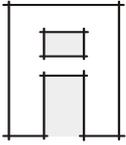


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 07 / 24 -

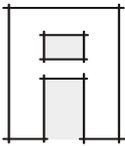
über den Verkehrswert des Garagengrundstücks
in Stolberg / Liester, Pfauenweg o.Nr. (Flst. 268)

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.



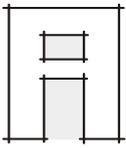
KURZBESCHREIBUNG

Garagengrundstück, Pfauenweg, 52223 Stolberg - Liester, Flurstück 268, Reihengarage mit Zugang zu Einfamilienhausgrundstück / Flst. 277, BJ ca. Mitte der 1960er Jahre, Grundstücksgröße 18 m².



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	Gewerbebeeinheit	Vervielf.	Vervielfältiger
Geb.	Gebäude	WDVS	Wärmedämmverbundsystem
GEG	GebäudeEnergieGesetz	WE	Wohneinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WFL	Wohnfläche
		WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs-Verordnung



Bewertungsstichtag: 22.05.2024

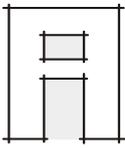
Objekt: Garagengrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 72
Flurstück 268
Gebäude- und Freifläche
Pfauenweg
groß: 0,18 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 7031 A, lfd. Nr. 12

Verkehrswert: **6.000,00 €**
In Worten: Sechstausend Euro

Ideeller Hälfteanteil: 2.900,00 €



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*

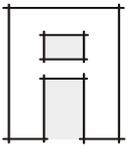
Auskünfte - Eigentümer

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.

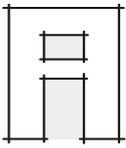


Gliederung des Gutachtens

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

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 21.03.2024 des Amtsgerichts
Eschweiler in dem Zwangsversteigerungs-
verfahren - **43 K 07 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg
Flur 72
Flurstück 268
Gebäude- und Freifläche
Pfauenweg
groß: 0,16 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stolberg, Blatt 7031 A, lfd. Nr. 12

Eigentümer:

XXXX

Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nrn. 1 und 3 - gelöscht
lfd. Nrn. 2, 4 bis 6 und 8
betrifft andere Flurstücke
lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Eschweiler, 43 K 7/24). Einge-
tragen am 07. 02. 2024.

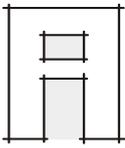
Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte
kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist
jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Ver-
kehrswert wird dementsprechend ohne Berücksichtigung
der Rechte ermittelt.

Bewertungstichtag:

22.05.2024

Bauaufsichtsbehörde:

Stadt Stolberg, Bauordnungsamt



Baulastenverzeichnis: Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück 268, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung verzeichnet.

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

Zubehör: Garage, soweit ersichtlich kein Zubehör

3) Ortsbesichtigung 22.05.2024

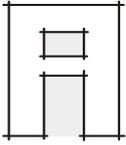
Der Ortstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt. Die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Vor Ort ermöglichte der Eigentümer den Zutritt und machte Angaben zum Objekt. Die Garage wird durch den Eigentümer selbst, im Zusammenhang mit dem angrenzenden Einfamilienhausgrundstück genutzt (Verbindungstür vorhanden).

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 aus weiteren Garagen innerhalb des Garagenblocks und im Übrigen aus Wohnhäusern in Hausgruppen (Siedlung mit Einfamilienhäusern aus den 1960er Jahren).

Erschließung:

Die Straße „Pfauenweg“ ist eine innerörtliche Gemeindestraße zur Erschließung des Wohngebiets. Die Straße ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung, sowie mit Gehwegen angelegt (Anlieger frei). Parken stellenweise einseitig am Straßenrand und im Übrigen auf den Privatgrundstücken (Garagenhöfe).

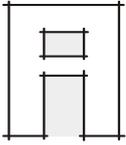
Nach Auskunft der Stadt Stolberg fallen für das zu bewertende Grundstück nach derzeitigem Kenntnisstand keine Erschließungsbeiträge nach BauGB an. Das Grundstück ist erschließungsbeitragsfrei. Straßenbaumaßnahmen, die Beitragspflichten nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen, sind derzeit ebenfalls 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.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 268 ist 18 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe liegt bei etwa 6,00 m, mit einer Grundstücksbreite von rd. 3,00 m. Die Bebauung ist Südost nach Nordwest ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist komplett mit einer Garage innerhalb eines Garagenblocks mit insgesamt 15 Reihengaragen bebaut. Innerhalb der Garage sind Feuchteschäden zu erkennen.



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.

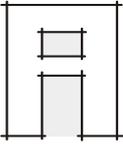
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

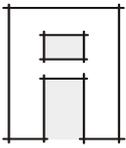
(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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 die Umgebung des zu bewertenden Grundstückes „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. 268



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

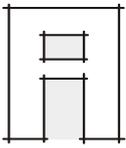
Resümee:

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).

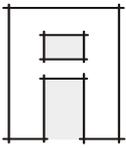
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

(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.



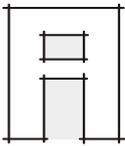
7) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im Vergleichsverfahren 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,- €/m², 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 - Dobbmann - Str. / Rotsch / Burgstüttgen / Aachener Straße)

Der Mittelwert für separat gelegene Garagengrundstücke (10 Kauffälle, Auswertungen aus 2021 bis 2023) liegt bei 0,60 des Bodenrichtwerts für entsprechendes Wohnbauland, entspricht hier rd. 150,- € / m².

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 268

Richtwert	250,- € / m ²
Grundstücksgröße	18 m ²
angepasster Bodenwert 250,- € x 0,60 =	150,- € / m ²
18 m ² x 150,- € =	2.700,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 2.700,00 €

besondere bodenbezogene

objektspezifische Grundstücksmerkmale

-

8) Beschreibung der baulichen Anlagen

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

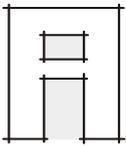
1. GARAGEN

Garagenhof mit einem Garagenblock à 15 Garagen auf jeweils separaten Grundstücken (Aufteilung s. Lageplan / Anlage).

Garage auf Flst. 268 als Mittelgarage in massiver Bauweise, Fassade verputzt, innen verputzt, massives Flachdach mit Schweißbahneindeckung, Boden Estrich, elektrisches Segmenttor, Stromanschluss

2. AUSSENANLAGEN

keine, Grundstück komplett bebaut, Zufahrt von Pfauenweg



9) Baulicher Gebäudezustand s. auch Fotodokumentation

a) Garage

Es wird davon ausgegangen, dass der Garagenblock im Zusammenhang mit dem Siedlungsbau der Wohnhäuser, ca. Mitte der 1960er Jahre errichtet wurde und bislang in ursprünglicher Konstruktion verblieb.

Innerhalb der Garage sind an der hinteren Außenwand massive Feuchteschäden mit Putzabplatzungen und Pfützenbildung auf dem Boden ersichtlich, die vermutlich durch unzureichende Abdichtung gegen das hinten höher gelegene Erdreich (Grenze zu Nachbargrundstücken Flst. 277 und 276) verursacht werden. An der hinteren Fassade ist diesbezüglich Algenbildung zu erkennen. Es ist nicht auszuschließen, dass ebenfalls Undichtigkeiten in der Dacheindeckung und in den wasserführenden Bereichen vorhanden sind.

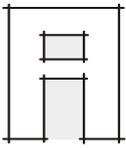
b) Ansatz von Pauschalabschlägen

Zur Berücksichtigung der benannten Schäden wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 1.500,- €* 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.

*entspricht rd. 19 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts

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

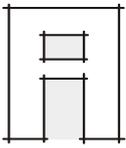
Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes waren noch keine definierten Anforderungen an den Wärmeschutz vorhanden, die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Da es sich hier um einen unbeheizten Garagenblock handelt (Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume) sind keine Wärmeschutzmaßnahmen vorzunehmen. Die Gebäudehülle ist, soweit ersichtlich, nicht mit Dämmung versehen.

11) Massen und Flächen

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

Brutto - Grundfläche:

Garage ca.	6,00 x 3,00 =	18,00 m ²
------------	---------------	----------------------



12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Der Garagenblock wurde vermutlich Mitte der 1960er Jahre* im Zusammenhang mit den umliegenden Wohnhäusern errichtet (Siedlungsbau Liester). Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, ermittelt sich eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 86 % des Herstellungswertes. *Ansatz Baujahr 1964

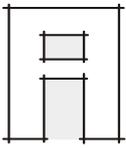
13) Wertermittlungsverfahren

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 eine Garage innerhalb eines Garagenblocks mit 15 Garagen. Sowohl die Erwirtschaftung eines Ertrags durch Vermietung, als auch die Eigennutzung der Garage ist in diesem Fall denkbar.

Grundlage der Verkehrswertermittlung ist hier das Ertragswertverfahren. Zur Unterstützung und Plausibilisierung wird zusätzlich der Sachwert ermittelt. Zudem wird der Durchschnittswert für Garagen im ehemaligen Kreisgebiet angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.

14) Ertragswertverfahren

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

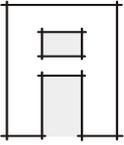
Objektnutzung:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Garage, NFL rd. 17 m², Lage im Garagenhof. Die Garage wurde zum Stichtag durch den Eigentümer selbst genutzt (Garagentür hinten mit Zugang zu Einfamilienhausgrundstück, Flst. 277).

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:	je Garage 104,- € / a
Verwaltungskosten:	je Garage 46,- € / a
Mietausfallwagnis:	Wohnen 2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags



Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird in Anlehnung an den durchschnittlichen Zinssatz betreffend die überwiegende Grundstücksart der umliegenden Grundstücke ermittelt (Siedlungsbau / Hausgruppen). Laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, liegt dieser für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser, Bodenrichtwertstufe 2, Restnutzungsdauer bis 24 Jahre bei 0,1% +/- 1,7% und für entsprechende DHH bei 0,2% +/- 1,4%. Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale (Garage in Garagenhof), sowie der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,0 % ausgegangen.

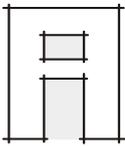
Mietertrag:

Die Garage wurde zum Stichtag eigengenutzt. Mieterträge wurden, soweit bekannt ist, nicht erzielt. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Ausstattung sowie Objektart) von 60,00 € / M als marktüblich erzielbar ausgegangen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- | | |
|-------------------|--------------|
| - bodenbezogen | - |
| - bauwerksbezogen | - 1.500,00 € |

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



Flst. 268

Monatlicher Rohertrag		60,00 €
Jahresrohertrag	60,- € x 12 = rd.	720,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	104,00 €	
Verwaltungskosten	46,00 €	
Mietausfallwagnis	720,- € x 0,02	14,00 €
rd. 22 %		- <u>160,00 €</u>
Jahresreinertrag		560,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

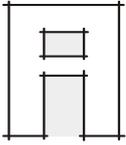
Bodenwerts 2.700,- € x 1,0 %		- <u>30,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		530,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 10 Jahre bei 1,0 %

9,47 x 530,- €		5.000,00 €
vorläufiger Bodenwert		<u>2.700,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert		7.700,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		- <u>1.500,00 €</u>

Ertragswert	rd.	6.000,00 €
--------------------	------------	-------------------



15) Sachwertverfahren

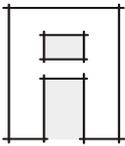
a) Modellbeschreibung

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

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

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

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



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

b) Herstellungskosten

Gebäudetyp 14.1	Mehrfachgaragen	
	inkl. 12 % Baunebenkosten	
	Kostenkennwertgruppe	245 - 780,- €
angesetzter Gebäudestandardkennwert		3,5
gewichteter Kostenkennwert		365,- € / m ²
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2024 = 181,1		<u>x 1,811</u>
angepasster Kostenkennwert		661,- € / m ²

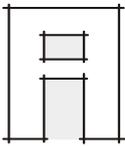
c) vorläufiger Sachwert

Garage	
18 m ² BGF x 661,- €	11.900,00 €
Alterswertminderung 86 %	<u>- 10.200,00 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	1.700,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert: -
vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert (Kanalanschluss): 500,00 €

Übersicht Flst. 268

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	1.700,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	500,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>2.700,00 €</u>
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	4.900,00 €



d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen wurden für Garagengrundstücke keine Sachwertfaktoren ermittelt. Entsprechend der Objektart und -Lage wird von folgendem Sachwertfaktor ausgegangen:

Garagenhof in umliegendem Wohngebiet (Siedlung) 1,30

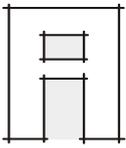
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 1.500,00 €

Die hier ggf. pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Die tatsächliche Höhe von ggf. anfallenden Instandsetzungskosten 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	4.900,00 €
Marktanpassung × 1,30	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	6.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 1.500,00 €</u>

Sachwert	rd.	5.000,00 €
-----------------	------------	-------------------



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. 268

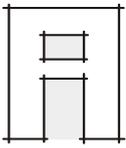
Ertragswert	6.000,00 €
Sachwert	5.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um eine zum Bewertungsstichtag eigengenutzte Garage innerhalb eines Garagenblocks. Der Ertragswert bietet einen guten Anhaltspunkt für die Beurteilung des Verkehrswerts. Das Sachwertverfahren 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

6.000,00 €

Laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, lag der Durchschnittswert für Garagen im ehemaligen Kreisgebiet (Weiterverkäufe) innerhalb einer Spanne zwischen 5.000,- € und 19.000,- € mit Schwerpunkt bei 10.500,- €. Die Spanne spiegelt den Unterschied der ausgewerteten Kauffälle im Bereich Bauart, Alter, Ausstattung und Lage wider.



17) Ideeller Hälfteanteil

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

Ideeller Hälfteanteil 6.000,00 € x 0,5 x 0,95 = rd. 2.900,- €

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 26.07.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann