

# GUTACHTEN

zur Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**D-52078 Aachen, Kellershaustraße 20**



Erstellt im Auftrag von:

 **eyemaxx**  
REAL ESTATE GROUP

International Holding & Consulting GmbH  
A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17

Wien, am 31. Mai 2020

EHL Immobilien Bewertung GmbH

Prinz-Eugen-Straße 8-10 | A-1040 Wien  
T +43-1-512 76 90 | E bewertung@ehl.at | www.ehl.at

UID ATU72048919 | Sitz Wien  
FN 467570 d | Handelsgericht Wien

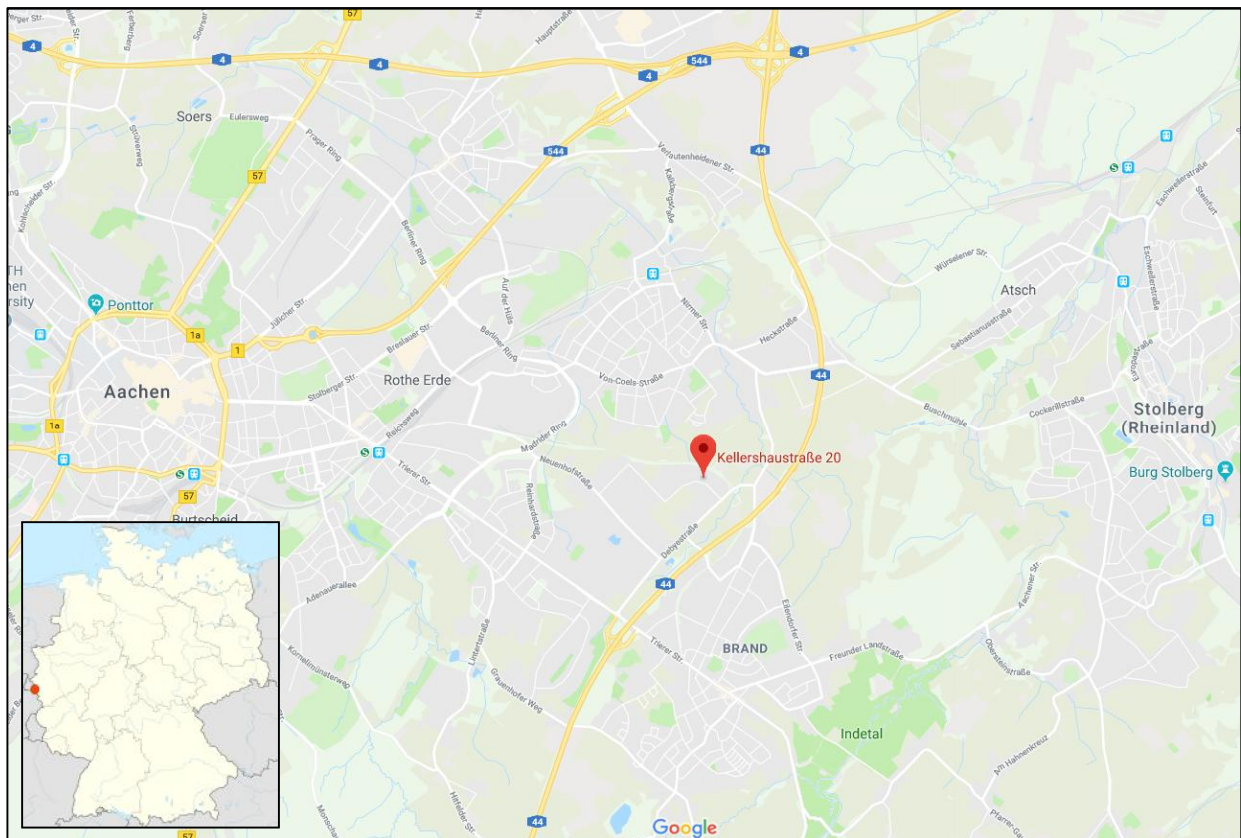
## EXECUTIVE SUMMARY

<u>Auftraggeber:</u>	EYEMAXX International Holding & Consulting GmbH A-2333 Leopoldsdorf, Feuerwehrstraße 17
<u>Bewertungsgegenstand:</u>	Logistikliegenschaft in  D-52078 Aachen, Kellershaustraße 20
<u>Zweck der Wertermittlung:</u>	Verkehrswertermittlung (Marktwert) für interne Zwecke auf Basis EHL Gutachten vom 29. November 2018
<u>Befundaufnahme:</u>	24. September 2018
<u>Stichtag:</u>	31. Mai 2020
<u>Bewertungsmethodik:</u>	Ertragswertverfahren
<u>Bewertungsannahme:</u>	keine sonstigen wertrelevanten Änderungen seit EHL Gutachten vom 29.11.2018, die nicht im Gutachten angeführt sind
<u>Nutzfläche:</u>	3.545 m²
<u>Marktmiete p.a.:</u>	€ 183.780

<u>Verkehrswert zum Stichtag:</u>	€ 1.590.000
-----------------------------------	-------------

# B E F U N D

## LAGEPLAN



Quelle: [www.google.at/maps/](http://www.google.at/maps/), Bearbeitung: EHL

## MAKROSTANDORT

Aachen ist eine kreisfreie Großstadt im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Köln. Sie ist Mitglied des Landschaftsverbandes Rheinland und Verwaltungssitz der Städteregion Aachen. Die Stadt weist eine Einwohnerzahl von rund 247.380 Personen auf (Stand 31.12.2018). Aachen grenzt an die Niederlande und Belgien.



Aachen hat mehrere bedeutende Industriezweige. Zu nennen ist hier ein Werk des deutschen Reifenherstellers Continental AG, in dem vor allem Reifen für besonders hohe Geschwindigkeiten produziert werden.

Bereits seit 1934 unterhält Philips Deutschland GmbH, einer der weltweit größten Elektronikhersteller, Produktions- und Forschungsstätten in Aachen – zunächst nur für Radiogeräte, seit dem Krieg aber ein Werk zur Produktion von Leuchtmitteln, in dem heute Niedervolt-Halogenlampen und Autolampen hergestellt werden. Ein weiteres Philips-Werk, in dem Bildröhren hergestellt wurden, ist vor einigen Jahren geschlossen worden. In Teilen der danach leerstehenden Hallen wird zurzeit eine hochmoderne OLED-Produktion aufgebaut.

Aachen ist ebenso Zentrum für Maschinenbau, Automation, IT, Laser- und Umwelttechnologie mit jeweils großer wirtschaftlicher Bedeutung für die Stadt. Viele IT-Unternehmen, die teilweise als Spin-offs der Universität und Fachhochschule gegründet wurden, haben sich gemeinsam mit Forschungseinrichtungen zum Kompetenznetzwerk Regina e. V. IT/Informatik Aachen zusammengeschlossen.

Weiterhin ist Aachen als Standort der Automobilindustrie bedeutend, sowohl durch ortsansässige Zulieferindustrie (z. B. Continental und Saint-Gobain), das Ford Forschungszentrum Aachen (FFA) als auch durch Institute der RWTH Aachen, die ihren Schwerpunkt in der Automobiltechnologie haben. Die örtliche Automobilbranche hat sich großteils im euregionalen Netzwerk competence center automotive region aachen – euregio maas-rhein (car e. V.) zusammengeschlossen. Daneben gibt es eine Reihe von Forschungsbetrieben und Hochtechnologieunternehmen, oft als Ableger der Hochschulen.

Außerdem ist die Produktion von Süßwaren von bekannten Unternehmen wie Zentis (Konfitüren, Süßwaren, Fruchtzubereitungen), Lambertz (Lebkuchen, Printen) und Lindt & Sprüngli (Schokolade, Pralinen) bedeutend.

Neben den genannten Unternehmen ist Aachen Standort vieler Industriebetriebe wie Grünenthal (pharmazeutische Produkte), Waggonfabrik Talbot (Schienenfahrzeuge) und Saint-Gobain (Glas). Aachen bietet gute Standortvorteile wegen einer dichten Infrastruktur mit Produktions- und Dienstleistungen auf engstem Raum, Internationalität und Mehrsprachigkeit, Platz zur Expansion und Raum zur Erholung wie auch einem großen Potenzial an gut ausgebildeten Ingenieuren.

Im Bereich der Versicherungen hat sich der Standort Aachen innerhalb der Generali Deutschland behaupten können. Die dazugehörige AachenMünchener Versicherungsgesellschaft errichtete in der Aachener Innenstadt an der Stelle des früheren Sozialgerichts eine neue Zentralverwaltung.

Ferner ist für Aachen die Logistik von zunehmender Bedeutung: So betreiben Doc Morris und die Honold Logistik Gruppe große Versand-Logistikzentren im Gewerbepark Avantis.

### Gesundheit und Soziales

Die Uniklinik RWTH Aachen (Universitätsklinikum Aachen (AöR)) ist das Universitätsklinikum der RWTH Aachen. Es befindet sich in einem der größten Krankenhausgebäude Europas im Westen Aachens im Stadtteil Laurensberg, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Vaals in den Niederlanden. Rund 6.000 Mitarbeiter in 34 Kliniken und 27 Instituten (davon sechs mit Aufgaben in der Krankenversorgung) versorgten im Jahre 2015 insgesamt rund 48.000 Patienten stationär und 183.000 Patienten ambulant. Weiters verfügt die Stadt Aachen über folgende Krankenhäuser: Das Franziskushospital am Morillenhang in der Innenstadt, das Luisenhospital am Boxgraben in der Innenstadt, das Marienhospital im Stadtteil Burtscheid und das Alexianer-Krankenhaus in der Innenstadt.

### Schienenverkehr

Der Aachener Hauptbahnhof ist an den Fernverkehr angeschlossen. Der Hochgeschwindigkeitszug Thalys verkehrt 5-mal täglich auf der Strecke von Paris über Brüssel-Lüttich-Aachen-Köln und weiter nach Essen und Dortmund. In einem Vier-Stunden-Takt verkehrt der ICE International auf der Strecke Brüssel-Lüttich-Aachen-Köln und weiter nach Frankfurt. Aachen liegt somit an einer wichtigen Verbindung (PBKA) des transeuropäischen Schienennetzes. Auf der zweiten von Aachen ausgehenden innerdeutschen Strecke nach Mönchengladbach und von dort aus weiter über Krefeld und Duisburg besteht täglich eine Intercity-Verbindung nach Berlin.

Beide Strecken sind zudem wichtige Magistralen des Güterverkehrs. Die zwei von Aachen ausgehenden Strecken nach Belgien – für den Personenverkehr nach Brüssel über Lüttich (Wesertalstrecke / HSL 3) und für den Güterverkehr nach Antwerpen über Tongeren (Montzenroute) – sind die einzigen in Betrieb befindlichen Schienenverbindungen zwischen Deutschland und Belgien. Der Regionalverkehr hält außer am Hauptbahnhof auch an den Personenbahnhöfen Aachen West und Aachen-Rothe Erde sowie den Haltepunkten Aachen Schanz und Eilendorf.



## ÖPNV

Im Jahr 1974 wurden gleichzeitig die Linien der Straßenbahn Aachen und des Oberleitungsbus Aachen stillgelegt. Seitdem beschränkte sich der öffentliche Personennahverkehr im Stadtgebiet jahrelang auf Omnibusse. Seit 2001 hält die Euregiobahn an vier (Aachen Eilendorf, Aachen-Rothe Erde, Aachen Hbf und Aachen West), seit 2004 (Aachen Schanz) an fünf Bahnhöfen bzw. Haltepunkten im Stadtgebiet Aachen, bedient jedoch weder die innerstädtischen Strecken mit der höchsten Fahrgastfrequenz noch erschließt sie das Aachener Stadtzentrum.

Die Buslinien und die Euregiobahn sind in den Aachener Verkehrsverbund (AVV) integriert und fahren auch ins benachbarte Ausland, wie z. B. nach Heerlen (NL), Kerkrade (NL), Kelmis (B) oder Eupen (B). Es gibt mehrere Schnellbuslinien u. a. nach Alsdorf/Aldenhoven/Jülich (Linie 220/SB20), Heerlen (Linie 44), Eschweiler (Linie 52), Roetgen/Simmerath (Linie SB63), Stolberg (Linie 125), Walheim (Linie 135), Herzogenrath (Linie 147), Baesweiler (Linie 151) und Maastricht (Linie 350 der niederländischen Arriva).

Den ÖPNV in der Stadt betreibt hauptsächlich die ASEAG (Aachener Straßenbahn und Energieversorgungs-AG) mit insgesamt 101 Buslinien (Stand 2017). Die Linie 14 wird gemeinsam mit der belgischen TEC (Transport en Commun), die Linie 44 mit der niederländischen Abteilung der Arriva durchgeführt. Dreh- und Angelpunkte des Aachener Liniennetzes sind der Bushof und der Elisenbrunnen, die von vielen der Aachener Buslinien angefahren werden.

In Aachen gibt es ein gesondertes Nachtbusnetz. Dieses besteht aus neun Linien (N1 bis N9), die die bedeutendsten Verkehrsbeziehungen auf gegenüber dem Tagesbetrieb modifiziertem Weg bedienen. Die Nachtlinien verkehren in den Nächten auf Samstage, Sonntage und Feiertage jeweils um 01:30, 02:30 und 03:30 Uhr vom Elisenbrunnen/Bushof. Die Linienführung verläuft dabei sternförmig aus der Stadt heraus.

Ausgehend von Überlegungen, die Neubaugebiete von RWTH Aachen, Campus Melaten und Campus West sowie das Universitätsklinikum/Medizinische Fakultät der Hochschule mit dem Zentralcampus am Templergraben und der Innenstadt zu verbinden, wurden der Öffentlichkeit neue Planungen zum Bau einer Stadtbahn vorgestellt. Zudem sollte so die Straßenbahn wiedereingeführt werden. Zu Beginn war für die sogenannte Campusbahn eine Linie vom Universitätsklinikum über Campus Melaten, Campus West, Zentralcampus zum Aachener Bushof, weiter über Bahnhof Rothe Erde und Trierer Platz nach Brand vorgesehen. Im Rahmen des sogenannten Zielkonzepts war eine zweite Linie von Vaals (Grenze) nach Würselen (Kaninsberg) angedacht. Hierzu fand am 10. März 2013 ein Ratsbürgerentscheid statt. Dabei ergab sich bei einer Wahlbeteiligung von etwa 43 Prozent eine Zweidrittelmehrheit gegen die Campusbahn. Die entsprechenden Planungen wurden danach eingestellt.

Mit den Linien 227, 028 und 158 des Fernbusunternehmens MFB MeinFernbus besitzt Aachen entsprechende Anbindungen nach München, Krefeld, Köln und Berlin. Seit Dezember 2017 wird eine flexible Buslinie, der NetLiner, im Aachener Süden angeboten, nachdem der NetLiner bereits im Raum Monschau als Rufbus eingeführt wurde.

### Straßenanbindung

Am Autobahnkreuz Aachen treffen sich die Bundesautobahnen A4, A44 und A544. Die A4 führt nach Köln sowie über den Grenzübergang Vetschau in die Niederlande, die A44 nach Düsseldorf sowie nach Belgien. Die A544 verbindet das Kreuz Aachen mit dem Europaplatz im Osten Aachens. Als Europastraße E40 ist die A4 von Köln bis zum Aachener Kreuz und ab dort die A44 in Richtung Belgien beschildert. Die E314 führt vom Grenzübergang Vetschau bis zum Autobahnkreuz Aachen. Ferner führen die Bundesstraßen B1, B1a, B57, B258 und B264 durch das Stadtgebiet.

### Luftfahrt

Rund 30 km vom Stadtzentrum entfernt liegt in den Niederlanden der internationale Maastricht Aachen Airport, der unter anderem von der Transavia und von Ryanair angeflogen wird. Für kleinere Flugzeuge ist der Flugplatz Aachen-Merzbrück ausgelegt. Die Flughäfen Köln/Bonn (90 km) und Düsseldorf International (90 km) können vom Aachener Hauptbahnhof mit der Linie RE 1 sowie mit vereinzelt nächtlichen Fahrten der Linien RE 4 und S 13 erreicht werden. Außerdem gibt es noch den belgischen Flughafen Lüttich in etwa 50 km Entfernung.

## MIKROSTANDORT

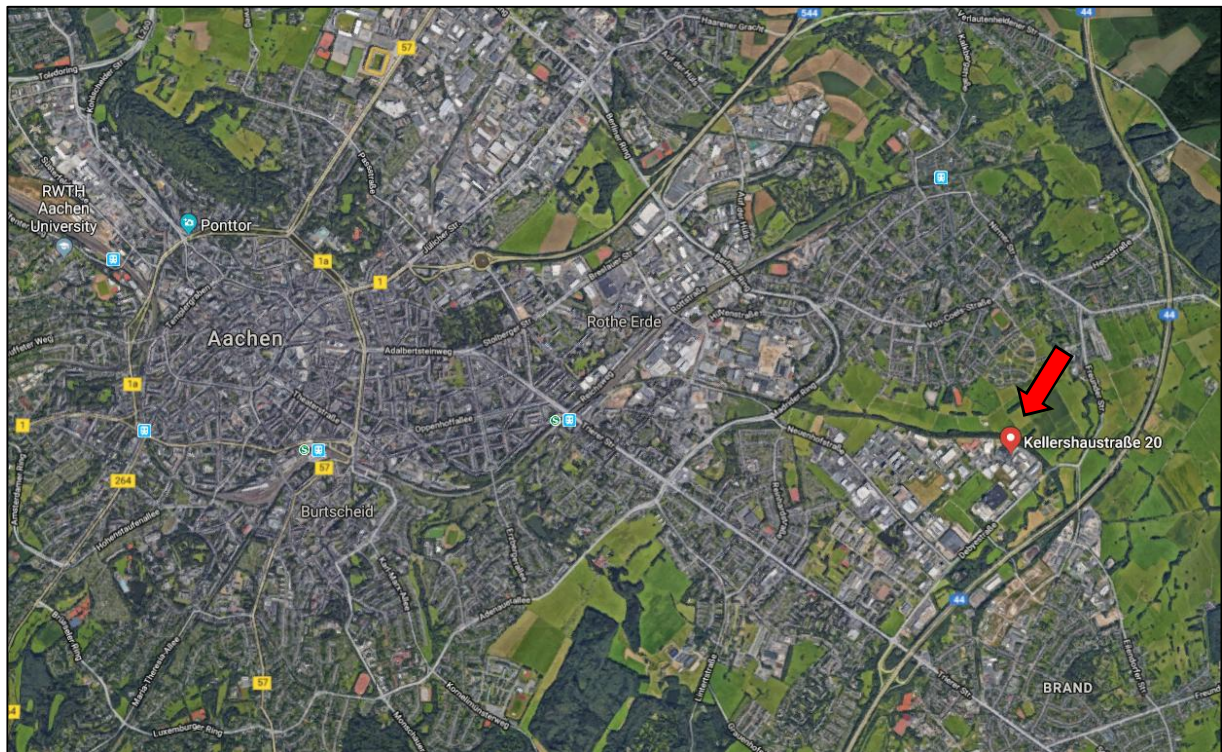
Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gewerbegebiet Eilendorf circa 6,3 km vom Busbahnhof oder 7,0 km vom Aachener Dom entfernt. Der Marktplatz am Rathaus ist 7,1 km entfernt. Der Bahnhof Aachen als Drehscheibe des Handels ist ebenfalls 7,1 km entfernt.

Die Liegenschaft stellt eine Gewerbeliegenschaft in der Kellershausstraße dar. Die Kellershausstraße stellt eine Zufahrtstraße in dem Gewerbegebiet dar und ist am äußeren Rand Aachens gelegen. Die Autobahnauffahrt der A44 ist von der gegenständlichen Liegenschaft rund 1,8 km entfernt, das Autobahnkreuz Aachen mit dem Anschluss an die A4 ist circa 9,3 km entfernt.

Im Umfeld des Liegenschaftsstandortes befinden sich Autohändler, Großmärkte, Handelsbetriebe und sonstige Gewerbe- und Industriebetriebe. Direkt nördlich der Liegenschaft endet das urbane Gebiet und die Felder beginnen, östlich angrenzend befindet sich der Recyclinghof Aachen-Eilendorf. Einkaufsmöglichkeiten für Besorgungen des täglichen Bedarfs sind im weiteren Umfeld vorhanden.

Die großräumig verkehrsgünstige Lage der Liegenschaft eignet sich aufgrund der Nähe zu Aachen und der Anbindung zum Schienen- sowie Personenverkehr sowie der ausgezeichneten Anbindung zur Autobahnauffahrt A44 und A4 für Gewerbe- und Logistikzwecke sehr gut.

## Luftbild



Quelle: [www.google.at/maps/](http://www.google.at/maps/), Bearbeitung: EHL



## GRUNDBUCH

Von Seiten des Auftraggebers wurde uns der Grundbuchauszug der gegenständlichen Liegenschaft (letzte Änderung 24.08.2016, Abdruck vom 15.05.2018) in Kopie zur Verfügung gestellt. In der Folge sind die wesentlichen Eckdaten und Eintragungen zusammenfassend dargestellt. In der Folge ist dem Gutachten der gesamte Grundbuchauszug angeschlossen.

Amtsgericht:	Aachen
Grundbuch von:	Eilendorf
Blatt:	3174

### BESTANDVERZEICHNIS

Flur:	16
Flurstück:	546
Fläche laut Grundbuch:	9.947 m <sup>2</sup>

### ERSTE ABTEILUNG

Eigentümer laut Grundbuch Gelum Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH in Düsseldorf

### ZWEITE ABTEILUNG

-

### DRITTE ABTEILUNG

€ 1.580.00 Grundschuld ohne Brief für RA Hans Peter Pietz Grundschulden

Außerbücherliche Rechte und Lasten oder sonstige Verpflichtungen wurden uns vom Auftraggeber nicht bekannt gegeben und sind uns auch von anderer Seite nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß unter der Annahme der (Geld-) Lastenfreiheit und somit ohne Berücksichtigung der verzeichneten Grundschulden.

**Amtsgericht** Aachen

**Grundbuch von** Eilendorf

**Blatt** 3174

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 19.02.2004, Halber

[illegible]

Amtsgericht Aachen		Grundbuch von Eilendorf		Blatt 3174 Bestandsverzeichnis	
Bestand und Zuschreibungen			Abschreibungen		
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5	6	7	8		
1	<p>Aus Blatt 2816 übertragen am 13. Januar 1986.</p> <p><i>Kippers</i> <i>hausen</i></p>				
1	<p>Spalte 3 c/d,e berichtigt aufgrund Fortführungsmittelung Nr. 1724/86 am 20. Februar 1987.</p> <p><i>/s</i> <i>gubler</i></p>				


Hundert

Tausend

9

2

1



n. 4. 1965 -

3

2

1

Aachen Eilendorf 3174 · letzte Änderung 24.08.2016 · Abdruck vom 15.05.2018 · Seite 3/9



Amtsgericht Aachen		Grundbuch von Eilendorf		Blatt 3174	Abteilung I
Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
Einer	1	1	Aufgelassen am 20. Juni 1985, in Verbindung mit der Erklärung vom 6. November 1985 eingetragen am 13. Januar 1986.		
	2	1	Aufgelassen am 19.12.1985, eingetragen am 29. April 1986.		
Zehner					
hundert					
tausend					
3					
2					
1					

Aachen Eilendorf 3174 · letzte Änderung 24.08.2016 · Abdruck vom 15.05.2018 · Seite 4/9

Amtsgericht Aachen		Grundbuch von Eilendorf	Blatt 3174	Abteilung II
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
Einer	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Unterhalten und betreiben einer Transformatorstation) für das Rhein.-West. Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft, Essen. eingetragen gemäß Bewilligung vom 5. Dezember 1983 am 20. Dezember 1983. Hierher übertragen am 13. Januar 1986. <i>Küppers</i> <i>Haurau</i>		
	2	Eigentumsvormerkung, bedingt, für die Stadt Aachen, eingetragen gemäß Bewilligung vom 20. Juni 1985 am 6. März 1986. <i>Küppers</i> <i>Haurau</i>		
	3	Eigentumsvormerkung (bedingter Übertragungsanspruch - Ankaufsrecht) für Hans-Dieter Birkart, geboren 11. Januar 1948, Aschaffenburg; gemäß Bewilligung vom 20. Dezember 1994 (UR - Nr. 2368/94/W - Notar Raimund Wicker, Frankfurt) eingetragen am 12. Juni 1995. <i>Küppers</i> <i>Urbanek</i>		
Zehner				
3				
2				
1				

Amtsgericht Aachen		Grundbuch von Eilendorf		Blatt 3174		Abteilung II	
		Veränderungen				Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4		5		6		7	
Hundert				1	GElöscht am 24. März 1986. <i>Kippers</i> <i>Frause</i>		
	2			GElöscht am 15. April 1986. <i>Frause</i>			
	3			GElöscht am 09.05.2007. Guha			
Tausender							
9							
2							
1							

GS 73 Grundbuchblatt Zweite Abt. (LB) - gen. 10. 1961 -  
 Justizvollzugsanstalt Bochum

Aachen Eilendorf 3174 · letzte Änderung 24.08.2016 · Abdruck vom 15.05.2018 · Seite 6/9

Amtsgericht Aachen		Grundbuch von Eilendorf		Blatt 3174	Abteilung III
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4		
Einer	1	4.000.000,--DM	Vier Millionen DM Grundschuld für die Rheinisch-Westfälische Boden-Credit-Bank Aktiengesellschaft, Köln, 16 % Jahreszinsen, 6 % Nebenteilung einmalig. Eingetragen gemäß Bewilligung vom 20. März 1986 - ohne Brief- am 29. April 1986. G2+B252		
	2	7.000.000 EUR	Sieben Millionen Euro Grundschuld mit 16 % Jahreszinsen für die Bank Austria Creditanstalt AG, Wien. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 16.02.2007 (UR-Nr. 57/2007, Dr. Manfred Binder, Frankfurt). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. III Nr. 3. Eingetragen am 09.05.2007. Gesamthaft besteht in Eilendorf Blatt 3174 (AG Aachen, Aschaffenburg Blatt 10869, 10851, 14464 (AG Aschaffenburg), Nächstebreck Blatt 2316 (AG Wuppertal), Ummeln Blatt 999 (AG Bielefeld).		
	3	7.000.000 EUR	Sieben Millionen Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 16 % Jahreszinsen für die Bank Austria Creditanstalt AG, Wien. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 16.02.2007 (UR-Nr. 58/2007, Dr. Manfred Binder, Frankfurt). Das Recht hat Gleichrang mit Abt. III Nr. 2. Eingetragen am 09.05.2007. Gesamthaft besteht in Eilendorf Blatt 3174 (AG Aachen, Aschaffenburg Blatt 10869, 10851, 14464 (AG Aschaffenburg), Nächstebreck Blatt 2316 (AG Wuppertal), Ummeln Blatt 999 (AG Bielefeld).		
Zehner			Guha		
3			Guha		
2					
1					



Amtsgericht Aachen		Grundbuch von Eilendorf		Blatt 3174	Abteilung III
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden		
1	2	3	4		
4	1	1.320.000 EUR	Eine Million dreihundertzwanzigtausend Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 7,5 % Jahreszinsen für Dr. Michael Mauler, geboren am 19.05.1952. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Die Abtretung sämtlicher Rechte des Gläubigers ist ausgeschlossen. Bezug: Bewilligung vom 25.07.2011 (UR-Nr. 533/2011, Notar Hans Peter Pietz, Berlin). Eingetragen am 18.08.2011.		
			Tings		
5	1	260.000 EUR	Zweihundertsechzigtausend Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 7,5 % Jahreszinsen für Dr. Michael Mauler, geboren am 19.05.1952. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 25.06.2012 (UR-Nr. 403/2012, Notar Hans Peter Pietz, Berlin). Die Abtretung sämtlicher Rechte des Gläubigers ist ausgeschlossen. Eingetragen am 07.08.2012.		
			Collas		
6	1	1.580.000 EUR	Eine Million fünfhundertachtzigtausend Euro Grundschuld -ohne Brief- mit 10 % Jahreszinsen für Rechtsanwalt Hans Peter Pietz, geboren am 21.01.1955. Vollstreckbar nach § 800 ZPO. Bezug: Bewilligung vom 04.05.2016 (UR-Nr. B 27/2016, Notar Frank Böhm, Berlin). Eingetragen am 15.06.2016.		
			Stelten		

Amtsgericht Aachen			Grundbuch von Eilendorf			Blatt 3174			Abteilung III		
Veränderungen			Löschungen								
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag							
5	6	7	8	9	10						
3	7.000.000 EUR	Die Mithaft in Aschaffenburg 10851, 10869, 14464 (Amtsgericht Aschaffenburg) ist erloschen. Vermerkt am 27.06.2011. Mertens-Brors	1	4.000.000 DM	Gelöscht am 09.05.2007. Guha						
			2	7.000.000 EUR	Gelöscht am 27.06.2011. Mertens-Brors						
			3	7.000.000 EUR	Gelöscht am 30.08.2011. Tings						
			4	1.320.000 EUR	Gelöscht am 24.08.2016.						
			5	260.000 EUR	Stelten						

## LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

Die freistehende Logistikimmobilie in der Kellershaustraße 20 besteht aus einem Bürogebäude im vorderen Bereich und einer angeschlossenen, großen Lagerhalle im rückwärtigen Bereich. Die Gebäude wurden im Jahr 1986 errichtet.

Das laut Grundbuch knapp 10.000 m<sup>2</sup> große Grundstück hat zwei Zufahrtstore und ist umzäunt. Das Grundstück ist annähernd rechteckig konfiguriert und ist zum rückwärtigen Bereich hin leicht abfallen.

Die Liegenschaft besteht aus einer, nicht unterkellerten Umschlaghalle, und einem stirnseitig angebauten Verwaltungsgebäude. Der Bürotrakt verfügt Erdgeschoß und zwei Obergeschossen. Die Halle ist komplett umfahrbar.

Das Bürogebäude ist ein massiv gebautes, dreigeschossiges Gebäude in einfacher Ausstattung. Das Dach ist ein Flachdach. Das Objekt verfügt über eine Gasetagenheizung aus dem Jahr 1986.

Die Büroräume sind mit Teppich belegt, das Stiegenhaus bzw. die Erschließungsflächen mit Fliesen. Das Treppenhaus besteht aus einer zweiläufigen Stiege mit Zwischenpodesten mit Metallgeländer und Kunststoffhandlauf.

Die Büros verfügen überwiegend über eine abgehängte Rasterdecke und Kabelkanälen unter den Fensterbänken. Die Sanitärräume sind verflieset und befinden sich in brauchbaren Zustand. Die Ziegelwände sind gemalt. Im Erdgeschoss befinden sich eine Teeküche und ein Sozialraum.

Die Halle ist in Stahlträgerweise gebaut und weist eine Höhe von circa 5,50 m bis 6,50 m auf. Die Felder sind mit Stahlblech verkleidet bzw. mit massiver Ziegelbauweise errichtet worden. Der Hallenboden besteht aus Betonverbundsteinen und weist eine Tragfähigkeit von fünf Tonnen pro m<sup>2</sup> auf. Das Objekt verfügt über neun Sektionaltore.

Die Gebäude sind mit Flachdächern erstellt worden. In der Halle sind Dachflächenfenster vorhanden. An der rechten Seite der Halle ist eine Laderampe mit absenkbaren Ladebrücken vorhanden.

Die Außenflächen sind mit Betonverbundsteinen gepflastert. Restflächen sind gärtnerisch ausgestaltet.

2018 wurde eine neue Brandmeldeanlage nach aktuellstem Stand im Büro und der Lagerhalle eingebaut.

Laut den von Seiten des Auftraggebers zur Verfügung gestellten Unterlagen beträgt die vermietbare Fläche des Bürogebäudes 795 m<sup>2</sup>. Die Halle weist eine Fläche von 2.750 m<sup>2</sup> auf.

## VER- UND ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN

Sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasserver- und Abwasserentsorgung, Kanal, Gas, Strom und Telefon sind vorhanden.

## BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND

Der Bau- und Erhaltungszustand kann aufgrund des äußeren Augenscheins anlässlich der Besichtigung am 24.09.2018 insgesamt als mittelmäßig gut bezeichnet werden. Die Brandmeldeanlage für das Bürogebäude und die Halle wurde 2018 eingebaut und entspricht dem letzten Stand der Technik.

Dem Gebäudealter und der intensiven gewerblichen Nutzung entsprechende Abnutzungserscheinungen sind feststellbar. Es konnten jedoch keine wesentlichen strukturellen oder mechanischen Schäden am Gebäude festgestellt werden.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Wir halten ausdrücklich fest, dass anlässlich der Befundaufnahme nur eine stichprobenartige Besichtigung erfolgte und ein bautechnisches Gutachten nicht Inhalt dieser Verkehrswertermittlung ist.

Weiters gehen wir auftragsgemäß in der Bewertung davon aus, dass sämtliche Flächen baubehördlich genehmigt und rechtmäßig genutzt werden und im Einklang mit der gültigen Bauordnung hergestellt wurden.



## BESTANDSPLAN



## ALTLASTEN UND BODENKONTAMINATIONEN

Es sind uns keine Informationen hinsichtlich Wertminderungen durch Altlasten oder Bodenkontaminationen bekannt. Auftragsgemäß wurde auch keine Baugrunduntersuchung durchgeführt bzw. veranlasst. Wir gehen davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

## FOTODOKUMENTATION (STAND 24.09.2018)

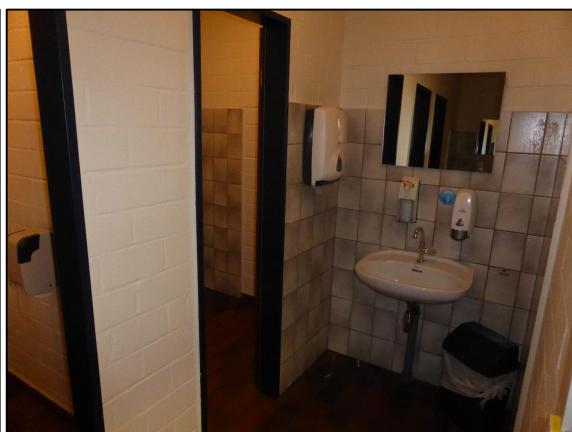
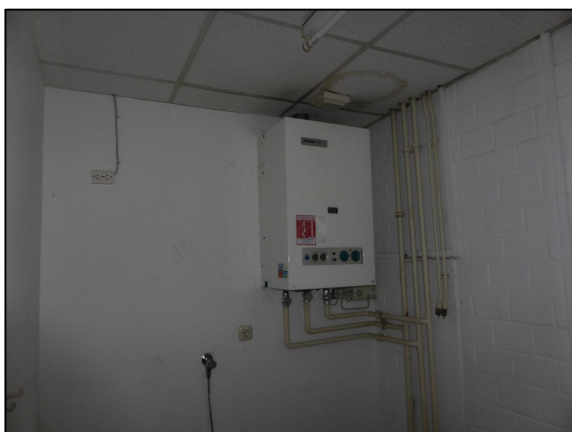
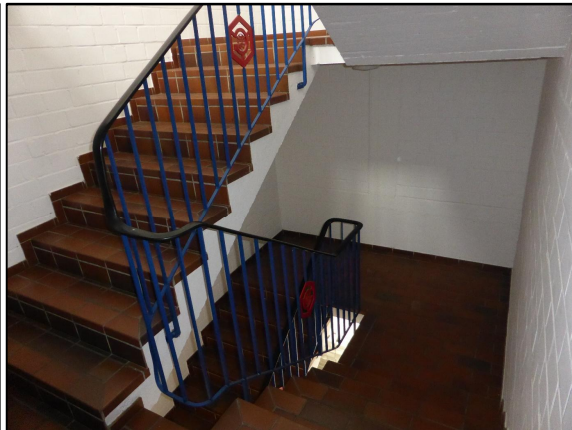
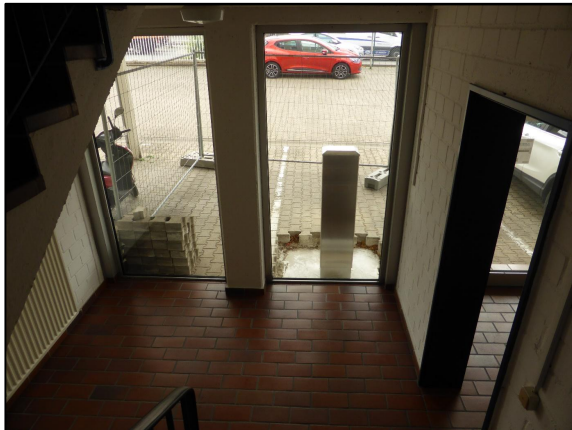
### AUSSENANSICHTEN



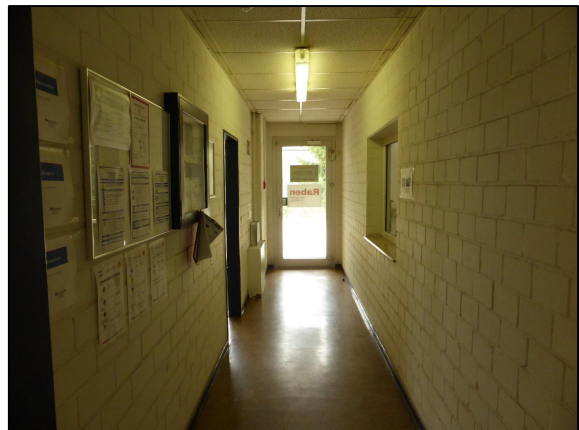
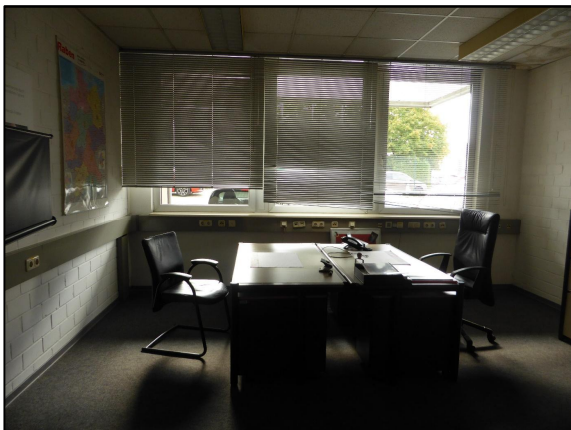




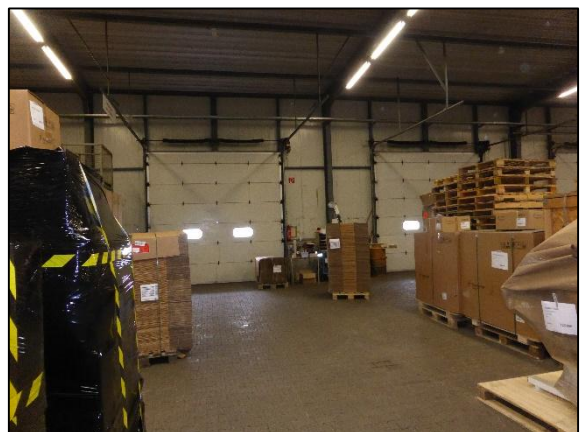
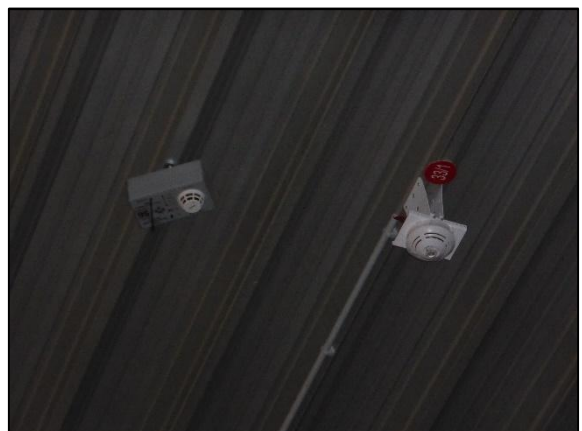
## BÜROTRAKT INNEN







## HALLE INNEN



# WERTERMITTLUNG

## METHODIK

Das Wertermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, Bundesgesetzblatt 150, vom 19.03.1992 BgBl. 150, sowie internationalen Bewertungsstandards durchgeführt. Ziel ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft auf Basis EHL Gutachten vom 29.11.2018 zum Stichtag des Gutachtens 31.05.2020 wie folgt:

### Bewertungsgrundsatz

- § 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

### Allgemeine Regeln für die Bewertung

- § 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

### Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- § 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.
- (2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.



Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt im Besonderen:

- alle Informationen die wir vom Auftraggeber oder Dritten, insbesondere aufgrund unserer Zusammenarbeit mit unserem Kooperationspartner BNP Real Estate, in schriftlicher und mündlicher Form erhalten haben
- die Ergebnisse der Befundaufnahme am 24.09.2018
- den angenommenen Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
- die Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag

Die Bewertung ist stichtagsbezogen. Eine Veränderung der Projektparameter, oder eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

Im gegenständlichen Fall ziehen wir das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes heran. Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Liegenschaften – wie der gegenständlichen – in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass zwischen dem gegenwärtigen bzw. erzielbaren Ertrag einer Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein unmittelbarer Zusammenhang besteht.

## ERTRAGSWERTVERFAHREN

Das Ertragswertverfahren ist laut Liegenschaftsbewertungsgesetz wie folgt definiert:

§ 5 (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist überdies das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

Beim Ertragswertverfahren wird ausgehend von der nachhaltig erzielbaren Monatsmiete der Jahresreinertrag ermittelt und auf die Restnutzungsdauer mit einem marktüblichen Liegenschaftszinssatz und dem sich daraus ergebenden Kapitalisierungsfaktor hochgerechnet. Der Jahresreinertrag wird aus dem Jahresrohertrag abzüglich den vermietetseitig zu tragenden Instandhaltungs- und nicht umlegbaren Bewirtschaftungs- und Verwaltungskosten sowie einem Abschlag für Leerstellungsrisiko ermittelt.

Der Rechengang ist hierbei wie folgt:

	Rohertrag der Liegenschaft (Mieteträge und dergl.)
-	Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung etc.)
-	<u>Bodenwertverzinsung</u>
=	Reinertrag der baulichen Anlagen
x	Vervielfältiger
+	Bodenwert
+/-	<u>Sonstige Zu- und Abschläge</u>
	Ertragswert der Liegenschaft

## BODENWERT

Laut der von uns angeforderten Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen vom 28.05.2020 beträgt der erschließungsbeitragsfreie Grundwert für die gegenständliche Lage zum Stichtag 01.01.2020 € 100/m² Grundstücksfläche.

Der Bodenrichtwertauszug mit Stand 01.01.2020 ist dem Gutachten auf der folgenden Seite angeschlossen.

Auszug aus dem amtlichen  
Informationssystem zum  
Immobilienmarkt in Nordrhein-  
Westfalen

Der Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in  
der Städteregion Aachen



Zollernstraße 20, 52070 Aachen  
Tel.: 0241/5198-2555



Abbildung 2: Detailkarte gemäß gewählter Ansicht

### Erläuterung zum Bodenrichtwert

Lage und Wert	
Gemeinde	Aachen
Bodenrichtwertnummer	20270
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>100 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2020
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	erschließungsbeitrags- / kostenersatzungsbeitragsfrei und kanalanschlussbeitragsfrei nach KAG
Nutzungsart	Gewerbegebiete
Bemerkung	Neuenhofstraße Nordost
Freies Feld	05177

Tabelle 1: Richtwertdetails



## ERZIELBARER JAHRESROHERTRAG

Der Jahresrohertrag der Liegenschaft ergibt sich aus den nachhaltig erzielbaren Mietzinseinnahmen, welche über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes als konstant angenommen werden. Sollten sich die Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt ändern, so wäre eine neuerliche Bewertung der Bewertungsobjekte durchzuführen.

Aufgrund unserer Recherchen am lokalen Immobilienmarkt sowie nach Rücksprache mit unserem Kooperationspartner BNP Real Estate und lokalen Immobilienmaklern sehen wir die nachhaltig erzielbaren Marktmieten für das gegenständliche Objekt unterschieden nach Nutzungsart wie folgt:

Bürofläche	€ 7,00/m <sup>2</sup>
Lagerhalle	€ 3,00/m <sup>2</sup>

Im Bereich der befestigten Freifläche sehen wir von den circa 7.000 m<sup>2</sup> einen Bereich von circa 2.500 m<sup>2</sup> als Parkplatz für LKW bzw. Manipulationsfläche zu einer Miete von € 0,50/m<sup>2</sup> als vermietbar an.

Die angeführten Mieten verstehen sich exklusive Umsatzsteuer und Betriebskosten.

Die Mietansätze sind aufgrund uns vorliegender Marktdaten als angemessen und marktüblich zu sehen und werden von uns im Ertragswertverfahren als nachhaltige Einnahmen langfristig zum Ansatz gebracht. Eine Veränderung der Marktverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt erfordert daher eine neue Bewertung, bezogen auf einen neuen Stichtag.

## BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die nicht-umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Kosten, die bei der ordnungsgemäßen Unterhaltung der Immobilie entstehen und nicht auf die Mieter überwält werden können. Dazu zählen die Instandhaltungskosten, das Mietausfallswagnis sowie die nicht umlagefähigen Verwaltungskosten.

Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die durch Beseitigung von baulichen Schäden aus Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen und für die Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand entstehen. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung einer Erzielung der angesetzten Einnahmen am Bewertungsobjekt notwendig sind. Die Kosten sind unter Berücksichtigung der Nutzungskategorie, des Ausführungsstandards sowie in Abhängigkeit der sinkenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen (bei kurzen Restnutzungsdauern ist die Immobilie nicht mehr so lange in einem nutzbaren Zustand erhalten werden) herzuleiten.

Aufgrund des äußeren Augenscheins ist derzeit kein wesentlicher Reparaturrückstau in der Substanz der gegenständlichen Objekte vorhanden. Laut Auskunft anlässlich der Besichtigung sind derzeit auch keine größeren Sanierungen geplant.

In der gegenständlichen Bewertung gehen wir aufgrund der Art der Liegenschaft sowie der angenommenen Restnutzungsdauer von einem ein Betrag von € 6,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche aus. Dieser Betrag ist kalkulatorisch über die angenommene Gesamtnutzungsdauer zu sehen und fällt üblicherweise kumuliert und nicht jedes Jahr an.

Die nicht umlagefähigen Betriebskosten sind jene Betriebskosten, die aufgrund gesetzlicher oder vertraglicher Grundlagen nicht an den Mieter überwält werden können und daher vom Eigentümer getragen werden müssen. Diese schmälern den Reinertrag des Bewertungsobjektes und sind daher im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen. Zu den nicht umlagefähigen Verwaltungskosten zählen jene Kosten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden können und somit vom Vermieter, respektive vom Eigentümer der Liegenschaft, zu tragen sind.

Die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebs- und Verwaltungskosten kalkulieren wir mit 0,5 % der angesetzten Mieteinnahmen.

Das Mietausfallwagnis bzw. Leerstandsrisiko wird aufgrund der Lage, der Ausstattung und der Konfiguration des Objektes, etc. festgelegt und deckt das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände entstehen, sowie das Risiko der Leerstehung zwischen zwei Vermietungsperioden ab.

Bei gewerblich genutzten Objekten wie dem gegenständlichen ist das Mietausfallwagnis üblicherweise höher als bei Wohnobjekten anzusetzen. Im gegenständlichen Fall berücksichtigen wir auch unter Berücksichtigung des relativ hohen Anteils an Büroflächen und unter Berücksichtigung einer aktiven zukünftigen Vermarktung einen diesbezüglichen kalkulatorischen Abschlag in der Höhe von 15 % der angesetzten Mieteinnahmen.

## LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz drückt indirekt die erwartete Verzinsung eines Investors für das eingesetzte Kapital im Rahmen der Investition in eine Immobilie aus. Er ist somit

- einerseits marktorientiert, basiert also auf tatsächlich erfolgten Käufen bzw. Verkäufen am betreffenden Teilmarkt und
- andererseits objektspezifisch, und impliziert somit Faktoren wie Mietsteigerungspotential, Investitionsrisiko, Bonität der Mieter, Laufzeit der Mietverträge und die Standortgunst der Immobilie.

Neben dem aktuellen Marktgeschehen am Immobilienmarkt und der Objektqualität werden weiters allgemeine wirtschaftliche und politische Faktoren, wie die Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt, und dergleichen berücksichtigt.

Für die gegenständliche Liegenschaft setzen wir somit, unter Berücksichtigung des relevanten Immobilien(teil)marktes, unserer Erfahrung in der Bewertung vergleichbarer Objekte, sowie vorliegender Vergleichstransaktionen einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 6,25 % an.

### RESTNUTZUNGSDAUER

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jener Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird durch den Zeitraum der Nutzbarkeit des Gebäudes am Markt entsprechende ihrer Zweckbestimmung vorgegeben.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist je nach Nutzungsart des Gebäudes von unterschiedlichen Faktoren abhängig, deren Relevanz sich im Laufe der Zeit verändern kann. Bei Wohngebäuden sind die Grundrissanordnung der Wohnungen, die Lage der Räume zueinander und zur Himmelsrichtung, die Wärmedämmung sowie die Wohnungsausstattung essentielle Bewertungskriterien. Bei gewerblich genutzten Objekten wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer hingegen allgemein von der technischen und wirtschaftlichen Entwicklung und von Trends der entsprechenden Branche des Nutzers bestimmt.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes von zahlreichen Faktoren beeinflusst wird, ist eine exakte Ermittlung nicht möglich. In der Praxis werden Erfahrungswerte zugrunde gelegt, die nach Nutzungsarten und Ausführungsstandards gegliedert sind. Im gegenständlichen Fall werden in der Bewertungsliteratur (siehe „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert, Funk) folgende für das Objekt relevante Bandbreiten publiziert:

Verwaltungs- und Bürogebäude:	40 bis 80 Jahre
Hallenbauten in Massivbauweise	30 bis 60 Jahre
Gewerbe-/Industriegebäude und Werkstätten	30 bis 60 Jahre

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.

Eine schematische Berechnung einer Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter führt jedoch vielfach zu falschen Ergebnissen. Der Sachverständige muss abschätzen, ob die berechnete Restnutzungsdauer wirklich zutreffend ist. Aus den Erfahrungen der Vergangenheit und den Beobachtungen der Gegenwart könne Prognosen für die Zukunft aufgestellt werden. Einfließen müssen bei diesen Überlegungen auch jedenfalls eine mögliche Verlängerung der rechnerischen Restnutzungsdauer durch Modernisierungen oder zukünftige Nutzbarkeit. Für den Verkehrswert ist der allgemeine Eindruck maßgebend, wie sich das Gebäude einem potenziellen Kaufinteressenten präsentiert.

Die unterschiedlichen Baujahre einzelner Gebäudeteile und Zeitpunkte der Modernisierungen, Instandsetzungen und Zubauten zeigen lediglich Anhaltspunkte. Üblicherweise kann die Restnutzungsdauer nur sachverständig geschätzt werden.

Das gegenständliche Objekt wurde im Jahr 1986 errichtet. Der Bürotrakt und die Halle sind in solider und teilweise massiver Bauweise errichtet und sind augenscheinlich aufgrund der Konstruktion bei laufenden Instandhaltungsarbeiten für eine langfristige Nutzung geeignet.

Ausgehend vom Baujahr 1986 und somit einem Alter von 34 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren, gehen wir aufgrund der anlässlich der Befundaufnahme vor Ort festgestellten Bauqualität und Bauzustand und der zukünftigen Nutzung von einer Restnutzungsdauer von 26 Jahren aus. Dieser Restnutzungsdaueransatz berücksichtigt bzw. unterstellt die kalkulatorisch angesetzten laufenden Instandhaltungskosten sowie die angenommenen Sanierungskosten für die Modernisierungskosten für die Büroflächen.

## VERVIELFÄLTIGER

Der Vervielfältiger wird als Barwertfaktor einer jährlich nachschüssig zu zahlenden Rente aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes und dem Liegenschaftszinssatz ermittelt. Dabei wird unterstellt, dass der Reinertrag während der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unverändert bleibt. Multipliziert mit dem Reinertrag ergibt sich sodann der Ertragswert.

## SONSTIGE ZU-/ABSCHLÄGE

Zur langfristigen Erzielung der angesetzten Marktmiete (siehe erzielbarer Jahresrohertrag) sehen wir Investitionen zur Modernisierung und Adaptierung der Büroflächen in der Höhe von € 350/m<sup>2</sup> vor. Bezogen auf die Nutzfläche von 795 m<sup>2</sup> ergibt dies einen Betrag von rund € 278.250 der vom ermittelten Ertragswert in Abzug zu bringen ist.

Weiters wird in der Bewertung das derzeitige Bestandverhältnis mit dem Generalmieter Raben Trans European Germany GmbH bis zum 31.12.2020 berücksichtigt.

Die derzeitigen Mieteinnahmen vom Bestandnehmer wurden uns wie folgt bekannt gegeben:

ICRS - Objektübersicht										
<b>Liegenschaft:</b>			<b>Aachen - 52078 - Kellershaustraße 20 (Nutzung: Logistik)</b>							
<b>Periode:</b> 5/2020			<b>Eigentümer:</b> GELUM Grundstücks-Vermietungs-GmbH							
<b>Vorperiode:</b> 4/2020			<b>Beteiligung:</b> 100%							
Top	Mieter/Nutzer	Kat.	Nutz.	Fläche gesamt	Fläche belegt	Fläche leer	Miete/m² netto Soll	Miete/m² netto Ist	Miete/Monat netto Soll	Miete/Monat netto Ist
Büroanteil	Raben Trans European Germany GmbH		Büro	795 m²	795 m²	0 m²	€0,00	€0,00	€0,00	€0,00
Logistikanteil	Raben Trans European Germany GmbH		Logistik	2.750 m²	2.750 m²	0 m²	€3,91	€3,91	€10.754,00	€10.754,00
	Gesamtergebnis			3.545 m²	3.545 m²	0 m²	€3,03		€10.754,00	€10.754,00

Zu den von uns angesetzten Marktmieten ergibt sich somit ein Minderertrag über sieben Monate bis Vertragsende am 31.12.2020 wie folgt:

Miete derzeit p.m.	€ 10.500
angenommene Marktmiete p.m.	€ 15.315
Minderertrag p.m.	€ 4.815
Minderertrag über 7 Monate	€ 33.705

Dieser Minderertrag zur Marktmiete wird im Ertragswertverfahren ebenfalls als Abschlag berücksichtigt.

Weitere Zu- oder Abschläge aufgrund sonstiger wertbeeinflussender Umstände oder zur Anpassung an den Verkehrswert werden im gegenständlichen Fall nicht vorgenommen. Der ermittelte Ertragswert entspricht somit dem Verkehrswert.

## ERTRAGSWERTBERECHNUNG

MARKTMIETE	Fläche/ Stück	Nettomiete p. m.	Nettomiete p. m. pro m²/Stk.	Nettomiete p. a.
Bürogebäude	795 m²	€ 5.565	€ 7,00/m²	€ 66.780
Lagerhalle	2.750 m²	€ 8.500	€ 3,00/m²	€ 102.000
Außenbereiche	ca. 2.500 m²	€ 1.250	€ 0,50/m²	€ 15.000
Summe Einnahmen	3.545 m²	€ 15.315		€ 183.780,00

JAHRESROHERTRAG DER LIEGENSCHAFT	3.545 m²	€ 183.780
Instandhaltungskosten pro m² Nutzfläche	€ 6,00 je m² Fläche	-€ 21.270
nicht umlegbare Betriebs- und Verwaltungskosten	0,50% der Mieteinnahmen	-€ 919
Mietausfallswagnis	15,00% der Mieteinnahmen	-€ 27.567
JAHRESREINERTRAG DER LIEGENSCHAFT		€ 134.024
Bodenwertverzinsung	6,25%	€ 994.700
JAHRESREINERTRAG DER BAULICHEN ANLAGEN		€ 71.855

Restnutzungsdauer	26 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	6,25%
Vervielfältiger	12,6920

Jahresreinertrag x Vervielfältiger (Ertragswert der baulichen Anlagen)	€ 911.987
zuzüglich Bodenwert	9.947 m² x € 100/m²
	€ 994.700
	€ 1.906.687
abzüglich Adaptierung/Sanierung Büroflächen	795 m² x € 350/m²
	-€ 278.250
abzüglich Minderertrag über 7 Monate	-€ 33.705
ERTRAGSWERT	€ 1.594.732
<b>ERTRAGSWERT gerundet = VERKEHRSWERT</b>	<b>€ 1.590.000</b>

Rendite vom Rohertrag	11,56%
Ertragswert pro m²	€ 450/m²

# GUTACHTEN

Der Verkehrswert der Gewerbeliegenschaft in

**D-52078 Aachen, Kellershaustraße 20**

wird aufgrund der Beschreibungen und Ausführungen im Befund, der vom Auftraggeber übermittelten Unterlagen und Informationen sowie der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag wie folgt festgelegt:

**€ 1.590.000**

(in Worten: Euro Einemillionfünfhundertneunzigtausend)



.....  
Mag. Astrid Grantner, MSc. MRICS  
GESCHÄFTSFÜHRERIN  
Allg. beedete und gerichtlich zert.  
Sachverständige für Immobilien



.....  
Wolfgang Wagner MRICS  
GESCHÄFTSFÜHRER  
Allg. beedeter und gerichtlich zert.  
Sachverständiger für Immobilien

Wir weisen darauf hin, dass in Zeiten der derzeitigen globalen Corona Pandemie unsere Ergebnisse einer „wesentlichen Bewertungsunsicherheit“ im Sinne des VPGA 10 der RICS Valuation – Global Standards („Red Book“) unterliegen. Es ist somit ein höheres Maß an Vorsicht geboten. Aufgrund des unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die Immobilienmärkte haben kann, empfehlen wir eine regelmäßige Überprüfung der Bewertungsergebnisse. Die gegenständliche Bewertung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass sich allfällige negative Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Zusammenhang mit dem COVID-19 Virus nur temporär hinziehen und somit keinen nachhaltigen negativen wertrelevanten Einfluss auf den Wert der Liegenschaft haben. Sollten längerfristige, nachhaltige Einflüsse erkennbar werden, gehen wir davon aus, dass eine Nachbewertung unter den dann gegebenen Umständen durchzuführen ist.



## ALLGEMEINE ANMERKUNGEN

- Dieses Gutachten gründet auf die vom Auftraggeber bzw. den Parteien erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behalten wir uns die Rücknahme und/oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Bodengutachten wurden nicht vorgelegt und sind auch nicht Gegenstand dieser Bewertung. Eine Kontaminierung des Bodens oder von Gebäudeteilen konnte augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht. Lediglich eine Online-Abfrage hinsichtlich des Verdachtsflächenkatasters wurde vorgenommen.
- Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter der Annahme, dass die Liegenschaft geldlastenfrei übergeben wird. Es wird davon ausgegangen, dass allfällige im Lastenblatt des Grundbuches eingetragene Pfandrechte im Zuge einer Transaktion durch den Verkäufer gelöscht werden.
- Eine Einsichtnahme in die Urkundensammlung des zuständigen Grundbuchgerichtes der Liegenschaft war nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie den Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Da dies im gegenständlichen Fall nicht erfolgte, basiert der ausgewiesene Wert des Gutachtens auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Eine Einsichtnahme in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bei der zuständigen Behörde war nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Diesbezüglich wurde eine nicht rechtsverbindliche Auskunft eingeholt.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde. Die darin dargestellten Grenzen wurden in der Natur nicht überprüft.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Detaillierte Untersuchungen des Bau- und Erhaltungszustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die uns gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt wurden.
- Eine Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme. Eine Überprüfung der baubehördlichen Genehmigungen und rechtmäßigen Nutzungen der einzelnen Bauwerke hat nicht stattgefunden. Es wird daher vorausgesetzt, dass die einzelnen Bauführungen im Einklang mit der jeweils gültigen Bauordnung durchgeführt wurden.
- Eventuell vorhandenes Inventar und Einrichtungsgegenstände, sowie spezielle Ausstattungsmerkmale wurden nicht berücksichtigt.
- Elektrische, sanitäre und sonstige Einrichtungen und Anlagen sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrmisse wurden nicht mitbewertet.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes konnte noch nicht vorgelegt werden. Es wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
- Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht gem. ONORM B1802 Pkt. 3.3: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem Grund auch immer - notwendig sein, so behalten wir uns vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Alle im Bewertungsverfahren angegebenen monetären Größen verstehen sich ohne Umsatzsteuer. Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen. Hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell vom Verkäufer geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich der internen Verwendung durch den Auftraggeber und ist nicht zur Weitergabe an Dritte vorgesehen. Die gänzliche oder teilweise Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen, schriftlichen Zustimmung der EHL Immobilien Bewertung GmbH.
- Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund, haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die Deckungssumme der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.
- Sämtliche Tätigkeiten und Ergebnisse betreffend die immobilienwirtschaftlichen Beratungs-, und Bewertungsdienstleistungen und alle daraus resultierenden Ansprüche unterliegen österreichischem Recht. Als Gerichtsstand für etwaige Streitigkeiten gilt das sachlich und örtlich zuständige Gericht in Wien als vereinbart.
- Die gefertigten Sachverständigen erklären ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung als unabhängige Gutachter gem. Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10, objektiv und unparteiisch erstellt haben.
- Sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die wir vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten haben und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten, werden vertraulich behandelt.

***Es gelten die AGB der EHL Immobilien Bewertung GmbH.***

## LITERATURVERZEICHNIS

- Auer/Berger/Fritz/Grantner/Hauswirth/Habeler:** Liegenschaftsbewertung in der Praxis (2020)
- Austrian Standards Institute: ÖNORMEN** B 1800, B 1802-1, B 1802-2, B 1802-3
- Bauernfeind et al.:** Vorsorgewohnungen (3. Auflage, 2015)
- Bienert/Funk (Hrsg.):** Immobilienbewertung Österreich (3. akt. u. erw. Auflage, 2014)
- Bienert:** Bewertung von Spezialimmobilien (2. Auflage, 2018)
- BKI BaukostenInformationszentrum Deutscher Architektenkammern:** BKI Baukosten Gebäude + Bauelemente + Neubau
- Bobka (Hrsg.):** Spezialimmobilien von A-Z (3. akt. u. erw. Auflage, 2018)
- Böhm et al.:** Nutzfläche und Nutzwert im Wohnrecht (4. erw. Auflage, 2018)
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (Hrsg.):** Aktuelles Immobilienhandbuch
- Dirnbacher:** MRG 2013 idF des ZVG 2013 (2013)
- Eberhardt/Klaubetz (Hrsg.):** Handbuch Immobilienprojektentwicklung (2016)
- EHL Immobilien:** Aktuelle Immobilienmarktberichte
- FV der Immobilien- und Vermögenstreuhänder (WKO):** Immobilien Preisspiegel
- Faudon/Malai/Trenner:** Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele (3. Auflage, 2015)
- Kothbauer/Reithofer:** Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)
- Krammer et al.:** Sachverständige und ihre Gutachten (3. Auflage, 2019)
- Kranewitter:** Liegenschaftsbewertung (7. Auflage, 2017)
- Landesgesetzgebung der Bundesländer:** Bau- und Raumordnungsgesetze idgF
- Moritz:** Bauordnung für Wien (6. Auflage, 2019)
- Prader:** MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht (5. Auflage, 2007)
- Prader:** WEG (5. Auflage, 2018)
- Prodinger/Ziller:** Immobilienbewertung im Steuerrecht (4. Auflage, 2020)
- Reithofer/Stocker:** Residualwertverfahren (1. Auflage, 2016)
- RICS – Valuation Global Standards (idgF)**
- Ross/Brachmann/Holzner:** Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (2012)
- Seiser:** Nutzungsdauerkatalog von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (2020)
- Seiser/Kainz:** Der Wert von Immobilien (2. Auflage, 2014)
- Simon/Kleiber (begründet von Rössler / Langner):** Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten (8. Auflage, 2004)

**Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zertifizierten Sachverständigen Österreichs:**  
Zeitschrift „Sachverständige“

**Hauswurz/Prader:**  
Liegenschaftsbewertungsgutachten (2014)

**Jauk:** Das Grundbuch in der Praxis  
(2. akt. Auflage, 2013)

**Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
(9. Auflage, 2020)

**Stabentheiner:** LBG Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Auflage, 2005)

**Stingl/Nidetzky:** Handbuch Immobilien & Steuern  
(29. Aktualisierung, 2019)

**White et al.:** Internationale Bewertungsverfahren  
(3. akt. Auflage, 2007)

**Verlag Manz:** Österreichische Zeitschrift für  
Liegenschaftsbewertung