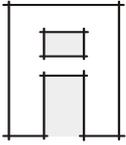


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 04 / 24 -

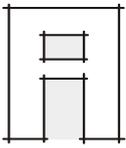
über den Verkehrswert des unbebauten Grundstücks - Flst. 944
in Stolberg / Münsterbusch, Am Langen Hein 2
(Arrondierungsfläche / Teilbereich Garagenzufahrt)

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.



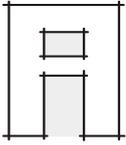
KURZBESCHREIBUNG

Unbebautes Grundstück (Flst. 944), Am Langen Hein 2, Arrondierungsfläche / Teilbereich Garagenzufahrt, 52222 Stolberg / Münsterbusch, Grundstücksgröße 22 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	Gewerbeeinheit	Vervielf.	Vervielfältiger
Geb.	Gebäude	WDVS	Wärmedämmverbundsystem
GEG	GebäudeEnergieGesetz	WE	Wohneinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WFL	Wohnfläche
		WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung



Bewertungsstichtag: 25.06.2024

Objekt: unbebautes Grundstück (Garagenzufahrt)

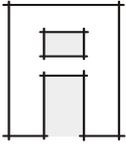
Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 49
Flurstück 944
Hof- und Gebäudefläche
Am Langen Hein 2
groß: 0,22 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 7031 A, lfd. Nr. 8

Verkehrswert: 2.900,00 €
In Worten: Zweitausendneunhundert Euro

Ideeller Hälfteanteil: 1.400,00 €

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*

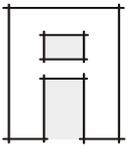
Planunterlagen - aus baugleichem Nachbargebäude

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

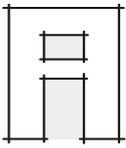


Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 9
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 10 - 13
5) Baugrund	S. 13 - 15
6) Bodenwert	S. 15 - 16
7) Wertermittlungsverfahren	S. 17
8) Verkehrswert	S. 18
9) Ideeller Hälfteanteil	S. 19
10) Ersatzwerte	S. 19 - 20

Anlagen zum Gutachten

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



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

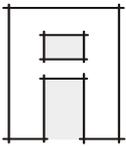
Ermittlung des Verkehrswerts, des ideellen Hälfteanteils und der Ersatzwerte II/2 und II/4 aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 21.03.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 04 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 49, Flurstück 944
Hof- und Gebäudefläche
Am Langen Hein 2
groß: 0,22 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 7031 A, lfd. Nr. 8

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 19. Dezember 1983.
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 XXXXX). Die Vormerkung hat Rang nach Abt. III Nr. 6. Eingetragen am 13.01.2012.



lfd. Nr. 5

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 4/24). Einge-
tragen am 07. 02. 2024.

lfd. Nrn. 6 bis 8 *betrifft andere Flurstücke*

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte
kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist
jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Ver-
kehrswert wird dementsprechend zunächst ohne
Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Auftragsgemäß
wurde zusätzlich der Ersatzwert der Rechte II/2 und II/4
ermittelt, s. Punkt 10)

Eigentümer:

XXXXX

XXXXX

Bewertungsstichtag:

25.06.2024

Katasteramt:

StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Zubehör:

Grundstück unbebaut, kein Zubehör

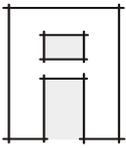
Bauaufsichtsbehörde:

Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg
sind im Baulastenverzeichnis des Bauordnungs-
amts, betreffend die zu bewertende Parzelle
Flurstück Nr. 944, eine Eintragung vorhanden:
Baulastenblatt Nr. 1308* vom 17.07.1991

*Baulastenblatt bei der Stadtverwaltung nicht mehr
vorhanden, daher in Anlage Verpflichtungserklärung und
Lageplan



Hierbei handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast der Flurstücke 943 und 945 (aktuell Flst. 1434), 944 und 611, im Zuge der Errichtung eines Garagenblocks, zur Vermeidung baurechtswidriger Zustände in Bezug auf die Überbauung auf mehrere Grundstücke und auf die Sicherung der Erschließung der Garagen.

Im Zuge der Berechnungen wird unterstellt, dass die Baulast keinen erheblichen Werteeinfluss auf das zu bewertende Grundstück hat, da davon ausgegangen werden kann, dass die Fläche in Bezug auf ihre Lage, Größe und Form eine Arrondierungsfläche zu dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit Garagenblock bebauten Nachbargrundstück, Flst. 1434, bildet und diesbezüglich nicht bebaubar ist.

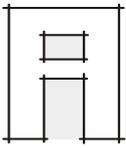
3) Ortsbesichtigung

25.06.2024

Der Ortstermin wurde nach Absprache mit dem Eigentümer anberaumt und diesem sodann per Einschreiben angezeigt. Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück, welches als Teilbereich der Zufahrt zu dem Garagenblock auf dem benachbarten Grundstück (Flst. 1434) dient. Der Zugang ist von der Cockerillstraße aus möglich, es ist keine Einfriedung vorhanden.

Das Grundstück wurde im Zusammenhang mit der Objektbesichtigung des benachbarten Mehrfamilienwohnhauses mit Garagenblock (s. 43 K 03/24), besichtigt.

Anwesende am 25.06.2024: - Unterzeichnende



4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

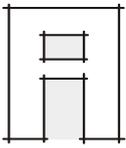
Das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteils Münsterbusch an der Cockerillstraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 1,5 km westlich des Stadtzentrums von Stolberg. Stolberg liegt in der Städtereion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neu erschlossenen Wohngebieten. 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 und teils geschlossener Bauweise. 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 und der Grundstückszuschnitt sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

Erschließung:

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 bei der Bodenwertermittlung unter BOG mit einem Pauschalabschlag des vorläufigen Bodenwerts berücksichtigt.

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

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 944 ist 22 m² groß (ca. 13,00 m x 1,70 m) bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Das Grundstück ist nicht bebaut und dient im Zusammenhang mit den benachbarten Grundstücksbereichen als Zufahrt zu dem hinten anschließenden Garagenblock auf Flst. 1434 (s. Abb. 1 und Lageplan / Anlage). Die komplette Garagenzufahrt ist mit Verbundsteinpflaster ausgelegt.

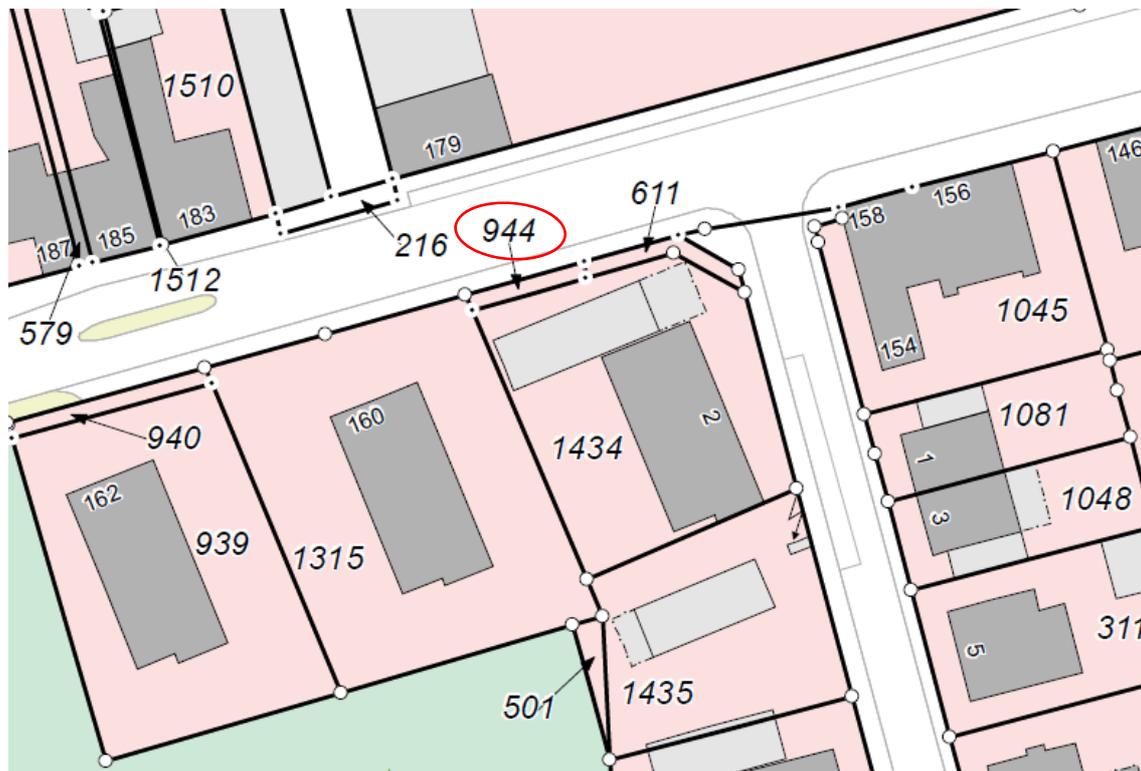
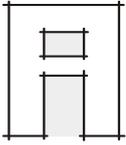


Abb. 1 Auszug Liegenschaftskarte

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um eine an die Straße angrenzende Teilfläche der Garagenzufahrt, die in Bezug auf seine Lage und Größe eine nicht selbstständig bebaubare Fläche zu Gunsten des benachbarten, u.a. mit einem Garagenblock bebauten Grundstücks, Flst. 1434, bildet (Arrondierungsfläche). Flurstück 944 ermöglicht in diesem Bereich die Erschließung von der Straße aus.



Arrondierungsflächen sind „nicht selbstständig bebaubare Teilflächen“, die zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche Ausnutzbarkeit verbessert oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern. I.d.R. werden derartige Flächen umso höher im Preis gehandelt, je gewichtiger die Zusammenführung für das jeweilige Nachbargrundstück ist*.

*nach Auswertungen in der Fachliteratur liegen die Anpassungen an den jeweiligen Bodenrichtwert zwischen 10% und 110%, je nach Nutzungsmöglichkeit und Gewichtung

Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.

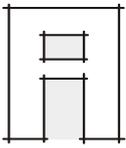
(2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.

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

(4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Die Möglichkeit zur Bebauung eines Grundstücks ist bis auf wenige Ausnahmen dann gegeben, wenn ein Grundstück erschlossen ist, wenn es vom Zuschnitt her für eine Bebauung geeignet ist und wenn es in einem Bebauungsplangebiet liegt und durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes, Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstückes geregelt sind oder alternativ das Grundstück im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt (§ 34 BauGB). In diesem Fall wird die Bebaubarkeit eines Grundstückes daran gemessen, ob die geplante Bebauung sich in die vorhandene umgebende Bebauung einpasst.



Das zu bewertende Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des Grundstücks beurteilt sich aus dem § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile". Hier wird ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn - und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben, das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan weist für den betroffenen Bereich Mischbaufläche aus (M).

5) Baugrund

- Altlasten

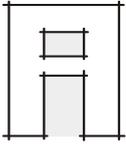
Nach Angaben des Umweltamts wird das betroffene Grundstück derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der Städteregion Aachen geführt. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens 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).

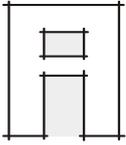
- Bergbau

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).

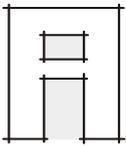
Diese Auskünfte dienen lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß hier nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen,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

6) 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 Städtereion 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.

Laut aktuellem Grundstücksmarktbericht liegen die Preise für unbebaute separate Garagenflächen bei einer Spanne des Faktors 0,30 bis 1,00 mit einem Mittelwert von 0,60 vom Bodenrichtwert für entsprechendes Wohnbauland.



Der Bodenwert für Flst. 944 als Arrondierungsfläche mit Lage an der Straße (Erschließung) und Nutzung als Teilfläche einer Garagenzufahrt, wird entsprechend seiner Gewichtung mit 60 % des Baulandrichtwerts bemessen.

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.

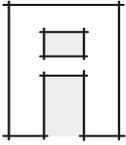
Flurstück 944

Richtwert	200,- € / m ²
Grundstücksgröße	22 m ²
	Zu-/ Abschlag
Arrondierungsfläche	- 40 %
angepasster Bodenwert	120,- € / m ²
22 m ² x 120,- € =	2.640,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 2.600,00 €

BOG (bodenbezogen)

Risiko KAG - Beiträge* - 100,00 €

*entspricht rd. 4 % des vorläufigen Bodenwerts



7) Wertermittlungsverfahren

a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

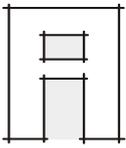
Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden 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 zu bewertenden Flurstück handelt es sich um ein unbebautes Grundstück. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt und bildet demnach die Grundlage zur Ermittlung des Verkehrswerts.



8) 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 Wertermittlungs-verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Flst. 944

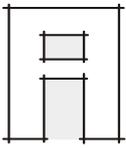
Der Verkehrswert des Grundstücks wird anlehnend an den vorläufigen Bodenwert, ggf. unter Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale, sowie unter Anpassung an die aktuelle Marktlage* ermittelt.

*hier im Hinblick auf den stabilen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024, unter neutralem Ansatz, ohne weitere Anpassungen

Vorläufiger Bodenwert	2.600,00 €
Marktanpassung	-
BOG	- 100,00 €
Außenanlagen (Pflasterung, Zeitwert pauschal)*	<u>400,00 €</u>

*Zeitwert 22 m² x 20 € = rd. 400,- €

Verkehrswert, rd. 2.900,00 €



9) Ideeller Hälfteanteil

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

$$2.900,00 \text{ €} \times 0,5 \times 0,95 = \text{rd. } 1.400,00 \text{ €}$$

10) Ersatzwerte

lfd. Nr. 2

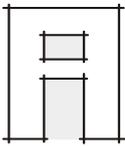
Ferngasleitungsrecht für die Thyssengas GmbH in Duisburg - Hamborn. Mit Bezug auf die Bewilligung* vom 16. April 1969 eingetragen am 12. September 1969 und hierher übertragen am 15. Dezember 1983.

*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. 944. Die Gasfernleitung ist in einem Schutzstreifen verlegt, zur Dimension des Schutzstreifens wurden keine Angaben gemacht (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 XXXXXXXXXXXXXXXX. Bezug: Bewilligung vom 10.01.2012 (UR-Nr. 42/2012 B, XXXXXXXXXXXXXXXX). 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.

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 12.08.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann