

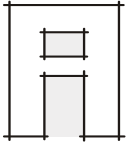
Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

Seite 1 von 33

GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 14 / 23 -

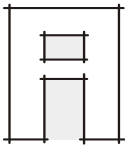
über den Verkehrswert des Sondereigentums Nr. 3
OG links - Großraumbüro
Gewerbegebiet Stolberg - Steinfurt, Georgsfeld 5

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



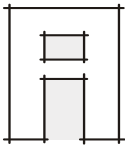
KURZBESCHREIBUNG

Sondereigentum Nr. 3 - Großraumbüro mit Kochnische und WC's, rd. 164 m² Nutzfläche, 1. OG links, in zweigeschossigem, freistehenden, gewerblich genutzten Gebäude mit zwei Werkstatt- oder Lagerhallen im Erdgeschoss, Büroflächen und Betreiberwohnung im Obergeschoss, sowie mit einem Garagen- und Lagergebäude, BJ ca. 1994, Georgsfeld 5, Gewerbegebiet Stolberg - Steinfurt, 52222 Stolberg, Grundstücksgröße 1.062 m², tatsächliche Nutzung unbekannt / keine Innenbesichtigung möglich.



Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
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	Energieversorgungsunternehmen	SP	Stellplatz
Fa.	Firma	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FH	feuerhemmend	SV	Sachverständiger
FNP	Flächennutzungsplan	VDE	Verband der Elektrotechnik
GA	Garage	Verw.	Verwaltungskosten
GE	Gewerbeeinheit	Vervielf.	Vervielfältiger
Geb.	Gebäude	WDVS	Wärmedämmverbundsystem
GEG	GebäudeEnergieGesetz	WE	Wohneinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WFL	Wohnfläche
		WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung



Sondereigentum Nr. 3
in Stolberg / Steinfurt, Georgsfeld 5

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 29
Flurstück 328
Gebäude- und Freifläche
Georgsfeld 5
groß: 10,62 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 9870, lfd. Nr. 1

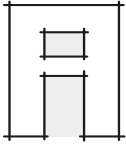
Miteigentumsanteil: 160/840
verbunden mit Sondereigentum an den Räumen
im Obergeschoss des Hauses Georgsfeld 5, im
Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den
anderen Miteigentumsanteilen [...] gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird
wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des
Sondereigentums auf die Eintragsbewilligungen vom
8. Juni 1998 und 10. November 1998 (Notariat
Drummen Urk.-Nr. 1346, 2632/98 V) Bezug
genommen. Eingetragen am 25. Januar 1999.

Bewertungsstichtag: 17.08.2023

Verkehrswert: **138.000,00 €**
In Worten: Einhundertachtunddreißigtausend Euro

Ersatzwert II/1: 200,00 €
Anteil SE 3 rd. 40,00 €



Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 55. Auflage - 2023

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

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

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

GEG 2023 - Novelle zum 01.01.2023

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

GUG - Sachverständigenkalender

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle, Auszüge UR.Nrn. 2632/1998 vom 10.11.1998, 1346/ 1998 vom 08.06.1998 und 1237/1990 vom 05.06.1990, sowie entsprechende Aufteilungspläne - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2023 und Bodenrichtwerte 2023 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Wohn- und Gewerbespiegel NRW - IVD 2023

Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt - Initiative Aachen 2022/2023

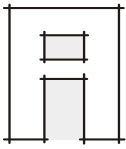
Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Stolberg

Auskünfte - Umweltamt AC und Bauordnungsamt Stolberg

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

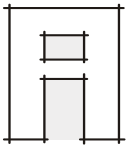


Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 10
3) Ortsbesichtigung	S. 11
4) Grundstücksbeschreibung	S. 11 - 14
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 15
6) Baugrund	S. 16 - 18
7) Bodenwert	S. 18 - 19
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 20 - 21
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 22 - 23
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 24
11) Massen und Flächen	S. 25
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 25
13) Wertermittlungsverfahren	S. 25 - 26
14) Ertragswertverfahren	S. 27 - 30
15) Verkehrswert	S. 31
16) Ersatzwert II/1	S. 32

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen / ATP
4. Auszug Baulastenverzeichnis
5. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
6. Außenaufnahmen des Objekts (keine Innenbesichtigung möglich)



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts und des Ersatzwerts II/1 aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 14.07.2023 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 14 / 23** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg
Flur 29
Flurstück 328
Gebäude- und Freifläche
Georgsfeld 5
groß: 10,62 ar

Grundbuchbezeichnung:

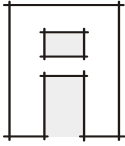
Grundbuch von Stolberg
Blatt 9870, lfd. Nr. 1

Miteigentumsanteil:

160/840
verbunden mit Sondereigentum an den Räumen im Obergeschoss des Hauses Georgsfeld 5, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet

Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nr. 1
Unterlassung der Beeinträchtigung der Randbepflanzung für die Stadt Stolberg / Rheinland. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19. Juni 1990 eingetragen am 20. August 1990 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hier sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt 9845, 9846, 9870, 9871 - hiesiges Blatt ausgenommen -) übertragen am 25. Januar 1999.
lfd. Nr. 2 (*gelöscht*)



lfd. Nr. 3

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 14/23). Eingetragen am 11. 07. 2023.

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wird dementsprechend zunächst ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Auftragsgemäß wird zusätzlich unter Punkt 16) der Ersatzwert des Rechts II/1 ermittelt.

Sondereigentum:

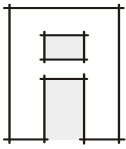
Sondereigentum* der Wohnungs- und Teileigentümer sind im Allgemeinen innerhalb der Wohnungen:

die im Aufteilungsplan eingezeichneten nicht tragenden Zwischenwände, Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und Verkleidung der Wände, Innenfenster und Innentüren, Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse, die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an, die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Abzweigung der Hauptleitung an.

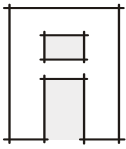
Aus UR-Nr. V 2632/1998

4. §10 Abs. 1

„Die Kosten des Lagergebäudes mit Garagen trägt der Raumeigentümer Aufteilungsplan Nr. 4 allein, auch soweit sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen. Die Kosten des Hauses Georgsfeld 5 tragen die Raumeigentümer Aufteilungsplan Nrn. 1, 2 und 3 allein, auch soweit sie das gemeinschaftliche Eigentum betreffen. [...]“



Gemeinschaftseigentum:	Gemeinschaftliches Eigentum* sind im Allgemeinen: die Umfassungsmauern und die das Wohnungs- oder Sondereigentum trennenden Zwischenwände, diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, der Grund und Boden. *allgemeine Angaben; objektspezifische Definitionen sind jeweils dem Aufteilungsplan zu entnehmen
Objektverwaltung:	nicht bekannt
Bewertungstichtag:	17.08.2023
Katasteramt:	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10 52070 Aachen
Eigentümer:	XXXXX XXXXX
Zubehör:	keine Innenbesichtigung möglich, daher keine Angaben, genaue Nutzung unbekannt
Bindung:	keine Förderung der NRW Bank vorhanden
Denkmal:	kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste
Bauaufsichtsbehörde:	Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
Baulastenverzeichnis:	laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg sind im Baulastenverzeichnis, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 328, derzeit Eintragungen vorhanden. Hierbei handelt es sich



1. um die Wohnungsbindung an den Betrieb, betreffend die Wohneinheit im 1. OG rechts des Gebäudes (betrifft Sondereigentum Nr. 2)

Baulastenblatt 1328 S. 1 vom 19.07.1991

„Verpflichtung, die im Betriebsgebäude geplante Wohnung ausschließlich an Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zur Verfügung zu stellen und nicht ohne den Betrieb zu veräußern.“

kein Einfluss auf das hier zu bewertende Sondereigentum Nr. 3 (Büroflächen)

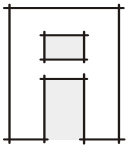
2. im Zuge der Errichtung des grenzständigen Lager- und Garagengebäudes, um die Übernahme einer Anbauverpflichtung im vorderen Grundstücksbereich, zum nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstück, Flst. 327, von ca. 11,20 m Länge.

Baulastenblatt 1328 S. 2 vom 06.09.1994

„Verpflichtung, gegen die grenzständige Errichtung eines Gebäudes auf dem Nachbarflurstück 327 im Bereich der vorderen Baugrenze bis zur Vorderkante des auf unserem Grundstück stehenden Betriebsgebäudes, also über eine Länge von ca. 11,2 m keine Bedenken zu erheben und bei einer evtl. rückwärtigen Erweiterung des nunmehr geplanten Garagengebäudes in diesem Bereich ebenfalls unmittelbar an die Grundstücksgrenze heranzubauen (Anbauverpflichtung).“

Baulastenblätter s. Anlage

Durch die in Blatt 1328 S. 2 festgelegte Anbauverpflichtung entsteht für das zu bewertende Flurstück, Nr. 328, keine wesentliche Wertbeeinflussung, Die Baulasteneinträge werden daher hier lediglich nachrichtlich aufgeführt.



3) Ortsbesichtigung

17.08.2023

Der Ortstermin wurde der Eigentümerin, vertreten durch den Geschäftsführer, per Einschreiben angezeigt. Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Zu angegebenem Termin ist niemand erschienen, Mieter wurden ebenfalls nicht angetroffen. Das Gebäude konnte lediglich von außen von der Frontseite aus besichtigt werden. Es ist nicht bekannt, ob und inwieweit die betroffene Einheit Nr. 3 im OG links vermietet ist (lt. Klingelanlage mehrere Firmen ansässig, optisch Leerstand).

Anwesende am 17.08.2023: - Unterzeichnende

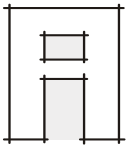
4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg / Steinfurt, innerhalb des etwa Anfang der 1990er Jahre entstandenen Gewerbegebiets Steinfurt, an der Straße Georgsfeld. Das Gewerbegebiet liegt etwa 2 km nördlich des Stadtzentrums von Stolberg, an der Stadtgrenze zu Eschweiler.

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.

Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es in Stolberg nicht (nächste Anschlussstellen A4 - Eschweiler / West, rd. 5 km nordöstlich und A 544 - Würselen, rd. 8 km nordwestlich). In der näheren Umgebung des Objekts sind Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (Haltestelle „Steinfurt“ in ca. 300 m Entfernung an der Eschweilerstraße). Die Bebauung der direkten Umgebung besteht ebenfalls aus gewerblich genutzten Grundstücken, überwiegend mit freistehenden Lager-, Werkstatt und Verwaltungsgebäuden. Die genaue Lage, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen ersichtlich. Die Geschäftslage ist als mittel einzustufen.



Erschließung:

Die Straße Georgsfeld ist eine innerörtliche Gemeindestraße als Sackgasse mit Anliegerverkehr innerhalb des Gewerbegebiets. Die Straße ist im Bereich des Schätzungsobjektes asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Halteverbot im Bereich des Bewertungsgrundstücks, Parken meist auf den jeweiligen Privatgrundstücken).

Es wird davon ausgegangen, dass das Grundstück an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen ist. Laut Planauskunft der Regionetz ist ein Stromanschluss und ein Gasanschluss vorhanden.

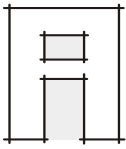
Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg fallen für das zu bewertende Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr an. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Straßenbaumaßnahmen, die Beitragspflichten nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen, sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten, eine aktuelle Abrechnung von Straßenbaubeiträgen steht nicht an*.

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

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 328 ist 1.062 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe liegt i.M. bei etwa 37 m mit einer Grundstücksbreite von ca. 28,70 m. Die Bebauung ist von Nordwest nach Südost ausgerichtet.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, massiven, zweigeschossigen Gewerbegebäude ohne Unterkellerung, beinhaltend zwei Lager- bzw. Werkstatthallen im EG und zwei Büroeinheiten im OG (OG rechts mit betriebsgebundener Betreiberwohnung), sowie mit einem freistehenden, unterkellerten Lager- und Garagengebäude mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die Gebäudebereiche sind insgesamt in vier Sondereigentumseinheiten aufgeteilt. Bei der hier zu bewertenden Einheit Nr. 3 handelt es sich, soweit ermittelt werden konnte, um ein Großraumbüro mit Kochnische und Sanitäranlagen im Obergeschoss links des Objekts. Soweit ersichtlich, stehen einige Einheiten leer (ggf. auch die Einheit Nr. 3), im EG rechts ist eine KFZ - Werkstatt vorhanden. Die Nutzfläche der Sondereigentumseinheit Nr. 3 liegt bei rd. 164 m² (hiervon rd. 159 m² Bürofläche, Rest WC / Sanitär).



Das Gebäude wurde etwa 1994 errichtet, die Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind vom 28.04.1998 und 19.10.1998. Bis auf die direkte Zuwegung zum Objekt von der Straße aus als Gemeinschaftseigentum (s. Lageplan aus ATP / Anlage), sind für die Einheit Nr. 3 keine Außenflächen vorgesehen (Außenanlagen / Aufteilung in Sondernutzungsrechte zugunsten der Einheiten Nrn. 1, 2 und 4).

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.

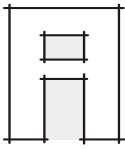
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(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.

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 38 „Birkengang / Steinfurt“ mit Rechtskraft vom 02.12.1985 (s. Abb. 1).



Ausgewiesen ist für diesen Bereich Gewerbegebiet bei maximal dreigeschossiger Bauweise, Baugrenze vorne, Grundflächenzahl 0,8, Geschossflächenzahl 2,0, Nutzungszone b (s. Abb. 2), ggf. weitere Festsetzungen. Der Flächennutzungsplan weist gewerbliche Baufläche (G) aus.

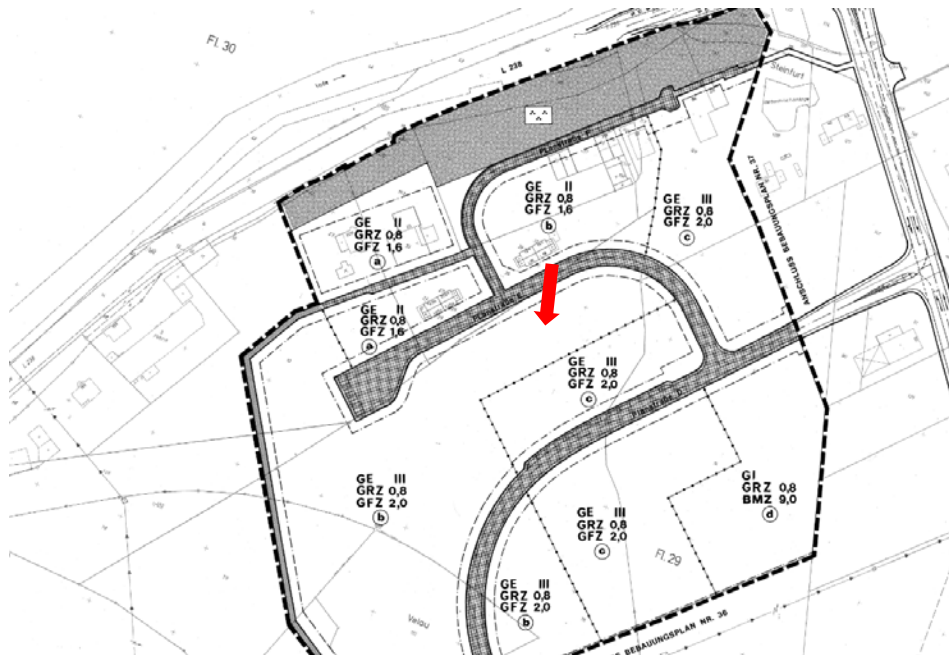
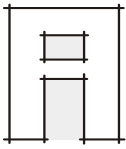


Abb. 1 Ausschnitt B-Plan Nr. 38 mit Markierung Grundstückslage Flst. 328

B-Plan 38 – Birkengang/Steinfurt

- | | | |
|----------|-----|--|
| b | 159 | Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten |
| | 160 | Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie |
| | 162 | Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke) |
| | 163 | Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen |
| | 164 | Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen |
| | 165 | Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln |
| | 166 | Anlagen der Farbwarenindustrie (Herstellung nur auf kaltem Wege) |
| | 167 | Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen |
| | 168 | Anlagen zur Runderneuerung von Reifen |
| | 169 | Tischlereien und Schreinereien |
| | 170 | Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren |
| | 171 | Tapetenfabriken |
| | 172 | Druckereien ohne Rotationsdruck |
| | 173 | Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken |
| | 174 | Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte und Putzwolle |
| | 175 | Spinnereien und Webereien |
| | 176 | Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien |
| | 177 | Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten |
| | 178 | Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf |
| | 179 | Bauhöfe |
| | 180 | Autolackierereien |
| | 181 | Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen |
| | 182 | Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung |

Abb. 2 textl. Festsetzung / Nutzungszone b



5) 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 Schäden zur Herleitung einer Notversorgung wurden zunächst provisorisch behoben. Es folgt die schrittweise Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die endgültige Erneuerung bzw. Wiederherstellung der Straßenanlagen. Zum genauen Zeitrahmen dieser Maßnahmen können derzeit keine Angaben gemacht werden.

Objekt:

Die etwa 150 m nordwestlich des Objekts verlaufende Talachse um die Inde und insbesondere der Bereich ab etwa 500 m südwestlich des Objekts, in dem die Inde und der Münsterbach zusammentreffen, waren stark von der Überflutung betroffen. Diesbezügliche Sanierungsarbeiten sind bislang noch nicht abgeschlossen. In Bezug auf seine topographische Lage (hohe Böschung zur Eschweilerstraße hin und weiterer Geländeanstieg des Gewerbegebiets nach Süden), war das zu bewertende Objekt nicht unmittelbar von dem Hochwasserevfall betroffen.

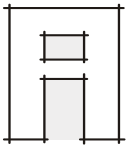
Auswirkungen:

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

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

Resümee:

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



6) Baugrund

- Altlasten

Nach Angaben des Umweltamts ist das Grundstück Georgsfeld 5 Teil der Altablagerung Breitgang, die im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten unter der Nummer 5203/0069 geführt wird (s. Abb. 3). Hierbei handelt es sich um eine 4 bis 5 m mächtige Anschüttung, die überwiegend aus Bauschutt, Asche und Hausmüll besteht. Es ist mit schwermetall- und PAK- haltigen Auffüllungsböden zu rechnen. Diesbezügliche Details sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

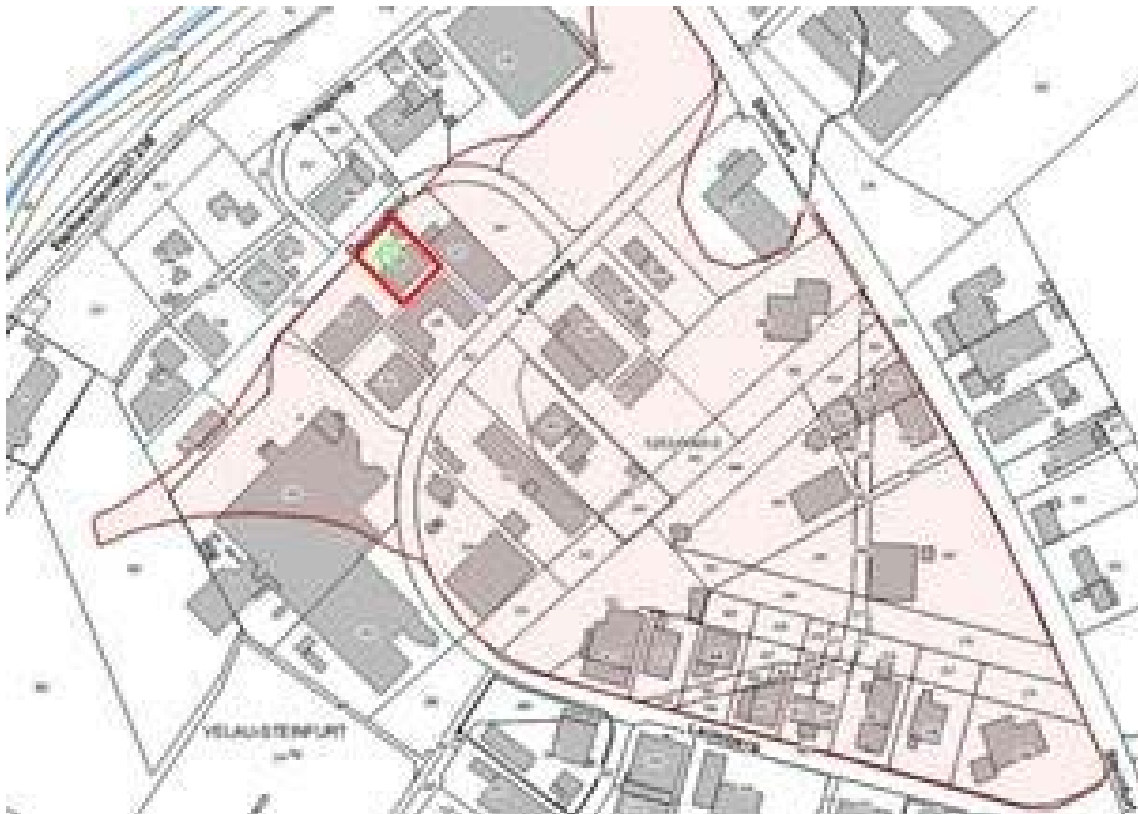
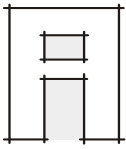


Abb. 3 Altablagerung Breitgang mit Markierung Flst. 328

- Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen

Die Behörde weist zudem darauf hin, dass im Bereich von Stolberg über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet wurde. Dadurch liegen in weiten Teilen des Stolberger Stadtgebietes erhöhte Konzentrationen an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich vor.



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

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

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

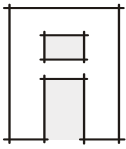
(4) Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Nähere Angaben zum Bergbau unter dem Grundstück, sowie bzgl. ggf. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bauschäden bei Baumaßnahmen oder bzgl. Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht, sind bei Bedarf jeweils bei der Bergwerkeigentümerin einzuholen. Diese privatrechtlichen Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen unter dem Grundstück ein tagesnaher Abbau nicht dokumentiert ist. Auf Grund der o.a. Lagerstättenverhältnisse kann aber nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter tagesnah stattgefunden hat.



In einem Gutachten aus 2004 ist das Grundstück in einer Zone mit nachgewiesenen Altbergbauflächen eingetragen. Im Falle von Bergbau mit geringer Tiefe unter dem Grundstück, bestünde auch heute noch Tagesbruchgefahr. Inwieweit bei der bereits bestehenden Bebauung Erkundungs-, Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden, ist bei der Behörde nicht bekannt (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage).

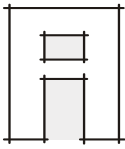
Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Verkehrswertes nicht stattfindet. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt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

7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grund und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Gewerbegebiete (keine Umrechnung über die Tiefe oder über die Fläche). Der Richtwert beträgt 30,- €/m², Stand 01.01.2023, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Velau / Steinfurt.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage, Merkmale, 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 / BOG“ berücksichtigt werden.

Für das zu bewertende Flurstück finden an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen statt (Baulast zur Sicherung einer Anbauverpflichtung, s. Erläuterung S. 10).

Flurstück 328

Richtwert Gewerbe	30,- € / m ²
Grundstücksgröße	1.062 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe / Fläche (ohne Anpassung)	-
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	-
angepasster Bodenwert	30,- € / m ²
1.062 m ² x 30,- € =	31.860,00 €

vorläufiger Bodenwert **rd. 31.900,00 €**

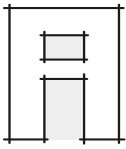
BOG -

Miteigentumsanteil SE Nr. 3: 160 / 840

31.900,00 x 160 / 840 = 6.076,00 €

Vorläufiger Bodenwertanteil **rd. 6.100,00 €**

BOG anteilig -



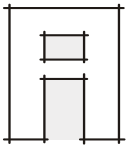
8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein zum Stichtag vermutlich leerstehendes Großraumbüro im Obergeschoss links (Klingelanlage weist mehrere Firmennamen aus), Georgsfeld 5, Aufteilungsplan Nr. 3. Die Einheit ist über das vorgelagerte, allgemeine Treppenhaus zugänglich und beinhaltet einen großen Büroraum mit Kochnische sowie abgetrennte Sanitäranlagen / Damen- und Herren - WC (rd. 164 m² NFL).

Angaben lt. Außenbesichtigung vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen, Internetrecherchen, sowie ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. GEWERBEOBJEKT

Geschosse	EG Hallen, OG Büros / rechts Betreiberwohnung
- Wände:	massive Konstruktion, Mauerwerk o.ä., Treppenhauswände innen Strukturputz
- Fassade:	verputzt, Treppenhaus und vermutlich rechter Hallenbereich mit Wärmedämmverbundsystem, max. 6 cm Dämmung
- Decken:	massiv, teils mit Unterzug und Stützen (offene Raumgestaltung)
- Böden:	Estrich, Fliesen
- Türen:	Hallentore, elektrische Segmenttore, FH - Türen, innen ggf. glatte abgesperrte Türen
- Fenster:	Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, keine Rolläden
- Treppe:	vorgesetztes Treppenhaus mit Verglasung, Geschosstreppe als Stahlwendeltreppe mit Holztrittstufen, Stahlgeländer
Dach	Satteldach
2. SANITÄR	Hallen und Büroeinheiten je mit Sanitäranlagen, Vorraum mit Waschbecken, Damen- und Herren- WC, je innenliegend, Büros zusätzlich je mit Kochnische



Betreiberwohnung zu SE Nr. 2 mit Bad und Küche

- SE Nr. 3: Sanitäreanlagen, Vorraum mit Waschbecken, Damen- und Herren-WC, innenliegend

Kochnische mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom

3. ELEKTRO Hausanschlussraum in EG Treppenhaus, Gebäudetechnik vermutlich Standard nach Baujahr, keine weiteren Angaben

4. HEIZUNG vermutlich Gaszentralheizung, keine weiteren Angaben

5. AUSSENANLAGEN (Außenflächen aufgeteilt in Sondernutzungsrechte zu Gunsten SE Nrn. 1, 2 und 4), für SE Nr. 3 lediglich direkte Zuwegung als allgemeine Nutzung, keine Sondernutzungsrechte

- Zuwegung / Hof Verbundsteinpflaster, Seitenstreifen Wildwuchs

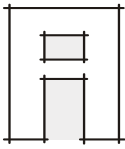
- Einfriedung seitlich Maschendrahtzaun, Front ohne Einfriedung, dort Grünstreifen mit Rasen, Bepflanzung und Baumbestand

6. LAGER- UND GARAGENGEBÄUDE

freistehend seitlich vor dem Gewerbeobjekt, unterkellert, Mauerwerk verputzt, ausgebautes Satteldach in Holzkonstruktion, Pfanneneindeckung Stahlschwingtor, Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, Boden Fliesen

7. SONDEREIGENTUM Nr. 3 Bodenbelag vermutlich Fliesen, Fenster Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Heizkörper / Konvektoren

keine weiteren Angaben (Aufteilung s. Planunterlagen / Anlage)



9) Baulicher Gebäudezustand

- Gewerbeobjekt

Die Gebäude wurden Mitte der 1990er Jahre errichtet und verblieben vermutlich in ihrer ursprünglichen Konstruktion und Ausstattung. Zum genauen Zustand können keine Angaben gemacht werden, da das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte und da keine Bauakte vorliegt.

An der linken Front der Hallenfassade sind verfüllte, senkrechte und waagerechte Risse um den Bereich der Fenster im OG (insbesondere im Bereich der Brüstung und des Sturzes an der Gebäudeecke, SE Nr. 3), sowie am Sturz des Hallentors EG ersichtlich. Die FH - Türen im EG weisen Korrosion mit Abplatzungen auf, ebenso die Außentreppe, Geländer und Brüstungselemente des Garagen- und Lagergebäudes (SE Nr. 4). An der dortigen Fassade sind ebenfalls waagerechte Risse ersichtlich. An der Treppenbrüstung ist mikrobakterieller Bewuchs vorhanden. Im Übrigen macht das Objekt einen durchschnittlich unterhaltenen Eindruck.

- Sondereigentum Nr. 3

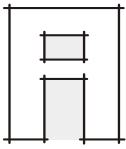
keine näheren Angaben zu Ausstattung, Unterhaltungszustand und tatsächlicher Nutzung, vermutlich Leerstand

- Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der hier benannten Schäden, Mängel und Risiken, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Abschlag von rd. 15.000,- €, betreffend das Gemeinschaftseigentum* und zusätzlich ein Risikoabschlag von rd. 5.000,- €, betreffend das Sondereigentum Nr. 3, bezüglich der fehlenden Innenbesichtigung angesetzt (je ohne Berücksichtigung von Modernisierungskosten).

*anteilig SE Nr. 3: $160/840 \times 15.000,- \text{ €} =$ rd. 2.900,- €

Diese Abschläge sollen die Auswirkungen des Objektzustands, bzw. der damit zusammenhängenden Umstände, auf den Immobilienmarkt widerspiegeln, sie sind nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungs-, Fertigstellungskosten o.ä. anzusehen. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand weitere Bewertungsparameter angesetzt.



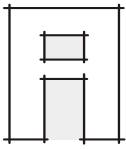
- Einschränkende Hinweise

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.

Eine Untersuchung nach schadhaften Substanzen wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt.

Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten anfertigen zu lassen.



10) Energetischer Gebäudezustand

- Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Das Gebäude wurde etwa 1994 errichtet. Soweit bekannt ist, verblieb das Objekt bislang in unverändertem Standard. Die Fenster sind isolierverglast, die Außenwand des Treppenhauses und der rechte Gebäudebereich sind mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen (Dämmung rd. 6 cm), die übrigen Außenwände sind, soweit ersichtlich, lediglich verputzt. Inwieweit das Dach eingedämmt ist, ist nicht bekannt. Die Beheizung erfolgt vermutlich über eine Gaszentralheizung. Im Büro SE Nr. 3 und im Treppenhaus sind Heizkörper vorhanden (keine Angaben zu den übrigen Gebäudebereichen).

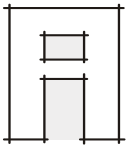
- Gebäude - Energieausweis

Energieausweise dienen dazu, die Energieeffizienz von Gebäuden zu vergleichen und weisen Energie-Kennwerte aus, für deren Ermittlung zwei Verfahren existieren. Energieeffizienz wird entweder über den Energiebedarf des Hauses (Jahres - Primärenergiebedarf) oder als Verbrauchskennwert auf der Basis des realen Verbrauchs ermittelt.

Energiebedarf heißt hier, die innerhalb der Gesamtheit des Gebäudes zum Heizen und für Warmwasser benötigte Energie unter Berücksichtigung der Transmissionswärmeverluste durch die Gebäudehülle. Der Energiebedarf wird anhand von Gebäudedaten wie energetischer Zustand von Außenwänden, Dachbeschaffenheit und Form der Heizungs- und Warmwasseranlage festgestellt.

- Nichtwohngebäude:

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



11) Massen und Flächen

Die hier angegebenen Flächen wurden aus den vorliegenden Planunterlagen entnommen (s. Anlage). Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt, Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung können daher nicht ausgeschlossen werden.

Nutzfläche SE 3:

Großraumbüro, ca.	159,33 m ²
Vorraum, ca.	2,08 m ²
WC's, 2 x 1,33 m ²	<u>2,66 m²</u>
NFL insgesamt rd.	164,00 m ²

12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

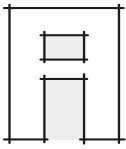
Die Alterswertminderung entspricht gemäß § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag zur Gesamtnutzungsdauer (GND) - lineare Alterswertminderung.

Die Baugenehmigung für den Neubau einer Doppelhalle mit Großraumbüros und einer Wohnung wurde mit Bauschein Nr. 94541 vom 20.10.1994 erteilt. Die Abgeschlossenheitsbescheinigungen sind vom 28.04.1998 und 19.10.1998. Für das Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, und einem Gebäudealter von 29 Jahren beträgt die Restnutzungsdauer 21 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 58 % des Herstellungswertes.

13) Wertermittlungsverfahren

a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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



Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

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

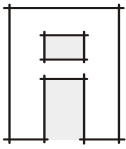
Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und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

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Sondereigentumseinheit (lt. Planunterlagen Großraumbüro) in einem gewerblich genutzten Objekt mit Hallen- und Büroflächen, sowie mit einer Betreiberwohnung. Die Nutzung des Sondereigentums Nr. 3 zum Bewertungsstichtag konnte nicht ermittelt werden. Bei dem Objekt ist generell sowohl die Eigennutzung als auch die Vermietung der Nutzflächen denkbar. Grundlage der Verkehrswertermittlung für die Gewerbeeinheit ist hier das Ertragswertverfahren.

Eine unterstützende Berechnung über das Sachwertverfahren würde hier zu verzerrten Werten führen, da hinsichtlich der unterschiedlichen Gebäudebereiche im Gesamtobjekt, eine rein rechnerische Aufteilung nach Miteigentumsanteilen, Abweichungen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, wie z.B. Sondernutzungsrechte und tatsächliche Größen und Nutzungen, mit sich bringen würde.

Zur Unterstützung und Plausibilisierung wird z.B. für Eigentumswohnungen i.d.R. zusätzlich das Vergleichswertverfahren über den Immobilienrichtwert angewendet. Da für Gewerbeeinheiten keine Immobilienrichtwerte veröffentlicht wurden, wird hier zusätzlich der Rohertragsfaktor für gewerblich genutzte Objekte im ehemaligen Kreisgebiet angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Ertragswertverfahren

Der vorläufige Ertragswert wird nach § 27 ImmoWertV aus dem Bodenwert, dem Reinertrag (Rohertrag aus marktüblich erzielbaren Erträgen, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), der Restnutzungsdauer und dem 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: keine genauen Angaben, ggf. Leerstand

Beschriftung Fenster OG: XXXXX

lt. Klingelanlage in OG links: XXXXX

XXXXX

XXXXX

XXXXX

XXXXX

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

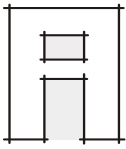
Instandhaltungskosten: 13,50 € / m² NFL

Verwaltungskosten: Gewerbebeeinheit 3 %*

Mietausfallwagnis: Gewerbe 5 %*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Anpassung MAW - Gewerbe bzgl. individueller Risiken (Unwägbarkeiten Leerstand, zunächst ggf. Maßnahmen notwendig)



Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2020* des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für gewerblich genutzte Objekte (Büro / Verwaltung) im ehemaligen Kreis Aachen, mit 4,8% +/- 2,0% angegeben (Mittelwert). Bezüglich der angenommenen Struktur und Ausstattung des Bewertungsobjekts, wird bei der Ermittlung des Ertragswerts der Liegenschaftszinssatz mit 5,0 % angesetzt.

*keine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen für Büro-, Gewerbe- und Industriegebäude im Grundstücksmarktbericht 2023, daher von dort aus der Verweis auf den GMB 2020

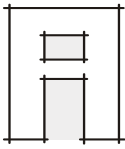
Hausgeld:

Als Hausgeld / Wohnungsgeld werden die monatlichen Vorschüsse bezeichnet, die Wohnungseigentümer aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes an den Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen zu zahlen haben. Rechtsgrundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Nach § 16 Abs. 2 WEG ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Unterteilt wird üblicherweise in umlagefähige Kosten (z.B. auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten) und nicht umlagefähige Kosten (z.B. Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind).

Auskünfte zum Hausgeld, zur Höhe von ggf. vorhandenen Rücklagen, sowie zu zuletzt durchgeführten und geplanten Sanierungsmaßnahmen liegen hier nicht vor. Es ist nicht bekannt, ob eine Objektverwaltung bestellt ist.

Mietertrag: keine Angaben

Laut der Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt 2022/2023 der Initiative Aachen mit Erhebungen von 2015 bis 2021, lag die Mietpreisspanne für Büroflächen in Stolberg, je Quadratmeter bei < 6,50 € bis 10,00 €. Lager- und Produktionsflächen lagen bei rd. 3,00 € bis 6,00 €. Nach dem Preisspiegel 2023 für Wohn- und Gewerbeimmobilien in NRW des IVD, liegen die Büromieten für Objekte mit mittlerem Nutzungswert bei rd. 6,50 € und mit gutem Nutzungswert bei rd. 9,00 € je Quadratmeter Nutzfläche. Vergleichsmieten aus der näheren Umgebung des Objekts lagen nicht vor.



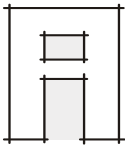
Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, angenommene Ausstattung und Zuschnitt) von u.a. Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen, zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen werden hierbei nicht berücksichtigt.

Nutzflächen Großraumbüro, pauschal	7,50 € / m ²
Nutzflächen Sanitär, pauschal	5,00 € / m ²

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Punkt 9)

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen	-
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 2.900,00 €
Sondereigentum SE Nr. 3	- <u>5.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 7.900,00 €

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



Monatlicher Rohertrag		
Büro, rd. 159 m ² x 7,50 €		1.193,00 €
Sanitär, rd. 5 m ² x 5,00 €		<u>25,00 €</u>
Summe		1.218,00 €

Jahresrohertrag 1.218,- € x 12 = rd. 16.620,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	13,50 € x 164 m ²	2.214,00 €	
Verwaltungskosten	14.620,- € x 0,03	439,00 €	
Mietausfallwagnis	14.620,- € x 0,05	731,00 €	
rd. 23 %			<u>- 3.380,00 €</u>
Jahresreinertrag			11.240,00 €

Verzinsungsbetrag des

vorläufigen Bodenwertanteils 6.100,- € x 5,0 % - 310,00 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 10.930,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 21 Jahre, 5,0 % = 12,82

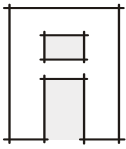
12,82 x 10.930,- € 140.100,00 €
vorläufiger Bodenwertanteil 6.100,00 €

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 146.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 7.900,00 €

Ertragswert rd. 138.000,00 €

Laut Grundstücksmarktbericht 2020* des Gutachterausschusses der Städte-region Aachen, liegt der Rohertragsfaktor für gewerblich genutzte Objekte (Büro / Verwaltung), im ehemaligen Kreis Aachen, 5 Kauffälle 2016 - 2018, bei 14,8 +/- 5,1 (Spanne 8,3 - 20,0). Der Rohertragsfaktor der Gewerbeeinheit Nr. 3, liegt unter Außerachtlassung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bei rd. 10,0.

*keine Ermittlung von Rohertragsfaktoren für Gewerbe und Industrie im Grundstücksmarktbericht 2023, daher von dort aus der Verweis auf den GMB 2020



15) 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."

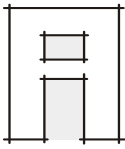
Der Verkehrswert ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale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

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Sondereigentumseinheit mit Nutzung als Großraumbüro, die zum Stichtag vermutlich leer stand. Der Verkehrswert wird anlehnend an den Ertragswert ermittelt. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich kein weiterer Abschlag vorgenommen wird.

Flst. 328 - Sondereigentum Nr. 3

Verkehrswert **rd. 138.000,00 €**

Umgerechnet auf den Quadratmeter Nutzfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Wert von rd. 840,- €, was dem Objekt unter Berücksichtigung der angenommenen Objektmerkmale, sowie seiner Lage und Größe entsprechen dürfte. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht sind im Hinblick auf ihre Unterschiedlichkeit, keine Durchschnittspreise für gewerblich genutzte Objekte / Büroflächen aufgeführt.



16) Ersatzwert II/1

Abt. II, lfd. Nr. 1

lfd. Nr. 1

Unterlassung der Beeinträchtigung der Randbepflanzung für die Stadt Stolberg / Rheinland. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 19. Juni 1990 eingetragen am 20. August 1990 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hier sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Blatt 9845, 9846, 9870, 9871 - hiesiges Blatt ausgenommen -) übertragen am 25. Januar 1999.

Auszug UR.-Nr. 1237 für 1990

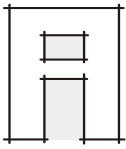
III. 3. Abs. 2

„Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundbesitzes ist verpflichtet, jegliche Beeinträchtigung der Randbepflanzung des belasteten Grundbesitzes zu unterlassen“.

Der Wert wurde im Kosteninteresse mit 5.000,- DM angegeben.

Bei der belasteten (bepflanzten) Fläche handelt es sich um einen Grünstreifen an der Straßenfront. Die Fläche ist rd. 1 m tief und verläuft entlang der gesamten vorderen Grundstücksgrenze, mit Ausnahme der Hofzufahrt. Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass hierdurch keine wesentliche Beeinträchtigung des Bewertungsgrundstücks stattfindet.

belastete Fläche auf Flst. 328	ca. 1,00 m x 25,00 m =	rd.	25,00 m ²
niedrige Beeinträchtigung			Faktor 0,2
angepasster Bodenwert			30,- € / m ²
25 m ² x 30,- € x 0,2 =			150,00 €
Ersatzwert II/1		rd.	200,00 €
Anteil SE 3	160/840 x 200,- € =	rd.	40,00 €



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

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind. Der Eigentümer wurde auftragsgemäß darauf hingewiesen, dass der Wert der Inneneinrichtung im Falle der Zutrittsverweigerung notfalls nach äußerem Eindruck geschätzt werden wird, dass die auf dem nicht festgestellten Zustand des Versteigerungsobjekts beruhende Unrichtigkeit in der Wertfestsetzung geduldet werden muss, dass dies auch für andere Faktoren gilt, die nur im Rahmen einer Innenbesichtigung festgestellt werden können und dass ein erneuter Ortsbesichtigungstermin nur bestimmt werden wird, wenn es für die Zutrittsverweigerung beim ersten Termin gewichtige und nachvollziehbare Gründe gab.

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 25.10.2023

Dipl. Ing. Iris Ackermann

