wird durch den Autohandel mitgenutzt, der abgetrennte Bereich wird zu Lagerzwecken privat genutzt. Die Konstruktion blieb in ursprünglichem Zustand (Stahlkonstruktion mit massiver Ausfachung, flach geneigtes Pultdach mit Oberlichtern, Schweißbahn). Beide Hallenbereiche weisen teilweise Undichtigkeiten im Dachbereich auf. Die Heizungsanlage für die gewerblichen Flächen inkl. Betriebswohnung ist nach Angaben der Beteiligten defekt (Ölzentralheizung).

Die ebenfalls aus den 1980er Jahren stammende Werkstatt mit Personal- und Sanitärräumen und zwei Garagen im EG, sowie mit Betriebswohnung im DG, wurde seitlich, als Auskragung zum zweiten Hallensegment in massiver Bauweise errichtet und beinhaltet etwa 148 m² Nutzfläche und rd. 155 m² Wohnfläche (inkl. Wohnanbau, ausgebaute Flächen im Spitzboden und Dachterrassenanteil). Zum Stichtag waren beide Einheiten zusammenhängend vermietet (Motorradwerkstatt und Wohnnutzung - Betrieb ggf. geschlossen).

Die Nutzflächen beinhalten Werkstatt- und Lagerräume, sowie Verwaltungs-, Technik- und Personalräume (Garagen wurden umgenutzt). Die Wohnung ist über das allgemeine Treppenhaus zugänglich und beinhaltet im DG vier Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Dachterrasse, sowie im Spitzboden zwei Zimmer und ein Bad.



Soweit bekannt ist, fanden die letzten Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung etwa 2020 statt. Weitere Angaben können nicht gemacht werden.

Anfang der 1990er Jahre wurde der hintere Hallenbereich in Stahlkonstruktion, als dritte Erweiterung mit rd. 379 m² Nutzfläche errichtet. Die dort integrierte Empore beinhaltet rd. 82 m² Verwaltungsfläche und der seitliche Anbau zu Lagerzwecken hat zusätzlich rd. 102 m² Nutzfläche. Seitlich des hinteren Hallensegments wurde zu dieser Zeit ein unterirdischer Öltank mit 12.000 l Fassungsvermögen verbaut (s. hierzu Altlastenproblematik). Zum Stichtag waren diese Gebäudebereiche nicht vermietet und wurden privat zu Lagerzwecken genutzt.

Genehmigungsstand bauliche Anlagen:

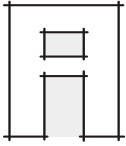
In den von der Behörde vorgelegten Bauakten waren Baugenehmigungen aus den Jahren 1983 und 1992, betreffend die verschiedenen Erweiterungen der Hallen- und Werkstattgebäude mit betriebsgebundener Wohneinheit im DG, sowie in Bezug auf den unterirdischen Heizöltank dokumentiert (als Sondergenehmigungen in Bezug auf die planungsrechtliche Situation, teils mit Auflage von Ausgleichsmaßnahmen). Es ist nicht bekannt, inwieweit bereits geforderte Ausgleichsmaßnahmen mittlerweile durchgeführt wurden.

Die Urakte aus den 1950er Jahren, betreffend das vordere Wohnhaus mit anschließendem Anbau und Hallengebäude (vorderer Bereich, erstes Hallensegment) war nicht vorhanden. Ebenso waren zu verschiedenen, aktuell vorhandenen Gebäudebereichen keine Vorgänge ersichtlich.

Der seitliche Anbau des hinteren, dritten Hallensegments, die in der Halle befindliche Empore, der Wohnanbau der Betriebswohnung mit Dachterrasse auf dem ursprünglichen Garagenbereich, sowie der Ausbau des Spitzbodens der Wohneinheit und der Garagenblock waren nicht dokumentiert. Innerhalb einiger Gebäude wurden zudem, abweichend zu den vorhandenen Planunterlagen, einige Grundriss- und Nutzungsänderungen vorgenommen.

Es ist nicht bekannt, ob und inwieweit die undokumentierten baulichen Anlagen und Nutzungen genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Bauliche Änderungen, Erweiterungen oder Nutzungsänderungen sind bei der Baubehörde zu beantragen und in Bezug auf die Besonderheiten unter Abstimmung mit weiteren Behörden durchzuführen.

In Bezug auf die mit o.a. Situation zusammenhängenden Unwägbarkeiten, wird unter „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag angesetzt, s. Punkt 13.



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 Stadt-zentrums, moderne Hochwasser - Schutzmaßnahmen

Resümee:

Bedingt durch die Objektlage bestehen erhöhte Risiken in Bezug auf ggf. wiederkehrende Ereignisse. Die durch das Flutereignis entstandene, die baulichen Anlagen betreffende Sachlage (teils noch Feuchteschäden vorhanden, Öltank geflutet), wird im Zusammenhang mit dem gesamten baulichen Zustand unter „besondere (bauwerksbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt (s. Punkt 13).



9) Baugrund

- Altlasten

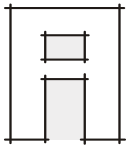
(1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen 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. 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 (s. Abb. 5). 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 Grundwasserverunreinigung 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. 6.000,- €* bei der Ermittlung des Bodenwerts unter BOG berücksichtigt. *entspricht rd. 20% des (marktangepassten) vorläufigen Bodenwerts

Der Risikoabschlag soll 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.

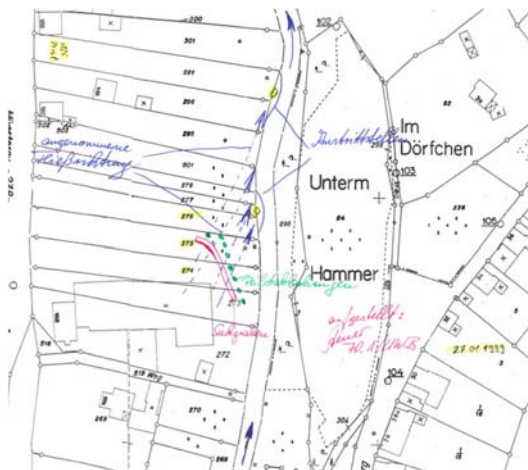


Abb. 5: Schadensbereich

[Quelle Skizze Akte / Umweltamt, Stand 27.01.1999]

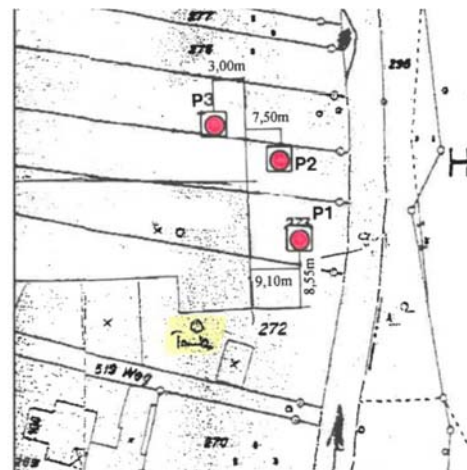


Abb. 6: Lage Heizöltank und Grundwassermessstellen

[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.



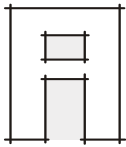
10) Erläuterung Überbau

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 fließen innerhalb der Wertermittlung zu Flst. 272 mit ein (hiesiges 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 hier zu bewertenden Grundstücks, Flst. 272, und zu Gunsten der jeweils überbauten Grundstücke, Flst. 273 und 274, je ein Renten - Pauschalansatz berücksichtigt. Der Vorteil für Flst. 272 spiegelt sich durch die Erhöhung der Nutzflächen und somit des Ertrags wider (s. Ertragswertverfahren).



BOG / Überbau

Ermittlung zu zahlende Überbaurente:

überbaute Fläche Flst. 273, ca. $56,00 \times (13,50 + 4,50) \times 0,5 =$ rd. 504 m²
überbaute Fläche Flst. 274, ca. $20,00 \times 2,00 \times 0,5 =$ rd. 20 m²

Flst. 273:

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 €

nachrichtlich 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 €

Flst. 274:

Zeitpunkt des Überbaus, ca. 1992

Bodenrichtwert Bauland Vicht - 1992 / 170,00 DM

Ansatz BRW Gewerbe im Außenbereich

$170,- \text{ DM} \times 0,07^{**} = 11,90 \text{ DM}$, entspricht rd. 6,00 € / m²

Jährlicher Nutzungsverlust der überbauten Grundstücksteilfläche

Bodenwertverzinsungsbetrag (20 m² x 6,- € x 6,5%) 8,00 €

Barwert der Überbaurente

(8,- € x 16,36^{***}) rd. - 100,00 €

Nachrichtlich Wertverlust f. Flst. 274:

aktueller Bodenwert überbaute Fläche 20 m² x 14,- € rd. 300,00 €

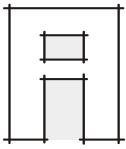
Wertverlust abgezinst (300,- € - 300,- € x 0,0018^{****}) rd. 300,00 €

*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



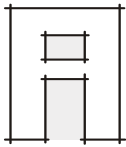
11) Bodenwert

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.



Zur Angabe des Einzelverkehrswerts muss zur Verhinderung von Wertverzerrungen zunächst der Gesamtverkehrswert ermittelt werden. Diesbezüglich werden hier zusätzlich die innerhalb der u.a. Verfahren ermittelten Bodenwerte der Flurstücke des gesamten Bestandsverzeichnisses angegeben.

(Flst. 272, 273, 274, 275, 518, s. weitere Verfahren)

Flurstück 272

hiesiges Verfahren 43K33/24

Richtwert	14,- € / m ²
Grundstücksgröße	2.133 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	-
angepasster Bodenwert	14,- € / m ²
2.133 m ² x 14,- € =	29.862,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 29.900,00 €

- *besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale:*

Überbaurente Flst. 273: - 2.700,00 €

Überbaurente Flst. 274: - 100,00 €

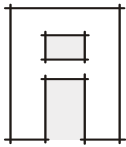
Überschwemmungsgebiet: - 6.000,00 €

entspricht rd. 20 % des angepassten Bodenwerts

Altlasten: - 6.000,00 €

entspricht rd. 20 % des angepassten Bodenwerts

Summe BOG - 14.800,00 €



Flurstück 273

s. Gutachten im 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:

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

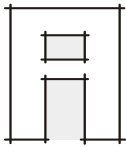
Flurstück 274

s. Gutachten im Verfahren 43K31/24

Richtwert	14,- € / m ²
Grundstücksgröße	1.017 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	-
angepasster Bodenwert	14,- € / m ²
1.017 m ² x 14,- € =	14.238,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 14.200,00 €

- besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Nachteil überbaute Fläche:	- 300,00 €
Überbaurente:	+ 100,00 €
Überschwemmungsgebiet:	- 3.000,00 €
entspricht rd. 20 % des angepassten Bodenwerts	
Altlasten:	- 3.000,00 €
entspricht rd. 20 % des angepassten Bodenwerts	
Summe BOG	- 6.200,00 €



Flurstück 518

s. Gutachten im Verfahren 43K35/24

Richtwert	14,- € / m ²
Grundstücksgröße	83 m ²
	Zu-/ Abschlag
Arrondierungsfläche	- 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 €

- BOG: -

nachrichtlich:

Summe vorläufiger Bodenwert (wirtschaftliche Einheit) 59.300,00 €

Flurstück 275

s. Gutachten im Verfahren 43K32/24

Richtwert	3,90 € / m ²
Grundstücksgröße	1.082 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	-
angepasster Bodenwert	3,90 € / m ²
1.082 m ² x 3,90 € =	4.220,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 4.200,00 €

- *besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale:*

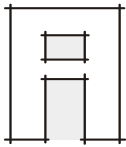
Überschwemmungsgebiet: - 400,00 €

entspricht rd. 10 % des angepassten Bodenwerts

Altlasten: - 400,00 €

entspricht rd. 10 % des angepassten Bodenwerts

Summe BOG - 800,00 €



12) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. vorliegenden Unterlagen, Besichtigungen vor Ort, Angaben der Beteiligten, Objektrecherche und nach baujahrstypischen Abschätzungen, s. Fotodokumentation

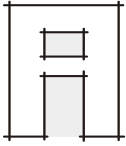
1. WOHNHAUS MIT ANBAU

Kellergeschoss

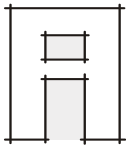
Nebenräume, Waschküche, Heizungsraum, Abstellflächen, zwei Kellertreppen, in Anbau massiv mit Natursteinplatten, in Wohnhaus Stahltreppe mit Holztrittstufen, Wände Mauerwerk, Bruch- oder Ziegelsteine, Anbau Bims- oder Kalksandsteine, verputzt oder gestrichen, Kellerdecken und Bodenplatten massiv, Estrich, Kellerfenster erneuert, (KG teilsaniert, Feuchteschäden vorhanden)

Geschosse

- Wände: Mauerwerk, Haupthaus vermutlich Ziegelsteine und Bruchsteine, Anbau ggf. Bimssteine oder Kalksandsteine, Wände innen meist verputzt und tapeziert, Treppenhaus Strukturputz, OG teils Umbauzustand
- Fassaden: Ziegelsteine, Sockel Bruchstein, rückseitig Putz
- Decken: Holzbalkendecken, teils abgehängt / Spots
- Böden: Fliesen, Laminat o.ä.
- Fenster: Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung, ca. Ende der 1980er Jahre, EG erneuert 2022, Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung, EG und OG mit Rolläden
- Türen: Hauseingangstür und Hoftür erneuert, Alu- o. Kunststoff mit Glasausschnitt / wärmeschutzverglast, innen verschiedene glatte abgespernte Türen, in EG erneuert, DG Holztüren in Holzzargen
- Treppen: ursprüngliche Holzgeschosstreppen mit Holzgeländer



- Balkon	massive Bodenplatte, Fliesenbelag, Stahlgeländer, Feuchteschäden
Dach	Haupthaus Holzsatteldach, Pfanneneindeckung, ohne oder mit geringer Dämmung, Anbau Flachdach, Eindeckung Schweißbahn o.ä., keine weiteren Angaben
Sanitär	<p>KG, Wasseranschluss, Anschluss für Waschmaschine, Waschbecken, Dusche mit Handbrause, teils Fliesen o.ä.</p> <p>EG, Bad erneuert, innenliegend, Einbauwanne, Dusche, WC und Waschbecken, Sockel und Boden Fliesen, natürlich entlüftet</p> <p>Gäste - WC erneuert, WC und Waschbecken, natürlich entlüftet</p> <p>Küche, Boden Fliesen, Wände Tapete, Anschlüsse vorhanden</p> <p>OG Duschbad Dusche, Waschbecken und WC natürlich entlüftet, komplett Fliesen</p> <p>Raum mit Küchenanschlüssen in Umbauzustand</p>
Elektro	Elektroanlage sukzessive Teilmodernisierungen, vermutlich EG / KG zuletzt nach Flutereignis, ca. 2022
Heizung	<p>separate Ölzentralheizung für das Wohnhaus, Aufstellung in KG, 4 x 750 l Kunststofftanks, Kessel Fa. Buderus - Logano G115, BJ Ende 1990er Jahre, Wärmeverteilung über Heizkörper in Nischen (meist Radiatoren)</p> <p>Warmwasserbereitung dezentral / elektrisch, Durchlauferhitzer</p>



2. GEWERBEHALLEN

verschiedenen Erweiterungen / 3 Segmente

- Nutzung: Lager-, Werkstatt- und Verwaltungsflächen, teils Sanitäranlagen vorhanden
- Konstruktion: überwiegend Stahlskelettkonstruktionen mit Ausfachung und Lichtbändern (Ausfachung teils massiv, Mauerwerk je Baujahr, Fassaden Sandwichelemente), Gebäude je eingeschossig, ohne Unterkellerung, verschiedene Raumhöhen, Innenwände meist Mauerwerk gestrichen
- Böden: Stahlbeton, Industrieestrich o.ä. je Baujahr, teils Fliesen
- Fenster: Lichtbänder / Industrieglas, Holz- oder Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, verschiedene Baujahre, Dächer mit Oberlichtern und Dachkuppeln
- Türen: meist elektrische Sektionaltore, FH - Türen, glatte abgespernte Türen
- Treppen: Stahltreppe mit Stahlgeländer zu Empore und seitlich der Betriebswohnung

Dächer

Satteldächer in Stahlkonstruktion, teils flachgeneigte Pult- oder Flachdächer, Eindeckung ursprüngliche Halle vermutlich asbesthaltige Wellpappe, Rest Stehpfalzeindeckung, Trapezblech, Schweißbahn o.ä.

Sanitär

2 x Herren- und Damen - WC innenliegend, je mit Waschbecken, Halle mit Waschbecken

Elektro

Elektroanlage je Baujahr, Starkstromanschluss, ggf. Teilmodernisierungen, teils durch Mieter

Heizung

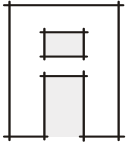
Ölzentralheizung für kompletten Gewerbebereich inkl. Betriebswohnung, Aufstellung in Halle, provisorisch Kunststofftanks (unterirdischer Tank geflutet), Kessel Fa. Buderus - Logano GE315, BJ 1990er Jahre, Wärmeverteilung über Heizkörper oder Lüfter, Warmwasserbereitung dezentral / elektrisch, Durchlauferhitzer



3. WERKSTATT MIT WOHNUNG

- Nutzung: EG Nutzflächen mit Werkstatt, Lager, Technik- und Büroräumen, Sanitäranlagen

DG und Spitzboden Wohnfläche, eine abgeschlossene Wohneinheit mit Betriebsbindung
- Konstruktion: massive Konstruktion, Mauerwerk, Gasbeton, Bimsplatten, Kalksandsteine, Werkstatt mit Stahlbetonstützen, Decken Stahlbeton, keine Unterkellerung, DG mit Gauben, Anbau mit Aufstockung und Dachterrasse
- Wände: Mauerwerk, Bimssteine, Kalksandsteine o.ä. Wände innen gestrichen oder verputzt und tapeziert, teils Holzbekleidung
- Fassaden: Mauerwerk gestrichen, teils Plattenbekleidung
- Böden: Stahlbeton, Fliesen / Bodenplatten, Wohnung Fliesen, Laminat, Vinylboden o.ä.
- Fenster: Holzrahmen mit Isolierverglasung BJ 1983, Wohnbereich mit Rolläden, EG erneuert, Wärmeschutzverglasung
- Türen: elektrisches Sektionaltor, Hauseingangstür und Hoftür erneuert, Alu- o. Kunststoff mit Glasausschnitt, innen glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Holzzargen
- Treppen: massive Geschosstreppe, Stahlbeton mit Fliesenbelag und Schmiedeeisengeländer, Stahltreppe mit Holztrittstufen zu Spitzboden
- Dachterrasse: Flachdach Anbau, Fliesenbelag, Brüstung mit Holzbekleidung und Schmiedeeisengeländer, Zugang von Wohnbereich DG
- Dach Satteldach in Holzkonstruktion, Dämmstandard vermutlich 1980er Jahre, Eindeckung Pfannen, Dachgauben, Anbaubereich offen bis First, Spitzboden ausgebaut, meist Nut- und Feder-schalung



Sanitär

EG / Personal - WC, innenliegend, WC und Waschbecken, Raum mit Anschluss für Waschmaschine

DG / Wohnung Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, komplett Fliesen, entlüftet über Fenster zu Halle (ca. 2020 modernisiert)

Küche, Boden Laminat o.ä., Anschlüsse vorhanden

Spitzboden / Duschbad mit Dusche, Waschbecken und WC, natürlich entlüftet über DFF, Fliesen, Dachschrägen bekleidet

Elektro

Elektroanlage nach Baujahr, ggf. Teilmodernisierungen, teils durch Mieter

Heizung

Ölzentralheizung wie Gewerbehallen, zusätzlich Kaminofen für feste Brennstoffe in Wohnbereich DG

Warmwasserbereitung dezentral / elektrisch, Durchlauferhitzer

4. AUSSENANLAGEN

abgetrennter Gartenbereich mit Rasen und Bepflanzung vor und seitlich des Wohnhauses (Nutzung ausschließlich durch Bewohner EFH), Einfriedung Stahlzaun

Zuwegung / Stellplätze Verbundsteinpflaster o.ä., Wiesenfläche hinter der Halle bis zum Bach

Hofüberdachung zwischen Hallenbereichen in Stahlkonstruktion, Eindeckung Lichtwellplatten

5. GARAGENBLOCK

Garagenblock älteren Baujahrs mit drei Garagen im hinteren Bereich des Grundstücks, Flutschäden noch vorhanden, keine Besichtigung, kein gesonderter Wertansatz



13) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation

Die verschiedenen Gebäudebereiche entsprechen meist konstruktiv noch dem Standard ihrer Baujahre aus den 1950er, 1980er und 1990er Jahren und befinden sich in einem durchschnittlichen Zustand, teils mit Instandhaltungsrückstand. Die Gebäudeausstattung innerhalb der Wohnbereiche wurde zu verschiedenen Zeitpunkten teilmodernisiert (s. Beschreibung der baulichen Anlagen unter Punkt 7, insbesondere Fenstertausch und Erneuerung Sanitäranlagen).

Zuletzt wurden, bedingt durch das Flutereignis von 2021, bereits beschriebene Sanierungsmaßnahmen im Erd- und Kellergeschoss des Wohnhauses, des Werkstattgebäudes EG und der vorderen Betriebsräume in der ersten Halle durchgeführt. Die übrigen Hallenbereiche wurden, soweit bekannt ist, lediglich gesäubert. Inwieweit die Elektroanlage und insgesamt die Gebäudetechnik im Bereich der leerstehenden Hallen derzeit funktionstüchtig sind, ist nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt inwieweit Türen und Tore ggf. verzogen sind.

Die Dachflächen und Dachrandanschlüsse der älteren Hallengebäude weisen stellenweise Feuchteschäden auf, die Sanitäranlagen in der mittleren Halle sind überaltert, weitere WC's wurden lediglich provisorisch eingebaut. Die Fassadenflächen der Hallen sind teils verwittert (Instandhaltungsstau).

Der unterirdische Öltank ist nach Angaben der Beteiligten derzeit noch mit Wasser geflutet und nicht nutzbar (s. auch Altlastenproblematik Öltank). Es bestehen Unklarheiten in Bezug auf den Genehmigungsstand einiger Gebäudebereiche (Anbauten / Aufstockung / Nutzungsänderungen, s. Erläuterung unter Punkt 7).

Vor Ort waren im Keller des Wohnhauses, sowie im Sockelbereich der Büroflächen der ersten Halle Feuchteschäden ersichtlich, die nach bereits erfolgter Sanierung wieder aufgetreten sind. Im KG wurden daher teilweise Beläge wieder entfernt (Boden- und Wandflächen noch feucht), auch im Altbaubereich. Die durchfeuchtete Dämmung unter den erneuerten Bodenfliesen im Büro sei nicht erneuert worden, Steckdosen im Sockelbereich sind defekt und die Leitungen korrodiert. Die Heizungs- und Brandmeldeanlage im Gewerbebereich sei nach Angaben der Mieter defekt, für die einzelnen Einheiten sind keine gesonderten Zähler vorhanden.



b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Das Ausmaß und die tatsächlichen Kosten der zur Schadensbeseitigung, zur Objektsanierung oder zur Herleitung von Baugenehmigungen erforderlichen Maßnahmen, können innerhalb dieses Gutachtens nicht detailliert benannt oder beziffert werden. Zur Berücksichtigung der hier angegebenen Mängel, Schäden und Risiken wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 100.000,- €, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

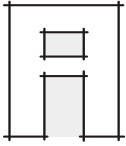
*entspricht rd. 13% des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts

Dieser Abschlag ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungs- oder Reparaturkosten o.ä. anzusehen, sondern er soll lediglich die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt, in Bezug auf den Objektzustand und der damit verbundenen Risiken, je unter Anpassung an das Alter und den Standard der baulichen Anlagen, widerspiegeln. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

c) 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 hier 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. Untersuchungen auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt. Ebenso wird, insoweit nicht anders beschrieben, 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.

Zur Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung i.d.R. Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, sind bei Bedarf Schadensgutachten durch entsprechende Sachverständige anfertigen zu lassen.



14) Energetischer Gebäudezustand

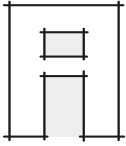
a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Die Gebäude wurden etwa zwischen der Mitte der 1950er Jahre bis Mitte der 1990er Jahre, entsprechend des jeweiligen energetischen Standards errichtet. Zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses, sowie der ersten Gewerbehalle gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz. Die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft.

Die Gebäudehülle des Einfamilienhauses ist, soweit bekannt ist, nicht mit Dämmung versehen (ggf. nachträglich geringe Dämmung der Dachflächen). Der energetische Standard wurde lediglich durch den Austausch der Fenster verbessert (ca. Ende 1980er Jahre, EG 2022). Die Werkhalle mit Betriebswohnung wurde Anfang der 1980er Jahre, und somit nach den Maßgaben der ersten Wärmeschutzverordnung von 1977 errichtet, sodass davon ausgegangen werden kann, dass lediglich geringe Dämmmaßnahmen ausgeführt wurden. Fenster und Türen im EG wurden soweit bekannt ist, ausgetauscht. Bis auf den Austausch einiger Fenster (Isolier- oder Wärmeschutzverglasung), die Bekleidung der hinteren Außenwand mit Sandwichelementen (1990er Jahre) und eine Dämmschicht auf der Außenwand des Bürobereichs der vorderen Halle, waren bei den Produktions- und Lagerhallen keine weiteren erheblichen Maßnahmen ersichtlich, die die Gebäudehülle aus energetischen Aspekten verbessert. Die Beheizung des Wohnhauses und der Gewerbehallen erfolgt je über Ölzentralheizungen aus den 1990er Jahren. Die Gebäude entsprechen im Allgemeinen nicht den aktuellen Anforderungen an den Wärmeschutz nach GEG.

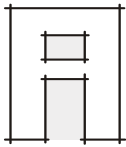
b) Gebäude - Energieausweis

Energieausweise dienen dazu, die Energieeffizienz von Gebäuden zu vergleichen. Diese 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 nach dem Berechnungsverfahren der DIN V 18599. Dabei werden die Gebäudehülle und der Energiebedarf für Heizen, Kühlen, Lüftung, Trinkwasser und Beleuchtung betrachtet. In Bezug auf die dazu notwendige Detailberechnung wird der genaue Primärenergiebedarf bzw. Endenergiebedarf des Gesamtobjekts hier nicht ermittelt (Angaben hier rein informativ).



15) Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus den hier vorgelegten Bauakten (Planunterlagen und Flächenberechnungen der Baugenehmigungen) übernommen bzw. in Bezug auf bauliche Abweichungen und teils fehlende Unterlagen, überschläglich abgetragen und ggf. angepasst oder geschätzt. Vor Ort wurde kein Aufmaß durchgeführt, sodass Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung nicht ausgeschlossen werden können.

Wohnflächen:

EFH (1955)

Erdgeschoss Haupthaus

Küche, ca.	$3,53 \times 3,97 =$	14,01 m ²
Essen (offen), ca.	$3,36 \times 3,97 =$	13,34 m ²
Zimmer+ Gäste-WC, ca.	$4,35 \times 2,46 =$	10,70 m ²
Flur, ca.	$1,07 \times 4,35 =$	4,65 m ²
Treppenhaus, ca.	$1,15 \times 4,43 + 1,23 \times 1,39 =$	<u>6,80 m²</u>
Summe Haupthaus EG	$50,00 \text{ m}^2 \times 0,97 =$ rd.	49,00 m ²

Erdgeschoss Anbau

Bad, ca.	$2,46 \times 2,46 =$	6,05 m ²
Diele, ca.	$1,15 \times 2,46 =$	2,83 m ²
Schlafen, ca.	$3,69 \times 4,76 =$	17,56 m ²
Wohnen, ca.	$3,97 \times 7,46 - 1,00 \times 3,00 =$	<u>26,62 m²</u>
Summe Anbau EG	$53,00 \text{ m}^2 \times 0,97 =$ rd.	51,00 m ²

Obergeschoss Haupthaus	wie EG HH + Balkon	rd.	51,00 m ²
------------------------	--------------------	-----	----------------------

Dachgeschoss Haupthaus

Zimmer 1, ca.	$3,53 \times 1,77 + 3,53 \times 1,00 \times 0,50 =$	8,01 m ²
Zimmer 2, ca.	$3,36 \times 1,77 + 3,36 \times 1,00 \times 0,50 =$	7,63 m ²
Zimmer 3, ca.	$4,35 \times 1,69 + 4,35 \times 1,00 \times 0,50 =$	7,35 m ²
Flur / Treppenhaus, ca.	$1,23 \times 1,39 =$	<u>1,71 m²</u>
Summe Haupthaus DG	$25,00 \text{ m}^2 \times 0,97 =$ rd.	24,00 m ²

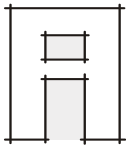
WFL - EFH insgesamt, rd. 175,00 m²

Betriebswohnung (1983)

Dachgeschoss	insgesamt, rd.	94,00 m ²
Wohnanbau	wie urspr. Garage 1 EG	28,47 m ²
Dachterrasse	wie urspr. Garage 2 EG	
	$20,18 \text{ m}^2 \times 0,25 =$	5,05 m ²
Spitzboden, ca.	$9,50 \times 2,00 + 9,50 \times 2,00 \times 0,5$	
	$-1,00 \times 1,50 =$	<u>27,00 m²</u>

WFL Betriebswohnung, rd. 155,00 m²

Gesamtwohnflächen	330,00 m ²
Gesamtnutzflächen	<u>1.297,00 m²</u>
Summe W+NFL	1.627,00 m ²



Nutzflächen:

Werkhalle 1 (1955)

Produktionshalle, ca.	$19,75 \times 10,52 =$		205,88 m ²
Lagerhalle / Sanitär, ca.	$8,76 \times 9,71 =$		85,06 m ²
Lager / Werkstatt, ca.	$7,38 \times 5,03 =$		<u>37,12 m²</u>
Hallenflächen insgesamt, rd.			328,00 m ²
Büro / Verwaltung, ca.	$8,76 \times 4,32 =$	rd.	<u>38,00 m²</u>
NFL insgesamt, rd.			366,00 m²

Werkhalle 2 (1983)

Produktionshalle, ca.	$11,75 \times 18,72 =$	rd.	220,00 m²
-----------------------	------------------------	-----	-----------------------------

Betriebsgebäude 2 - EG (1983)

Werkstatt / Lager, ca.			75,75 m ²
Personal, ca.			9,82 m ²
Waschraum, ca.			5,01 m ²
Sanitär / WC, ca.			3,00 m ²
Flur, ca.			5,16 m ²
Lager / Technik*, ca.	$(5,50 + 4,30) \times 0,5 \times 5,81 =$		28,47 m ²
Lager / Verwaltung*, ca.	$(4,10 + 2,80) \times 0,5 \times 5,85 =$		<u>20,18 m²</u>
Betriebsflächen EG, rd.			148,00 m²

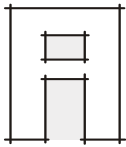
*ehem. Garagenanbau

Werkhalle 3 (1992)

Produktionshalle, rd.	$18,70 \times 20,30 - 4 \times 0,30 \times 0,30 =$		379,00 m ²
Anbau, rd.	$84,85 \text{ m}^2 + 8,06 \text{ m}^2 + 8,97 \text{ m}^2 =$		<u>102,00 m²</u>
Hallenflächen insgesamt, rd.			481,00 m ²
Empore / Verwaltung, ca.	$18,30 \times 4,50 =$	rd.	<u>82,00 m²</u>
NFL insgesamt, rd.			563,00 m²

BGF

EFH HH, ca.	$8,02 \times 9,00 \times 4 =$		289,00 m ²	
Anbau WH, ca.	$8,06 \times 8,75 =$		<u>71,00 m²</u>	
Summe			360,00 m ²	19 %
Halle 1, ca.	$20,17 \times 10,25 + 20,17 \times 9,30 =$		400,00 m ²	21 %
Halle 2, ca.	$12,23 \times 19,02 =$		233,00 m ²	12 %
Gebäude / Mischnutzung, ca.	$12,00 \times 10,50 \times 2 + 6,50 \times 10,50$ $+ (3,15 + 5,90) \times 0,50 \times 12,00$ $+ (4,50 + 5,90) \times 0,50 \times 5,58 =$		404,00 m ²	21 %
Halle 3, ca.	$19,32 \times 20,60 + 7,00 \times 15,00 =$		<u>503,00 m²</u>	<u>27 %</u>
BGF insgesamt			1.900,00 m²	100 %



16) Alter und Lebensdauer der Gebäude

Die Gebäude wurden zu verschiedenen Zeitpunkten errichtet (etwa Mitte der 1950er Jahre mit späteren Erweiterungen in den 1980er und 1990er Jahren, s. u.a. Bauscheinnummern) und in einzelnen Bereichen zu verschiedenen Zeitpunkten teilmodernisiert bzw. 2022 nach dem Hochwasser teilsaniert. Der genaue Zeitpunkt, Umfang und Verlauf der baulichen Maßnahmen ist nicht bekannt.

Die bauliche Ausführung des Gesamtkomplexes als wirtschaftliche Einheit löst eine Abhängigkeit der Gebäudebereiche zueinander aus. Um eine einheitliche (gewichtete) Restnutzungsdauer in Ansatz zu bringen, wird eine Wichtung nach der jeweiligen Brutto-Grundfläche der Gebäudebereiche durchgeführt (prozentualer Anteil BGF s. Punkt 15 - Flächen). Unter Berücksichtigung der in diesem Gutachten als durchgeführt unterstellten Modernisierungsmaßnahmen, sowie unter der Annahme der Gebäudeinstandhaltung und u.a. Daten, wird die einheitliche Restnutzungsdauer demnach mit 21 Jahren angesetzt.

Gebäude	BJ*	Bauschein	A	Teil-/ Modernisierung*	GND	MP	mod. RND
EFH	1955	-	70 J	1983, 1990er, 2022	80 J.	6	29 J.
Halle 1	1955	-	70 J	1990er, 2022	40 J.	4	11 J.
Halle 2	1985	87/1983 v. 14.03.83	40 J	1990er	40 J.	3	9 J.
Betrieb+WE	1985	87/1983 v. 14.03.83	40 J	DG 2020, EG 2022	80 J.	6	43 J.
Halle 3	1995	136/1992 v. 09.04.92	30 J	-	40 J	-	10 J.

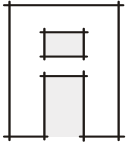
*Schätzungen

Gewichtung nach BGF:

$$29 \text{ J.} \times 0,19 + 11 \text{ J.} \times 0,21 + 9 \text{ J.} \times 0,12 + 43 \text{ J.} \times 0,21 + 10 \text{ J.} \times 0,27 = \text{rd. } 21 \text{ J.}$$

BJ = Baujahr A = Gebäudealter GND = Gesamtnutzungsdauer

MP = Modernisierungspunktzahl mod. RND = modifizierte Restnutzungsdauer



17) 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

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Gesamtkomplex mit Mischnutzung, wobei die gewerbliche Nutzung im Vordergrund steht (ursprüngliches Wohnhaus wurde im Zusammenhang mit den Betriebsräumen errichtet, weitere Wohnung ist betriebsgebunden). Gewerbliche Objekte werden üblicherweise nach ihrem Ertrag beurteilt, sodass hier das Ertragswertverfahren als Grundlage der Berechnungen dient. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



18) 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 objektspezifisch 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:

(Mieter s. Begleitschreiben)

Mischnutzung, drei Einheiten vermietet:

Einfamilienhaus mit privater Wohnnutzung, erste Gewerbehalle und Teilbereich der zweiten Halle mit Nutzung durch Autobetrieb (Werkstatt / Lager / Verwaltung), Mischgebäude EG Nutzung durch Motorradbetrieb (ggf. geschlossen), DG als Betriebswohnung, Mietkonditionen nicht bekannt, lediglich grobe Angaben der Mieter

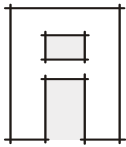
Rest Leerstand / Eigennutzung zu Lagerzwecken.

Eine weitere Vermietbarkeit / Drittverwendungsfähigkeit der einzelnen Bereiche ist unter den hier angenommenen Objekteigenschaften und unter Voraussetzung der Schadensbehebung bzw. der Schadensfreiheit, grundsätzlich gegeben. Es wird allerdings nochmals auf die Lage des Gesamtobjekts (Außenbereich) und auf die eigengrenzüberschreitende Bebauung mit vermutlich gebäudeüberschreitenden Ver- und Entsorgungsleitungen hingewiesen. Nutzungsänderungen und bauliche Maßnahmen bedürfen behördlichen Genehmigungen, bei denen in diesem Fall mit besonderen Umständen zu rechnen ist (s. Erläuterung unter Punkt 6 - Besonderheiten / Lagermerkmale, Landschaftsschutz, Außenbereich, Überschwemmungsgebiet).

Berechnungsmodell (wirtschaftliche Einheit):

Entsprechend der tatsächlichen Nutzbarkeit der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit, wird zur sachgerechten Anwendung des Ertragswertverfahrens und zur Vermeidung von Wertverzerrungen, die Ertragswertberechnung zunächst auf die gesamten, hiervon betroffenen Grundstücke abgestellt (Flurstücke Nrn. 272, 273, 274 und 518)*.

*Ermittlung des Ertragswerts der wirtschaftlichen Einheit / Gesamtertragswert



Zur Bemessung der Einzelverkehrswerte als theoretische Angaben fließt der Wert der baulichen Anlagen mit in das „Hauptgrundstück“, Flst. 272 ein. Die Bodenwerte der übrigen Flurstücke wurden in den Verkehrswertgutachten innerhalb der weiteren Verfahren separat ermittelt.

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV Anlage 3, mit jährlichen Wertanpassungen durch die AGVGA-NRW, ggf. objekt-bezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	Wohnen	14,00 € / m ² WFL
	Gewerbe	14,00 x 0,30 = 4,20 € / m ² NFL
Verwaltungskosten:	Gewerbe- und Mischnutzung	3 %*
Mietausfallwagnis:	Gewerbe- und Mischnutzung	4 %*
	*des marktüblich erzielbaren Rohertrags	

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). Nach einschlägiger Fachliteratur liegen die Prozentsätze für vergleichbare gewerbliche Nutzungen etwa zwischen 5,5% und 8,5%.

*keine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für Gewerbe und Industrie im Grundstücksmarktbericht 2025, daher von dort aus der Verweis auf den GMB 2020

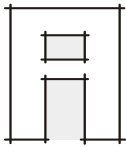
veröffentlichte Empfehlungen des IVD, Stand 01.01.2025

W+G Häuser, 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	4,0 - 7,5 %
Lager- und Produktionshallen	4,5 - 8,5 %
Industrieobjekte	6,5 - 9,5 %

Unter Berücksichtigung der Lage, der Objektstruktur, sowie der Nutzung des Gesamtkomplexes, wird bei der Ermittlung des Ertragswerts der objekt-spezifische Liegenschaftszinssatz mit 6,5 % angesetzt.

Mietertrag:

Mietverträge wurden nicht vorgelegt, daher können zu den vereinbarten Konditionen keine Angaben gemacht werden.



Nach Angaben einiger Mieter werden aufgrund der vorhandenen Schäden im Objekt teilweise die Mieten gekürzt.

Nutzflächen:

Laut der Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt 2024/2025 der Initiative Aachen, lag die Mietpreisspanne für Lager- und Produktionsflächen in Stolberg bei rd. 3,00 € bis 6,00 €. Vergleichsmieten aus der näheren Umgebung des Objekts lagen nicht vor.

Wohnflächen:

Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrguppe bis 1960 zwischen 4,00 € und 5,10 € / m² und Baujahrguppe 1981 bis 1990 zwischen 5,35 € und 6,80 € / m² angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 15% möglich ist. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage u.ä. werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind hier zu berücksichtigen.

Pauschalansatz marktüblich erzielbare Mieten*:

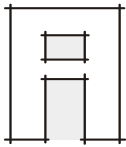
Wohnflächen EFH	5,50 € / m ²
Nutzflächen Produktions- und Lagerflächen / Hallen 1 und 2	3,50 € / m ²
Nutzflächen EG (Betriebsgebäude / Mischnutzung)	5,00 € / m ²
Wohnflächen Betriebswohnung DG	5,00 € / m ²
Nutzflächen Produktions- und Lagerflächen / Halle 3	4,50 € / m ²
Nutzflächen Verwaltung	4,50 € / m ²

*je ohne Zubehör und ohne Berücksichtigung der aktuellen Mietverhältnisse; Stellplätze und Außenflächen inbegriffen

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen Flst. 272 (s. Punkt 6 - 11)	- 14.800,00 €
- bodenbezogen Flst. 273 (s. Punkt 6 - 11)	- 10.400,00 €
- bodenbezogen Flst. 274 (s. Punkt 6 - 11)	- 6.200,00 €
- bauwerksbezogen wirtschaftl. Einheit (s. Punkt 13)	- <u>100.000,00 €</u>
Summe	- 131.400,00 €

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.



Gesamtertragswert Flst. 272, 273, 274, 518

Monatlicher Rohertrag

WFL EFH	175 m ² x 5,50 €	963,00 €
NFL Halle 1	328 m ² x 3,50 €	1.148,00 €
NFL Verwaltung (Halle 1)	38 m ² x 4,50 €	171,00 €
NFL Halle 2	220 m ² x 3,50 €	770,00 €
WFL Betriebswohnung	155 m ² x 5,00 €	775,00 €
NFL Betrieb EG	148 m ² x 5,00 €	740,00 €
NFL Halle 3	481 m ² x 4,50 €	2.165,00 €
NFL Verwaltung (Halle 3)	82 m ² x 4,50 €	<u>369,00 €</u>
Rohertrag / M		7.100,00 €
Jahresrohertrag	7.100,- € x 12 = rd.	85.200,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	14,00 € x 330 m ² + 4,20 € x 1.297 m ²	10.067,00 €
Verwaltungskosten	85.200,- € x 0,03	2.556,00 €
Mietausfallwagnis	85.200,- € x 0,04	3.408,00 €
rd. 19 %		<u>- 16.030,00 €</u>
Jahresreinertrag		69.170,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts der wirtschaftlichen Einheit

59.300,- € x 6,5 %	<u>- 3.850,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	65.320,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 21 Jahre, 6,5 %

11,28 x 65.320,- €	736.800,00 €
vorläufiger Bodenwert der wirtschaftlichen Einheit	<u>59.300,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 131.400,00 €</u>
---	-----------------------

Gesamtertragswert rd. 665.000,00 €



19) 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.

Gesamtverkehrswert Flst. 272, 273, 274, 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. Diesbezüglich wird zunächst der Gesamtverkehrswert angegeben, der letztendlich den Wert der wirtschaftlichen Einheit darstellt. Die Einzelverkehrswerte werden zusätzlich, als theoretische Werte angegeben.

Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Ertragswert ermittelt. 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.

Gesamtverkehrswert (unbelastet)

665.000,00 €

Umgerechnet auf den Quadratmeter Gesamtwohn- und Nutzfläche ergibt sich ein Wert von rd. 490,- €, der Rohertragsfaktor liegt (je ohne BOG) bei rd. 9,3.

Laut Grundstücksmarktbericht 2020* des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, lag 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 2025, daher von dort aus der Verweis auf den GMB 2020



Ermittlung Einzelverkehrswerte:

Gesamtverkehrswert wirtschaftliche Einheit 665.000,00 €

Flurstücke 272, 273, 274, 518

überbautes Grundstück s. Verfahren 43 K 34/24

Einzelverkehrswert Flst. 273 3.900,00 €

entspricht Bodenwert Flst. 273

überbautes Grundstück s. Verfahren 43 K 31/24

Einzelverkehrswert Flst. 274 8.000,00 €

entspricht Bodenwert Flst. 274

Arrondierungsfläche s. Verfahren 43 K 35/24

Einzelverkehrswert Flst. 518 900,00 €

entspricht Bodenwert Flst. 518

Hauptgrundstück aus hiesigem Verfahren

Einzelverkehrswert Flst. 272 652.200,00 €

Gesamtverkehrswert abzügl. Bodenwerte Flurstücke 273, 274, 518

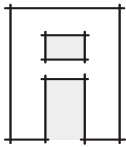
Gesamtverkehrswert wirtschaftliche Einheit 665.000,00 €

Grünland s. Verfahren 43 K 32/24

Einzelverkehrswert Flst. 275 3.400,00 €

entspricht Bodenwert Flst. 275

Gesamtverkehrswert Grundstücke des Bestandsverzeichnisses 668.400,00 €



20) Ersatzwerte

lfd. Nr. 5 *betrifft alle Grundstücke des Bestandsverzeichnisses*

Auf dem Anteil Abt. 1 Nr. 4.3:* **auf 51/100 Miteigentumsanteil, XXXX*

Nießbrauch für XXXXXXXXXXXXXXXX - löschar bei Todesnachweis.

Bezug: Bewilligung vom 20.07.2023 (UVZ-Nr. 1084/2023 S, Notar XXXXXXXX, Stolberg). Eingetragen am 30.10.2023.

Eckdaten Nießbrauchrecht aus UVZ-Nr. 1084/2023 S (Übertragungsvertrag):

lebenslängliches, unentgeltliches Nießbrauchrecht zu Gunsten von XXXXXXXXXXXX, betreffend das gesamte Objekt, unter Übernahme der privaten und öffentlichen Lasten, sowie der Kosten für substanzerhaltende Reparaturen an Dach und Fach sowie außerordentliche öffentliche Lasten.

vorl. Ertragswert wirtschaftliche Einheit

Flst. 272, 273, 274, 518 (unbelastet, ohne BOG)	796.100,00 €
Verkehrswert Flst. 275 (ohne BOG)	<u>4.200,00 €</u>
Summe, Grundstücke des Bestandsverzeichnisses	800.300,00 €
Summe BOG	<u>-132.200,00 €</u>
Gesamtverkehrswert Grundstücke Bestandsverzeichnis rd.	668.000,00 €

Jahresrohertrag	85.200,00 €
Bewirtschaftungskosten p.a.	16.030,00 €

Liegenschaftszinssatz	6,5 %
Berechtigter:	XXXX
Anteil:	51/100
Alter des Berechtigten:	58 Jahre
Lebenserwartung*:	22,29 Jahre (männlich)
Leibrentenfaktor**	11,37

*lt. Sterbetafel 2021/2023, **monatlich, vorschüssig

jährliche Vorteile:

Übernahme Bewirtschaftungskosten	rd.	- 16.030,00 €
----------------------------------	-----	---------------

jährliche Nachteile:

entgangene Miete	rd.	<u>85.200,00 €</u>
jährliche Wertminderung durch das Recht		69.170,00 €
vorl. Belastungsbetrag 69.170,- € x 11,37 (100%)	rd.	786.500,00 €
Marktanpassung / wirtschaftliche Unsicherheit - 10%		- 78.700,00 €
Summe BOG		<u>-132.200,00 €</u>
Belastung durch das Recht bei Anteil 100%		575.600,00 €
Belastung Anteil 51/100 575.600,- x 0,51		293.600,00 €
Ersatzwert II/5*	rd.	293.600,00 €

*Eintrag betrifft alle Flurstücke des Bestandsverzeichnisses Nrn. 272, 273, 274, 275 und 518 (zur Ermöglichung der Einzelausweisung erfolgt die Zuteilung des Nießbrauchrechts zu Flst. 272, entsprechend der dortigen Berücksichtigung der gesamten Mieteinnahmen)



lfd. Nr. 6 *betrifft alle Grundstücke des Bestandsverzeichnisses*

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 XXXXXX, Stolberg). Eingetragen am 30.10.2023.

Eckdaten Rückauflassungsvormerkung aus (UVZ-Nr. 1084/2023 S Übertragungsvertrag):

Recht zu Gunsten von XXXXXX, auf Widerruf der Übertragung und Verlangen der Rückübertragung wenn:

- a) der Erwerber über den übertragenen Grundbesitzanteil ohne vorherige schriftliche Zustimmung des Veräußerers verfügt, ihn insbesondere durch Kauf, Tausch, Schenkung oder auf sonstige Weise veräußert oder belastet,
- b) über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines solchen Verfahrens mangels Masse abgelehnt wird
- c) Zwangsvollstreckungsmaßnahmen (Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung) in das bewegliche oder unbewegliche Vermögen des Erwerbers, insbesondere in den hier übertragenen Grundbesitz angeordnet werden,
- d) der Erwerber vor dem Veräußerer verstirbt
- e) der Ehepartner des Erwerbers ehebedingte Ausgleichsansprüche aus dem in dieser Urkunde übertragenen Grundbesitz geltend macht,
- f) der Erwerber aller Voraussicht nach außerstande ist ohne staatliche Unterstützung dauerhaft für seinen eigenen Lebensunterhalt Sorge zu tragen.

Im Falle der Rückübertragung hat der Veräußerer lediglich die der vorbewilligten Eigentumsvormerkung im Range vorgehenden Belastungen zu übernehmen. Darüber hinaus hat er eine Entschädigung – auch für etwaige von dem Erwerber vorgenommene Wertverbesserungen oder sonstige Aufwendungen – nur nach Maßgabe des Bereicherungsrechts zu leisten.

Da mir die rechtliche Lage bezüglich des Rechtsanspruchs nicht bekannt ist, ist es mir nicht möglich den Ersatzwert der Rückauflassungsvormerkung zu ermitteln. Dementsprechend bitte ich in diesem Falle das Gericht, den Ersatzwert festzusetzen.



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 15.05.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann