

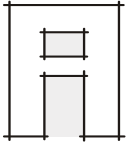
GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 08 / 24 -

über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1 / EG*

Cockerillstraße 160, Stolberg / Münsterbusch

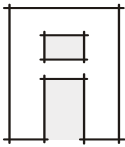
*vom Eingang aus gesehen rechts

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.



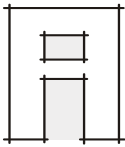
KURZBESCHREIBUNG

Eigentumswohnung Nr. 1 / EG, in freistehendem, dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten, Cockerillstraße 160, gelegen in 52222 Stolberg / Münsterbusch, zwei Zimmer, Küche, Diele mit Spind, Bad und Loggia, Kellerraum, Baujahr ca. 1962, Wohnfläche ca. 49,00 m², ETW teilmodernisiert, Objekt mit Instandhaltungsrückstand.



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



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1
in Stolberg / Münsterbusch, Cockerillstraße 160

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 49
Flurstück 1315
Cockerillstraße 160
Gebäude- und Freifläche
groß: 10,54 ar

Miteigentumsanteil: 11.722/100.000 an o.a. Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
im Erdgeschoss links* nebst Loggia und einem
Vorratsraum im Kellergeschoss, im Aufteilungs-
plan mit Nr. 1 bezeichnet
*Angabe von der Gartenseite aus gesehen, Wohnung liegt
vom Eingang aus rechts (s. ATP)

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 8168, lfd. Nr. 1

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 24.06.2024, mit:

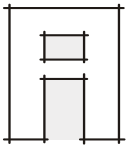
63.000,00 €

In Worten: Dreiundsechzigtausend Euro

Ersatzwert II/1 rd. 11.700,00 €

MEA ETW Nr. 1:

11.700,00 x 11.722 / 100.000 = 1.400,00 €



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 - Umweltamt AC und Bauordnungsamt Stolberg

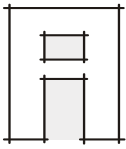
Auskünfte - WEG - Verwaltung

Planunterlagen - aus vorherigen Verfahren

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*nach Flutereignis von Juli 2021 keine Bauakte mehr vorhanden



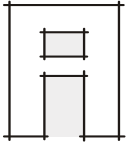
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 10
3) Ortsbesichtigung	S. 10
4) Grundstücksbeschreibung	S. 11 - 13
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 17
7) Bodenwert	S. 17 - 18
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 19 - 21
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 22 - 24
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 25 - 26
11) Massen und Flächen	S. 26 - 27
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 27
13) Wertermittlungsverfahren	S. 28
14) Ertragswertverfahren	S. 29 - 32
15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 33 - 34
16) Verkehrswert	S. 35
17) Ersatzwert II/1	S. 36

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Lageplan / Leitungsübersicht Thyssengas
4. Planunterlagen und Berechnungen aus ATP*
5. Auskunft Baulastenverzeichnis
6. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
7. Objektaufnahmen

*die Unterlagen zum Objekt wurden dem hier bereits als Teilauszug vorliegenden Aufteilungsplan aus vorherigen Verfahren entnommen. Die Bauakte bei der Stadtverwaltung Stolberg wurde bei dem Flutereignis im Juli 2021 zerstört. Nach Angaben des Bauordnungsamts gibt es von dort aus bis auf die Angabe des Baujahrs 1962, keinerlei Informationen mehr zu dem betroffenen Wohngebäude. Innerhalb dieses Gutachtens musste daher teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zum tatsächlichen Stand nicht ausgeschlossen werden können.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes und des Ersatzwertes II/1 aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 25.04.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 08 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg

Flur 49

Flurstück 1315

Gebäude- und Freifläche

Cockerillstraße 160

groß: 10,54 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stolberg, Blatt 8168

lfd. Nr. 1

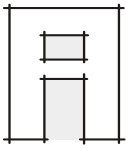
Miteigentumsanteil:

11.722/100.000 an o.a. Grundstück

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss links* nebst Loggia und einem Vorratsraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

*Angabe von der Gartenseite aus gesehen, Wohnung liegt vom Eingang aus rechts (s. ATP)

Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen [...] gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligungen vom 28. Februar 1991 und 11. April 1991 Bezug genommen.



Herschvermerk: Grunddienstbarkeit (Brückenrecht) an dem Grundstück Gemarkung Stolberg Flur 50 Nr. 64*, eingetragen im Grundbuch von Stolberg Blatt 0270, Abt. II Nr. 6.

*aktuelle Grundstücksbezeichnung konnte hier nicht ermittelt werden

Eigentümer: XXXXXXXXXXXXXXXX

Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nr. 1

Ferngasleitungsrecht für die Thyssengas GmbH in Duisburg - Hamborn. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 16. April 1969 eingetragen am 12. September 1969 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter [...] übertragen am 10. Mai 1991.

lfd. Nrn. 2 bis 11 gelöscht

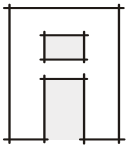
lfd. Nr. 12

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 008/24). Eingetragen am 18. 03. 2022.

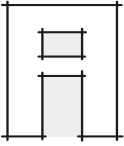
Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Verkehrswert wird dementsprechend zunächst ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt. Auftragsgemäß wurde zusätzlich der Ersatzwert des Rechts II/1 ermittelt, s. Punkt 17)

Baulastenverzeichnis:

laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg sind im Baulastenverzeichnis, betreffend die zu bewertende Parzelle Flurstück Nr.1315, derzeit keine Eintragungen vorhanden



Bewertungsstichtag:	24.06.2024
Bauaufsichtsbehörde:	Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
Denkmal:	kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste
Katasteramt:	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10, 52070 Aachen
Zubehör:	soweit ersichtlich, kein Zubehör
öffentliche Förderung:	nach Angaben des Amts für Soziales, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell keine Wohnungsbindung in Verbindung mit einer Förderung nach dem WFNG für das betroffene Gesamtobjekt vor
WEG - Verwaltung:	XXXX XXXX XXXX
Gemeinschaftseigentum:	Gemeinschaftliches Eigentum* sind im Allgemeinen die Umfassungswände und die das Wohnungseigentum trennenden Zwischenwände, diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, der Grund und Boden.
Sondereigentum:	Sondereigentum* der Wohnungseigentümer sind im Allgemeinen innerhalb der Wohnungen: die in den Aufteilungsplänen dem Sondereigentum zugeordneten Balkone, Keller- und sonstige Nebenräume, die im Aufteilungsplan eingezeichneten nicht tragenden Zwischenwände, Fußbodenbelag, Deckenputz, Wandputz und



Verkleidung der Wände, Innenfenster und Innentüren, Wasch- und Spülbecken, Badewannen, WC, Zapfhähne und Ausgüsse, die Versorgungsleitungen für Strom und Gas von der Abzweigung der Hauptleitung an, die Leitungen für Be- und Entwässerung von der Abzweigung der Hauptleitung an

*je allgemeine Angaben; objektspezifische Definitionen sind jeweils dem Aufteilungsplan bzw. der Teilungserklärung zu entnehmen

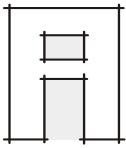
3) Ortsbesichtigung

24.06.2024

Der Ortstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt, die Gläubigerin wurde ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Der Besichtigungstermin wurde auf Wunsch des Eigentümers auf o.a. Datum verlegt.

Der Eigentümer machte vor Ort Angaben zum Objekt und ermöglichte den Zutritt zu der betroffenen Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss, zu Teilbereichen des Treppenhauses und des Kellergeschosses, sowie zu den Außenanlagen. Alle übrigen Gebäudebereiche und Wohneinheiten wurden nicht besichtigt.

Anwesende am 24.06.2024: - XXXXXXXXXX (Eigentümer)
- Unterzeichnende



4) Grundstücksbeschreibung

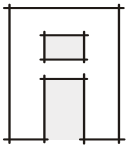
Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteils Münsterbusch an der Cockerillstraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 1,5 km westlich des Stadtzentrums von Stolberg. Stolberg liegt in der Städtereion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neu erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum besteht ein vielfältiges Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen sind ebenfalls vorhanden (Stadtzentrum wg. Flut 2021 noch im Wiederaufbauzustand). Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe, insbesondere aus der Glas -, Stahl - und Chemiebranche angesiedelt.

Der Ortsteil Münsterbusch liegt auf einem Höhenzug zwischen dem Inde- und dem Vichttal. Westlich grenzt das Naturschutzgebiet Münsterbusch an. Innerhalb des Ortsteils sind sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (Haltestelle direkt vor dem Objekt „Münsterbusch - Cockerillstraße“). Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / West, rd. 8 km). Die Bebauung der Umgebung des Grundstücks besteht überwiegend aus zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern in teils offener, teils geschlossener Bauweise (Nachbargrundstücke mit baugleichen Objekten in Zeilenbauweise aus Anfang der 1960er Jahre). Unmittelbar gegenüber befinden sich eine Autowerkstatt und ein Garagenhof. Direkt westlich grenzen bewaldete Grünflächen und ein Naturschutzgebiet an (teils militärisches Sperrgebiet). Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen.

Erschließung:

Die Cockerillstraße ist eine Landstraße (L221) mit Durchgangsverkehr Richtung Aachen bzw. Stadtmitte. Die Straße ist asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt und hat leichtes Gefälle Richtung Westen. Direkt vor dem Objekt ist Parkverbot.



Laut Auskunft der Stadt Stolberg fallen für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB mehr an. Für Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 beschlossen wurden, werden nach § 8 Abs. 1 Satz 3 KAK NRW keine Beiträge mehr erhoben. Eine Abrechnung von Straßenbaubeiträgen für vor dem Stichtag beschlossene Maßnahmen steht bei der Behörde nicht mehr an*.

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

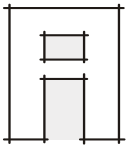
Das Grundstück ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 1315 ist 1.054 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe beträgt etwa 37 m bei einer Breite von rd. 28,50 m. Die Geländeoberfläche hat leichtes Gefälle nach Westen. Die Bebauung ist giebelständig zur Cockerillstraße, von Ost nach West ausgerichtet (Balkone Richtung Westen, Laubengänge Richtung Osten).

Das Grundstück ist mit einem freistehenden, dreigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit Flachdach, in Zeilenbauweise mit seitlichem Zugang von der Cockerillstraße aus, beinhalten neun Zwei - Zimmer - Wohneinheiten (je zwischen rd. 43 m² und 49 m² Wohnfläche), bebaut. Das Gebäude wurde ca. 1962 im Zusammenhang mit den baugleichen Nachbargebäuden in massiver Bauweise errichtet. Je Etage sind drei Wohneinheiten vorhanden (Dreispanner). Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 420 m². Vor dem Gebäude befinden sich auf dem Grundstück etwa vier bis fünf Stellplätze (ETW Nr. 1 ohne Sondernutzungsrecht, nach Angaben des Eigentümers allgemeine Nutzung).

Die zu bewertende Wohnung ETW Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss rechts (Lage laut ATP "EG links", da der ATP von der Gartenseite aus gesehen erstellt wurde, s. Grundrisszeichnungen / Anlage). Die Wohnung ist über den allgemeinen Flur (Treppenhaus) zugänglich und beinhaltet zwei Zimmer, Küche, Diele mit Spind, Bad, Loggia und einen Kellerraum im KG. Die Wohnfläche liegt bei rd. 49 m² inkl. Loggiaanteil.



Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

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

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

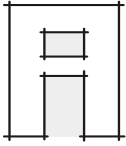
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

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

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

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

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



5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur / Gebäude:

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

Objekt:

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

Auswirkungen:

Risiken:

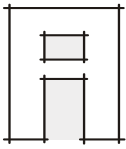
- ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis, dessen allgemeine Folgen und Unsicherheiten
- Zeitfenster bis zur Wiederherstellung des Stadtkerns von Stolberg, der übrigen betroffenen Gebiete, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur

Chancen:

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

Resümee:

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



6) Baugrund

- Altlasten

Nach Angaben des Umweltamts wird das betroffene Grundstück derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der Städteregion Aachen geführt. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

Hinweise des Umweltamts:

1. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zu der Altablagerung „AA Standortübungsplatz Münsterbusch“ (s. Abb. 1), die unter der Nr. 5203/0087 im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten geführt wird. Die Abgrenzung der Altablagerungen werden aus alten Karten gewonnen. Daher kann die tatsächliche Ausdehnung von der im Altlasten - Verdachtsflächen - Kataster konstruierten Fläche abweichen.
2. In Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen des Stolberger Stadtgebiets erhöhte Gehalte an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich vor.
3. Im Bereich des o.a. Grundstücks ist oberflächennaher Bergbau belegt.

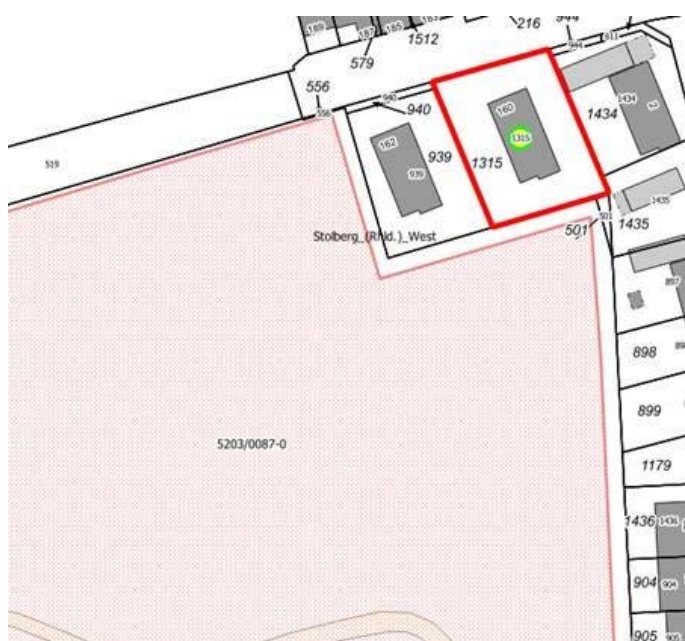
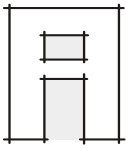


Abb. 1



- (1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).
- (2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).
- (3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).
- (4) Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

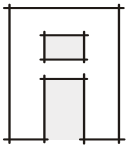
- Bergbau

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

Nach den der Behörde vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks im 19. Jh. Steinkohle abgebaut worden, der dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen ist. Die Einwirkungen des senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach aus diesem Bergbau nicht mehr zu rechnen.

Hinweis:

Nach den der Behörde vorliegenden geologischen Kenntnissen kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, dass unter dem Grundstück in geringer Tiefe Steinkohleflöze im Untergrund eingelagert sind. Ein Abbau in geringer Tiefe ist unter dem Grundstück und im näheren Umfeld nicht dokumentiert. Allerdings sind auf historischen Übersichtskarten mehrere Muldenstrukturen dargestellt. Konkrete Hinweise auf Herkunft und Umfang möglicher Bodenbewegungen liegen der Behörde nicht vor.



Es wird empfohlen auf altbergbauliche Hinweise, wie Risse, Absenkungen oder Vegetationsstörungen zu achten. Im Falle von notwendigen Baugrunduntersuchungen sollte ein entsprechender Sachverständiger eingeschaltet werden. Eine Sachverständigenliste ist auf der Internetseite der Bezirksregierung Arnsberg veröffentlicht (ausführliche Stellungnahme / s. Anlage).

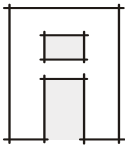
Diese Auskünfte dienen lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß hier nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen,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

7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Der Richtwert beträgt 200,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Münsterbusch. Der durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus geeigneten Kaufpreisen ermittelte Faktor für den Geschosswohnungsbau im ehemaligen Kreis Aachen (41 Kauffälle) liegt bei 1,05 mit Standardabweichung +/- 0,2.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung und Grundstückszuschnitt werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.



Zunächst wird der vorläufige Bodenwert ermittelt, da bodenwertbezogene Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks, wie Rechte und Belastungen am Grundstück, Abweichungen im Erschließungszustand, Bodenverunreinigungen z.B. Altlastenverdachtsflächen oder ggf. notwendige Bodensondierung erst nach der Marktanpassung, im Zuge des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens unter „besondere (bodenbezogene) objektspezifische Grundstücksmerkmale / BOG“ berücksichtigt werden.

Für das zu bewertende Flurstück findet an dieser Stelle keine weitere Anpassung statt.

Flurstück 1315

Richtwert	200,- € / m ²
Grundstücksgröße	1.054 m ²

	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 37 m	- 2 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Geschosswohnungsbau / MFH III	<u>+ 3 %</u>
Summe der Zu- und Abschläge	+ 1 %
angepasster Bodenwert	202,- € / m ²

1.054 m² x 202,- € = 212.908,00 €

Vorläufiger Bodenwert **rd. 212.900,00 €**

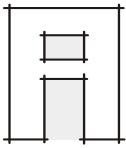
BOG (bodenbezogen) -

Miteigentumsanteil ETW Nr. 1: 11.722 / 100.000

212.900,00 x 11.722 / 100.000 = 24.957,00 €

Vorläufiger Bodenwertanteil **rd. 25.000,00 €**

BOG anteilig -

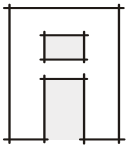


8) Beschreibung der baulichen Anlagen

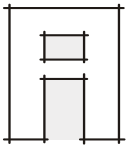
Angaben lt. Teilbesichtigung vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen vorheriger Verfahren, sowie nach baujahrstypischen Abschätzungen, s. auch Fotodokumentation

1. WOHNHAUS

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



-
- Fenster: meist Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teils noch Holzrahmenfenster mit Einfachverglasung, überwiegend ohne Rolläden
- Türen: Haustür, Stahlrahmen mit Sicherheitsglaseinsatz, Seitensegment mit Briefkasten- und Klingelanlage
- Wohnungseingangstüren Kunststofftüren o.ä. Innentüren, glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Holzzargen, teils lackiert,
- Balkone / Loggien: massive Bodenplatten, Stahlgeländer, teils massive Brüstung oder Bekleidung, Laubengänge, Boden Fliesen, Zugangstüren, alte Holztüren mit Glaseinsatz
- Dach massives Flachdach, Stahlbeton mit Schweißbahn o.ä., vermutlich ohne Dämmung
- ## 2. SANITÄR
- Keller Waschküche mit Anschluss für Waschmaschinen und Bodenablauf, Sockel verputzt, Rohrleitungen teils erneuert (PVC), teils noch ursprünglich (Gusseisen)
- Geschosse soweit bekannt ist, natürlich entlüftete Küche mit Fliesenspiegel o.ä. und Bad mit Waschbecken, Einbauwanne und WC in jeder Wohnung (mittlere Wohneinheiten mit Zwangsentlüftung), teils mit Anschluss für Waschmaschine
- überwiegend elektrische Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer o.ä.)
- ## 3. ELEKTRO
- Sicherungskasten je Etage im Treppenhaus, Unterverteilung je Wohnung, vermutlich teilmodernisiert, keine weiteren Angaben
- ## 4. HEIZUNG
- Gasetagenheizungen, Zähler je Wohneinheit im Kellergeschoss, Wärmeverteilung über Heizkörper (Konvektoren) in Nischen
- ## 5. AUSSENANLAGEN
- Hauszuweg seitlich von der Cockerillstraße aus,
-



asphaltiert, etwa vier Stellplätze mit Zufahrt von der Straße aus (teils Splittschüttung, Rest alte Asphaltdecke), Umrandung Hecke, Vorgarten Rasenfläche mit leichter Hanglage, Garten mit Rasen und Bepflanzung, Einfriedung Hecken, Holzzaun und Stahlzaun, teils Sichtschutzmatten

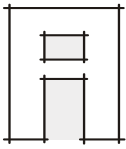
6. ETW Nr. 1

Lage im Erdgeschoss, vom Eingang aus gesehen rechts, zwei Zimmer, Küche, Diele, Spind (Nutzung als Garderobe / keine Tür), Bad und Loggia, WFL rd. 49 m², Eigennutzung, letzte Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahme ca. 2017 (Ausstattung s. Fotodokumentation)

- Böden: Laminat in verschiedenen Ausführungen
- Wände: meist Tapete
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, teils Wärmeschutzverglasung, Gartenseite mit Rolläden (teils vorgesetzt)
- Türen: glatte abgesperrte Türen, Holz- oder Kunststoff in Holz- oder Stahlzargen, lackiert

Loggiatür, Kunststoffrahmen mit Wärmeschutzverglasung (erneuert) und elektrischen Rolläden
- Loggia: massive Bodenplatte, Fliesenbelag, Stahlgeländer, Wände verputzt und gestrichen
- Sanitär: Bad natürlich entlüftet, Decke abgehängt / Spots, Wände Fliesen (weiß), Boden Laminat (grau / Holzstruktur), Einbauwanne, Waschbecken, WC, Handtuchwärmer

Küche natürlich entlüftet, Kalt- und Warmwasser, Boden Laminat
- Heizung: Gasetagenheizung Brennwert - Kombitherme Fa. Vaillant ecoTEC plus, Aufhängung in KG, Wärmeverteilung über Heizkörper (Konvektoren) in Nischen, Warmwasserbereitung zentral über Heizung, zusätzlich Kaminofen (-anschluss) für feste Brennstoffe in Wohnbereich



9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

a) Wohnhaus

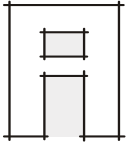
Das Wohnhaus wurde Anfang der 1960er Jahre mit Baugenehmigung von 1962 „3 Wohnhäuser mit insgesamt 27 Wohneinheiten“ errichtet und verblieb in bislang ursprünglicher Konstruktion. In späteren Jahren wurden, soweit ermittelt werden konnte, einige Teilmodernisierungen innerhalb der Wohnungen durchgeführt*. Teilweise wurden Bäder modernisiert, die Heizthermen und Heizkörper in den Wohnungen erneuert, die Fenster (bis auf einige noch einfachvergaste Fenster) wurden ausgetauscht. Zum genauen Zeitpunkt und Umfang der letzten Teilmodernisierungen können keine Angaben gemacht werden, es wird davon ausgegangen, dass diese bereits über 20 Jahre zurückliegen.

*es ist nicht bekannt ob und in welchem Umfang in den nicht besichtigten Wohneinheiten Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Da es sich um Eigentumswohnungen handelt, kann der Ausstattungsstandard stark variieren. Innerhalb der zu bewertenden Wohneinheit Nr. 1 wurden zuletzt etwa 2017 Modernisierungen bzw. Renovierungen durchgeführt (s. Beschreibung unter b)

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

Der Putz am Sockel der Frontfassade ist stellenweise ausgebrochen, die Außenputzflächen im Bereich der Bäder rechts und links weisen in allen Geschossen Rissbildungen auf, an den Fassaden ist starker mikrobieller Bewuchs vorhanden (insbesondere an den Putzflächen), die Plattenbekleidungen weisen Verschmutzungen und im Bereich des Sockels teils Defekte auf (Platten im Bereich der Wohneinheit Nr. 1 durch Eigentümer erneuert). Inwieweit die Platten asbesthaltig sind, ist nicht bekannt.

An den Laubengängen, Balkonen und Loggien sind Bruchschäden im Bereich der Fliesenbeläge und im vorderen Randbereich der Bodenplatten vorhanden, die Bodenplatten der Balkone und Loggien, sowie die Brüstungen der seitlichen Balkone weisen Feuchteschäden auf.



Die Außenflächen sind nicht unterhalten, die Asphaltflächen (Zuwegungen) sind alt und stellenweise ausgebrochen.

An der Außenwand im KG hinten (Waschküche und weitere Räume) sind Ausblühungen vorhanden, an der Kelleraußentreppe sind Feuchteschäden und Algenbewuchs ersichtlich. Nach Angaben des Eigentümers sei der Keller bei Regen nass.

b) ETW Nr. 1

Die Wohnung befindet sich in einem guten Unterhaltungszustand und wurde durch den Eigentümer selbst ca. 2017 teilmodernisiert. Das Fenster in der Küche sowie die Balkontür mit elektrischen Rolläden wurde erneuert, im Bad wurde die Decke abgehängt, WC und Waschtisch ausgetauscht und der Bodenbelag erneuert. Innerhalb der Wohnung wurde renoviert, die Bodenbeläge wurden erneuert (Laminatböden), der Kaminofen inkl. Anschluss wurde eingebaut und eine Gaskombitherme (Brennwertgerät) im Keller montiert*.

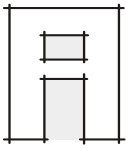
*soweit ersichtlich, handelt es sich bei dem vom Eigentümer angewiesenen Kellerraum der Wohneinheit (hier ist auch die Therme montiert) nicht um den Kellerraum ATP Nr. 1, sondern um den Keller, der im ATP mit Nr. 5 markiert ist (s. Anlage). Wer den Keller Nr. 1 nutzt und wer der Eigentümer der Einheit Nr. 5 ist, konnte hier nicht ermittelt werden.

An der Außenwand im Bereich der Heizkörpernische unter dem Küchenfenster (Sockel neben / hinter Einbauküche) sind Schimmelschäden vorhanden, die vermutlich durch Wärmebrücken verursacht werden (Fassade ungedämmt). Nach Angaben des Eigentümers und der WEG - Verwaltung gibt es innerhalb der Wohnungen keine separaten Wasserzähler, bislang läge diesbezüglich noch keine Nebenkostenabrechnung vor.

c) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken, betreffend das Gemeinschaftseigentum, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 75.000,- € angesetzt.

- Anteil ETW Nr. 1: $75.000,- \text{ €} \times 11.722 / 100.000 =$ rd. 6.400,- €*



In Bezug auf die Schäden / Mängel betreffend das Sondereigentum ETW Nr. 1 (Schimmel an Sockel Küche)**, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein weiterer Pauschalabschlag von rd. 1.000,- €* angesetzt.

*der Gesamtabschlag von 7.400,- € entspricht rd. 10 % des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts der Eigentumswohnung

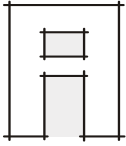
**hier nur Ansatz in Bezug auf Renovierungsmaßnahmen innerhalb der Wohnung, Ursache ist vermutlich altersbedingt und bauphysikalischen Ursprungs (Gemeinschaftseigentum)

Der Objektzustand wird im Übrigen durch die bei den Berechnungen angesetzten Bewertungsparameter berücksichtigt. Die Pauschalabschläge sollen die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und sind daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Instandsetzungs- oder Sanierungskosten anzusehen.

d) Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Materialzerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand an nicht besichtigten, verdeckten oder schwer zugänglichen Bauteilen kann innerhalb des Gutachtens nicht beschrieben und somit eine Freiheit von Schäden oder Mängeln nicht bestätigt werden. Einrichtungsgegenstände wurden nicht verschoben oder beseitigt. Eine Untersuchung nach schadhaften Substanzen wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungs-fähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht.

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



10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz, die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Gebäudehülle (Dach und Fassaden) sind vermutlich ungedämmt, bzw. mit nur geringen Dämmstärken versehen. Der größte Teil der Fenster wurde ausgetauscht (genauer Zeitpunkt unbekannt). Die Wohneinheiten werden je über Gasthermen beheizt (vermutlich Etagenheizungen verschiedener Baujahre), die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch über Durchlauferhitzer o.ä. (zu bewertende Wohnung mit Brennwerttherme und zentraler Warmwasserbereitung / Kombitherme). Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

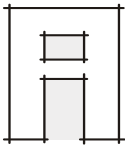
b) Gebäude - Energieausweis

Energieausweise dienen dazu, die Energieeffizienz von Gebäuden zu vergleichen und weisen Energie-Kennwerte aus, für deren Ermittlung zwei Verfahren existieren. Energieeffizienz wird entweder über den Energiebedarf des Hauses (Jahres - Primärenergiebedarf) oder als Verbrauchskennwert auf der Basis des realen Verbrauchs ermittelt. Energiebedarf heißt hier, die innerhalb der Gesamtheit des Gebäudes zum Heizen und für Warmwasser benötigte Energie unter Berücksichtigung der Transmissionswärmeverluste durch die Gebäudehülle. Der Energiebedarf wird anhand von Gebäudedaten wie energetischer Zustand von Außenwänden, Dachbeschaffenheit und Form der Heizungs- und Warmwasseranlage festgestellt.

c) Energie - Effizienzklasse

Für das Wohnhaus „Cockerillstraße 160“ als Gesamtobjekt ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energieeffizienzklasse G entspricht (angenommene Werte, Fensterflächen je 20% der Wohnfläche, hiervon 90% mit Wärmeschutzverglasung, Rest einfachverglast)*. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand.

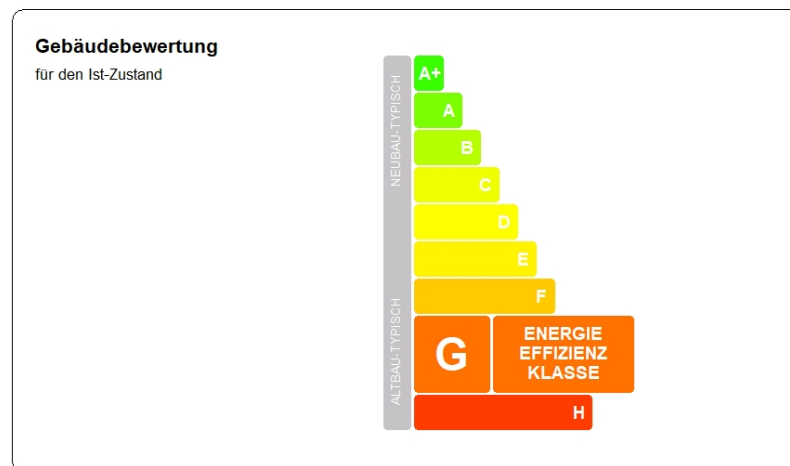
*ETW Nr. 1 in Bezug auf den Fensteraustausch, die erneuerte Brennwerttherme und den zusätzlichen Kaminofen in besserer Ausstattung



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

Energie - Effizienzklassen

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



d) Einschränkende Hinweise

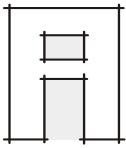
Ein aktueller Energieausweis mit detaillierten Berechnungen zur Angabe des genauen Energiebedarfs der Schätzungsobjekte (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschläglich ermittelt. Angaben je lt. Bauakte, ggf. Wärmeschutznachweis, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.

11) Massen und Flächen

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

Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca. 20,24 x 9,865 x 4 = rd. 799,00 m²



ETW Nr. 1 - EG rechts (vom Eingang aus)

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

Wohnfläche Gesamtobjekt **rd. 420,00 m²**

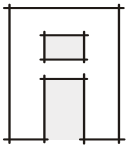
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde mit Baugenehmigung von 1962 errichtet (Bauantrag zur Errichtung von drei Wohnhäusern mit insgesamt 27 Wohneinheiten, Rohbauabnahme am 14.12.1962, Gebrauchsabnahme am 19.07.1963) und vermutlich zuletzt Anfang der 2000er Jahre oder früher teilmodernisiert, die besichtigte Wohneinheit Nr. 1 wurde zuletzt ca. 2017 teilmodernisiert (s. Erläuterungen unter Punkt 9). Die Abgeschlossenheitsbescheinigung ist vom 29.10.1992.

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

*als Allgemeinansatz, es bestehen Unterschiede je Wohneinheit



13) Wertermittlungsverfahren

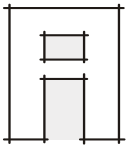
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt. Das Ertragswertverfahren findet auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge Anwendung, bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden, wie z.B. Mietwohnhäuser, gewerblich oder gemischt genutzte Grundstücke, Sonderimmobilien. Das Sachwertverfahren wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung (z.B. Ein- bis Zweifamilienhäuser) und somit der Substanzwert das Marktgeschehen bestimmt. Der Sachwert des Grundstücks wird aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine zum Bewertungsstichtag eigengenutzte Wohnung als Sondereigentum, innerhalb eines Neunfamilienwohnhauses. In Bezug auf die Gebäudestruktur, steht i.d.R. die Erwirtschaftung von Erträgen im Vordergrund. Das Ertragswertverfahren bildet hier die Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und Plausibilisierung wird für die Wohneinheit zusätzlich das Vergleichswertverfahren (Immobilienrichtwert) angewendet. Der Bodenwert wurde ebenfalls im Vergleichswertverfahren, auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



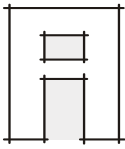
14) Ertragswertverfahren

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 objekt-spezifisch 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.

Hausgeld:

Als Hausgeld / Wohnungsgeld werden die monatlichen Vorschüsse bezeichnet, die Wohnungseigentümer aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes an den Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen zu zahlen haben. Rechtsgrundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Hiernach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums und die Kosten der Instandhaltung, der Verwaltung und des Gebrauchs der gemeinschaftlichen Anlagen nach einem festgelegten Verteilungsschlüssel zu tragen. Unterteilt wird üblicherweise in umlagefähige Kosten (z.B. auf den Mieter umlagefähige Betriebskosten) und nicht umlagefähige Kosten (z.B. Instandhaltungsrücklage und Verwaltungskosten, die durch den Eigentümer zu tragen sind).

Nach Angaben der WEG - Verwaltung liegt das Hausgeld für die Eigentumswohnung Nr. 1 derzeit insgesamt bei monatlich 140,- € (91,16 € Hausgeld und 48,84 € Rücklage). Die Gesamtrücklage beträgt aktuell rd. 29.000,- €, Sanierungs- Reparatur-, oder Modernisierungsmaßnahmen sind derzeit nicht geplant, die diesjährige Eigentümersammlung wird noch durchgeführt (hier dann ggf. Planungen auch in Bezug auf den Heizungs austausch / Zentralheizung). Von Seiten der Hausverwaltung wird bestätigt, dass innerhalb der Wohnungen keine separaten Wasserzähler vorhanden sind. Diese Angaben sind rein informativ.



nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten:	13,80 € / m ² WFL
Verwaltungskosten:	je Wohneinheit 420,- € / a
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

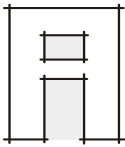
Liegenschaftszinssatz:

Der Gutachterausschuss für die Städteregion Aachen hat unter Aufteilung in Stadt Aachen und ehemaliges Kreisgebiet gebietstypische Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (in Objekten ab drei Wohneinheiten) ermittelt. Datengrundlage bilden rd. 9.600 Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2023. Zur Ermittlung von objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssätzen wurden zusätzlich auf einzelne Objektmerkmale bezogene Zu- und Abschläge ermittelt, die der sachverständigen Einordnung bedürfen. Zudem sind aufgrund weiterer individueller Objektmerkmale Abweichungen von den Ergebnissen der Auswertungen zulässig.

Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz des Normobjektes im ehemaligen Kreis Aachen liegt demnach bei 1,84 (Spanne Stolberg, -3,8 bis 5,6)

Merkmal	Normobjekt	Bewertungsobjekt	Zu- / Abschläge
Zeitpunkt	01.01.2024	01.01.2024	
Gebiet	Eschweiler	Stolberg	- 0,09
Wohnfläche	75 m ²	49 m ²	0,07
RND	55 Jahre	31 Jahre	- 0,61
Nettokaltmiete	6,00 €/m ²	6,20 €/m ²	0,07
Vermietungssituat.	unvermietet	Eigennutzung	0,25
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Sonstiges	-	Objektstruktur*	0,50
angepasster LZ			2,03 rd. 2,0

*Risikofaktoren Gesamtobjekt wie z.B. Ausstattung der übrigen Einheiten, Mieterklientel, Objektzustand - Sanierungsbedarf



Objektnutzung ETW Nr. 1:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, Wohnfläche rd. 49 m² - Miteigentumsanteil 11.722/100.000, im EG rechts (lt. ATP links), des Gebäudes Cockerillstraße 160, die zum Bewertungsstichtag durch den Eigentümer selbst bewohnt wurde.

Mietertrag:

Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg (ab 01.01.2024) kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, (fiktive) Baujahrguppe 1971 bis 1980 (Eingliederung entsprechend des Modernisierungsgrads), zwischen 4,80 € und 6,35 € / m² Wohnfläche angesetzt werden.

Laut Preisspiegel IVD 2024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW, lagen die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten in Wohngebäuden mit mittlerem Wohnwert in Stolberg für Wohnungen zur Miete im Bestand, rd. 70 m² WFL, bei 7,00 € / m².

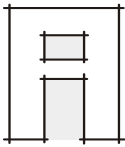
Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen für die Wohnung Nr. 1 (Lage, Wohnungsgröße, Ausstattung* und Zuschnitt) von einem Wert von 6,20 € / m² WFL monatlich als marktüblich erzielbar ausgegangen (Stellplatz- und Gartennutzung je unter Annahme gemeinschaftlicher Nutzung).

*ETW Nr. 1 überwiegend modernisiert, guter Unterhaltungszustand

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Erläuterung Punkt 9)

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen	
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 6.400,00 €
Sondereigentum ETW Nr. 1	- <u>1.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 7.400,00 €

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



Flst. 1315 - ETW Nr. 1

Monatlicher Rohertrag

49 m² x 6,20 € 304,00 €

Jahresrohertrag 304,00 € x 12 = rd. 3.650,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 13,80 € x 49 m² 676,00 €

Verwaltungskosten 420,- € 420,00 €

Mietausfallwagnis 3.650,- € x 0,02 73,00 €

rd. 32 % - 1.170,00 €

Jahresreinertrag 2.480,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwertanteils 25.000,- € x 2,0 % - 500,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 1.980,00 €

Kapitalisierungsfaktor, RND 31 Jahre 2,0 % = 22,94

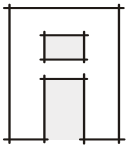
22,94 x 1.980,- 45.400,00 €

vorläufiger Bodenwertanteil 25.000,00 €

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 70.400,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 7.400,00 €

Ertragswert rd. 63.000,00 €



15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

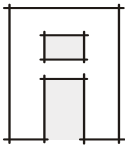
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2008 bis 2023. Die Kauffälle wurden zum Stichtag 01.01.2024 indexiert.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten für den Teilmarkt Wohnungseigentum den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen als Wert in Euro pro m² Wohnfläche festgesetzt. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne des § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 (2) ImmoWertV.

Das Normobjekt (Immobilienrichtwert) der Immobilienrichtwertzone ist detailliert mit seinen Merkmalen beschrieben (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.

Die Immobilienrichtwerte beziehen sich auf Wohnungseigentum in Objekten mit mindestens drei Einheiten und beinhalten keine PKW - Stellplätze, Inventar oder besondere Rechte und Lasten sowie Sondernutzungsrechte. Diese sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone von Stolberg, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt zum Stichtag 01.01.2024 2.400,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: ETW, Baujahr 2005, Wohnfläche 76 - 90 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, Weiterverkauf).



Für die zu bewertende Eigentumswohnung ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten*, ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.800,- € / m² WFL (ohne Berücksichtigung der BOG).

*veröffentlicht wurden Umrechnungskoeffizienten betreffend die Mietsituation, die Wohnfläche (Balkone und Terrassen i.d.R. zu ¼ berücksichtigt), das Baujahr (Ursprungsbaujahr) und den Verkaufsumstand, unter Annahme eines mittleren Gebäudestandards; für weitere individuelle Merkmale wurden keine Koeffizienten veröffentlicht

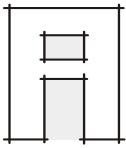
Ermittlung des Vergleichswerts unter Berücksichtigung weiterer individueller Merkmale:

angepasster Immobilienrichtwert nach Tabelle	1.800,00 €
individuelle Anpassung - Eigennutzung	- 3 %
individuelle Anpassung - Objektstruktur	- 3 %
individuelle Anpassung - einfacher Gebäudestandard	- 10 %

Vorläufiger (unbelasteter) Vergleichswert ETW Nr. 1

1.800,00 € x 0,97 x 0,97 x 0,90 =	rd.	1.520,00 €
1.520,00 € x 49 m ² =		74.500,00 €
SNR - Stellplatz / Garage		-
weitere Sondernutzungsrechte		-
BOG (anteilig)		- <u>7.400,00 €</u>

objektspezifischer Vergleichswert ETW Nr. 1, rd. 67.000,00 €



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.

ETW Nr. 1

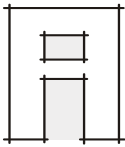
Ertragswert	63.000,00 €
Vergleichswert	67.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im EG (Zwei - Zimmer - Wohnung mit Loggia, rd. 49 m² WFL, mit Kellerraum), innerhalb eines Neunfamilienhauses. Der Ertragswert bietet bei Eigentumswohnungen einen guten Anhaltspunkt für die Beurteilung des Verkehrswerts. Das Vergleichswertverfahren basierend auf dem Immobilienrichtwert wurde hier stützend angewendet.

Verkehrswert

63.000,00 €

Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Wert von rd. 1.440,- € (mit BOG 1.290,- € / m²), was dem Objekt unter den hier ermittelten Umständen, dem Gesamtzustand und im Hinblick auf die derzeitige Marktlage entsprechen dürfte.



17) Ersatzwert

lfd. Nr. 1

Ferngasleitungsrecht für die Thyssengas GmbH in Duisburg - Hamborn. Mit Bezug auf die Bewilligung* vom 16. April 1969 eingetragen am 12. September 1969 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil hierher, sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter [...] übertragen am 10. Mai 1991.

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

Laut aktueller Leitungsauskunft der Thyssengas GmbH verläuft die betroffene Leitungstrasse in einem Abstand von etwa 2 bis 3 m, entlang der hinteren (südlichen) Grundstücksgrenze von Flst. 1315. Die Gasfernleitung ist in einem Schutzstreifen verlegt, zur Dimension des Schutzstreifens wurden keine Angaben gemacht (Lage s. Planauskunft Gastransportleitung / Anlage). Innerhalb diese Gutachtens wird davon ausgegangen, dass der (von Bebauung freizuhaltende) Schutzstreifen etwa 4 m beträgt. Die belastete Fläche beträgt demnach inkl. Schutzstreifen:

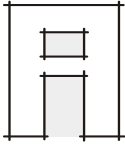
belastete Fläche, ca. 29,00 m x 4,00 m = 116 m²

Da sich die betroffene Fläche an der hinteren Grundstücksgrenze befindet, wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass durch deren Lage lediglich eine mittlere Nutzungseinschränkung ausgelöst wird. Der Faktor wird daher mit 0,50 angesetzt.

belastete Fläche auf Flst. 1315	116 m ²
mittlere Beeinträchtigung	Faktor 0,5
angepasster Bodenwert	202,- € / m ²
116 m ² x 202,- € x 0,5 =	11.716,00 €

Ersatzwert II/1 **rd. 11.700,00 €**

Miteigentumsanteil ETW Nr. 1:	11.722 / 100.000
11.700,00 x 11.722 / 100.000 =	rd. 1.400,00 €



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

Ich versichere, dass ich das Gutachten nach bestem Wissen und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, im Auftrage des Amtsgerichts Eschweiler erstattet habe. Dieses Gutachten ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt.

Alsdorf, den 16.08.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann