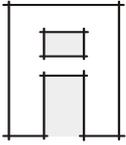


**GUTACHTEN**  
**Amtsgericht Eschweiler**  
**- 43 K 06 / 24 -**

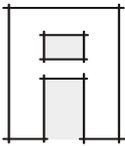
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks  
in Stolberg / Liester, Sperberweg 6

*Dieses Gutachten wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Eschweiler erstellt und ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist nicht zugelassen.*



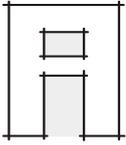
## **KURZBESCHREIBUNG**

Einfamilienhausgrundstück, Sperberweg 6, 52223 Stolberg - Liester, eingeschossiges, unterkellertes Reihenmittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, BJ ca. Mitte der 1960er Jahre, rd. 127 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inkl. Terrassenanteil), Teilmodernisierungen, starker Instandhaltungsstau / teils Schäden, Grundstücksgröße 387 m<sup>2</sup>.



## Abkürzungsverzeichnis

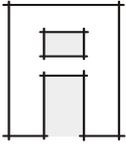
2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungs-Verordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan	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	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:	22.05.2024
Objekt:	Einfamilienhausgrundstück
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Stolberg Flur 72 Flurstück 277 Gebäude- und Freifläche Sperberweg 6 groß: 3,87 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Stolberg Blatt 7031 A, lfd. Nr. 13
Verkehrswert:	<b>244.000,00 €</b>
In Worten:	Zweihundertvierundvierzigtausend Euro
Ideeller Hälfteanteil:	115.900,00 €

\*\*\*



---

### **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

Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Stolberg\*

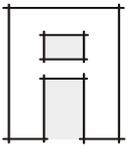
Auskünfte - Eigentümer

Auskünfte - Umweltamt AC

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

\*nach dem Flutereignis von Juli 2021 ist keine Bauakte mehr vorhanden, ebenso gibt es von Seiten der Behörde keinerlei Informationen zum Objekt (Baujahr, Genehmigungsstand bauliche Maßnahmen etc.); Unterlagen wurden hier nicht vorgelegt, daher muss innerhalb dieses Gutachtens von Schätzungen ausgegangen werden; die Flächen wurden nach grobem Aufmaß vor Ort und aus Abtragung aus dem Geoportal ermittelt.

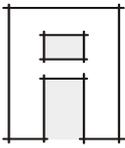


## **Gliederung des Gutachtens**

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 8
4) Grundstücksbeschreibung	S. 9 - 12
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 13
6) Baugrund	S. 13 - 14
7) Bodenwert	S. 15 - 16
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 17 - 18
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 19 - 21
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 21 - 22
11) Massen und Flächen	S. 23
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 24
13) Wertermittlungsverfahren	S. 25
14) Sachwertverfahren	S. 26 - 29
15) Ertragswertverfahren	S. 30 - 32
16) Verkehrswert	S. 33
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 34
18) Ideeller Hälfteanteil	S. 35

## **Anlagen zum Gutachten**

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



## 1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts und des ideellen  
Hälfteanteils aufgrund des Auftrages und  
Beschlusses vom 31.03.2024 des Amtsgerichts  
Eschweiler in dem Zwangsversteigerungs-  
verfahren - **43 K 06 / 24** -

## 2) Allgemeine Angaben

### Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg  
Flur 72, Flurstück 277  
Gebäude- und Freifläche  
Sperberweg 6  
groß: 3,87 ar

### Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stolberg  
Blatt 7031 A, lfd. Nr. 13

### Eigentümer:

XXXX  
XXXX

### Grundbuch II. Abt.:

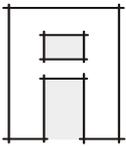
*lfd. Nrn. 1 und 3 - gelöscht*  
*lfd. Nrn. 2 und 4 bis 7*  
betrifft andere Flurstücke  
*lfd. Nr. 8*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Eschweiler, 43 K 6/24). Einget-  
ragen am 07. 02. 2024.

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

### Bewertungstichtag:

22.05.2024

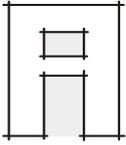


- Bauaufsichtsbehörde:** Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
- Baulastenverzeichnis:** Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück 277, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung verzeichnet.
- Katasteramt:** StädteRegion Aachen  
Vermessungs- und Katasteramt  
Zollernstraße 10  
52070 Aachen
- öffentliche Förderung:** nach Angaben des Amts für Soziales, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell für das betroffene Objekt keine Wohnungsbindung in Verbindung mit einer Förderung nach dem WFNG vor
- Zubehör:** Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör
- Denkmal:** kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste

**3) Ortsbesichtigung 22.05.2024**

Der Ortstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt. Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Vor Ort ermöglichte der Eigentümer den Zutritt und machte Angaben zum Objekt. Das Wohnhaus wird durch den Eigentümer selbst bewohnt. Die Versorgung mit Wasser wurde nach Angaben des Eigentümers vor einigen Jahren stillgelegt.

Anwesende am 22.05.2024: - XXXX (Eigentümer)  
- Unterzeichnende



## 4) Grundstücksbeschreibung

### Grundstückslage:

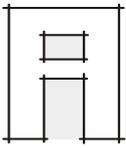
Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg / Liester, innerhalb einer Wohnsiedlung. Das Wohngebiet Liester liegt auf einem Höhenrücken zwischen den Ortsteilen Münsterbusch und Büsbach, etwa 1 km südwestlich des Stadtzentrums. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in den Ortsteilen vorhanden. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich etwa 200 m südlich des zu bewertenden Objekts (Haltestelle "Stolberg / Liester"). Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es in Stolberg nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / West, rd. 7 km nördlich).

Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neu erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum besteht ein vielfältiges Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen sind ebenfalls vorhanden (Stadtzentrum wg. Flut 2021 noch im Wiederaufbauzustand). Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe u.a. Glas, Stahl, Chemie angesiedelt.

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht auf gleicher Straßenseite ebenfalls aus eingeschossigen, meist baugleichen Wohnhäusern in Hausgruppen (Siedlung mit Einfamilienhäusern aus den 1960er Jahren). Unmittelbar gegenüber befindet sich eine Schule (Gymnasium) mit angegliedertem Sportkomplex. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

### Erschließung:

Die Straße „Sperberweg“ ist eine innerörtliche Gemeindestraße zur Erschließung des Wohngebiets, mit leichtem Gefälle Richtung Osten. Die Straße ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung, sowie mit zweiseitigen Gehwegen angelegt (direkt gegenüber private Parkbucht / Schule). Parken stellenweise einseitig am Straßenrand und im Übrigen auf den Privatgrundstücken (Garagenhöfe).



Nach Auskunft der Stadt Stolberg fallen für das zu bewertende Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erschließungsbeiträge nach BauGB an. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Straßenbaumaßnahmen, die Beitragspflichten nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen, sind derzeit ebenfalls nicht zu erwarten. Auch eine Abrechnung von Straßenbaubeiträgen steht nicht an.\*

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

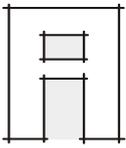
Das zu bewertende Grundstück ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen (Anschlüsse teils zum Bewertungsstichtag stillgelegt).

#### **Grundstückseigenschaften und Bebauung:**

Flurstück 227 ist 387 m<sup>2</sup> groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe liegt i.M bei etwa 32,25 m, mit einer Grundstücksbreite von rd. 12,00 m. Die Geländeoberfläche hat im Bereich des Vorgartens leichte Neigung nach Ost, der Gartenbereich liegt auf etwa 1 m höherem Niveau, etwa auf Fußbodenniveau EG (Außentreppe am Hauseingang) und ist nahezu eben. Die Bebauung ist von Nordwest nach Südost ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiven, eingeschossigen Einfamilienhaus als Mittelhaus eines Häuserblocks, mit Unterkellerung (linker Bereich als Kriechkeller) und mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Im Garten befinden sich ein Gartenhaus und ein Schuppen mit Zugang zu der sich hinter dem Grundstück befindlichen Garage auf Flst 268 (die Garage ist nicht Gegenstand der Wertermittlung, s. hierzu separates Gutachten im Verfahren 43 K 07/24).

Das Wohnhaus beinhaltet im Erdgeschoss drei Zimmer, Küche, Flur, Gäste - WC und Bad, sowie drei zu Wohnzwecken ausgebaute Zimmer und ein altes Bad im Dachgeschoss (gefangene Räume, einseitig belichtet über DFF). Im Keller befinden sich Nebenräume wie Waschküche, Heizungsraum und Abstellräume, die Kelleraußentreppe zum Garten sowie die Hausanschlüsse und der Kriechkeller. Die Wohnfläche inkl. Terrassenanteile liegt bei rd. 127 m<sup>2</sup>.



Das Gebäude befindet sich soweit erkennbar überwiegend im ursprünglichen Konstruktionszustand (BJ schätzungsweise Mitte der 1960er Jahre) bei teilmodernisierter, standardmäßiger bis einfacher Ausstattung (letzte Modernisierungsmaßnahmen ca. 2000er Jahre, teils Fensteraustausch, Erneuerung Heizkessel und Warmwasserspeicher, Renovierungen). Das Objekt ist stark unterwohnt (Instandhaltungsstau, teils Schäden).

### **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.

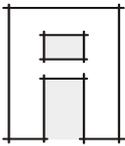
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

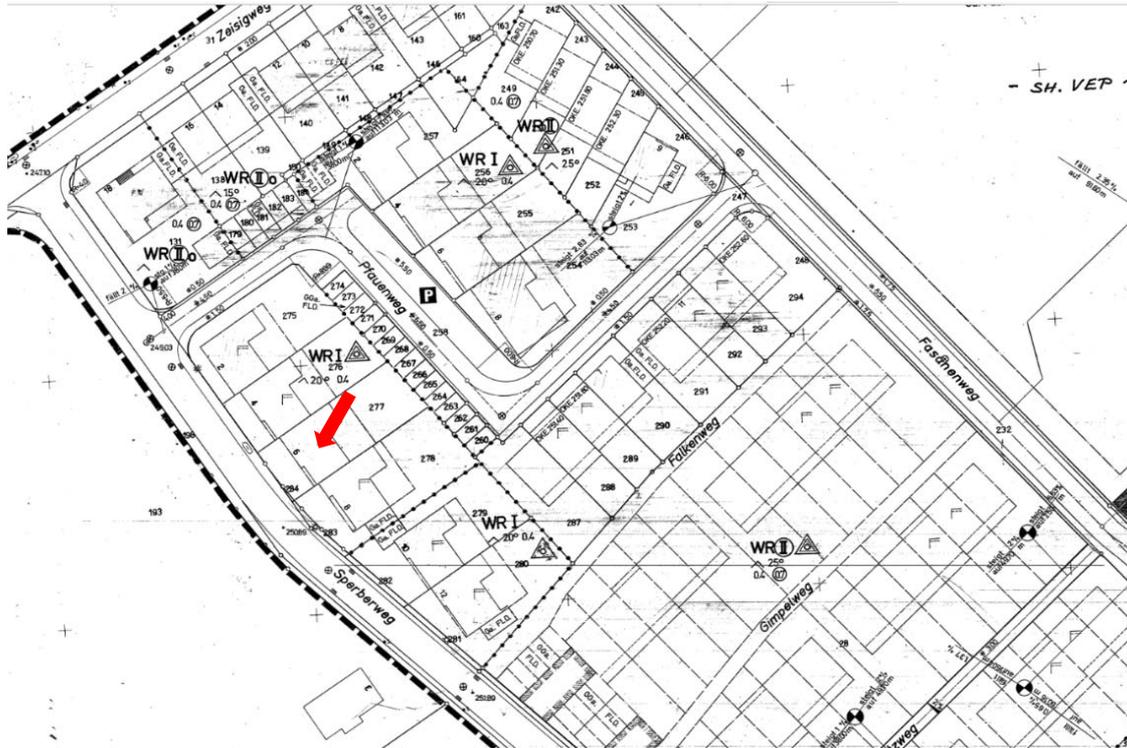
(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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.

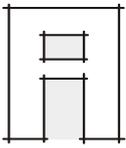
Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 „Liester I“ mit Rechtskraft vom 16.04.1969.



Festgesetzt ist für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks „Reines Wohngebiet“ bei eingeschossiger Bebauung in Hausgruppen, Dachneigung zwingend 20 Grad, GFZ 0,4 (textliche Festsetzungen zur äußerlichen Gestaltung vorhanden). Der Flächennutzungsplan weist Wohnbaufläche (W) aus.



Auszug Bebauungsplan Nr. 8 mit Markierung Flst. 277



## 5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

### **Infrastruktur / Gebäude:**

Bei der Überflutung der Talachse von Stolberg wurde neben vielen städtischen und privaten Gebäuden auch die technische Infrastruktur, wie Teilbereiche der Straßenanlagen und Leitungen zur Ver- und Entsorgung, stark beschädigt. Die schrittweise Erneuerung bzw. die Wiederherstellung dieser Anlagen ist noch nicht abgeschlossen (Zeitrahmen unbekannt).

### **Objekt:**

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

### **Auswirkungen:**

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

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

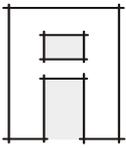
### **Resümee:**

Ob und inwieweit sich das Marktverhalten durch die Flutkatastrophe noch auf den Marktwert des Objekts auswirken wird, ist im Hinblick auf zu viele Unwägbarkeiten nicht prognostizierbar. Direkte Anzeichen dafür, insbesondere für Objekte außerhalb der betroffenen Bereiche, sind derzeit nicht zu erkennen.

## 6) Baugrund

### **- Altlasten**

Nach Angaben des Umweltamts werden die betroffenen Grundstücke weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der Städteregion Aachen geführt.



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

(1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind Ablagerungen 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 (Ablagerungen) 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).

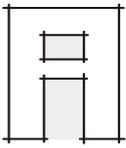
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

(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 einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld. In den bei der Behörde vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen (s. Stellungnahme / Anlage)\*.

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



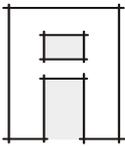
## 7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Der Richtwert beträgt 250,- €/m<sup>2</sup>, Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Liester (Gebiet östlich der Prämienstraße und der Konrad-Adenauer-Str. zwischen Schafsberg / Walther - Dobbelman - Str. / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße)

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

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



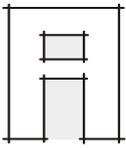
### **Flurstück 277**

Richtwert	250,- € / m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	387 m <sup>2</sup>
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 32 m	+ 3 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	+ 3 %
angepasster Bodenwert	258,- € / m <sup>2</sup>
387 m <sup>2</sup> x 258,- € =	99.846,00 €
<b>vorläufiger Bodenwert</b>	<b>rd. 99.800,00 €</b>

*besondere bodenbezogene*

*objektspezifische Grundstücksmerkmale*

-



## 8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigung und Objektaufnahmen vor Ort und nach baujahrstypischen Abschätzungen (keine Unterlagen vorhanden)

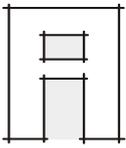
### 1. WOHNHAUS

#### Kellergeschoss

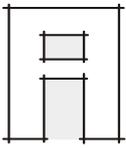
- Nutzung: Waschküche, Heizung, Abstellräume, linker Gebäudebereich als Kriechkeller
- Wände: Beton, meist gestrichen, ggf. teils Mauerwerk
- Decke: massiv, Stahlbeton, gestrichen
- Böden: Estrich
- Türen: glatte abgesperrte Türen, Holztüren, FH - Tür
- Treppe: Kellertreppen massiv, innen Natursteinplatten, Schmiedeeisengeländer, Außentreppe ohne Belag, Stützwände und Boden gefliest
- Fenster: Kellerfenster mit Vergitterung, teils in Schacht, außen Schmiedeeisengitter

#### Geschosse

- Wände: Mauerwerk, o.ä., innen meist verputzt, tapeziert
- Fassaden: Front Verblendstein, Gartenseite verputzt
- Decke: massiv, teils unterseitig bekleidet
- Böden: Estrich, Fliesen, teils Textilbeläge o.ä.
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolier- oder Wärmeschutzverglasung, Gäste - WC Stahlrahmenfenster einfachverglast, Rolläden (meist heruntergelassen, teils Riemen defekt), DG Holz - Dachflächenfenster (teils defekt)
- Türen: Haustür Kunststoff weiß, mit Verglasungselementen (Glas defekt), innen glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Holzzargen, Beschichtung weiß o.ä.



- 
- Treppe: Holzgeschosstreppe, Seil - Handlauf
- Dach Satteldach in Holzkonstruktion, Pfanneneindeckung, ursprünglich, vermutlich mit geringer Dämmung, innen Bekleidung Holzwerkstoffe
2. SANITÄR
- KG: Waschküche mit Anschluss für Waschmaschine, Waschbecken, Treppenaufgang Bodenablauf
- EG: Gäste - WC, WC und Waschbecken mit Kaltwasser, komplett Fliesen, natürlich entlüftet
- Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, Boden Fliesen, Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, natürlich entlüftet
- Bad innenliegend, WC, Waschtisch und Dusche, komplett Fliesen, Feuchteschaden
- DG: Bad innenliegend (ca. 1980er Jahre, Ausstattung grün), WC, Waschtisch und Wanne
3. ELEKTRO zunächst baujahrmäßiger Standard, nach Angaben des Eigentümers Modernisierungsmaßnahme ca. 2000, Sicherungskasten in Eingangsbereich EG
4. HEIZUNG Gaszentralheizung, Gas - Heizwertkessel Vaillant, atmoVIT exclusiv (BJ ca. 2002) Warmwasserbereitung über Vaillant VGH XZ0 130/5, separat befeuert, Wärmeverteilung über Heizkörper / meist Radiatoren in Nischen
5. AUSSENANLAGEN Vorgarten Kopfsteinpflaster, Beet mit Ziergehölz, Außentreppe massiv, Schmiedeeisengeländer, Garten Rasen und Bepflanzung, Terrasse Bodenfliesen, Zuwegungen plattiert, Einfriedung Holzzaun o.ä., hinten Grenzbebauung Garagenblock, Gartenhaus zu Abstellzwecken, Stromanschluss, Boden Fliesen, Schuppen mit Zugang Garage über massive Treppe (Garage auf Flst. 268), je in Holzkonstruktion



## **9) Baulicher Gebäudezustand** s. auch Fotodokumentation / Objektaufnahmen

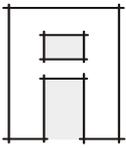
### **a) Wohnhaus**

Das Wohnhaus wurde ca. Mitte der 1960er Jahre, vermutlich im Zuge eines Siedlungsbaus mit mehreren Bauabschnitten errichtet und verblieb soweit bekannt ist, bislang in ursprünglicher Konstruktion bei einfacher bis standardmäßiger Ausstattung. Im Laufe der Zeit wurden ggf. einige Modernisierungsmaßnahmen, wie der Ausbau des Dachgeschosses mit Bad (ca. 1980er Jahre) durchgeführt. Nach Angaben des Eigentümers fanden die letzten Modernisierungen in den 2000er Jahren statt (Austausch der meisten Fenster im EG und der Heizungsanlage / Kessel und Warmwasserspeicher, sowie Teilmodernisierung der Elektroanlage, Erneuerung Bad und WC im EG und Renovierung der Küche).

Das Gesamtobjekt ist unterwohnt und weist Instandhaltungsrückstand, sowie teils Schäden (ggf. verursacht durch Vandalismus) auf. Die Scheibe der Haustüre ist gerissen, dort sind die verglasten Seitensegmente ebenfalls defekt, die Scheiben der verglasten Innentüren fehlen teilweise, das Treppenhaus KG und die Treppe zum DG, sowie teils Fenster sind mit Tüchern abgehangen, die Wände im KG - Treppenhaus (Klinker) sind teils mit Farbe o.ä. beschmiert, auf den Wandfliesen im Bad EG sind Farbflecken (ggf. aufgesprüht), auf einigen Tapeten sind Pinselstriche, das Schloss an Terrassentür ist defekt, der Rollokasten in der Küche ist nicht bekleidet, die Rolläden sind meist herabgelassen, die Riemen sind teilweise defekt, bei einigen Lichtschaltern und Brennstellen fehlen die Abdeckungen.

Es ist nicht bekannt ob und inwieweit die haustechnischen Anlagen im Gebäude funktionsfähig sind, insbesondere auch betreffend das alte Bad im Dachgeschoss. Die Versorgung mit Wasser ist nach Angaben des Eigentümers schon einige Jahre von Seiten des Versorgungsunternehmens stillgelegt.

Der Ventilator (Zwangsentlüfter) im Bad EG, sowie die Deckenspots wurden demontiert, die Randleiste der Deckenbekleidung gelöst. Dort ist ein sehr modriger Geruch wahrnehmbar, der nach Angaben des Eigentümers durch durchdringende Feuchte aufgrund einer Undichtigkeit im Dach verursacht wird (keine näheren Angaben).



Insbesondere im Kellergeschoss ist ebenfalls modriger Geruch wahrnehmbar (Waschküche mit Wäschebergen). Die Außenwände des Kellergeschosses weisen Ausblühungen und Verfärbungen auf (Feuchte), teils Farbabplatzungen. An der hinteren Fassade ist stellenweise mikrobakterieller Bewuchs ersichtlich. An den Stützmauern der Kelleraußentreppe ist Algenbewuchs vorhanden, die Kellertür weist Abplatzungen der Farbe auf. Im wasserführenden Bereich der Holzbauteile des Gartenhauses sind Witterungsschäden vorhanden (Rinne fehlt), der Bodenablauf des Garagenzugangs ist übergelaufen, die Dachflächenfenster im DG weisen Undichtigkeiten auf.

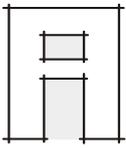
### **b) Ansatz von Pauschalabschlägen**

Zur Berücksichtigung der benannten Schäden, Mängel und Unwägbarkeiten, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 30.000,- €\* angesetzt. Der Abschlag soll die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und ist daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung der Kosten von Schäden, Mängeln und Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten anzusehen. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

\*entspricht rd. 11,0 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

### **c) Einschränkende Hinweise**

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Materialzerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand an nicht besichtigten, verdeckten oder schwer zugänglichen Bauteilen kann innerhalb des Gutachtens nicht beschrieben und somit eine Freiheit von Schäden oder Mängeln nicht bestätigt werden. Einrichtungsgegenstände wurden nicht verschoben oder beseitigt. Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Untersuchungen auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt. Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt.



Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht. Zur Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung i.d.R. Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen.

Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten durch einen entsprechenden Sachverständigen anfertigen zu lassen.

## **10) Energetischer Gebäudezustand**

### **a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte**

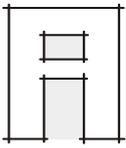
Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz, die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Der energetische Standard der Gebäudehülle wurde durch den Austausch der Fenster etwas verbessert (ggf. geringe Dämmung der Dachflächen). Die Beheizung erfolgt über einen Heizwertkessel (Ansatz hier als Niedertemperaturkessel) mit separat befeuerten 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**

Für das Wohnhaus „Sperberweg 6“ ist unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse H entspricht.



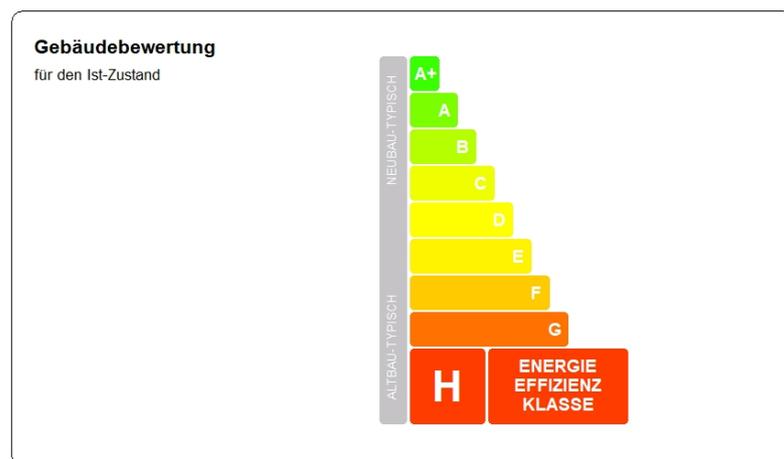
Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand, weitere Verluste über die Heizungsanlage.

(angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, hiervon 80% wärmeschutzverglast, 10% isolierverglast und 10% einfachverglast, DG mit geringer Dämmung, 4 - 6 cm)

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

Energie - Effizienzklassen

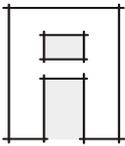
- A+ = < 30 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- A = < 50 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- B = < 75 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- C = < 100 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- D = < 130 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- E = < 160 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- F = < 200 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- G = < 250 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- H = > 250 kWh/(m<sup>2</sup>a)



#### d) Einschränkende Hinweise

Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschläglich ermittelt.

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



## 11) Massen und Flächen

Die angegebenen Zahlen wurden aus grobem Aufmaß vor Ort und Abtragung aus dem Geoportal ermittelt. Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden, Unterlagen lagen nicht vor.

### Brutto - Grundfläche:

EG ca.	$4,50 \times 12,00 + 7,50 \times 8,70$	
	$- 4,50 \times 0,70 =$	116,10 m <sup>2</sup>
KG ca.	$7,50 \times 8,70 - 4,50 \times 0,70 =$	62,10 m <sup>2</sup>
DG ca.	$8,70 \times 12,00 - 4,50 \times 0,70 =$	<u>101,25 m<sup>2</sup></u>
Summe, rd.		279,00 m <sup>2</sup>

\* Ansatz hier rd.  $8,00 \times 4,50 = 36 \text{ m}^2$  ohne Unterkellerung oder Kriechkeller  
entspricht rd. 13 % der BGF

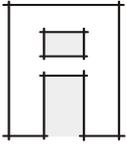
### Wohnfläche:

#### Erdgeschoss

Küche, ca.	$3,20 \times 3,06 =$	9,79 m <sup>2</sup>
WC, ca.	$0,82 \times 1,32 =$	1,08 m <sup>2</sup>
Eingang, ca.	$1,19 \times 1,25 =$	1,49 m <sup>2</sup>
Flur, ca.	$5,40 \times 1,67 + 4,09 \times 1,10 =$	13,52 m <sup>2</sup>
Wohnen, ca.	$7,29 \times 3,81 =$	27,77 m <sup>2</sup>
Arbeiten, ca.	$2,69 \times 3,97 + 1,20 \times 1,28 =$	12,22 m <sup>2</sup>
Bad, ca.	$2,69 \times 2,00 =$	5,38 m <sup>2</sup>
Schlafen, ca.	$4,13 \times 4,26 =$	17,59 m <sup>2</sup>
Terrassenanteil, ca.	$7,50 \times 3,30 \times 0,25 =$	<u>6,19 m<sup>2</sup></u>
Summe EG, rd.		95,00 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss

Zimmer 1 mit Bad, ca.	$3,93 \times 1,98 \times 0,5 \times 2$	
	$+ 3,93 \times 1,00 - 0,90 \times 1,98 \times 0,5 =$	10,82 m <sup>2</sup>
Zimmer 2, ca.	$3,33 \times 1,98 \times 0,5 \times 2$	
	$+ 3,33 \times 1,00 =$	9,92 m <sup>2</sup>
Zimmer 3, ca.	$3,75 \times 1,98 \times 0,5 \times 2$	
	$+ 3,75 \times 1,00 =$	<u>11,18 m<sup>2</sup></u>
Summe DG, rd.		32,00 m <sup>2</sup>
WFL insgesamt, rd.		127,00 m <sup>2</sup>



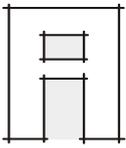
---

## 12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus Sperberweg 6 wurde vermutlich Mitte der 1960er Jahre im Zusammenhang mit weiteren Wohnhäusern und den entsprechenden Garagenblöcken errichtet (Siedlungsbau Liester). Nach Angaben des Eigentümers wurden zuletzt in den 2000er Jahren Teilmodernisierungen durchgeführt (s. Erläuterung unter Punkt 9).

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem durchschnittlichen Gebäudealter von 60 Jahren\* und einem Modernisierungsgrad von 6 Punkten, ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 32 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 60 % des Herstellungswertes. \*Ansatz Baujahr 1964



## **13) Wertermittlungsverfahren**

### **a) Verfahrensarten nach ImmoWertV**

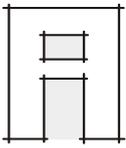
Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt. Das Ertragswertverfahren findet auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge Anwendung, bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien.

Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

### **b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, das zum Stichtag durch den Eigentümer selbst bewohnt wurde. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier auch die Eigennutzung des Objekts im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen wird ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



## **14) Sachwertverfahren**

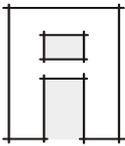
### **a) Modellbeschreibung**

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

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

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

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



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

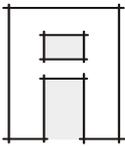
### **b) Herstellungskosten**

### **Gebäudemix**

Gebäudetyp 3.01	RMH, eingeschossig, KG, DG ausgebaut inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe WH mit Unterkellerung	575 - 1.105,- € 87% 243 m <sup>2</sup> BGF
Gebäudetyp 3.21	RMH, eingeschossig, ohne KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe WH ohne Unterkellerung	695 - 1.335,- € 36 m <sup>2</sup> BGF 13%
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,3
Kostenkennwert insgesamt		685,- € / m <sup>2</sup>
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2024 = 181,1		x 1,811
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.241,- € / m <sup>2</sup>

### **c) vorläufiger Sachwert**

Wohnhaus		
279 m <sup>2</sup> BGF x 1.241,- €		346.200,00 €
Alterswertminderung 60 %		<u>- 207.700,00 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		138.500,00 €
vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:		
Außentreppen, Gartenhäuser		2.500,00 €



### vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

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

$$138.500,00 \text{ €} \times 0,05 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,811 \times 0,40 = \text{ rd. } 10.500,00 \text{ €}$$

### Übersicht Flst. 277

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	138.500,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	10.500,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>99.800,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	251.300,00 €

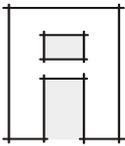
### d) Ermittlung des Sachwerts

#### Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2022\* und 2023, liegt der Sachwertfaktor für EFH als Reihenmittelhäuser in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 1 und 2 (0,- € bis 159,- € und 160,- € bis 289,- € / m<sup>2</sup>), die einen vorläufigen Sachwert von rd. 251.000,- € haben, bei etwa 1,14. Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,82 und 1,78.

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

Unter Betrachtung der Auswertungen vergleichbarer Objekte in den letzten drei Halbjahren (EFH als RMH, BRW Zonen 1 und 2, vorläufige Sachwerte etwa in gleicher Höhe) ist festzustellen, dass im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 mehr Kauffälle ausgewertet wurden und dass sich die Spanne der Verkaufspreise



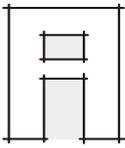
allerdings auch teils bis in den Bereich unter dem Sachwert vergrößert hat. Für das Bewertungsobjekt wird die Marktanpassung objektbezogen und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt unter Abzug von 5 Prozentpunkten des Mittelwerts, mit 1,09 angesetzt.

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 30.000,00 €

Die hier ggf. pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Fertigstellungskosten kann von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung auf den aktuellen Immobilienmarkt widergespiegelt).

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	251.300,00 €
Marktanpassung × 1,09	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	273.900,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 30.000,00 €</u>
<b>Sachwert</b>	<b>rd. 244.000,00 €</b>



## 15) Ertragswertverfahren

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

### **Objektnutzung:**

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

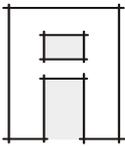
### **nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:**

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

Instandhaltungskosten:	15,80 € / m <sup>2</sup> WFL *
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 351,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags *13,50 € zzgl. 2,- € für Schönheitsreparaturen

### **Liegenschaftszinssatz:**

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



### **Mietertrag:**

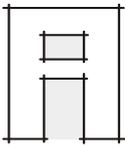
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrgruppe 1971 bis 1980 (fiktive Baujahrgruppe), zwischen 4,80 € und 6,35 € / m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß. Hierbei ist ein Zuschlag von bis zu 15% möglich, wobei hierdurch i.d.R. die Vergütung für die Nutzung des Gartens und der Garage o.ä. abgegolten werden. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind jeweils zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung, Zuschnitt) von 6,50 € / m<sup>2</sup> WFL als marktüblich erzielbar ausgegangen (ohne Garage / s. separates Gutachten).

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen - 30.000,00 €

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



### **Flst. 277**

Monatlicher Rohertrag

127 m<sup>2</sup> x 6,50 € 826,00 €

Jahresrohertrag 826,- € x 12 = rd. 9.910,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 15,80 € x 127 m<sup>2</sup> 2.007,00 €

Verwaltungskosten 351,- € 351,00 €

Mietausfallwagnis 9.910,- € x 0,02 198,00 €

rd. 26 % - 2.560,00 €

Jahresreinertrag 7.350,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwerts 99.800,- € x 1,0 % - 1.000,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 6.350,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 32 Jahre bei 1,0 %

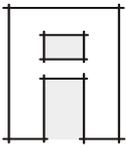
27,27 x 6.250,- € 173.200,00 €

vorläufiger Bodenwert 99.800,00 €

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 272.000,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 30.000,00 €

**Ertragswert rd. 242.000,00 €**



## 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.

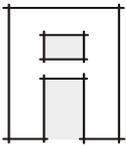
### Flst. 277

Sachwert	244.000,00 €
Ertragswert	242.000,00 €

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

**Verkehrswert** **244.000,00 €**

Dies entspricht rd. 1.920,- € / m<sup>2</sup> WFL unter Berücksichtigung der BOG und ca. 2.160,- € / m<sup>2</sup> WFL ohne BOG.



## 17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

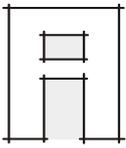
### **Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:**

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

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m<sup>2</sup> 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 Vergleichsverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV. Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (u.a. beinhaltend Garagen in ortsüblicher Ausführung). Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert 2024 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Stolberg - Liester, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.300,- € / m<sup>2</sup> WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als Reihenmittelhaus, Baujahr 1965, Grundstücksgröße 251 - 350 m<sup>2</sup>, Wohnfläche 111 - 130 m<sup>2</sup>, unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten und objektbezogener Anpassungen ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.390,- € / m<sup>2</sup> WFL (ohne BOG).

Der hier ermittelte Wert / m<sup>2</sup> WFL ohne BOG liegt etwa 10% unter diesem Durchschnittswert, was in Bezug auf das Objekt und die aktuelle Marktlage als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).



## 18) Ideeller Hälfteanteil

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

Ideeller Hälfteanteil            244.000,00 € x 0,5 x 0,95 =            rd.    115.900,- €

\*\*\*

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 18.07.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann