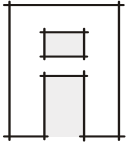


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 02 / 24 -

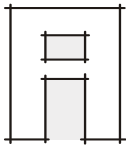
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks
in Stolberg / Büsbach, Galmeistraße 38

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.



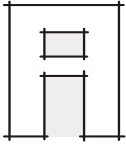
KURZBESCHREIBUNG

Einfamilienhausgrundstück, Galmeistraße 38, 52223 Stolberg - Büsbach, zweigeschossiges, unterkellertes Reihemittelhaus, Dachgeschoss nicht ausgebaut, BJ ca. Ende der 1920er Jahre, rd. 110 m² Wohnfläche (inkl. Terrassenanteil), letzte Modernisierung 2017, Grundstücksgröße 380 m².



Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vor- sitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs- Verordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan	kWh	Kilowattstunde
BauGB	Baugesetzbuch	l	Liter
BauNVO	Baunutzungsverordnung	lfd. Nr.	laufende Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
BJ	Baujahr	Mietausfw.	Mietausfallwagnis
BOG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NFL	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt	NHK	Normalherstellungskosten
BVO	Betriebskostenverordnung	NK	Nebenkosten
BW	Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFF	Dachflächenfenster	NSG	Naturschutzgebiet
DG	Dachgeschoss	objektsp.	objektspezifisch
DHH	Doppelhaushälfte	OG	Obergeschoss
EFH	Einfamilienhaus	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoss	REH	Reihenendhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung	SE	Sondereigentum
ETW	Eigentumswohnung	SNR	Sondernutzungsrecht
EVU	Energieversorgungsunter- nehmen	SP	Stellplatz
Fa.	Firma	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FH	feuerhemmend	SV	Sachverständiger
FNP	Flächennutzungsplan	VDE	Verband der Elektrotechnik
GA	Garage	Verw.	Verwaltungskosten
GE	Gewerbebeeinheit	Vervielf.	Vervielfältiger
Geb.	Gebäude	WDVS	Wärmedämmverbundsystem
GEG	GebäudeEnergieGesetz	WE	Wohneinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WFL	Wohnfläche
		WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung



Bewertungsstichtag: 10.09.2024

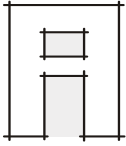
Objekt: Einfamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 70
Flurstück 140
Hof- und Gebäudefläche
Galmeistraße 38
groß: 3,80 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 2951, lfd. Nr. 1

Verkehrswert: **289.000,00 €**

In Worten: Zweihundertneunundachtzigtausend Euro



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 / GEG 2024 - Novelle zum 01.01.2024

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Unglaube 2021

Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert und GuG aktuell

GUG - Sachverständigenkalender

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtafel - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2024 und Bodenrichtwerte 2024 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietwerttabelle 2024 - Stadt Stolberg

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Stolberg*

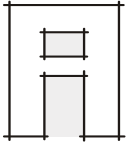
Auskünfte, Planunterlagen - Eigentümer

Auskünfte - Umweltamt AC

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*nach dem Flutereignis von Juli 2021 ist keine Bauakte mehr vorhanden. Ebenso gibt es von Seiten der Behörde, bis auf die Information, dass das Objekt 1962 an den städtischen Kanal angeschlossen wurde, keine Informationen zum Objekt (Baujahr, Genehmigungsstand bauliche Maßnahmen etc.). Der Eigentümer stellte u.a. Baupläne aus der Baugenehmigung vom 26.09.1927 zur Verfügung, im Übrigen muss innerhalb dieses Gutachtens ggf. von Schätzungen ausgegangen werden; die Flächen wurden aus den vorliegenden Zeichnungen ermittelt.

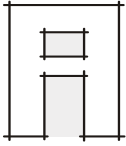


Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 8
4) Grundstücksbeschreibung	S. 9 - 12
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 13
6) Baugrund	S. 14 - 15
7) Bodenwert	S. 16 - 17
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 18 - 19
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 20 - 21
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 22 - 23
11) Massen und Flächen	S. 24
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 25
13) Wertermittlungsverfahren	S. 26
14) Sachwertverfahren	S. 27 - 30
15) Ertragswertverfahren	S. 31 - 33
16) Verkehrswert	S. 34
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 35

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen
4. Auskunft Baulastenverzeichnis
5. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
6. Aufnahmen des Grundstücks



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 11.06.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 02 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg
Flur 70
Flurstück 140
Hof- und Gebäudefläche
Galmeistraße 38
groß: 3,80 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stolberg
Blatt 2951, lfd. Nr. 1

Eigentümer:

XXXXX
XXXXX

Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nr. 1 - gelöscht
lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 2/24). eingetragen am 07. 02. 2024.

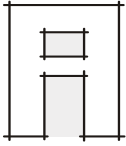
Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wird dementsprechend ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt.

Bewertungstichtag:

10.09.2024

Bauaufsichtsbehörde:

Stadt Stolberg, Bauordnungsamt



Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück 140, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung verzeichnet.

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

öffentliche Förderung: Nach Angaben des Amts für Soziales, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell für das betroffene Objekt keine Wohnungsbindung in Verbindung mit einer Förderung nach dem WFNG vor.

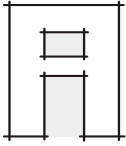
Zubehör: Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör

Denkmal: kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste

3) Ortsbesichtigung 20.08.2024 und 10.09.2024

Die Ortstermine wurden dem Eigentümer je per Einschreiben angezeigt. Die Gläubigerin und der Insolvenzverwalter wurden jeweils ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Beim ersten Termin war niemand anwesend. Vor Ort wurde über die Funk - Klingelanlage mit dem Eigentümer vereinbart, weitere Terminvorschläge anzubieten, um einen zweiten Besichtigungstermin durchführen zu können. Am 10.09.2024 ermöglichte der Eigentümer sodann den Zutritt, stellte Unterlagen zur Verfügung und machte Angaben zum Objekt. Das Wohnhaus wird durch den Eigentümer mit Familie selbst bewohnt.

Anwesende am 20.08.2024: - Unterzeichnende
Anwesende am 10.09.2024: - XXXXX (Eigentümer)
- Unterzeichnende



4) Grundstücksbeschreibung

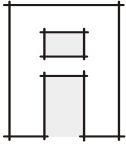
Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg / Büsbach, an der Galmeistraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 2 km südwestlich des Stadtzentrums von Stolberg. Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neu erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum besteht ein vielfältiges Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen sind ebenfalls vorhanden (Stadtzentrum wg. Flut 2021 noch im Wiederaufbauzustand). Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe u.a. Glas, Stahl, Chemie angesiedelt.

Der Ortsteil Büsbach liegt auf einem Höhenrücken zwischen dem Vichttal und dem Indetal. Nachbarortsteile sind Münsterbusch im Norden, Liester im Osten, Breinig im Süden und das Naturschutzgebiet Münsterbusch und der Brander Wald im Westen. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Richtung Stolberg und Aachen), sind in der Ortslage vorhanden (Bushaltestelle in etwa 100 m südlich, an der Straße Lehmkaulweg, „Büsbach - Bischofstraße“).

Eine unmittelbare Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A44 - Aachen Brand ca. 5 km). Es besteht eine gute Anbindung an das Stadtgebiet Aachen. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen.

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht auf gleicher Straßenseite aus etwa baugleichen Wohnhäusern (Altbauten) in Hausgruppen. Die Grundstücke haben meist Gefälle zum Garten hin. Direkt hinten anschließend, auf niedrigerem Geländeniveau, befindet sich ein Gewerbebetrieb mit Hallen- und Werksgebäuden. Gegenüber liegen weitere Wohnhäuser, teils jüngeren Baujahrs, in offener Bauweise, teils mit Arztpraxen o.ä. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.



Erschließung:

Die Galmeistraße ist eine innerörtliche Gemeindestraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen zur Erschließung des Wohngebiets. Die Straße hat Gefälle Richtung Osten, ist asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung, sowie mit zweiseitigen Gehwegen und einseitigen Parkbuchten angelegt.

Nach Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. Für Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAG NRW keine Beiträge mehr erhoben. Eine Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für vor dem Stichtag beschlossene Maßnahmen erfolgte erst im Jahr 2018. Soweit bei der Behörde ersichtlich, wurde der Straßenbaubeitrag vollständig bezahlt.*

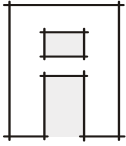
*Diese Auskunft steht der evtl. Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträgen für die genannten Grundstücke nicht entgegen und stellt damit keinen Beitragsverzicht dar.

Flurstück 140 ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 140 ist 380 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt (hintere Grundstücksgrenze mit schrägem Verlauf). Die Grundstücksbreite liegt etwa bei 8,00 m, bei einer Grundstückstiefe von rd. 45,00 m bis 49,00 m. Die vordere Gebäudekante des Wohnhauses liegt direkt auf der vorderen Grundstücksgrenze (Hausgruppe). Die Geländeoberfläche hat leichtes Gefälle nach Süden (zum Garten hin), die Terrasse liegt etwa 1,50 m unter dem Erdgeschossniveau. Die Bebauung ist von Nordwest nach Südost ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiven, zweigeschossigen Einfamilienhaus als Mittelhaus einer Hausgruppe, mit Unterkellerung, ohne ausgebautes Dachgeschoss, sowie mit einem kleinen hinten anschließenden, zweigeschossigen Anbau (Gäste - WC und Abstellraum auf den Zwischenebenen des Treppenhauses) bebaut. Das Wohnhaus wurde ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtet und beinhaltet derzeit eine abgeschlossene, eigengenutzte Wohneinheit, die sich über das Erd- und Obergeschoss erstreckt



(EG mit Flur, Küche, Wohnzimmer und Gäste - WC auf Zwischenpodest, OG mit Flur, Bad, Schlafzimmer und Kinderzimmer, teils gefangene Räume, DG zum Stichtag entkernt / Rohbauzustand).

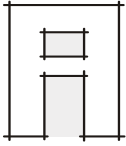
Im Keller befinden sich Nebenräume wie Waschküche, Heizungsraum und Abstellräume. Der Gartenbereich mit Terrasse liegt etwa halbgeshossig unter dem Erdgeschossniveau und ist über ein Zwischenpodest des Treppenhauses zugänglich. Die Wohnfläche inkl. Terrassenanteile und ohne Dachgeschossflächen liegt bei rd. 110 m² (Ausbaupotential DG ca. 49 m²).

Das Wohnhaus befindet sich soweit erkennbar, überwiegend im ursprünglichen Konstruktionszustand (BJ 1928, massive Bauweise, Ziegelsteine, Bruchsteine, Holzbalkendecken, Holzdachstuhl). Im Laufe der Jahre wurden vermutlich einige Teilmodernisierungen durchgeführt (Gasheizung etwa Ende der 1990er Jahre). Die letzte umfangreiche Modernisierungsmaßnahme in den Wohngeschossen wurde ca. 2017 durchgeführt (u.a. Fensteraustausch, Sanierung Holzbalkendecken, Erneuerung Bodenbeläge, Wandbekleidungen / Putz, Erneuerung Warmwasserspeicher, Erneuerung / Teilerneuerung Leitungssysteme für Heizung, Wasser und Strom, Erneuerung Zählerkasten, Erneuerung Bad OG und Küche EG, je auf Podest). Das Dachgeschoss wurde laut hier vorliegenden Bauzeichnungen ursprünglich als Speicherfläche mit zwei bis drei Kammern im Frontbereich genutzt. Im Zuge der letzten Modernisierung 2017 wurden, soweit bekannt ist, Zwischendecke und teils Trennwände, Beläge und Bekleidungen demontiert, der Dachstuhl wurde neu eingedeckt (teils Aufdickung Sparren, keine Dämmung), die Gauben neu bekleidet, die Fenster der Gauben und Dachflächenfenster erneuert und die Leitungen bis zum DG hochgezogen. Im Übrigen befindet sich das Geschoss im ursprünglichen Rohbauzustand (Zustand und Ausbaupotential s. Fotodokumentation).

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.

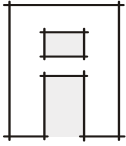


- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland 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 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des Grundstücks beurteilt sich aus dem § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Hier wird ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan weist für den betroffenen Bereich Wohnbaufläche aus (W).



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 schrittweise Erneuerung bzw. die Wiederherstellung dieser Anlagen ist noch nicht abgeschlossen (Zeitraumen unbekannt).

Objekt:

Der Bereich des Wohnviertels in der sich das zu bewertende Objekt befindetet, war hinsichtlich seiner topographisch höheren Lage und der Entfernung zur Talachse nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

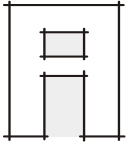
Auswirkungen:

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.



6) Baugrund

- Altlasten

Laut Auskunft des Umweltamts wird das betroffene Grundstück derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der Städteregion Aachen geführt.

Hinweis:

1. In Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen des Stolberger Stadtgebietes erhöhte Gehalte an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich vor.
2. Im Bereich des oben genannten Grundstücks ist oberflächennaher Bergbau belegt [...].

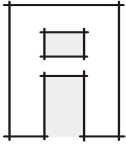
Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

(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

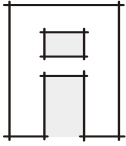
Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über dem auf Bleierz, Galmei, Eisenstein, Braunstein, sowie allen bergbaulich nutzbaren Fossilien verliehenen Bergbauberechtigung „Büsbacher Berg“, Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die Stolberger Telecom AG i.L., die nicht in der Lage ist, Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung zu erteilen.

Fragen zu noch vorhandenen Risiken, zu Bergschadensersatzansprüchen, Bergschadensverzicht sowie zur Festlegung von ggf. notwendigen Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind bei Bedarf jeweils mit der Bergwerkeigentümerin zu klären. Dies gilt ebenso für weitere, der Behörde ggf. unbekannte Informationen.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass in dem dort vorliegenden historischen Grubenbild im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze vermutlich der Stollen „Alter Stollen“ (Büsbacher Berg) verläuft, mit Schacht „Lichtloch Alter Stollen“ (etwa +/- 15 m Ungenauigkeit).

Laut einem dort vorliegendem Gutachten von 2004, besteht unter Annahme einer ausreichenden Festgesteinsüberdeckung keine erhöhte Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Tagesbrüchen über dem Stollen, allerdings ist der potentielle Gefährdungsbereich (Schachtschutzzone) für das oben beschriebene vermutliche Lichtloch auf dem „Alter Stollen“ mit einer hohen Wahrscheinlichkeit für eine Tagesbruch-, Setzungs-/ Senkungsgefährdung ausgewiesen und überdeckt den nördlichen Grundstücksbereich. Diesbezüglich wird dort empfohlen, u.a. bei Bauvorhaben unter Hinzuziehung eines entsprechenden Sachverständigen die bergbaulichen Verhältnisse zu überprüfen. Weitergehende Abbautätigkeiten sind im Grundstücksbereich nicht dokumentiert (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage)*.

*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden hier auftragsgemäß nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen oder Untersuchungen ermittelt und angefertigt werden.



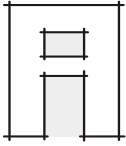
7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 260,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Büsbach: Büsbacher Berg / Galmeistraße.

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“ berücksichtigt werden.

Für das zu bewertende Flurstück finden an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen statt.

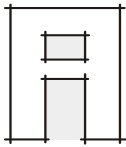


Flurstück 140

Richtwert	260,- € / m ²
Grundstücksgröße	380 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe i.M. 47 m	- 11 %
Beschaffenheit / Topographie	- 2 %
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	- 13 %
angepasster Bodenwert	226,- € / m ²
380 m ² x 226,- € =	85.880,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 85.900,00 €

*besondere bodenbezogene
objektspezifische Grundstücksmerkmale*

-



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Bauzeichnungen, Besichtigung und Objektaufnahmen vor Ort und nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS mit Anbau

Kellergeschoss

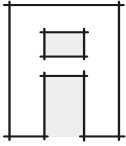
- Nutzung: Waschküche, Heizung, Abstellräume
- Wände: Mauerwerk, Ziegelsteine, Bruchsteine o.ä., innen teils gestrichen oder verputzt
- Decke: massiv, Kappendecke, leichtes Gewölbe
- Böden: Estrich, teils Fliesen
- Fenster: Stahlkellerfenster und alte Holzrahmenfenster

Geschosse

- Wände: Mauerwerk, Ziegelsteine o.ä., innen verputzt, DG Sichtmauerwerk
- Fassaden: Ziegelsteine Sichtmauerwerk, Sockel Bruchstein, gartenseitig verputzt, Vorbau verputzt
- Decke: Holzbalkendecken, oberseitig Dämmplatten, unterseitig abgehängt, teils Spots
- Böden: Geschosse überwiegend Laminat, Fliesen o.ä. (2021), DG Dielenboden ursprünglich
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Oberlicht, Wärmeschutzverglasung, außen Holzoptik, innen weiß, Holz - Dachflächenfenster
- Türen: Türen überwiegend ursprünglich, Haustür alte Holztür, innen Holztüren in Holzzargen, teils weiß lackiert
- Treppe: Holzgeschosstreppe ursprünglich, lackiert, Holzgeländer

Dach

Satteldach in Holzkonstruktion, Pfanneneindeckung auf Unterspannbahn und Rinnen



erneuert, keine Dämmung, Gauben Bekleidung
Zinkblech, Kamine teils saniert

2. SANITÄR

- KG: Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine
- Zwischenpodest / Anbau: Gäste - WC ursprünglich, natürlich entlüftet, Wände tapeziert, ggf. derzeit ohne Nutzung
- EG: Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, Boden / Podest Fliesen, natürlich entlüftet
- OG: Bad natürlich entlüftet, WC, zwei Waschtische, bodentiefe Dusche, freistehende Wanne, Boden / Podest Fliesen, Wände teils Fliesenspiegel, Rest Putz, Handtuchwärmer

3. ELEKTRO

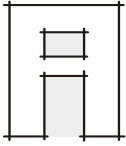
Elektroanlage Wohngeschosse ca. 2017 saniert, Hauptsicherungskasten in KG, zzgl. Unterverteilungen

4. HEIZUNG

Gaszentralheizung, Niedertemperaturkessel Buderus Logano G 134 X, 18 kW (BJ ca. Ende der 1990er Jahre,) Warmwasserbereitung über CSTS 160 - Warmwasserspeicher Fa. Cosmo, 154 l (ca. 2017 erneuert), Wärmeverteilung über Heizkörper / Konvektoren, keine Nischen

5. AUSSENANLAGEN

Garten mit Rasen und Bepflanzung, nahezu eben, Baumbestand Nadelholz, Hecken, Einfriedung Holzschutzpaneele, Ziegelgrenzmauer, Terrasse teils mit Pflasterung, teils Splittschüttung, kleines Gewächshaus



9) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation / Objektaufnahmen

a) Wohnhaus

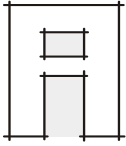
Das Wohnhaus wurde ca. Ende der 1920er Jahre errichtet und verblieb soweit bekannt ist, bislang in ursprünglicher Konstruktion. Im Laufe der Zeit wurden ggf. einige Modernisierungsmaßnahmen, wie der Einbau und Austausch der Heizungsanlage (ca. 1990er Jahre) durchgeführt. Nach Angaben des Eigentümers fanden die letzten Modernisierungen, insbesondere in den Wohngeschossen EG und OG etwa 2017 bis 2021 statt (u.a. Fensteraustausch, Sanierung Holzbalkendecken, Erneuerung Bodenbeläge, Wandbekleidungen / Putz, Erneuerung Warmwasserspeicher, Erneuerung / Teilerneuerung Leitungssysteme für Heizung, Wasser und Strom, Erneuerung Zählerkasten, Erneuerung Bad OG und Küche EG, je auf Podest, Entkernung DG, Erneuerung Dacheindeckung, Rinnen und Gaubenbekleidung, Leitungen wurden bis DG verlegt, Kamine sind teils saniert). Die Grundrisse wurden offener gestaltet, teils sind gefangene Räume in den Geschossen vorhanden.

Das Dachgeschoss befindet sich im Übrigen in ursprünglichem, ungedämmten Rohbauzustand, an der Holz - Innenbekleidung der Gaube sind noch vermutlich alte Feuchteschäden ersichtlich. Zur Herbeiführung der Bewohnbarkeit (Komplettausbau) sind noch erhebliche bauliche Maßnahmen notwendig, deren Ausmaß und Kosten hier nicht ermittelt werden können. Innerhalb dieses Gutachtens wird daher das durch das Dachgeschoss gegebene Ausbaupotential (Grad der Nutzbarkeit) inkl. der bereits durchgeführten vorbereitenden Maßnahmen, durch pauschale Zuschläge bei den Berechnungsverfahren berücksichtigt.

Das Kellergeschoss, die Außenwände, die Geschosstreppen und Türen verblieben bislang im Ursprungszustand. Am Sockel der hinteren Außenwand (Gartenseite) sowie im Kellergeschoss, innen an den erdberührenden Bereichen, sind Ausblühungen durch Feuchte ersichtlich.

b) Ansatz von Pauschalabschlägen

Zur Berücksichtigung der benannten Schäden / Mängel wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 5.000,- €* angesetzt.



Der Abschlag soll die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und ist daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung der Kosten von Schäden, Mängeln und Instandsetzungsmaßnahmen anzusehen. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

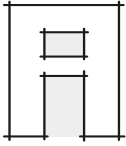
*entspricht rd. 2,0 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

c) Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Materialzerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand an nicht besichtigten, verdeckten oder schwer zugänglichen Bauteilen kann innerhalb des Gutachtens nicht beschrieben und somit eine Freiheit von Schäden oder Mängeln nicht bestätigt werden. Einrichtungsgegenstände wurden nicht verschoben oder beseitigt.

Soweit 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. Untersuchungen auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt. 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 Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung i.d.R. Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten durch einen entsprechenden Sachverständigen anfertigen zu lassen.



10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz, die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Der energetische Standard der Gebäudehülle wurde, soweit bekannt ist, bislang lediglich durch den Austausch der Fenster verbessert. Die Beheizung erfolgt über einen Niedertemperaturkessel (BJ ca. Ende 1990er Jahre) mit Warmwasserspeicher (Einbau 2017) für die Warmwasserbereitung.

b) Gebäude - Energieausweis

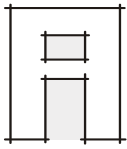
Energieausweise dienen dazu, die Energieeffizienz von Gebäuden zu vergleichen und weisen Energie-Kennwerte aus, für deren Ermittlung zwei Verfahren existieren. Energieeffizienz wird entweder über den Energiebedarf des Hauses (Jahres - Primärenergiebedarf) oder als Verbrauchskennwert auf der Basis des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

c) Energie - Effizienzklasse

Für das Wohnhaus „Galmeistraße 38“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse G entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand.

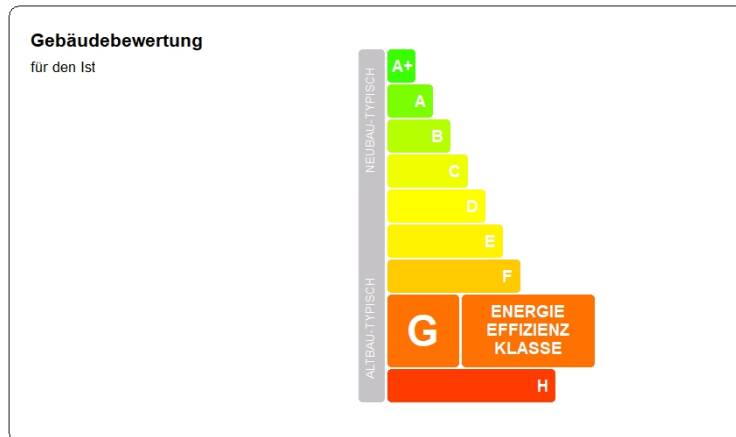
(angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, dreifach wärmeschutzverglast)

Der Endenergiebedarf ermittelt sich aus der Summe des Nutzenergiebedarfs für Heizung, raumluftechnische Anlagen, Warmwasserbereitung und Beleuchtung sowie der Verluste der Anlagentechnik und Hilfsenergie. Er stellt die Energiemenge dar, die benötigt wird um ein Objekt bestimmungsgemäß unter normativen Randbedingungen zu nutzen. Der Primärenergiebedarf bezieht zusätzlich die Energiemengen ein, die durch vorherige Prozessketten bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung des jeweiligen Brennstoffs entstehen.



Energie - Effizienzklassen

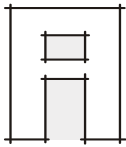
A+	=	< 30 kWh/(m²a)
A	=	< 50 kWh/(m²a)
B	=	< 75 kWh/(m²a)
C	=	< 100 kWh/(m²a)
D	=	< 130 kWh/(m²a)
E	=	< 160 kWh/(m²a)
F	=	< 200 kWh/(m²a)
G	=	< 250 kWh/(m²a)
H	=	> 250 kWh/(m²a)



d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschläglich ermittelt.

Angaben ggf. aus Bauakte, Wärmeschutznachweis, Planunterlagen, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.



11) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus den hier vorliegenden Planunterlagen von 1927 überschlägig ermittelt und ggf. teils angepasst. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt, daher können Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung nicht ausgeschlossen werden.

Brutto - Grundfläche:

Geschosse, rd. $8,00 \times 9,00 \times 3$
 $+ 8,00 \times 9,12 + 1,30 \times 1,20 \times 2 = 292,00 \text{ m}^2$

Wohnfläche:

Erdgeschoss

Flur, ca. $(1,20 \times 4,40 + 1,00 \times 2,00) \times 0,97 = 7,06 \text{ m}^2$
Küche, ca. $5,37 \times 3,95 \times 0,97 = 20,58 \text{ m}^2$
Wohnen, ca. $6,26 \times 4,00 \times 0,97 = 24,29 \text{ m}^2$
WC, ca. $0,90 \times 1,00 \times 0,97 = \underline{0,87 \text{ m}^2}$
Summe EG, rd. $52,80 \text{ m}^2$

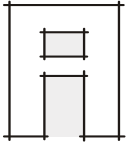
Obergeschoss

Flur, ca. $1,00 \times 2,00 \times 0,97 = 1,94 \text{ m}^2$
Bad, ca. $5,37 \times 3,95 \times 0,97 = 20,58 \text{ m}^2$
Kind, ca. $2,90 \times 4,00 \times 0,97 = 11,25 \text{ m}^2$
Schlafen, ca. $4,24 \times 4,00 \times 0,97 = \underline{16,45 \text{ m}^2}$
Summe OG, rd. $50,22 \text{ m}^2$

Terrassenanteil, ca. $7,00 \times 4,00 \times 0,25 = \underline{7,00 \text{ m}^2}$
WFL insgesamt, rd. $110,00 \text{ m}^2$

Ausbaupotential Dachgeschoss (Speicher und ehem. Kammern)

Flur, ca. $1,00 \times 2,00 \times 0,97 = 1,94 \text{ m}^2$
Raum gartenseitig, ca. $(3,00 \times 5,40$
 $+ 1,00 \times 5,40 \times 0,5) \times 0,97 = 18,33 \text{ m}^2$
Raum Front, ca. $3,00 \times 7,50 + 1,00 \times 7,50 \times 0,5$
 $+ 3 \times 1,00 \times 0,80) \times 0,97 = \underline{28,65 \text{ m}^2}$
Summe DG, rd. $49,00 \text{ m}^2$

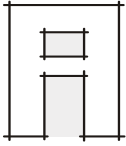


12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus Galmeistraße 38 wurde etwa 1928 mit Bauschein vom 26.09.1927 als Neubau eines Zweifamilienwohnhauses errichtet und vermutlich sukzessive teilmodernisiert und als Einfamilienwohnhaus umgenutzt. Das Gebäude wurde 1962 an den Kanal angeschlossen. Nach Angaben des Eigentümers wurden 2017 und 2021 die letzten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (s. Erläuterungen unter Punkt 4 und Punkt 9).

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem durchschnittlichen Gebäudealter von 96 Jahren und einem Modernisierungsgrad von 10 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad), ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 37 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 54 % des Herstellungswertes.



13) Wertermittlungsverfahren

a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

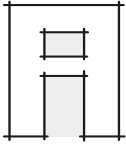
Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden 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 ein Einfamilienhaus, das zum Stichtag durch den Eigentümer mit Familie bewohnt wurde. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier auch die Eigennutzung des Objekts im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen wird ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Sachwertverfahren

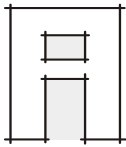
a) Modellbeschreibung

Innerhalb des Grundstücksmarktberichts 2024 wurden Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV und ergänzend nach dem historischen AGVGA.NRW - Modell (Stand 11.07.2017) sowie deren Handlungsempfehlungen zur ImmoWertA veröffentlicht. Die Sachwertermittlung findet im Hinblick auf die Modellkonformität unter Berücksichtigung dieser Grundlagen statt.

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind nach § 36 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. In dem hier verwendeten Modell werden zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt.

Die NHK 2010 beinhalten die Baunebenkosten und sind in verschiedene Gebäudetypen mit jeweils fünf Gebäudestandardstufen unterteilt. Sie beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto - Grundfläche (BGF) eines Gebäudes. Bei einem Gebäude, das aus unterschiedlichen Gebäudetypen besteht, kann z.B. anhand der Berechnung der gewichteten relativen Gebäudeanteile der „Gebäudemix - Kostenkennwert“ abgeleitet werden. Die ermittelten Kostenkennwerte sind sodann mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamts auf die maßgeblichen Preisverhältnisse des Wertermittlungstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden (linearen) Alterswertminderung des Objekts zu unterwerfen.

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wurde mit 1,0 angesetzt. Unter Addition mit dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen, sowie mit dem (vorläufigen) Bodenwert ermittelt sich so der „vorläufige Sachwert des Grundstücks“, aus dem sich, nach der Berücksichtigung der Marktanpassung durch den Sachwertfaktor und ggf. zusätzlicher marktüblicher Zu- oder Abschläge (§ 7 ImmoWertV), der „marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks“ ergibt.



Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse / ggf. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Baumängel und -schäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Bodensondierung) Berücksichtigung, um letztendlich den Sachwert des Grundstücks zu ermitteln, der dem Verkehrswert (Marktwert) entspricht.

Der Grad der Nutzbarkeit DG, inkl. vorbereitende Maßnahmen wird durch einen pauschalen Zuschlag bei der Ermittlung des Kostenkennwerts berücksichtigt (s. Erläuterung unter Punkt 9).

b) Herstellungskosten

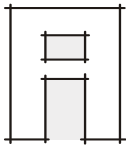
Gebäudetyp 3.12 RMH, zweigeschossig, KG,
DG nicht ausgebaut
inkl. 17 % Baunebenkosten
Kostenkennwertgruppe 505 - 965,- €
Wohnhaus 292 m² BGF

ermittelter Gebäudestandardkennwert	2,5
Kostenkennwert	602,- € / m²
Zuschlag DG	<u>50,- € / m²</u>
Ansatz Kostenkennwert insgesamt	652,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - II/2024 = 182,8	x 1,828
Regionalfaktor	1,0
angepasster Kostenkennwert	1.192,- € / m²

c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus	
292 m² BGF x 1.192,- €	348.100,00 €
Alterswertminderung 54 %	<u>- 188.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	160.100,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert: -



vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Der Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird objektbezogen mit rd. 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:

$$160.100,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,828 \times 0,46 = \text{rd.} \quad 12.200,00 \text{ €}$$

Übersicht Flst. 140

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	160.100,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	12.200,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>85.900,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	258.200,00 €

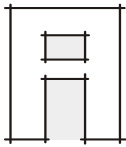
d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2022* und 2023, liegt der Sachwertfaktor für EFH als Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 1 und 2 (0,- € bis 159,- € und 160,- € bis 289,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 258.000,- € haben, bei etwa 1,14. Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,82 und 1,78.

*Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2022 unterjährige, gegenläufige Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt. Während im ersten Halbjahr 2022 noch in der Tendenz höhere Sachwertfaktoren zu beobachten waren, vielen diese in der nachfolgenden Zeit des Betrachtungszeitraums i.d.R. niedriger aus. Zur Ermöglichung der besseren sachverständigen Einschätzung des aktuellen Marktgeschehens wurden diese Kauffälle unterschiedlich farbig dargestellt.

Unter Betrachtung der Auswertungen vergleichbarer Objekte in den letzten drei Halbjahren (EFH als RMH, BRW Zonen 1 und 2, vorläufige Sachwerte etwa in gleicher Höhe) ist festzustellen, dass sich die Spanne der Verkaufspreise auch teils bis in den Bereich unter dem Sachwert bewegt hat, wobei die meisten Werte



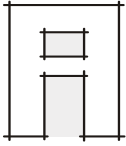
aber etwa zwischen dem Sachwert und dem ermittelten Mittelwert des Sachwertfaktors liegen. Für das Bewertungsobjekt wird die Marktanpassung objektbezogen und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit 1,14 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 5.000,00 €

Die hier ggf. 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 auf den aktuellen Immobilienmarkt widergespiegelt).

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	258.200,00 €
Marktanpassung $\times 1,14$	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	294.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 5.000,00 €</u>
Sachwert	rd. 289.000,00 €



15) 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:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus, das zum Bewertungsstichtag durch den Eigentümer selbst bewohnt wurde. Mieten wurden, soweit bekannt ist, nicht erzielt.

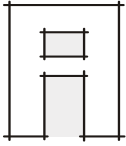
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:	15,80 € / m ² WFL *
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 351,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags *13,80 € zzgl. 2,- € für Schönheitsreparaturen

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser, Bodenrichtwertstufe 2, Restnutzungsdauer 25 bis 40 Jahre, mit 0,3% +/- 0,8% angegeben (als Mittelwert, Streubereich -1,4 bis 2,2). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,2 % ausgegangen.



Mietertrag:

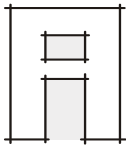
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrgruppe 1981 bis 1990 (fiktive Baujahrgruppe), zwischen 5,35 € und 6,80 € / m² Wohnfläche angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß. Hierbei ist ein Zuschlag von bis zu 15% möglich, wobei hierdurch i.d.R. die Vergütung für die Nutzung des Gartens und der Garage o.ä. abgegolten werden. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind jeweils zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung, Zuschnitt) von 7,50 € / m² WFL als marktüblich erzielbar ausgegangen. Zur Berücksichtigung der nutzbaren Flächen / DG im derzeitigen Zustand (Ausbaupotential / Grad der Nutzbarkeit / vorbereitende Maßnahmen) wird hierfür ein Pauschalwert von 1,00 € / m² angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- | | |
|-------------------|--------------|
| - bodenbezogen | - |
| - bauwerksbezogen | - 5.000,00 € |

Die Behebung vorhandener Mängel / Schäden wird jeweils bei der Berechnung vorausgesetzt. Zusätzliche Modernisierungsmaßnahmen und ggf. dadurch entstehende Ertragsvorteile bleiben unberücksichtigt. Die Betriebskosten werden nach §27 II BVO gesondert umgelegt.



Flst. 140

Monatlicher Rohertrag

110 m² x 7,50 €	825,00 €
49 m² x 1,00 €	<u>49,00 €</u>
Summe Rohertrag	874,00 €
Jahresrohertrag	874,- € x 12 = rd. 10.490,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	15,80 € x 110 m²	1.738,00 €	
Verwaltungskosten	351,- €	351,00 €	
Mietausfallwagnis	10.490,- € x 0,02	210,00 €	
rd. 22 %			<u>- 2.300,00 €</u>
Jahresreinertrag			8.190,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

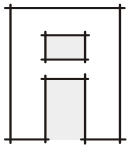
Bodenwerts 85.900,- € x 1,2 %	<u>- 1.030,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	7.160,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 37 Jahre bei 1,2 %

29,78 x 7.160,- €	213.200,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>85.900,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	299.100,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 5.000,00 €</u>

Ertragswert	rd. 294.000,00 €
--------------------	-------------------------



16) 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.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Dachgeschoss in derzeitigem Zustand nicht zu Wohnzwecken nutzbar ist und dass diesbezüglich zunächst noch erhebliche bauliche Maßnahmen durchgeführt werden müssten.

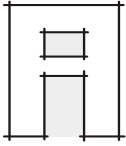
F1st. 140

Sachwert	289.000,00 €
Ertragswert	294.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag eigengenutztes Einfamilienwohnhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde hier stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

Verkehrswert **289.000,00 €**

Dies entspricht rd. 2.630,- € / m² WFL unter Berücksichtigung der BOG und ca. 2.670,- € / m² WFL ohne BOG.



17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

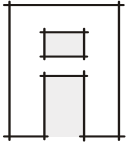
Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV. Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend Garagen in ortsüblicher Ausführung). Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert 2024 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Stolberg - Teilbereich Büsbach, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.050,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als Reihenmittelhaus, Baujahr 1935, Grundstücksgröße 251 - 350 m², Wohnfläche 111 - 130 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.400,- € / m² WFL (ohne BOG).

Der hier ermittelte Wert / m² WFL ohne BOG liegt etwa 10% über diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf das Objekt und die aktuelle Marktlage als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).



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

Ich versichere, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, im Auftrage des Amtsgerichts Eschweiler erstattet habe. Dieses Gutachten ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt.

Alsdorf, den 05.11.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann