

GUTACHTEN

Amtsgericht Eschweiler

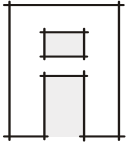
- 43 K 04 / 20 -

über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks mit Einliegerwohnung
(Flst. 637) in Stolberg / Werth, Schillerstraße 40



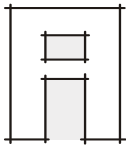
Verkehrswert 551.000,00 €

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.



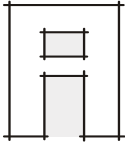
KURZBESCHREIBUNG

Freistehendes Einfamilienhaus als Teilhinterlieger (Flst. 637) mit Einliegerwohnung in EG (rd. 118 m² Wohnfläche inkl. Terrassenanteil), Hauptwohnung in OG und DG (rd. 220 m² Wohnfläche inkl. Terrassenanteil), Teilunterkellerung, sowie Anbau mit Nebenräumen und Garage, Schillerstraße 40, 52224 Stolberg - Werth, BJ unbekannt, letzter Umbau / Modernisierung 2002, Grundstücksgröße 1.717 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



Der Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks mit Einliegerwohnung
in Stolberg / Werth, Schillerstraße 40

Katasterbezeichnung: Gemarkung Gressenich
Flur 28
Flurstück 637
Gebäude- und Freifläche
Schillerstraße 40
groß: 17,17 ar

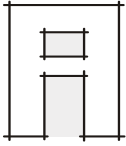
Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Gressenich
Blatt 870, lfd. Nr. 13

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 08.02.2022, mit:

551.000,00 €

In Worten: Fünfhunderteinundfünfzigtausend Euro

Ideeller Hälfteanteil 262.000,00 €



Der Wertermittlung liegt folgende Literatur zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) 51. Auflage - 2020

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

Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Kleiber 9. Auflage 2022

Baukosten 2018, Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel

Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien

Fischer, Lorenz 2. Auflage 2017

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 2022 und Bodenrichtwerte 2022 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel - Stadt Stolberg

Flurkarte - Katasteramt Städteregion Aachen

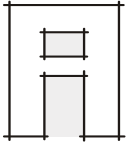
Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Stolberg

Auskunft Altlasten - Umweltamt AC

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

Die Bauakte und die Grundbuchakte zum Objekt wurden bei dem Flutereignis im Juli 2021 überschwemmt und konnten daher nicht eingesehen werden. Bis auf das Datum zur letzten Umbaumaßnahme (2001 - 2003), konnten von Seiten der Stadtverwaltung keine Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Die Eigentümer bzw. deren Bevollmächtigte wurden vor Ort nicht angetroffen, die Mieter ermöglichten den Zutritt. Hinsichtlich fehlender Unterlagen, wurde ein grobes Aufmaß durchgeführt. Innerhalb dieses Gutachtens musste überwiegend von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zur tatsächlichen Sachlage, insbesondere betreffend das Baujahr, Art und Umfang von Baumaßnahmen und - genehmigungen, sowie die Qualität der baulichen Ausführungen und Gebäudekonstruktion, nicht ausgeschlossen werden.



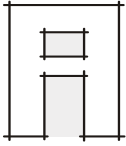
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 10 - 15
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 16
6) Baugrund	S. 17 - 18
7) Bodenwert	S. 18 - 19
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 20 - 22
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 23 - 24
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 25 - 26
11) Massen und Flächen	S. 27 - 28
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 29
13) Wertermittlungsverfahren	S. 30
14) Sachwertverfahren	S. 31 - 34
15) Ertragswertverfahren	S. 35 - 37
16) Verkehrswert	S. 38
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 39 - 40
18) Ideeller Hälfteanteil	S. 41

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Auskunft Baulastenverzeichnis
4. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
5. Objektaufnahmen*

*auf Wunsch der Mieter wurden keine Innenaufnahmen der Einliegerwohnung erstellt



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes und des ideellen
Hälfteanteils aufgrund des Auftrages und
Beschlusses vom 27.12.2021 des Amtsgerichts
Eschweiler in dem Zwangsversteigerungs-
verfahren - **43 K 04 / 20** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Gressenich
Flur 28
Flurstück 637
Gebäude- und Freifläche
Schillerstraße 40
groß: 17,17 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Gressenich
Blatt 870, lfd. Nr. 13

Eigentümer:

XXXX
XXXX
- Anteil $\frac{1}{2}$ -
XXXX
XXXX
- Anteil $\frac{1}{2}$ -

*Miteigentümer ist verstorben, Insolvenzverwalter über
dessen Nachlass ist XXXX

Katasteramt:

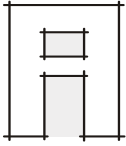
StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10, 52070 Aachen

Bewertungstichtag:

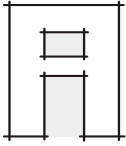
08.02.2022

Zubehör:

Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör



Denkmal:	kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste
Bauaufsichtsbehörde:	Stadt Stolberg, Bauordnungsamt - Rathaus
Grundbuch II. Abt.:	<i>lfd. Nrn. 1 - 5</i> gelöscht <i>lfd. Nr. 6</i> Lastend auf dem Anteil XXXX (Abt. I Nr. 6.1): Auflassungsvormerkung für XXXXXXXXXX. Bezug: Bewilligung vom 15.02.2012 (UR-Nr. 242/E/2012, Notar XXXXXXXXXX, Aachen). Eingetragen am 30.01.2013. <i>lfd. Nr. 7</i> Lastend auf dem Anteil des XXXXXXXXXX: Über das Vermögen des XXXXXXXXX, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Aachen, 93 IN 191/17). Eingetragen am 06.03.2018. <i>lfd. Nr. 8</i> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 04/20). Eingetragen am 04. 02. 2020. 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.
Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 637, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.



3) Ortsbesichtigung

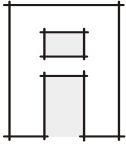
08.02.2022

Der Ortstermin wurde der Miteigentümerin und dem Insolvenzverwalter über den Nachlass des Miteigentümers schriftlich angezeigt, mit der Bitte den Zutritt zu ermöglichen, die Mieter zu informieren und vorhandene Unterlagen zum Objekt zur Verfügung zu stellen. Vor Ort wurde, bis auf die Mieter der Einliegerwohnung, niemand angetroffen*.

Die Mieter waren nicht informiert, ermöglichten aber dennoch den Zutritt zu beiden Wohneinheiten. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss ist bewohnt und vermietet, die Hauptwohnung im Ober- und Dachgeschoss wurde zuletzt eigengenutzt und ist nach Angaben der Anwesenden, seit etwa Mitte 2018 unbewohnt (nicht komplett geräumt, Küche bis auf Elektrogeräte noch eingebaut, private Gegenstände liegen noch herum). Ein Zimmer im OG, sowie Teilbereiche der außerhalb der Wohnungen liegenden Nebenräume im Erdgeschoss (Abstellflächen) konnten nicht besichtigt werden. Vor Ort wurde hinsichtlich fehlender Unterlagen ein grobes Aufmaß durchgeführt (Außenmaße teils durch Abtragung aus geoportal). Auf Wunsch der Mieter, werden keine Innenaufnahmen der Einliegerwohnung veröffentlicht.

*Auftragsgemäß wurden die Eigentümer darauf hingewiesen, dass der Wert der Inneneinrichtung im Falle der Zutrittsverweigerung notfalls nach äußerem Eindruck geschätzt werden wird, dass die auf dem nicht festgestellten Zustand des Versteigerungsobjekts beruhende Unrichtigkeit in der Wertfestsetzung geduldet werden muss, dass dies auch für andere Faktoren gilt, die nur im Rahmen einer Innenbesichtigung festgestellt werden können und dass ein erneuter Ortsbesichtigungstermin nur bestimmt werden wird, wenn es für die Zutrittsverweigerung beim ersten Termin gewichtige und nachvollziehbare Gründe gab.

Anwesende am 08.02.2022: - XXXXXXXXXXXXX (Mieter / EG)
- Unterzeichnende



4) Grundstücksbeschreibung

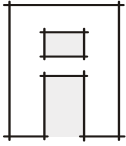
Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg / Werth, an der Schillerstraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 5 km nordöstlich des Stadtzentrums von Stolberg. Stolberg liegt in der Städtereion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neu erschlossenen Wohngebieten. Der Ort hat ein modernes Einkaufszentrum mit vielfältigem Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe u.a. Glas, Stahl, Chemie angesiedelt.

Der Ortsteil Werth liegt mit rd. 1.000 Einwohnern auf einem Höhenrücken an der südlichen Stadtgrenze von Eschweiler, umgeben von ländlich geprägten Ortsteilen mit hohem Landwirtschaftsanteil. Die innerörtliche Bebauung besteht überwiegend aus Wohnhäusern (Altbestand und Neubaugebiete). Innerhalb der Ortslage sind keine Geschäfte für den täglichen Bedarf vorhanden (Geschäfte befinden sich in den benachbarten Ortsteilen). Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / Ost, rd. 5 km nördlich).

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend ebenfalls aus zweigeschossigen Wohngebäuden (meist Altbauten) in Hausgruppen. Unmittelbar nördlich grenzen Flächen für die Landwirtschaft an.

Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel Richtung Stolberg und Eschweiler sind im Ortsteil vorhanden. Eine Haltestelle befindet sich unmittelbar neben dem Objekt („Werth Markt“). Die Wohnlage ist noch als mittel einzustufen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.



Erschließung:

Die Schillerstraße ist eine innerörtliche Gemeindestraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen innerhalb des Ortsteils. Die Straße hat Gefälle Richtung Osten und ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, mit einseitigem Parkstreifen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt.

Laut Auskunft der Stadt Stolberg fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach BauGB mehr an. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Straßenbaumaßnahmen, die Beitragspflichten nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen, sind in absehbarer Zeit nicht zu erwarten*.

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

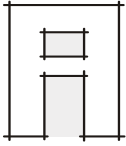
Das Grundstück ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Gas, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 637 ist 1.717 m² groß bei unregelmäßigem Zuschnitt. Das Grundstück hat an der Straße lediglich eine Breite von etwa 6 m. Diese etwa 11 m tiefe Fläche dient als Einfahrt zu dem sich hinter der Straßenbebauung öffnenden Grundstück (die Bebauung liegt „in zweiter Reihe“ hinter dem Wohnhaus Hausnr. 42 - Flst. 638, s. Lageplan / Anlage). Das Grundstück öffnet sich dort nach Osten hin auf eine Gesamtbreite von i.M. 25 m, bei einer Resttiefe von ca. 65 m - 70 m (der hintere Grundstücksbereich von etwa 20 m - 25 m Tiefe befindet sich bereits im Außenbereich und ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen).

Die Geländeoberfläche hat leichtes Gefälle Richtung Norden (zum Garten hin). Die Bebauung ist von Süd nach Nord ausgerichtet. Der Sockel der Einliegerwohnung liegt im Frontbereich unter Geländeniveau und im hinteren Gartenbereich etwa auf Geländehöhe.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiven, zweigeschossigen freistehenden, teilunterkellerten Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, sowie mit einem eingeschossigen Anbau und mit einer Garage bebaut.



Der östliche Bereich des Anbaus wird zu Wohnzwecken genutzt (Wohnbereich Einlieger und Dachterrasse OG Hauptwohnung) und der westliche, von der Garage aus zugängliche Bereich dient als Nebenraum (Abstellzwecke).

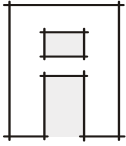
Im Objekt sind zwei Wohneinheiten vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich eine, zum Treppenhaus abgeschlossene Einliegerwohnung, die drei Zimmer, Küche, Diele, Bad und Terrasse, sowie das interne Treppenhaus zum Kellergeschoss, welches als Waschküche und zu Abstellzwecken genutzt wird, beinhaltet. Die Wohnfläche beträgt inkl. Terrassenanteil rd. 118 m². Die Wohnung war zum Stichtag vermietet.

Im Ober- und Dachgeschoss liegt die Hauptwohnung, die zum Treppenhaus nicht abgeschlossen ist. Die Wohnung beinhaltet im Obergeschoss zwei bis drei Zimmer (ein Raum nicht zugänglich), Küche, Flur, Diele, Bad, Balkon und Terrasse. Im Dachgeschoss, das über die interne, offene Treppe im Wohnbereich zugänglich ist, befindet sich eine Galerie, sowie zwei Zimmer (ein Zimmer mit integriertem Heizungsraum) und ein WC. Die Gesamtwohnfläche der Hauptwohnung liegt bei rd. 220 m² inkl. Terrassenanteil. Die Wohnung steht seit ca. 2018 leer (private Gegenstände, sowie die Einbauküche ohne Elektrogeräte sind noch vorhanden).

Besonderheiten / fehlende Unterlagen:

Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Laut der historischen Grundkarte mit Fortführung von 1958 (früheres Kartenmaterial konnte nicht eingesehen werden), waren zu diesem Zeitpunkt bereits Gebäudebereiche in L-Form vorhanden (ggf. Querriegel zu Wohnzwecken mit hinterem Anbau, s. Abb 1, S. 13). Die Grundstücke waren zu diesem Zeitpunkt noch in Längsrichtung aufgeteilt (vermutlich ein gemeinsamer Eigentümer). Auf der Grundkarte mit Fortführung von 1981 ist eine Gebäudeerweiterung im seitlichen Bereich erkennbar.

Seit der Umbaumaßnahme von 2002 (vermutlich mit Aufstockung und ggf. Erweiterung) verblieb das Gebäude, soweit ermittelt werden konnte, in unveränderter Ausführung. Zum genauen Umfang der letzten Umbau- und Modernisierungsmaßnahme, die nach Auskunft der Stadt Stolberg zwischen 2001 und 2003 stattfand (Rohbauabnahme 2002), insbesondere betreffend die



Gebäudekonstruktion und den Umfang der durchgeführten Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen, sowie zur fachlichen Qualität deren Ausführung, liegen ebenfalls keine Unterlagen vor.

Zur Ermöglichung der Berechnungen wird innerhalb dieses Gutachtens davon ausgegangen, dass die Ursprungsbebauung etwa 1950 errichtet wurde und dass die Bestandsgebäude, deren genaue bauliche Struktur hier nicht bekannt ist, bei der letzten Sanierungsmaßnahme überwiegend in die derzeitige Bebauung integriert wurden.

Detailliertere Angaben können nicht gemacht werden, daher sind Abweichungen zu den hier angesetzten Parametern nicht auszuschließen. Dieser Umstand wird durch einen pauschalen Risikoabschlag unter „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ berücksichtigt.

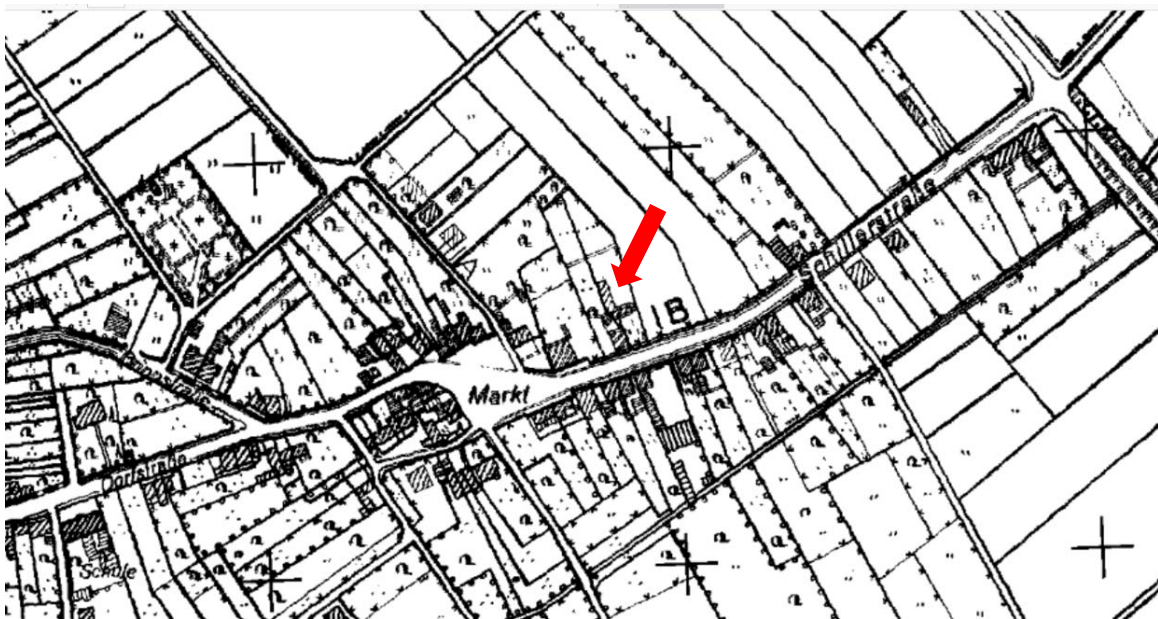
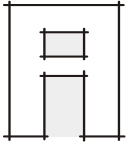


Abb. 1 - Auszug Deutsche Grundkarte / Fortschreibung 1958



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.

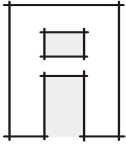
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(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 vorderen Grundstücksbereichs 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 im vorderen Grundstücksbereich „gemischte Baufläche (M)“ aus. Der hintere Bereich mit einer Tiefe von rd. 20 m - 25 m (Fläche lt. Vermessung geoportal ca. 484 m²), ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen (s. Abb. 2).

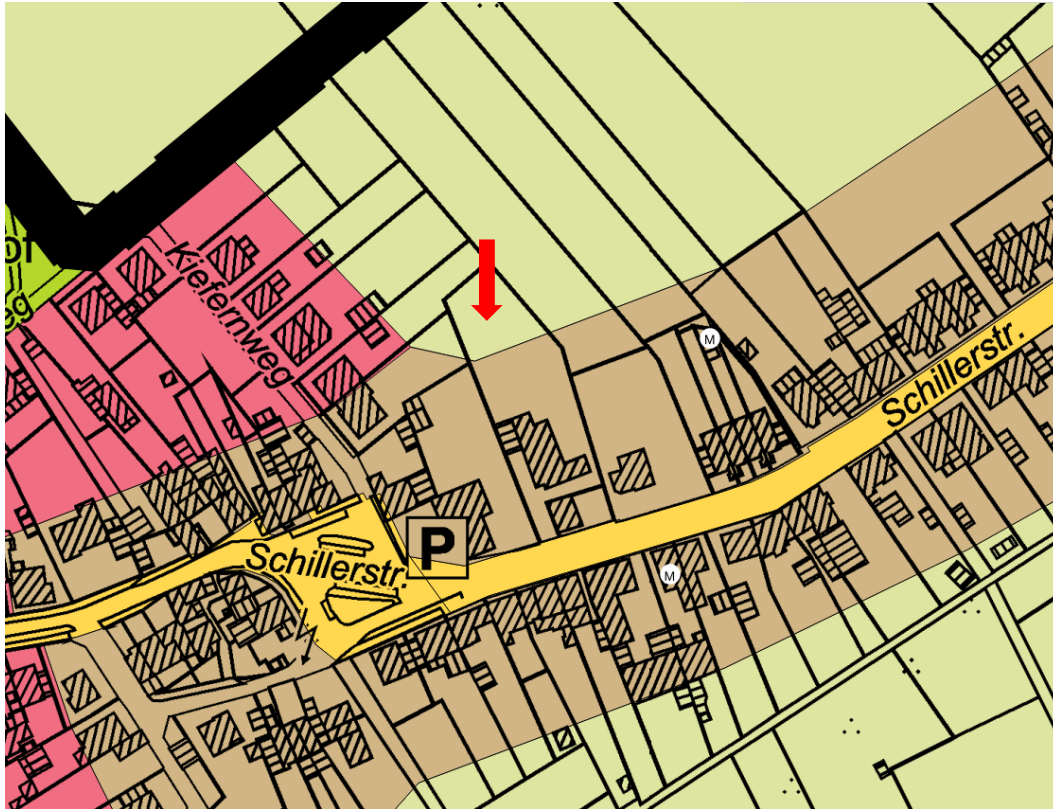
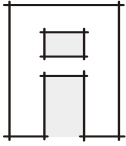


Abb. 2 - Auszug Flächennutzungsplan
(Flst. 637 mit Ausweisung Mischbaufläche / braun und Fläche für die Landwirtschaft / grün)



5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur:

Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Im Anschluss an die provisorische Herleitung einer Notversorgung, also in den kommenden Jahren, soll die schrittweise Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die endgültige Erneuerung bzw. Wiederherstellung der Straßenanlagen durchgeführt werden. Zum genauen Zeitrahmen dieser Maßnahmen können derzeit noch keine Angaben gemacht werden. Nach jetzigem Kenntnisstand werden die Instandsetzungsmaßnahmen der durch die Überflutung bedingten Straßen- und Leitungsschäden, ohne Kostenbeteiligung der Anwohner durchgeführt.

Gebäude:

Der Ortsteil Werth war, soweit bekannt ist, nicht direkt von dem Hochwassereignis betroffen. Dies betrifft demnach auch das Gebäude Schillerstraße 40.

Auswirkungen:

Risiken:

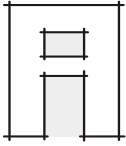
- Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Stadtkerns von Stolberg, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur
- ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis, dessen allgemeine Folgen und Unsicherheiten

Chancen:

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

Resümee:

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



6) Baugrund

- Altlasten

Nach Angaben des Umweltamts, besteht für das zu bewertende Grundstück derzeit keine Eintragung im Kataster über altlastenverdächtige Flächen. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens allerdings nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

- Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen

Im Bereich von Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen des Stolberger Stadtgebietes erhöhte Konzentrationen an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich und somit schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen 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).

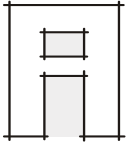
(2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen 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 inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern. In den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert.



Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen (detaillierte Auskunft s. Stellungnahme / Anlage)*.

*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Beeinflussung des Verkehrswertes nicht stattfindet. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden 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.

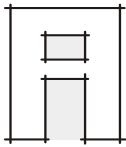
7) Bodenwert

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 01.01.2022, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für Werth.

Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht liegen die Preise für private Gartenlandflächen, die unmittelbar an das Wohnhausgrundstück angrenzen (Auswertungen von 2019 bis 2021) bei rd. 15% des Bodenrichtwerts mit einer Standardabweichung von +/- 12%.

Der vordere Bereich des Grundstücks wird entsprechend seiner Ausweisung als Bauland bewertet. Für den hinteren, als „Landwirtschaftsfläche“ ausgewiesenen Bereich werden hinsichtlich seiner Lage und Nutzungsmöglichkeit als hausnahes Gartenland rd. 15 % des Bodenrichtwerts angesetzt (Ansatz unter BOG).



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 werden zur Vermeidung von Wertverzerrungen hier die Gartenlandflächen angesetzt.

Flurstück 637

Richtwert	200,- € / m ²
Grundstücksgröße	1.717 m ²
Gartenland, rd.	484 m ^{2*}
Bauland, rd. $1.717 \text{ m}^2 - 484 \text{ m}^2 =$	1.233 m ²

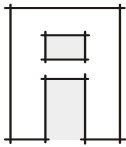
*s. Erläuterung unter Punkt 4) - Entwicklungszustand

Bauland	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe i.M. rd. 45 m	- 9 %
Beschaffenheit / Topographie	- 1 %
Zuschnitt*	<u>- 5 %</u>
Summe der Zu- und Abschläge	- 15 %

*Hinterlieger mit eigener Erschließung von der Straße aus

angepasster Bodenwert

Bauland $200,- \text{ €} \times 0,85 =$	170,- € / m ²
Gartenland $200,- \text{ €} \times 0,15 =$	30,- € / m ²
Bauland	
$1.233 \text{ m}^2 \times 170,- \text{ €} =$	209.610,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 209.600,00 €
<i>BOG / Gartenland</i>	
$484 \text{ m}^2 \times 30,- \text{ €} =$	rd. + 14.500,00 €



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigung vor Ort und nach baujahrstypischen Abschätzungen, Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind nicht auszuschließen

1. WOHNHAUS

ggf. teils Altbausubstanz

Keller

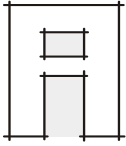
Teilunterkellerung, Höhe ca. 1,80 m

- Nutzung: Waschküche für Einliegerwohnung
- Wände: Mauerwerk oder Beton, gekälkt, Fliesensockel
- Decke: massiv, Beton
- Boden: Sohle massiv, Boden gefliest
- Treppe: wohnungsinterne Kellertreppe und Kelleraußentreppe, je massiv mit Fliesenbelag
- Fenster: Stahl- Kellerfenster mit Vergitterung

Geschosse

- Wände: Mauerwerk, vermutlich Bimssteine, Kalksandsteine o.ä. Mauersteine, ggf. teils älteres Mauerwerk, Fassade Verblendsteinschale, Wände innen verputzt / Strukturputz, teils tapeziert
- Decken: Geschossdecken massiv, teils abgehängt, Spots DG Holzbalkendecke
- Böden: überwiegend Fliesenbeläge, teils Stäbchenparkett
- Treppen: Geschosstreppe EG massiv mit Plattenbelag, Schmiedeeisengeländer, Treppenhauswände Strukturputz

wohnungsinterne Geschosstreppe OG als offene Holztreppe mit Holzgeländer, DG ohne Brüstung
- Fenster: Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung (Isopane Silverstar BJ 2001), Obergeschosse ohne Rolläden, DG teils Dachflächenfenster, Holzrahmen mit Isolierverglasung



- Türen: Terrassentüren Alu / Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung, Innentüren glatte abgesperrte Holztüren in Holzzargen, teils mit Katzenklappen, eine Glastür
- Kamin: Kamin mit Heizeinsatz in Wohnbereich OG, Bekleidung Natursteinplatten
- Balkon: Lage an Ostseite, Zugang von Küche OG, Betonplatten, Brüstung Klinker, Überdachung in Holzkonstruktion mit Lichtwellplatten

Dach

- Konstruktion: Hauptgebäude mit ausgebautem Satteldach in L - Form, Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung

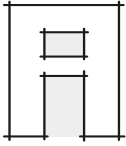
Anbau mit Flachdach, Nutzung als Dachterrasse, Betonplattenbelag, Schmiedeeisengeländer, teils massive Brüstung, Teilüberdachung in Holzkonstruktion ca. 4 m x 3 m, Lichttrapezplatten

2. SANITÄR

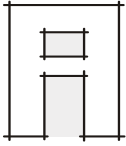
- KG: Anschlüsse für Waschmaschine, Bodenablauf
- EG: Küche mit Anschlüssen für Abwasser, Strom und Wasser vorhanden, Boden Fliesen (teils Risse), Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, Wände verputzt

Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC, überwiegend Fliesen, natürlich entlüftet
- OG: Küche mit Anschlüssen für Kanal, Strom und Wasser vorhanden, Boden Fliesen, Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, Wände Tapete, Decke abgehängt, Spots, bis auf Elektrogeräte noch möbliert

Bad mit Einbauwanne, Waschtisch und WC, komplett Fliesen, (Anschlussstelle Steigleitung offen), Handtuchwärmer, natürlich entlüftet



-
- | | |
|------------------------|--|
| - DG: | WC mit Waschbecken, komplett Fliesen, natürlich entlüftet |
| 3. VERSORGUNGSLTG. | Wasser, Strom, Gas Telefon, Entwässerung: Kanal |
| 4. ELEKTRO | Elektroanlage vermutlich modernisiert oder zum Zeitpunkt des Umbaus erneuert, Unterverteilung in Treppenhaus OG |
| 5. HEIZUNG | Gaszentralheizung, Brennwerttherme Fa. Vaillant ecoTec plus VC/VCW, Aufhängung in DG, Wärmeverteilung über Heizkörper, Warmwasserbereitung über Heizung, Warmwasserspeicher Fa. Vaillant |
| 6. GARAGE | massive Konstruktion, Boden Verbundstein, Mauerwerk innen verputzt, Fassade Verblendstein, flachgeneigtes Pultdach, Stahlschwinger |
| 7. ANBAU | westlicher Teilbereich Anbau mit Nutzung zu Abstellzwecken (H ca. 2,10 m), Zugang von Innenbereich der Garage (dort offen gestaltet), massive Konstruktion, Mauerwerk oder Beton, innen verputzt, Fassade Verblendstein, Boden massiv, teils Fliesen, massives Flachdach mit Nutzung als Dachterrasse von Wohnung OG aus, Feuchteschäden ersichtlich, Außentreppe zu Dachterrasse abgesackt / defekt |
| 8. AUSSENANLAGEN | |
| - Zuwegung / Einfahrt: | Verbundsteinpflaster |
| - Garten: | Garten überwiegend Rasen, seitlich Hecken und Sträucher, teils Baumbestand und Bepflanzung, leichtes Gefälle nach Nordost, Terrasse Betonplatten, Außentreppe zu Dachterrasse / Anbau abgesackt, Einfriedung Hecken |
-



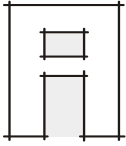
9) Baulicher Gebäudezustand

a) Wohnhaus mit Anbau und Garage

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt. Die letzte umfangreiche bauliche Maßnahme fand ca. 2002 statt. Zum genauen Ausmaß und zur Verarbeitung können keine Angaben gemacht werden, da hier keinerlei Unterlagen zum Objekt vorliegen. Vermutlich verblieben dabei Teilbereiche der Gebäudekonstruktion im ursprünglichen Zustand. Soweit ersichtlich wurden die technischen Anlagen (Elektro- und Heizungsanlage), die Fenster, die Dachhaut, die Fassade sowie der Innenausbau erneuert (Mauerwerk, Dachkonstruktion und Decken ggf. teils ursprünglich).

Die Hauptwohnung im Ober- und Dachgeschoss ist seit 2018 nicht mehr bewohnt. Die Wohnung ist nicht komplett geräumt, in allen Bereichen liegen noch persönliche Gegenstände herum, teils sind noch Schränke vorhanden, die Küche ist noch möbliert, die Elektrogeräte wurden entfernt (dort Schimmelbildung im Sockelbereich). Im Bad ist im Bereich der Außenwand bodennah die Anschlussstelle der Steigleitungen freigelegt (Ursache unbekannt). Ein Raum im OG war verschlossen (Nutzung unbekannt). Im Objekt sind gefangene Räume vorhanden, die Wohnung im OG / DG ist nicht in sich abgeschlossen (Treppenhaus zu EG offen). Die Galerie im Dachgeschoss hat zur Treppe hin kein Geländer. Im Anschlussbereich zur Dachfläche sind an den Wänden teils Risse ersichtlich. Die Außenbauteile, insbesondere Balkon und Dachterrasse, weisen starken Instandhaltungsrückstand auf (Verwitterung an Holzbauteilen, Algenbewuchs, Wildwuchs in Plattenfugen, Witterungsschäden an Überdachung). Die Holzbauteile am Dachrandanschluss der Garage sind ebenfalls verwittert (Schindeln teils ausgebrochen).

Die Außentreppe vom Garten zur Dachterrasse hinter dem Anbau ist abgesackt und wurde provisorisch gesichert und abgesperrt. Der Anbau weist im Inneren an den Wänden ebenfalls Feuchteschäden auf (nur Teilbereiche konnten besichtigt werden, Objekt komplett zugestellt). Im Keller sind an den Außenwänden ebenfalls Feuchteschäden mit Ausblühungen und Abplatzungen ersichtlich. Die Bodenfliesen sind stellenweise gerissen, vermutlich ist der Boden ebenfalls feucht. Das genaue Ausmaß und die Ursache der Feuchteschäden im Bereich des Anbaus sind hier nicht bekannt.



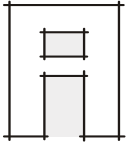
Im Hinblick auf fehlende Unterlagen und Informationen wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass innerhalb dieses Gutachtens teils von Schätzungen ausgegangen werden musste, die ggf. von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen könnten. Es wird unterstellt, dass die vorhandenen baulichen Anlagen genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind.

Zur Berücksichtigung der o.a. Umstände (Schäden / Mängel / viele Unwägbarkeiten, auch in Bezug auf das ursprüngliche Baujahr / hohes Risiko) wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 70.000,- € angesetzt (entspricht rd. 10 % des vorläufigen Sachwerts). Dieser Pauschalabschlag soll die Auswirkungen der o.a. Sachlage auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Instandsetzungskosten anzusehen.

b) 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.

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 Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Abweichungen zum tatsächlichen Modernisierungs- oder Instandsetzungsaufwand sind hierbei nicht auszuschließen.



10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Innerhalb der Berechnungen wird davon ausgegangen, dass die letzte Umbaumaßnahme, unter Einhaltung der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Wärmeschutzverordnung von 1995 durchgeführt wurde (Baugenehmigung „Umbau EFH mit Garage“ 19.02.2001). Das Objekt ist mit wärmeschutzverglasten Fenstern ausgestattet. Zu den Dämmstärken in den Außenwänden, Decken und Dachflächen können keine Angaben gemacht werden. Das Wohnhaus wird über eine Gaszentralheizung (Brennwerttherme) mit Wärmeverteilung über Heizkörper, beheizt. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizung (Warmwasserspeicher).

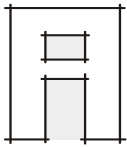
b) Gebäude - Energieausweis

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

Im Rahmen einer vereinfachten Berechnung für den bedarfsorientierten Energieausweis gemäß GEG / Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020 ist, unter Annahme der o.a. Umstände damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand des Wohnhauses "Schillerstr. 40" zum Stichtag einem Kennwert in der Energieeffizienzklasse "E" entspricht (Endenergiebedarf 130 - 159 kWh/(m²a)). Die meisten Verluste entstehen hierbei über den Keller (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche). Abweichungen sind nicht auszuschließen.

Die Berechnungen wurden mit der aktualisierten Version der Hottgenroth - Software "Energieberater-professional" durchgeführt.



Übersicht Wohnhaus „Schillerstr. 40“

Energie - Effizienzklassen

A+ = < 30 kWh/(m²a)

A = < 50 kWh/(m²a)

B = < 75 kWh/(m²a)

C = < 100 kWh/(m²a)

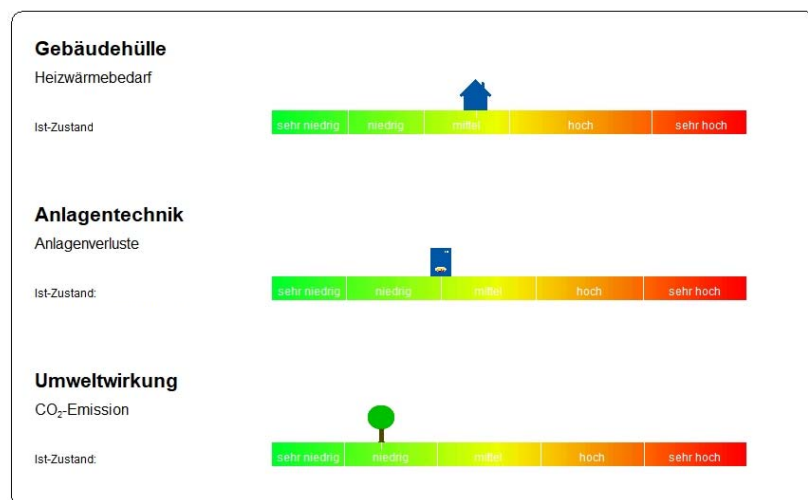
D = < 130 kWh/(m²a)

E = < 160 kWh/(m²a)

F = < 200 kWh/(m²a)

G = < 250 kWh/(m²a)

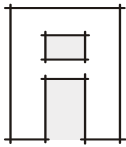
H = > 250 kWh/(m²a)



d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs des Schätzungsobjekts (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf* in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse des Objekts wurde hier zu informativen Zwecken überschläglich ermittelt. Keine Bauakte und kein Wärmeschutznachweis vorhanden. Bei fehlenden Detailangaben werden üblicherweise die baujahrstypischen Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog angesetzt. Es wird hier nochmals darauf hingewiesen, dass auf Grund fehlender Unterlagen von Schätzungen ausgegangen werden musste.

*Der Endenergiebedarf ermittelt sich aus der Summe des Nutzenergiebedarfs für Heizung, raumlufthtechnische 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.



11) Massen und Flächen

Die angegebenen Flächen wurden durch grobes Aufmaß vor Ort, sowie unter Abmessung aus dem geoportal der Städteregion Aachen annähernd ermittelt. Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung sind nicht auszuschließen.

Wohnfläche:

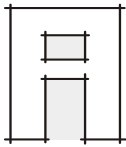
Einlieger EG, ca.

Küche	$3,82 \times 4,61 + 2,17 \times 0,69 =$	19,11 m ²
Flur	$3,47 \times 1,93 + 2,73 \times 0,97$ $+ 3,03 \times 0,98 =$	12,31 m ²
Arbeiten	$3,25 \times 4,28 =$	13,91 m ²
Schlafen	$4,21 \times 5,17 =$	21,77 m ²
Bad	$2,67 \times 1,66 =$	4,43 m ²
Wohnen	$3,97 \times 9,35 =$	<u>37,12 m²</u>
EG insgesamt		108,65 m ²
Terrassenanteil	$(1,20 \times 13,00 + 4,00 \times 5,00) \times 0,25 =$	<u>8,90 m²</u>
Summe Einlieger rd.		118,00 m ²

Hauptwohnung OG / DG, ca.

OG

Flur /Treppenhaus	$2,01 \times 6,89 + 1,20 \times 1,11$ $- 4,00 \times 1,00 =$	11,18 m ²
Kind	$4,44 \times 4,60 =$	20,42 m ²
Küche	$4,33 \times 3,87 - 1,61 \times 1,47$ $+ 1,00 \times 0,70 =$	15,09 m ²
Diele	$6,82 \times 1,28 =$	8,73 m ²
Zimmer (Nutzung unbekannt)	$3,76 \times 4,00 =$	15,04 m ²
Bad	$2,72 \times 2,71 =$	7,37 m ²
Wohnen	$4,14 \times 8,93 + 2,86 \times 4,00 =$	<u>48,41 m²</u>
OG insgesamt		126,24 m ²



DG

Galerie	$1,30 \times 1,00 + 5,55 \times 4,50$ $- 1,15 \times 1,56 + 3,99 \times 2,39 \times 0,5 =$	19,61 m ²
Zimmer I	$2,27 \times 5,67 + 2,39 \times 5,67 \times 0,5$ $+ 2,28 \times 5,67 \times 0,5 =$	26,11 m ²
Zimmer II	$9,34 \times 1,05 + 9,34 \times 1,40 \times 0,5$ $+ 8,50 \times 1,32 \times 0,5 =$	21,96 m ²
WC	$2,35 \times 3,20 \times 0,5 =$	<u>3,76 m²</u>
DG insgesamt		71,44 m ²

Hauptwohnung OG / DG	$126,24 + 71,44 \text{ m}^2 = \text{rd.}$	198,00 m ²
Balkonanteil OG	$5,94 \times 1,54 \times 0,25 =$	2,29 m ²
Dachterrassenanteil OG	$(6,00 \times 11,04 + 2,22 \times 4,96) \times 0,25 =$	<u>19,31 m²</u>
Summe rd.		220,00 m ²

WFL insgesamt, rd. 338,00 m²

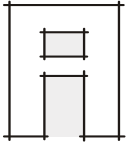
Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus mit Anbau (Wohnen), ca.

KG	$5,00 \times 10,00 =$	50,00 m ^{2*}
EG	$18,60 \times 4,30 + 13,20 \times 5,60$ $- 2,50 \times 1,40 + 5,00 \times 7,20 =$	186,40 m ²
OG	$10,00 \times 13,60 - 2,50 \times 1,40$ $+ 5,00 \times 6,20 =$	163,50 m ²
DG wie OG		<u>163,50 m²</u>
insgesamt, rd.		563,00 m ²

*hiervon ca. 25,00 m² unter Hauptgebäude und 25 m² unter Anbau

Garage, rd.	$5,00 \times 9,20 =$	46,00 m ²
Anbau / Abstellflächen, rd.	$9,00 \times 5,60 =$	50,00 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 ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist nicht bekannt (Ansatz zur Ermöglichung der Berechnung hier 1950, s. Erläuterung unter Punkt 4 - Besonderheiten). Nach Auskunft der Stadt Stolberg wurde mit Aktenzeichen 1250-2000 „Umbau EFH mit Garage“, am 08.01.2001 eine Teilbaugenehmigung und am 19.02.2001 eine weitere Genehmigung erteilt. Baubeginn war am 30.03.2001, Rohbauabnahme 2002 und die abschließende Fertigstellung am 02.06.2003 (unter Feststellung geringfügiger Abweichungen / Änderungen der linken Seiten- sowie der Garagenansichten). Zuvor wurde mit Aktenzeichen 201-1998 am 19.06.1998 eine Nutzungsänderung zu Partyservice genehmigt.

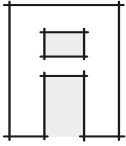
Weitere Informationen liegen nicht vor. Für die Berechnung wird von folgender Mischkonstruktion ausgegangen:

Baujahr 1950 = 30%

Baujahr 2001 = 70 %

Fiktives Baujahr $1950 \times 0,30 + 2001 \times 0,70 = 1986$

Für ein Gebäude mit einem fiktiven Baujahr 1986 und einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt das fiktive Alter 36 Jahre und die Restnutzungsdauer 44 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt bei linearer Abschreibung 45 % 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.

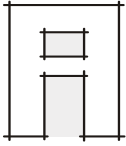
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

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 mit Einliegerwohnung, welches zuletzt überwiegend eigengenutzt wurde (Hauptwohnung Eigentümer, Einlieger vermietet). Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht die bisherige Nutzung des Objekts auch weiterhin im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert, sowie dessen objektbezogene Anpassung wird ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



c) Grundsatz der Modellkonformität:

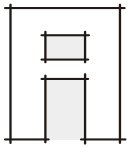
Die im Grundstücksmarktbericht 2022 veröffentlichten, für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind nach Angabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, nach den dort beschriebenen Modellen ermittelt worden. Durch die Novellierung der ImmoWertV (ImmoWertV 2021) können Abweichungen zwischen diesen Modellen und den Modellen sowie den Modellansätzen der ImmoWertV 2021 nicht ausgeschlossen werden. Gemäß § 10 (2) ImmoWertV 2021 ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von der Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist und für den maßgeblichen Stichtag keine für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorliegen, die nach der ImmoWertV 2021 ermittelt worden sind.

14) Sachwertverfahren

a) Modellbeschreibung

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2022 wurden Sachwertfaktoren nach dem Modell veröffentlicht, das auf den NHK 2010 der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA.NRW) und der Sachwertrichtlinie basiert. Die Sachwertermittlung findet im Hinblick auf die Modellkonformität unter Berücksichtigung dieser Grundlagen statt.

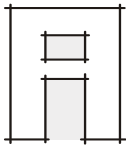
Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen sind nach § 36 ImmoWertV die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. In dem hier verwendeten Modell werden zur Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten 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 Wertermittlungsstichtags umzurechnen (Neubaukosten) und danach der entsprechenden 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 1.31	2FH, freistehend, DG ausgebaut, kein KG	
	inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	720 - 1.385,- €
	Wohnhaus:	463 m² BGF / 82 %
Gebäudetyp 1.11	2FH, freistehend, DG ausgebaut, KG	
	inkl. 17 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	655 - 1.260,- €
	Wohnhaus:	100 m² BGF / 18 %
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,5
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		886,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2022 = 153,2		x 1,532
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.357,- € / m²
Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen	
	inkl. 12 % Baunebenkosten	Standardstufe 3 - 5
	Kostenkennwertgruppe	245 - 780,- €
	Garage:	46 m² BGF
	Anbau:	50 m² BGF



angesetzter Gebäudestandardkennwert	4,0
gewichteter Kostenkennwert	485,- € / m ²
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2022 = 153,2	x 1,532
Regionalfaktor	1,0
angepasster Kostenkennwert	743,- € / m ²

c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus mit Anbau

563 m ² BGF x 1.357,- €	764.000,00 €
Alterswertminderung 45 %	- 343.800,00 €
vorläufiger Sachwert	420.200,00 €

Garage

46 m ² BGF x 743,- €	34.200,00 €
Alterswertminderung 45 %	- 15.400,00 €
vorläufiger Sachwert	18.800,00 €

Anbau / Nebenflächen

50 m ² BGF x 743,- €	37.200,00 €
Alterswertminderung 45 %	- 16.700,00 €
vorläufiger Sachwert	20.500,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 459.500,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert -

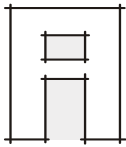
vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

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 mit rd. 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse angesetzt:

459.500,00 € x 0,05 + 5.000,00 € = rd. 28.000,00 €

Übersicht

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	459.500,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	28.000,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>209.600,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	697.100,00 €



d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen wurden Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser und Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (150,- € bis 289,- € / m²), die einen vorläufigen Sachwert zwischen 102.000,- € und 574.000,- € haben, ermittelt (Streubereich der Sachwertfaktoren 0,64 - 1,61). Je höher die Preiskategorie ist, desto weiter sinkt hierbei der Mittelwert der Sachwertfaktoren. Laut der dazu veröffentlichten Funktion, liegt der Sachwertfaktor für ein Objekt mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 697.000,- € bei etwa 0,97. Objektbezogen wird eine Anpassung von rd. - 1,0 Prozentpunkten vorgenommen und der Sachwertfaktor mit 0,87 angesetzt.

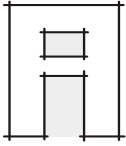
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen (Gartenland)	+ 14.500,00 €
- bauwerksbezogen (Risiken / Schäden)	<u>- 70.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 55.500,00 €

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

Flst. 637

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	697.100,00 €
Marktanpassung × 0,87	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	606.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- bodenbezogen	+ 14.500,00 €
- bauwerksbezogen	<u>- 70.000,00 €</u>
Sachwert	rd. 551.000,00 €



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 mit Einliegerwohnung. Die Einliegerwohnung ist an die Eheleute Adams vermietet. Die Kaltmiete liegt nach deren Aussage bei 320,- € monatlich (entspricht rd. 2,70 € / m²). Mietverträge wurden nicht eingesehen, weitere Angaben können nicht gemacht werden. Die Hauptwohnung wurde zuletzt eigengenutzt und ist seit Mitte 2018 nicht mehr bewohnt.

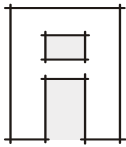
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Bewirtschaftungskosten nach II.BV mit Abweichungen entsprechend dem Modell der AGVGA-NRW bzw. der Ertragswertrichtlinie Anlage 1, je mit Wertfortschreibung, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	12,20 € / m ² WFL, 92,- € / GA
Verwaltungskosten:	je WE 312,- € / a, 41,- € / a / GA
Mietausfallwagnis:	4 % der Netto-Kaltmiete

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für EFH mit Einlieger, Restnutzungsdauer 41 bis 60 Jahre, mit 1,8% +/- 1,0% angegeben (ab RND 61 Jahre 3,1 +/- 0,8). Bezüglich des Bewertungsobjekts wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 2,3 % ausgegangen.



Mietertrag:

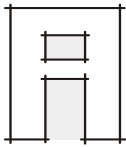
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrgruppe 1981 bis 1990, zwischen 4,55 € und 6,05 € / m² Wohnfläche angesetzt werden (Größenabschlag 30% bei Wohnungen > 120 m²). Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß, wobei ein Zuschlag bis zu 10% möglich ist (Garage inklusive, kein Größenabschlag). Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung, Zuschnitt) von folgenden Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen:

Wohnfläche Hauptwohnung	6,00 € / m ²
Wohnfläche Einlieger	5,00 € / m ²
Garage / Abstellflächen	100,00 € / M

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen (Gartenland)	+ 14.500,00 €
- bauwerksbezogen (Risiken / Schäden)	<u>- 70.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 55.500,00 €

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. 637

Monatlicher Rohertrag

220 m² x 6,00 €	1.320,00 €
118 m² x 5,00 €	590,00 €
Garage / Abstellflächen	<u>100,00 €</u>
Summe, rd.	2.010,00 €

Jahresrohertrag 2.010,- € x 12 = rd. 24.120,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	12,20 € x 338 m² + 92,00 €	4.216,00 €	
Verwaltungskosten	312,- € x 2 + 41,- €	665,00 €	
Mietausfallwagnis	24.120,- € x 0,04	965,00 €	
rd. 24 %			- <u>5.850,00 €</u>
Jahresreinertrag			18.270,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 209.600,- € x 2,3 %	- <u>4.820,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	13.450,00 €

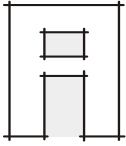
Kapitalisierungsfaktor RND 44 Jahre, 2,3 % = 27,53

27,53 x 13.450,- €	370.300,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>209.600,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	579.900,00 €
- bodenbezogen	+ 14.500,00 €
- bauwerksbezogen	- <u>70.000,00 €</u>

Ertragswert rd. 524.000,00 €



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.

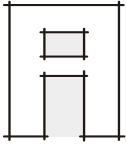
Flst. 637

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung, die zum Stichtag vermietet war. 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

551.000,00 €

(entspricht rd. 1.630,- € / m² WFL unter Berücksichtigung der BOG)



17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

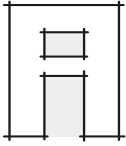
Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat erstmalig zum Stichtag 01.01.2021 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte abgeleitet. Diese wurden durch Ableitung aus den indexierten Kaufpreisen der Jahre 2014 bis 2021 und Indexierung auf den 01.01.2022 fortgeschrieben. Die Immobilienrichtwerte ersetzen die in den Vorjahren im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Durchschnittswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser.

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. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden.

Die Immobilienrichtwerte sind in Euro pro m² Wohnfläche angegeben und beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe, nicht auf Neubauten oder Erstverkäufe, sowie auf Grundstücke ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Baulasten, Leitungsrechte, Altlasten, Erbbaurecht, Wohnrecht usw.). Sie beinhalten die nach der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition übliche Baulandfläche, sowie ortsübliche, durchschnittliche Außenanlagen inklusive der Hausanschlüsse, Garagen in ortsüblicher Ausführung, ohne sonstigen Nebengebäude, ohne Inventar.



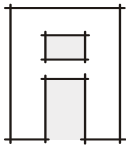
Sie gelten zudem für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Abweichungen des Bewertungsobjektes von den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden anhand von Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt. Die durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Umrechnungskoeffizienten sind zusätzlich in den örtlichen Fachinformationen veröffentlicht. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (z. B. Garten- oder Hinterland, separat nutzbare Bauflächen, Rechte, Lasten, Schäden und Mängel, etc.).

Der Immobilienrichtwert 2022 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Werth, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.300,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: freistehendes Einfamilienhaus, Baujahr 1975, Grundstücksgröße 451 - 600 m², Wohnfläche 151 - 180 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert).

Für das hier betroffene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein angepasster Immobilienrichtwert von insgesamt rd. 2.110,- € / m² WFL (ohne BOG), wobei hier durch die Überschreitung der Höchstwerte für Grundstücks- und Wohnflächen, keine weiteren Anpassungen an die tatsächlichen Objektgrößen möglich war. Ebenso konnte innerhalb der Pauschalberechnung die Grundstücksbeschaffenheit (Teilhinterlieger mit Bebauung in zweiter Reihe) nicht berücksichtigt werden.

Der hier ermittelte Verkehrswert liegt mit rd. 1.795,- € / m² WFL etwa 15 % unter dem angepassten (pauschalen) Immobilienrichtwert, was in Bezug auf das Objekt als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Objektaufnahmen).



18) Ideeller Hälfteanteil

Da die Entscheidungsfreiheit der Miteigentümer eingeschränkt ist, wird der ideelle Hälfteanteil mit einem Pauschalabschlag von rd. 5 % ermittelt:

$$551.000,00 \text{ €} \times 0,5 \times 0,95 = 261.725,00 \text{ €}$$

Ideeller Hälfteanteil, rd. 262.000,00 €

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

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 13.04.2022

Dipl. Ing. Iris Ackermann

