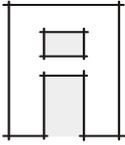


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 03 / 24 -

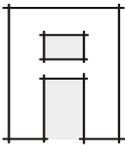
über den Verkehrswert des Mehrfamilienhausgrundstücks
in Stolberg / Münsterbusch, Am Langen Hein 2

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.



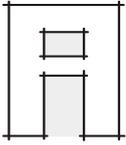
KURZBESCHREIBUNG

Freistehendes, dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten und Garagenblock mit acht Garagen, Baujahr Wohnhaus ca. 1962, Am Langen Hein 2 in 52222 Stolberg / Münsterbusch, Instandhaltungstau, teils Leerstand, Wohnfläche insgesamt rd. 420 m², Grundstücksgröße 744 m².



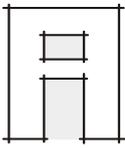
Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan	kWh	Kilowattstunde
BauGB	Baugesetzbuch	l	Liter
BauNVO	Baunutzungsverordnung	lfd. Nr.	laufende Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
BJ	Baujahr	Mietausfw.	Mietausfallwagnis
BOG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NFL	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt	NHK	Normalherstellungskosten
BVO	Betriebskostenverordnung	NK	Nebenkosten
BW	Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFF	Dachflächenfenster	NSG	Naturschutzgebiet
DG	Dachgeschoss	objektsp.	objektspezifisch
DHH	Doppelhaushälfte	OG	Obergeschoss
EFH	Einfamilienhaus	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoss	REH	Reihenendhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung	SE	Sondereigentum
ETW	Eigentumswohnung	SNR	Sondernutzungsrecht
EVU	Energieversorgungsunternehmen	SP	Stellplatz
Fa.	Firma	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FH	feuerhemmend	SV	Sachverständiger
FNP	Flächennutzungsplan	VDE	Verband der Elektrotechnik
GA	Garage	Verw.	Verwaltungskosten
GE	Gewerbeinheit	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



Mehrfamilienhausgrundstück
in Stolberg / Münsterbusch, Am Langen Hein 2

Katasterbezeichnung:	Gemarkung Stolberg Flur 49 Flurstück 1434 Gebäude- und Freifläche, Wohnen Am Langen Hein 2 groß: 7,44 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Stolberg Blatt 7031 A, lfd. Nr. 10
Bewertungsstichtag:	25.06.2024
Verkehrswert:	398.000,00 € In Worten: Dreihundertachtundneunzigtausend Euro
Ideeller Hälfteanteil:	189.100,00 €
Ersatzwert II/2:	0,00 €
Ersatzwert II/4:	0,00 €



Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 55. Auflage - 2023

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

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

GebäudeEnergieGesetz (GEG 2020) - Fassung ab 01.11.2020

GEG 2023 - Novelle zum 01.01.2023 / 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 Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2024 und Bodenrichtwerte 2024 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietwerttabelle 2024 - Stadt Stolberg

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auszug UR.-Nr. 42/2012 B - Grundbuchamt Eschweiler

Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Stolberg*

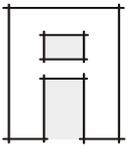
Planunterlagen - aus baugleichem Nachbargebäude

Auskünfte - Umweltamt AC und Bauordnungsamt Stolberg

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*nach Flutereignis von Juli 2021 keine Bauakte mehr vorhanden



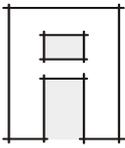
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 9
3) Ortsbesichtigung	S. 10
4) Grundstücksbeschreibung	S. 11 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 16
7) Bodenwert	S. 17 - 18
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 19 - 21
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 22 - 24
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 24 - 25
11) Massen und Flächen	S. 26 - 27
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 27
13) Wertermittlungsverfahren	S. 87
14) Ertragswertverfahren	S. 29 - 31
15) Sachwertverfahren	S. 32 - 35
16) Verkehrswert	S. 36 - 37
17) Ideeller Hälfteanteil	S. 37
18) Ersatzwerte	S. 38

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen aus baugleichen benachbarten Gebäuden M 1 : 100*
4. Auskunft Baulastenverzeichnis
5. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
6. Planauskunft Thyssengas GmbH
7. Objektaufnahmen

*dienen hier lediglich der groben Übersicht



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

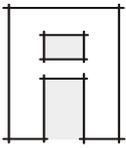
Ermittlung des Verkehrswerts, des ideellen Hälfteanteils und der Ersatzwerte II/2 und II/4 aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 21.03.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 03 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 49, Flurstück 1434
Gebäude- und Freifläche, Wohnen
Am Langen Hein 2
groß: 7,44 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 7031 A, lfd. Nr. 10

Grundbuch II. Abt.: lfd. Nrn. 1 und 3 *gelöscht*
lfd. Nr. 2
Ferngasleitungsrecht für die Thyssengas GmbH in Duisburg - Hamborn. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 16. April 1969 eingetragen am 12. September 1969 und hierher übertragen am 15. Dezember 1983.
lfd. Nr. 4
Durch den Tod des Berechtigten auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung - bedingter Rückübertragungsanspruch - für XXX. Bezug: Bewilligung vom 10.01.2012 (UR-Nr. 42/2012 B, Notar XXXXXXXXXXXXX). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 6. Eingetragen am 13.01.2012.



lfd. Nrn. 5, 7 und 8 *betrifft andere Flurstücke*

lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 3/24). 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 zunächst ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Auftragsgemäß wurde zusätzlich der Ersatzwert der Rechte II/2 und II/4 ermittelt, s. Punkt 18)

Eigentümer:

XXXXX

XXXXX

öffentliche Förderung:

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

Bewertungsstichtag:

25.06.2024

Katasteramt:

StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Zubehör:

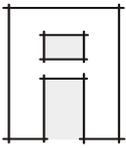
Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör

Denkmal:

kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste

Bauaufsichtsbehörde:

Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

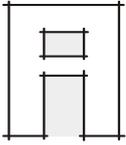


Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg sind im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts, betreffend die zu bewertende Parzelle Flurstück Nr. 1434, derzeit keine Eintragungen vorhanden.

Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass für die benachbarte, unbebaute Parzelle, Flst. 944 (Arrondierungsfläche / Garagenzufahrt, s. Lageplan / Anlage), nach entsprechender Auskunft der Behörde eine Vereinigungsbaulast der Flurstücke 943 und 945 (aktuelle Bezeichnung Flst. 1434), 944 und 611, im Zuge der Errichtung des 6er - Garagenblocks (1991), zur Vermeidung baurechtswidriger Zustände in Bezug auf die Überbauung auf mehrere Grundstücke und auf die Sicherung der Erschließung der Garagen, eingetragen wurde (Baulastenblatt Nr. 1308* vom 17.07.1991)

Das Baulastenblatt ist bei der Stadtverwaltung nicht mehr vorhanden, innerhalb dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass durch die Vereinigungsbaulast keine erhebliche Beeinflussung stattfindet, s. Verpflichtungserklärung und Lageplan / Anlage.



3) Ortsbesichtigung

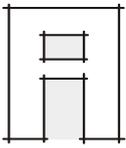
25.06.2024

Der Ortstermin wurde nach Absprache mit dem Eigentümer anberaumt und diesem sodann per Einschreiben angezeigt. Die Mieter und die Gläubigerin wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Die drei Wohnungseinheiten im EG des Neunfamilienhauses waren zum Bewertungsstichtag bewohnt / vermietet. Die Mieter ermöglichten jeweils den Zutritt zu ihrer Wohneinheit und machten Angaben zum Objekt. Die Wohnungen in den oberen Geschossen stehen teils schon mehrere Jahre leer bzw. sind unbewohnt aber noch nicht geräumt. Lediglich die ungeräumte Wohneinheit im 2. OG rechts konnte zusätzlich besichtigt werden, alle übrigen unbewohnten Einheiten waren verschlossen.

Das Objekt weist erheblichen Instandhaltungsrückstand auf. Objektunterlagen standen nicht zur Verfügung, die Bauakte ist nicht mehr vorhanden. Als Grundlage dienten die hier vorliegenden Planunterlagen und Flächenberechnungen eines benachbarten, baugleichen Gebäudes. Im Übrigen musste innerhalb der Bewertung teils von groben Schätzungen ausgegangen werden, insbesondere auch in Bezug auf den Zustand der leerstehenden Wohneinheiten.

Anwesende am 25.06.2024:

- XXXXX / Mieter EG links
- XXXXX / Mieter EG Mitte
- XXXXX / Mieterin EG rechts
- Unterzeichnende



4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

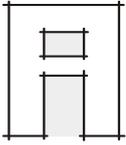
Das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteils Münsterbusch an der Straße „Am Langen Hein“, Ecke Cockerillstraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 1,5 km westlich des Stadtzentrums von Stolberg. Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die 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, insbesondere aus der Glas -, Stahl - und Chemiebranche angesiedelt.

Der Ortsteil Münsterbusch liegt auf einem Höhenzug zwischen dem Inde- und dem Vichttal. Westlich grenzt das Naturschutzgebiet Münsterbusch an. Innerhalb des Ortsteils sind sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (Haltestelle direkt vor dem Objekt „Münsterbusch - Cockerillstraße“). Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Esweiler / West, rd. 8 km).

Die Bebauung der Umgebung des Grundstücks besteht überwiegend aus zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern in teils offener, teils geschlossener Bauweise (Nachbargrundstücke an der Cockerillstraße mit baugleichen Objekten in Zeilenbauweise aus Anfang der 1960er Jahre). Unmittelbar gegenüber befinden sich eine Autowerkstatt und ein Garagenhof. Direkt westlich grenzen bewaldete Grünflächen und ein Naturschutzgebiet an (teils militärisches Sperrgebiet). Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen (Bauzeichnungen hier nur zur Übersicht), bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen.

Erschließung:

Die Straße „Am Langen Hein“ ist eine, in diesem Bereich als Einbahnstraße und Zone 30 angelegte Gemeindestraße mit Anwohnerverkehr innerhalb des



Wohnviertels. Die Straße hat leichtes Gefälle Richtung Norden, ist asphaltiert, mit beidseitigen Bürgersteigen, sowie mit Straßenbeleuchtung und teils einseitigen Parkbuchten angelegt (Straße wurde dort neu ausgebaut). Die Cockerillstraße ist eine Landstraße (L221) mit Durchgangsverkehr Richtung Aachen bzw. Stadtmitte. Die Straße ist asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt. Direkt vor dem Objekt ist Parkverbot.

Laut Auskunft der Stadt Stolberg können für das Grundstück evtl. KAG - Beiträge in derzeit noch nicht bekannter Höhe entstehen nach (§8 KAG NRW - Kommunalabgabengesetz).^{*} Das damit einhergehende Risiko wird mit einem Pauschalabschlag bei der Bodenwertermittlung unter BOG berücksichtigt.

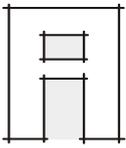
^{*}Diese Auskunft steht der evtl. Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträgen für die genannten Grundstücke nicht entgegen und stellt damit keinen Beitragsverzicht dar.

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

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 1434 ist 744 m² groß bei unregelmäßigem, annähernd trapezförmigen Zuschnitt mit Öffnung zur Cockerillstraße hin. Die Grundstückstiefe beträgt i.M. etwa 30 m bei einer Breite von rd. 24 m - 28 m. Die Geländeoberfläche hat leichtes Gefälle nach Norden. Die Bebauung ist von Ost nach West ausgerichtet, je giebelständig zur Cockerillstraße (Balkone Richtung Westen, Laubengänge Richtung Osten).

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, dreigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit neun Zwei - Zimmer - Wohneinheiten (je zwischen rd. 43 m² und 49 m² Wohnfläche), mit Flachdach, sowie mit einem Garagenblock mit acht Garagen bebaut. Das Gebäude wurde ca. 1962 im Zusammenhang mit den baugleichen Nachbargebäuden in massiver Bauweise errichtet. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 420 m². Die Garagen wurden soweit bekannt ist, ca. 1991 (sechs Garagen) und 2015 (zwei Garagen) nachträglich errichtet.



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.

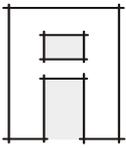
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(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 Grundstückes 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 Mischbaufläche aus (M).



5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur / Gebäude:

Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde neben vielen städtischen und privaten Gebäuden auch die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Die Schäden zur Herleitung einer Notversorgung wurden zunächst provisorisch behoben. Derzeit, sowie in den kommenden Jahren, wird die schrittweise Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die endgültige Erneuerung bzw. Wiederherstellung der Straßenanlagen durchgeführt. Zum genauen Zeitrahmen dieser Maßnahmen können derzeit noch keine Angaben gemacht werden.

Objekt:

Der Ortsteil Münsterbusch war in Bezug auf die höhere topographische Lage und hinsichtlich der Entfernung zum Stadtzentrum, nicht direkt von dem Hochwasserevfall betroffen. Dies betrifft auch das zu bewertende Objekt.

Auswirkungen:

Risiken:

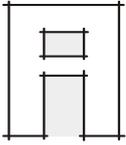
- ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis, dessen allgemeine Folgen und Unsicherheiten
- Zeitfenster bis zur Wiederherstellung des Stadtkerns von Stolberg, der übrigen betroffenen Gebiete, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur

Chancen:

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

Resümee:

Ob und inwieweit sich das Marktverhalten durch die Flutkatastrophe, auf den Marktwert des Objekts noch auswirken wird, ist im Hinblick auf zu viele Unwägbarkeiten, auch betreffend den unklaren Zeitfaktor bis zur Wiederherstellung des Stadtkerns nicht prognostizierbar. Innerhalb dieses Gutachtens wird die derzeitige Sachlage neutral bewertet.



6) Baugrund

- Altlasten

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

Hinweis des Umweltamts:

In Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen des Stolberger Stadtgebiets erhöhte Gehalte an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich vor.

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

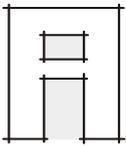
(2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen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

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

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

- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über mehreren mittlerweile erloschenen Bergwerksfeldern (letzte Eigentümer existieren nicht mehr).



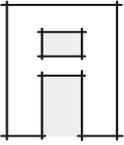
Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen, wie Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht, sowie Festlegung von Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden u.ä., die nicht in die Zuständigkeit der Behörde fallen, teilt diese u.a. mit, dass das Grundstück über dem Steinkohlegebirge, über einer trogartigen Struktur des Karbons, über Gebirgsschichten, in denen Steinkohleflöze eingelagert sind, über einer das Karbon überdeckenden Lockermassenschicht, über einem ausgewiesenen Bereich des oberflächen- und tagesnahen Bergbaus und über Einflussbereichen eines ehemaligen Bergwerks liegt. In historischen Karten sind im Umfeld Halden und Pingen eingezeichnet.

Es wird u.a. darauf hingewiesen, dass die Einwirkungen eines senkungs- und setzungsauslösenden untertägigen Bergbaus nach allgemeiner Lehrmeinung nach 5 Jahren abgeklungen sind und dass die dem Alt- oder widerrechtlichen Bergbau zuzuordnenden oberflächennahen Hohlräume auch heute noch zu einem Einstürzen oder Absenken der Grundstücksoberfläche führen können.

Nach Aussage zweier, der Behörde vorliegenden Gutachten liegt das Grundstück in einer Zone mit mittlerer Abbauintensität auf einigen weit auseinanderliegenden Steinkohleflözen, über einer Fläche ohne konkrete Hinweise auf einwirkungsrelevante bergbauliche Hinterlassenschaften. Die Einwirkungen des Bergwerks „Jamesgrube“ sind abgeklungen.

Aufgrund der erläuterten Lagerstättenverhältnisse und Hinweise kann von Seiten der Behörde nicht beantwortet werden ob und inwieweit derzeit noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist. Dies bedürfe weitere Untersuchungen vor Ort, die durch entsprechende Sachverständige durchzuführen sind. Das Grubenbild kann bei der Behörde eingesehen werden (s. ausführliche Stellungnahme / Anlage).

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



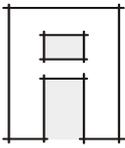
7) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im 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, offener Bauweise. Der Richtwert beträgt 200,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Münsterbusch.

Der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus geeigneten Kaufpreisen ermittelte Faktor für den Geschosswohnungsbau im ehemaligen Kreis Aachen (41 Kauffälle) liegt bei 1,05 mit Standardabweichung +/- 0,2.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt. Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale / BOG“ berücksichtigt werden.



Für das zu bewertende Flurstück findet an dieser Stelle ein pauschaler Risikoabschlag zur Berücksichtigung der Unwägbarkeiten in Bezug auf ggf. noch anfallende Anliegerbeiträge, zu deren Durchführung, Höhe und Zeitpunkt von Seiten der Stadtverwaltung derzeit noch keine Angaben gemacht werden können, statt.

Flurstück 1434

Richtwert 200,- € / m²
Grundstücksgröße 744 m²

	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 30 m	+ 5 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Geschosswohnungsbau / MFH III	<u>+ 3 %</u>
Summe der Zu- und Abschläge	+ 8 %
angepasster Bodenwert	216,- € / m ²

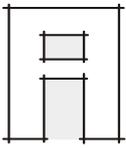
744 m² x 216,- € = 160.704,00 €

Vorläufiger Bodenwert rd. 160.700,00 €

BOG (bodenbezogen)

Risiko KAG - Beiträge* - 8.000,00 €

*entspricht rd. 5 % des vorläufigen Bodenwerts

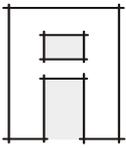


8) Beschreibung der baulichen Anlagen

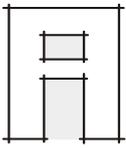
Angaben lt. Teilbesichtigung vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen vergleichbarer Objekte, sowie nach baujahrstypischen Abschätzungen, s. auch Fotodokumentation

1. WOHNHAUS

Keller	komplett unterkellert
- Nutzung:	Nebenträume, Hausanschlüsse, Waschraum
- Wände:	Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, gestrichen, teils verputzt
- Boden:	Beton, Zementestrich
- Decke:	Stahlbetonplattendecke, gestrichen
- Kellertreppe:	Stahlbetontreppe mit Betonwerksteinstufen und Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf Kelleraußentreppe massiv, Stahlgeländer
- Türen:	glatte abgesperrte Türen, FH-Türen, Holzlattentüren
- Fenster:	Stahlrahmen Einfachverglasung
Geschosse	
- Außenwände:	Bimssteine oder ähnliche Mauersteine, Fassade Front und Seite Verblendmauerwerk, hinten Plattenbekleidung ggf. auf geringer Dämmung
- Innenwände:	Kalksandsteine, Bimssteine o.ä., verputzt und meist tapeziert
- Decken:	Stahlbetonplattendecken
- Böden:	Estrich, EG meist Fliesen, ggf. PVC-, Textilbeläge o.ä.
- Treppen:	Stahlbeton - Geschosstreppe mit Betonwerksteinstufen und Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf, Hauszugangstreppe massiv mit Kunststeinstufen



-
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung teils noch Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, nur EG links teils Rolläden, Rest ohne Rolläden
- Türen: Haustür, Stahlrahmen mit Sicherheitsglaseinsatz (gerissen), Seitensegment mit Briefkasten- und Klingelanlage
Wohnungseingangstüren Kunststofftüren o.ä. Innentüren, glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Holzzargen, teils lackiert
- Balkone / Loggien: massive Bodenplatten, Stahlgeländer, teils massive Brüstung oder Bekleidung, Laubengänge, Boden Fliesen, Zugangstüren, alte Holztüren mit Glaseinsatz
- Dach: massives Flachdach, Stahlbeton mit Schweißbahn o.ä., vermutlich ohne Dämmung
- ## 2. SANITÄR
- Keller: Waschküche mit Anschluss für Waschmaschinen und Bodenablauf, Sockel verputzt
Rohrleitungen teils erneuert (PVC), teils noch ursprünglich (Gusseisen)
- Geschosse: soweit bekannt ist, natürlich entlüftete Küche mit Fliesenspiegel o.ä. und Bad mit Waschbecken, Einbauwanne und WC in jeder Wohnung, teils mit Anschluss für Waschmaschine (nach Angaben der Beteiligten, sei in der Wohneinheit 1. OG Mitte derzeit kein nutzbares Bad vorhanden - WE konnte nicht besichtigt werden)
elektrische Warmwasserbereitung (meist Durchlauferhitzer)
Bäder EG komplett Fliesen, rechts und links natürlich entlüftet, mittige Bäder innenliegend mit Zwangsentlüftung
- ## 3. ELEKTRO
- Sicherungskasten je Etage im Treppenhaus,
-



vermutlich teilmodernisiert, Unterverteilung je Wohnung, keine weiteren Angaben

4. HEIZUNG

Gasetagenheizungen, Zähler je Wohneinheit im Kellergeschoss, Wärmeverteilung über Heizkörper (Konvektoren) in Nischen

5. AUSSENANLAGEN

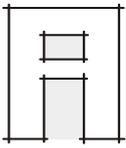
Hauszuweg von der Straße „Am Langen Hein“ aus, vier bis fünf Stellplätze vorne auf dem Grundstück, Rasengittersteine, Rest Vorgarten mit Rasenfläche und Hauszuwegung, massive Hauseingangstreppe

Garten mit Rasen und Bepflanzung, Einfriedung Stahlzaun, teils Sichtschutz, seitlich Garagenbebauung, Holz - Gartenhaus zu Abstellzwecken

6. GARAGEN

Zufahrt von der Cockerillstraße aus, Verbundsteinpflaster, Ausführung als Garagenblock mit sechs Garagen von ca. 1991 und zwei weiteren Garagen von ca. 2015

soweit ersichtlich je in massiver Konstruktion, Fassaden verputzt, Flachdach, Stahlschwingtore oder Segmenttore, eine Garage mit hinterer Tür zu Garten



9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

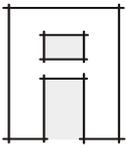
a) Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde Anfang der 1960er Jahre mit Baugenehmigung von 1962 „3 Wohnhäuser mit insgesamt 27 Wohneinheiten“ errichtet und verblieb in bislang ursprünglicher Konstruktion. In späteren Jahren wurden, soweit dies in den besichtigten Wohneinheiten ersichtlich war, einige Teilmodernisierungen innerhalb der Wohnungen durchgeführt. Die Bäder wurden modernisiert, die Heizthermen, Heizkörper und Durchlauferhitzer in den Wohnungen erneuert, die Elektroanlage teilmodernisiert, die Fenster (bis auf einige noch einfachvergaste Fenster), Wohnungseingangs- und Balkontüren ausgetauscht und Fliesenarbeiten durchgeführt.

Zum genauen Zeitpunkt der letzten Teilmodernisierungen können keine Angaben gemacht werden, es wird davon ausgegangen, dass diese bereits etwa 20 Jahre zurückliegen. Es ist ebenso nicht bekannt, ob und inwieweit sich die nicht besichtigten Wohnungen in vergleichbarem Standard befinden. Nach Angabe eines Mieters, sei in der Wohnung 1. OG Mitte kein ausgestattetes Bad vorhanden.

Im Übrigen weist das Objekt einen hohen Instandhaltungsrückstand auf. Dies betrifft insbesondere die Außenbauteile, wie die Fassaden, Balkone und Loggien (Bodenplatten), sowie den Keller. Zum Zustand der Dachkonstruktion und -eindeckung können keine Angaben gemacht werden.

Die Gartenfassade weist Verschmutzungen und Defekte an den Plattenbekleidungen auf. Insbesondere im Sockelbereich sind einige Platten ausgebrochen. Inwieweit die Platten asbesthaltig sind, ist nicht bekannt. Am Gebäudesockel, an den Kellerlichtschächten und an der Kelleraußentreppe sind Feuchteschäden wie Ausblühungen, Abplatzungen und Algenbewuchs erkennbar. In diesem Bereich sind auch an den Kelleraußenwänden innen Feuchteschäden ersichtlich. Die Mieterräume im KG sind vollgemüllt, es besteht ein unangenehmer modriger Geruch. Der Rattenbefall im KG wurde mieterseits provisorisch durch Verbretterung und Abdeckung möglicher Durchgänge gestoppt. Die Abflussrohre im KG sind teils noch Altbestand und versottet, es ist nicht bekannt inwieweit die Leitungen im Objekt bereits erneuert wurden.



Die Balkon - Bodenplatten weisen starke Feuchteschäden mit Ausblühungen, Schimmelbefall und Putzabplatzungen, sowie Algen- und Pflanzenbewuchs an den Randanschlüssen auf. Hier besteht erhöhter Sanierungsbedarf.

Innerhalb der Wohnungen sind insbesondere im Bereich der Außenwandecken und dort wo Schränke o.ä. wandnah aufgestellt wurden, Schimmelschäden ersichtlich (Wärmebrücken), die sich nach Angabe der Mieter in der kalten Jahreszeit verstärken. Die Wohnung im 2. OG rechts ist nicht geräumt, u.a. ist dort noch Müll vorhanden, in den meisten Räumen ist dort Schimmelbefall ersichtlich. Zum Zustand der nicht besichtigten unbewohnten Wohneinheiten (Leerstand ohne Beheizung seit geraumer Zeit) können keine Angaben gemacht werden. Nach Angaben der Mieter gäbe es einen unregulierten Wasserverbrauch unbekanntem Ursprungs innerhalb des Gebäudes. Die Glasscheiben der Haustüranlage sind gerissen.

b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

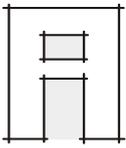
Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 100.000,- €* angesetzt.

*entspricht rd. 20% des vorläufigen Ertragswerts

Dieser Abschlag ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungs- oder Reparaturkosten o.ä. anzusehen, sondern er soll lediglich die Auswirkungen des Objektzustands auf den Immobilienmarkt widerspiegeln. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand weitere Bewertungsparameter angesetzt.

c) Einschränkende Hinweise

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



Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten anfertigen zu lassen.

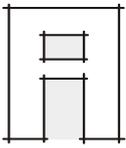
10) Energetischer Gebäudezustand

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. Die Gebäudehülle (Dach und Fassaden) sind vermutlich ungedämmt, bzw. mit nur geringen Dämmstärken versehen. Der größte Teil der Fenster wurde ausgetauscht (genauer Zeitpunkt unbekannt). Die Wohneinheiten werden je über Gasthermen beheizt (Etagenheizungen vermutlich mit unterschiedlichen Baujahren), die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch über Durchlauferhitzer o.ä. Für die Berechnung wird davon ausgegangen, dass die Modernisierungen etwa Anfang der 2000er Jahre durchgeführt wurden. Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

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.



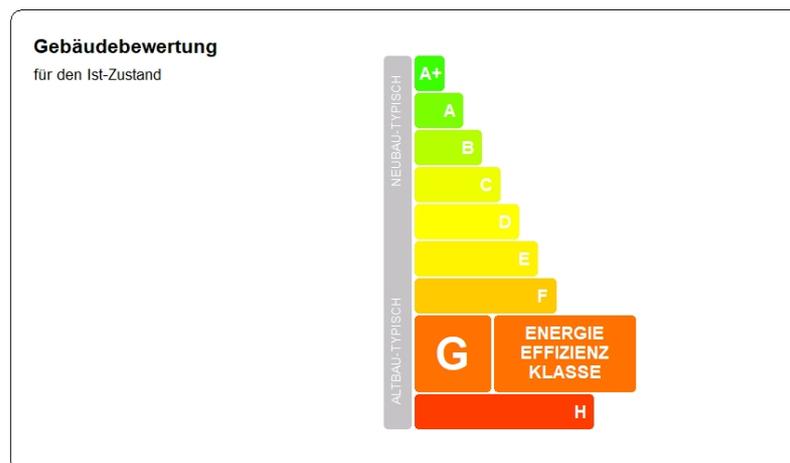
c) Energie - Effizienzklasse

Für das Wohnhaus „Am Langen Hein 2“ ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse G entspricht (angenommene Werte, Fensterflächen je 20% der Wohnfläche, hiervon 90% mit Wärmeschutzverglasung, Rest einfachverglast). Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand.

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.

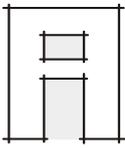
Energie - Effizienzklassen

A+	=	<	30 kWh/(m ² a)
A	=	<	50 kWh/(m ² a)
B	=	<	75 kWh/(m ² a)
C	=	<	100 kWh/(m ² a)
D	=	<	130 kWh/(m ² a)
E	=	<	160 kWh/(m ² a)
F	=	<	200 kWh/(m ² a)
G	=	<	250 kWh/(m ² a)
H	=	>	250 kWh/(m ² a)



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 je lt. Bauakte, ggf. Wärmeschutznachweis, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.



11) Massen und Flächen

Die hier angegebenen Flächen wurden aus vorliegenden Unterlagen baugleicher Nachbargebäude übernommen (Berechnung nach DIN 283, s. Anlage) und in Bezug auf die dort hälftenteilige Anrechnung der Balkonflächen angepasst. Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt.

Wohnfläche:

WE EG links (vom Eingang aus)

Küche, ca.		5,64 m ²
Bad, ca.		4,31 m ²
Flur, ca.		4,59 m ²
Wohnen, ca.		19,05 m ²
Schlafen, ca.		13,25 m ²
Loggia, ca.	$[(4,40 \times 1,17) - 0,53] \times 0,25 =$	<u>1,15 m²</u>
Summe	rd.	48,00 m ²

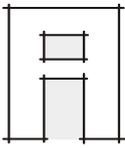
WE EG Mitte

Küche, ca.		5,64 m ²
Bad, ca.		3,68 m ²
Flur, ca.		1,78 m ²
Wohnen, ca.		19,05 m ²
Schlafen, ca.		12,21 m ²
Loggia, ca.	$3,36 \times 1,00 \times 0,25 =$	<u>0,84 m²</u>
Summe	rd.	43,00 m ²

WE EG rechts (vom Eingang aus)

Küche, ca.		8,43 m ²
Bad, ca.		3,82 m ²
Flur, ca.		4,28 m ²
Wohnen, ca.		19,13 m ²
Schlafen, ca.		12,21 m ²
Loggia, ca.	$3,36 \times 1,00 \times 0,25 =$	<u>0,84 m²</u>
Summe	rd.	49,00 m ²

Summe Erdgeschoss rd. 140,00 m²



Summe Erdgeschoss	rd.	140,00 m ²
1. Obergeschoss, wie EG		140,00 m ²
2. Obergeschoss, wie EG		<u>140,00 m²</u>

Wohnfläche gesamt rd. **420,00 m²**

Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca.	20,24 x 9,865 x 4 =	rd.	799,00 m ²
6er - Garage, ca.	17,50 x 6,00 =	rd.	105,00 m ²
2er - Garage, ca.	5,50 x 6,00 =	rd.	33,00 m ²

12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

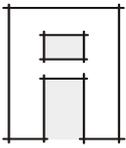
Die Alterswertminderung entspricht gemäß § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag zur Gesamtnutzungsdauer (GND) - lineare Alterswertminderung.

Das Wohnhaus wurde mit Baugenehmigung von 1962 errichtet und vermutlich zuletzt Anfang der 2000er Jahre oder früher teilmodernisiert (s. Erläuterungen unter Punkt 9). Die Garagen wurden soweit bekannt ist, mit Baugenehmigungen von 1991 „Neubau von 6 PKW - Garagen“ und 2015 „Neubau von 2 PKW - Garagen“ errichtet.

Für das Wohngebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von 62 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von etwa 6 Punkten*, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 31 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 61 % des Herstellungswertes.

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von je 70 Jahren ergibt sich für die Garagen mit einem Gebäudealter von 33 bzw. 9 Jahren eine Restnutzungsdauer von 37 bzw. 61 Jahren mit Alterswertminderung von 47 % bzw. 13 % des Herstellungswertes.

*als Allgemeinansatz, es bestehen Unterschiede je Wohneinheit



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.

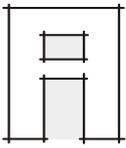
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

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 Mehrfamilienhaus, bei dem hinsichtlich seiner Gebäudestruktur die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Demnach ist das Ertragswertverfahren Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Sachwertverfahren angewendet. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Ertragswertverfahren

Der vorläufige Ertragswert wird nach § 27 ImmoWertV aus dem Bodenwert, dem Reinertrag (Rohertrag aus marktüblich erzielbaren Erträgen, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht hierbei i.d.R. dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich sodann aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Objektnutzung:

Die drei Wohneinheiten im Erdgeschoss sind vermietet (s. Anwesende), die übrigen Wohnungen sind schon längere Zeit unbewohnt und wurden teilweise noch nicht geräumt. Soweit bekannt ist, sind zwei Garagen vermietet, nähere Informationen liegen nicht vor.

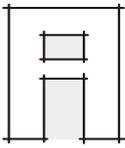
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:	13,80 € / m ² WFL, je GA 104,- € / a
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 351,- € / a, je GA 46,- € / a
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert für Mehrfamilienhäuser (> 4 WE) im ehemaligen Kreis Aachen, WFL 425 +/- 225 m², modifizierte Restnutzungsdauer 34 +/- 13 Jahre, 137 Kauffälle, wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen mit 2,4% +/- 2,0% angegeben. Für das Bewertungsobjekt, wird im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt, sowie auf die bereits erläuterten Merkmale, der Liegenschaftszinssatz mit 3,0 % angesetzt.



Mietertrag:

Die derzeitigen Mieten liegen nach Angaben der Beteiligten inkl. Nebenkostenvorauszahlung (ohne Heizkosten und Strom) bei rd. 340,- € für die Wohnung EG rechts, 310,- € für die Wohnung EG Mitte und 330,- € für die Wohnung EG links (dort NK 50,- € / M), demnach liegt die Kaltmiete dort bei rd. 5,80 € / m² (Mietverträge wurden nicht vorgelegt).

Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg (ab 01.01.2024) kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, (fiktive) Baujahrguppe 1971 bis 1980 (Eingliederung entsprechend des Modernisierungsgrads), zwischen 4,80 € und 6,35 € / m² Wohnfläche angesetzt werden. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Wohnungsgröße, angenommene Ausstattung* und Zuschnitt der jeweiligen Einheiten) von u.a. Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen (Stellplatz- und Gartennutzung je unter Annahme gemeinschaftlicher Nutzung). Die Räumung der unbewohnten Wohneinheiten, sowie die Instandsetzung der dort vorhandenen Schäden und Mängel, ohne Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen, wird hierbei vorausgesetzt:

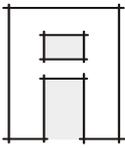
*Wohnungen in den Obergeschossen überwiegend nicht besichtigt, daher hier Schätzungen

Wohneinheiten EG	5,80 € / m ²
Wohneinheiten Obergeschosse	5,00 € / m ²
Garage, je	60,00 € / M

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Punkt 9)

- bodenbezogen Risiko KAG - Kosten	- 8.000,00 €
- bauwerksbezogen Schäden / Mängel / Risiken, pauschal	- <u>100.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 108.000,00 €

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



Monatlicher Rohertrag Flst. 1434

Wohneinheiten EG, rd. 140 m ² x 5,80 €	812,00 €	30%
Wohneinheiten 1. OG, rd. 140 m ² x 5,00 €	700,00 €	26%
Wohneinheiten 2. OG, rd. 140 m ² x 5,00 €	700,00 €	26%
Garagen, 6 x 60,00 €	360,00 €	13%
Garagen, 2 x 60,00 €	<u>120,00 €</u>	5%
Summe	2.692,00 €	100%

Jahresrohertrag 2692,- € x 12 = rd. 32.300,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 13,80 € x 420 m ² + 8 x 104,- €	6.628,00 €
Verwaltungskosten 351,- € x 9 + 46,- € x 8	3.527,00 €
Mietausfallwagnis 32.300,- € x 0,02	646,00 €
rd. 33 %	<u>- 10.800,00 €</u>
Jahresreinertrag	21.500,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 160.700,- € x 3,0 %	<u>- 4.820,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	16.680,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 31 Jahre, 3,0 % = 20,00

Kapitalisierungsfaktor RND 37 Jahre, 3,0 % = 22,17

Kapitalisierungsfaktor RND 61 Jahre, 3,0 % = 27,84

20,00 x 16.680,- € x 0,82 + 22,17 x 16.680,- € x 0,13

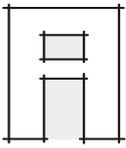
+ 27,84 x 16.680,- € x 0,05 344.800,00 €

vorläufiger Bodenwert 160.700,00 €

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 505.500,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 108.000,00 €

Ertragswert rd. 398.000,00 €



15) Sachwertverfahren

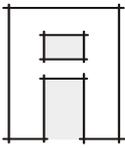
a) Modellbeschreibung

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.



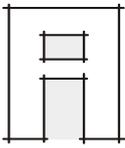
Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse / ggf. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Baumängel und -schäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene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

b) Herstellungskosten

Gebäudetyp 4.2 MFH mit 7 bis 20 WE inkl. 19 % Baunebenkosten

Kostenkennwertgruppe	765 - 1.105,- €
angesetzter Gebäudestandardkennwert	< 3 - 20 %
gewichteter Kostenkennwert	612,- € / m ²
Faktor WFL	1,00
Faktor Dreispänner	0,97
angepasster Kostenkennwert rd.	594,- € / m ²
Wohnhaus:	799 m ² BGF
Baupreisindex 2010 = 100 - II/2024 = 182,8	x 1,828
Regionalfaktor	1,0
angepasster Kostenkennwert	1.086,- € / m ²

Gebäudetyp 14.1	Einzel- Mehrfachgaragen	
	inkl. 12 % Baunebenkosten	Standardstufe 3 - 5
	Kostenkennwertgruppe	245 - 780,- €
	Garage:	41 m ² BGF
angesetzter Gebäudestandardkennwert		3,0
gewichteter Kostenkennwert		245,- € / m ²
Baupreisindex 2010 = 100 - IV/2023 = 178,9		x 1,828
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		448,- € / m ²



c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus

799 m ² BGF x 1.086,- €	867.700,00 €
Alterswertminderung 61 %	- <u>529.300,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	338.400,00 €

6er - Garagen

105 m ² BGF x 448,- €	47.000,00 €
Alterswertminderung 47 %	- <u>22.100,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	24.900,00 €

2er - Garagen

33 m ² BGF x 448,- €	14.800,00 €
Alterswertminderung 13 %	- <u>1.900,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	12.900,00 €

Summe, vorläufiger Sachwert 376.200,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert: -

Gartenhaus ohne zusätzlichen Wertansatz

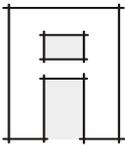
vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

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:

$$376.200,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,828 \times 0,39 = \text{ rd. } 22.400,00 \text{ €}$$

Übersicht

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	376.200,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	22.400,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>160.700,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	559.300,00 €



d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen werden für Mehrfamilienhäuser keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Die Differenz des vorläufigen Ertragswerts zum ermittelten vorläufigen Sachwert beträgt rd. - 10 %, was unter Berücksichtigung der aktuell sinkenden Nachfrage auf dem Immobilienmarkt, sowie der Objektlage, dessen Struktur, Zustand und Nutzbarkeit, der Marktanpassung entsprechen dürfte (Faktor 0,90).

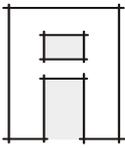
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Punkt 9)

- bodenbezogen Risiko KAG - Kosten	- 8.000,00 €
- bauwerksbezogen Schäden / Mängel / Risiken, pauschal	- <u>100.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 108.000,00 €

Flst. 1434

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	559.300,00 €
Marktanpassung × 0,90	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	503.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>108.000,00 €</u>

Sachwert **rd.** **395.000,00 €**



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."

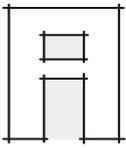
Der Verkehrswert ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale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

Bei dem Objekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag überwiegend vermietetes Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten, im Zentrum von Stolberg. Der Verkehrswert wird in Bezug auf die Gebäudestruktur und Nutzung, sowie unter Berücksichtigung vorhandener Vergleichsparameter, anlehnend an den Ertragswert ermittelt. Das Sachwertverfahren wurde lediglich stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objekt-spezifischen Merkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

Flst. 1434

Ertragswert	398.000,00 €
Sachwert	395.000,00 €

Verkehrswert **rd. 398.000,00 €**



Laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, liegt der Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, im ehemaligen Kreis Aachen, 137 Kauffälle, bei 19,4 +/- 5,9. Der Rohertragsfaktor des Objekts liegt (ohne Berücksichtigung der BOG) bei rd. 15,7*.

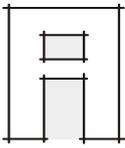
Der Durchschnittswert (Mittelwert) für Mehrfamilienhäuser, im ehemaligen Kreis Aachen, (modifizierte) Restnutzungsdauern 34 +/- 13 Jahre, durchschnittliche Wohnfläche 425 m² +/- 225 m², liegt bei 1.375,- € +/- 520,- €. Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche, ergibt sich für das Wohnhaus, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein Wert von rd. 1.200,- € / m^{2*} und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Wert von rd. 950,- € / m^{2*} WFL.

*je unter Berücksichtigung des Wohnhauses inkl. Garagen

17) Ideeller Hälfteanteil

Der ideelle Hälfteanteil wird mit einem Abschlag von rd. 5 % ermittelt, da die Entscheidungsfreiheit der Partner eingeschränkt ist:

$$398.000,00 \text{ €} \times 0,5 \times 0,95 = \text{rd. } 189.100,00 \text{ €}$$



18) Ersatzwerte

lfd. Nr. 2

Ferngasleitungsrecht für die Thyssengas GmbH in Duisburg - Hamborn. Mit Bezug auf die Bewilligung* vom 16. April 1969 eingetragen am 12. September 1969 und hierher übertragen am 15. Dezember 1983.

*die entsprechende Urkunde ist in Bezug auf den Hochwasservorfall von 2021 nicht mehr vorhanden und kann daher von Seiten des Grundbuchamts nicht mehr zur Verfügung gestellt werden, keine näheren Auskünfte

Laut aktueller Leitungsauskunft der Thyssengas GmbH verläuft die betroffene Leitungstrasse nicht direkt über das zu bewertende Grundstück, Flst. 1434 (Lage lt. Planunterlagen unmittelbar hinter der südwestlichen Grundstücksecke in etwa 3 bis 4 m Entfernung). Die Gasfernleitung ist in einem Schutzstreifen verlegt, zur Dimension des Schutzstreifens wurden keine Angaben gemacht, es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. ein Teilbereich des Schutzstreifens auf dem Grundstück liegt (s. Informationsschreiben und Übersichtsplan rote Markierung / Anlage). Es wird innerhalb dieses Gutachtens davon ausgegangen, dass erhebliche Werteeinflüsse durch das Recht nicht entstehen. Aufgrund der o.a. Angaben wird der Ersatzwert neutral angesetzt.

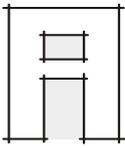
Ersatzwert II/2

0,00 €

lfd. Nr. 4

Durch den Tod des Berechtigten auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung - bedingter Rückübertragungsanspruch - für XXXXXXXXXXXX. Bezug: Bewilligung vom 10.01.2012 (UR-Nr. 42/2012 B, Notar XXXXXX, Stolberg). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 6. Eingetragen am 13.01.2012.

Laut Urk Nr. 42/2012 B II.3 erlischt der Rückübertragungsanspruch mit dem Tode des Veräußerers. Soweit bekannt ist (Angaben des Eigentümers), war der Berechtigte zum Stichtag bereits verstorben. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung durch das Recht nicht mehr stattfindet.



Demnach wird der Ersatzwert des Rechts II/4 bemessen mit:

Ersatzwert II/4

0,00 €

Sollte der Rückübertragungsanspruch dennoch weiter bestehen, so ist mir die rechtliche Lage bezüglich des Rechtsanspruchs nicht bekannt und ich bitte in diesem Falle das Gericht, den Ersatzwert festzusetzen.

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

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die meisten Wohneinheiten im Objekt nicht besichtigt werden konnten und dass demnach unklar ist, in welchem Ausstattungs- und Unterhaltungszustand sich diese Wohnungen befinden. Dies betrifft auch die haustechnischen Anlagen und ggf. vorhandene Feuchteschäden in Bezug auf Wärmebrücken, Rohrbrüche und Undichtigkeiten an den Außenbauteilen. In Bezug auf diese Unwägbarkeiten wurden innerhalb der Berechnungen pauschale Risikoabschläge angesetzt, die i.d.R. nicht den tatsächlichen Instandsetzungskosten entsprechen.

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 09.08.2024

Dipl. Ing. Iris Ackermann

