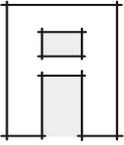


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 12 / 24 -

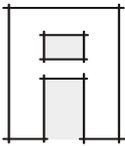
über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 231
Ebene +3 (2. OG rechts)
Hastenrather Straße 3, Stolberg / Zentrum

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.



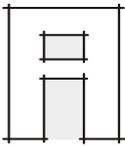
KURZBESCHREIBUNG

Eigentumswohnung Nr. 231 / Ebene +3 (2. OG rechts, Hausnr. 3), in Mehrfamilienhausgruppe Hastenrather Straße 1, 3, 3A mit insgesamt 23 Wohneinheiten und Tiefgarage, 52222 Stolberg / Zentrum, drei Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, zwei Balkone und Kellerraum, Wohnfläche ca. 70 m², Baujahr 1994, keine Innenbesichtigung möglich.



Abkürzungsverzeichnis

2FH	Zweifamilienhaus	GRZ	Grundflächenzahl
a	Jahr	HWR	Hauswirtschaftsraum
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse	ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Anh	Anhang	Inst.	Instandhaltungskosten
ant.	anteilig	KG	Kellergeschoss
Ant.	Anteil	kW	Kilowatt
ATP	Aufteilungsplan	kWh	Kilowattstunde
BauGB	Baugesetzbuch	l	Liter
BauNVO	Baunutzungsverordnung	lfd. Nr.	laufende Nummer
BGF	Bruttogrundfläche	MFH	Mehrfamilienhaus
BJ	Baujahr	Mietausfw.	Mietausfallwagnis
BOG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	NFL	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt	NHK	Normalherstellungskosten
BVO	Betriebskostenverordnung	NK	Nebenkosten
BW	Bodenwert	NRW	Nordrhein-Westfalen
DFF	Dachflächenfenster	NSG	Naturschutzgebiet
DG	Dachgeschoss	objektsp.	objektspezifisch
DHH	Doppelhaushälfte	OG	Obergeschoss
EFH	Einfamilienhaus	RND	Restnutzungsdauer
EG	Erdgeschoss	REH	Reihenendhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung	SE	Sondereigentum
ETW	Eigentumswohnung	SNR	Sondernutzungsrecht
EVU	Energieversorgungsunternehmen	SP	Stellplatz
Fa.	Firma	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FH	feuerhemmend	SV	Sachverständiger
FNP	Flächennutzungsplan	VDE	Verband der Elektrotechnik
GA	Garage	Verw.	Verwaltungskosten
GE	Gewerbeeinheit	Vervielf.	Vervielfältiger
Geb.	Gebäude	WDVS	Wärmedämmverbundsystem
GEG	GebäudeEnergieGesetz	WE	Wohneinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WFL	Wohnfläche
		WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 231
in Stolberg / Zentrum, Hastenrather Straße 3

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 20
Flurstück 328
Hastenrather Straße 1, 3, 3A
Gebäude- und Freifläche, Wohnen
groß: 15,79 ar

Miteigentumsanteil: 348/10.000 an o.a. Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung mit zwei Balkonen und einem
Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 231
bezeichnet

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 8318, lfd. Nr. 1

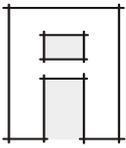
wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 08.10.2024, mit:

133.000,00 €

In Worten: Einhundertdreiunddreißigtausend Euro

Ersatzwert II/2* -

*zu Grunddienstbarkeit II/2 (Geh- und Fahrrecht) sind keine aktuellen Auskünfte mehr möglich,
da der Vorgang im Grundbuchamt wg. Flutschaden nicht mehr vorhanden ist. Angaben hier aus
ehemaligen Verfahren von 2014 innerhalb des Objekts.



Der Wertermittlung liegt u.a. 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 / Wirtschaftsplan - WEG - Verwaltung

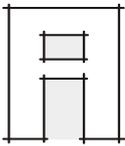
Planunterlagen aus ATP / Teilungserklärung

UR.-Nr. 209 f. 1994 vom 04.04.1994 - Grundbuchamt Eschweiler

Gutachten vergleichbarer Wohneinheiten innerhalb des Objekts

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



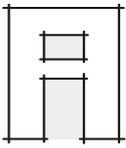
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 11
3) Ortsbesichtigung	S. 11 - 12
4) Grundstücksbeschreibung	S. 12 - 15
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 16
6) Baugrund	S. 17 - 18
7) Bodenwert	S. 18 - 19
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 20 - 22
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 22 - 23
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 24 - 25
11) Massen und Flächen	S. 26
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 26
13) Wertermittlungsverfahren	S. 27
14) Ertragswertverfahren	S. 28 - 31
15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 32 - 33
16) Verkehrswert	S. 34
17) Ersatzwert II/2	S. 35

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen aus ATP
5. Auskunft / Auszug Baulastenverzeichnis
6. Anlage - Lageplan aus UR.Nr. 605 für 1994 (Dienstbarkeit II/2 - Geh- und Fahrrecht)
7. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
8. straßenseitige Außenaufnahmen des Grundstücks*

*Innenbesichtigung und Inaugenscheinnahme gartenseitig nicht möglich, daher hier teils grobe Schätzungen und Angaben aus vorherigen Verfahren innerhalb des Objekts.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes und des Ersatzwertes II/2 aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 26.08.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 12 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg

Flur 20

Flurstück 328

Hastenrather Straße 1, 3, 3A

Gebäude- und Freifläche, Wohnen

groß: 15,79 ar

Miteigentumsanteil:

348/10.000 an o.a. Grundstück

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit zwei Balkonen und einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 231 bezeichnet

[...] Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 05. April 1994 Bezug genommen. Eingetragen am 09. August 1994.

Eigentümerin:

XXXXX

XXXXX

Grundbuchbezeichnung:

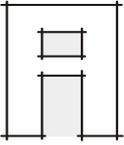
Grundbuch von Stolberg

Blatt 8318, lfd. Nr. 1

Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nrn. 1 und 3 - 6

gelöscht



lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten von Stolberg Flur 20 Flurstück 332 und 333* Nr. 9 (Blatt 8851), Nr. 10 (Blatt 8852), Nr. 11 (Blatt 8853), Nr. 12 (Blatt 8854), Nr. 13 (Blatt 8855), Nr. 14 (Blatt 8856), Nr. 15 (Blatt 8857), Nr. 47 (Blatt 8858), Nr. 48 (Blatt 8859), Nr. 49 (Blatt 8860), Nr. 50 (Blatt 8861), Nr. 51 (Blatt 8862), Nr. 52 (Blatt 8863), sowie für den jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten von Stolberg Flur 20 Flurstück 332 und 333* Nr. 351 (Blatt 8849), Nr. 352 (Blatt 8850) und für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Stolberg Flur 20 Flurstück 334 und 335** (Blatt 7500 A), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Eingetragen am 26. August 1994.

*aktuelle Bezeichnung Flst. 406 - Hastenrather Str. 5

**aktuelle Bezeichnung Flst. 437 - Hastenrather Str. 7

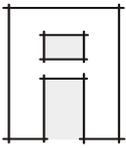
lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 012/24). Eingetragen am 22. 03. 2024.

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/2 ermittelt, s. Punkt 17).

Bewertungsstichtag: 08.10.2024

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Stolberg, Bauordnungsamt



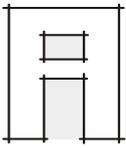
Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg ist im Baulastenverzeichnis, betreffend die zu bewertende Parzelle Flurstück Nr. 328, derzeit eine Eintragung vorhanden (Vereinigungsbau- last bei Grundstücksteilung, Auszug s. Anlage).

Baulastenblatt Nr. 1417 / 1 vom 28.10.1991:
Verpflichtung hinsichtlich baulicher Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen auf den Flurstücken 57, bestehend aus dem Teil- stück 1 (aktuell Flst. 328, Hausnr. 1-3A) und dem Reststück „R“ (aktuell Flst. 406, Hausnr. 5) und 58 (aktuell Flst. 437, Hausnr. 7-9), das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob die beiden Flurstücke ein einziges Grundstück bildeten.

Ursprünglich war geplant, die sich unter dem Gebäudekomplex im 2. Untergeschoss befindliche Tiefgarage grenzüberschreitend auf den o.a. Grundstücken ohne Trennwand zu errichten. Soweit ersichtlich, wurde die Tiefgarage aber letztendlich an der Grundstücksgrenze zu Flst. 406 durch eine Trennwand abgetrennt und befindet sich demnach komplett auf dem zu bewertenden Grundstück, Flst. 328. Nach Angaben eines Miteigentümers seien allerdings 5 der 18 Stellplätze dem Nachbarhaus Hausnr. 5 zugeteilt. Die Einfahrt befindet sich ebenfalls auf Flst. 328 und ist über die „Hastenrather Straße“ erschlossen.

Soweit bekannt ist, werden die Nebenkosten der Tiefgarage separat abgerechnet und betreffen demnach lediglich die Wohnungseinheiten, die ein Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragen- stellplatz haben bzw. bei Teileigentum an der Tiefgarage.



Die derzeitige Nutzung des Objekts wird durch den Baulasteneintrag nicht wesentlich beeinträchtigt, daher werden diesbezüglich keine Anpassungen unter BOG vorgenommen.

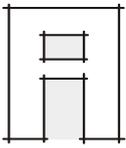
Gemeinschaftseigentum: Gemeinschaftliches Eigentum* sind im Allgemeinen die Umfassungsmauern und die das Wohnungseigentum trennenden Zwischenwände, diejenigen Räume und Gebäudeteile, die nicht zum Sondereigentum gehören, der Grund und Boden.

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

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

Denkmal: kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste



öffentliche Förderung: Nach Angaben des Amts für Soziales, Abt. Wohnen und Teilhabe, sind aktuell keine Bindungen nach dem WFNG NRW für die betroffene Wohneinheit eingetragen.

WEG - Verwaltung: XXXXX
XXXXX
XXXXX

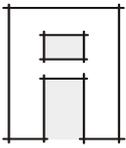
Zubehör: soweit ersichtlich, kein Zubehör

3) Ortsbesichtigung 08.10.2024

Der Ortstermin wurde der Eigentümerin per Einschreiben angezeigt. Die Vertreterin der Gläubigerin, sowie deren Prozessbevollmächtigte wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Vor Ort war niemand anwesend, sodass das Objekt lediglich von der Straßenseite aus besichtigt werden konnte*.

Die zu bewertende Wohneinheit konnte nicht von innen in Augenschein genommen werden. Der Zugang zum Garten und zur Tiefgarage war ebenfalls nicht möglich. Innerhalb des Gutachtens muss daher teilweise von groben Schätzungen ausgegangen werden, die sich u.a. auf die Erhebungen zu vergleichbaren Wohneinheiten im Objekt, im Zusammenhang mit Verfahren aus der Vergangenheit stützen. Die hierdurch entstehenden Risiken werden durch einen pauschalen Risikoabschlag unter BOG berücksichtigt.

Anwesende am 08.10.2024: - Unterzeichnende



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

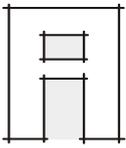
4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg / Zentrum (Oberstolberg) an der Hastenrather Straße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, am südöstlichen Ortsrand, ca. 1 km östlich des Stadtzentrums. 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, insbesondere aus der Glas -, Stahl - und Chemiebranche angesiedelt.

Die Bebauung der Umgebung des Grundstücks besteht überwiegend aus drei - bis viergeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern mit Hanglage, in geschlossener Bauweise oder in Hausgruppen. Südlich hinter dem Gebäudekomplex grenzen Grünflächen im Außenbereich an, je mit Gefälle zum Hausgarten hin (teils starke Hanglage).

Haltestellen der öffentlichen Nahverkehrsverbindungen befinden sich direkt an der Hastenrather Straße. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich unmittelbar im Zentrum. Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / West, rd. 8 km). 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 Hastenrather Straße ist eine verkehrsberuhigte (Zone 30), innerörtliche Gemeindestraße mit Anliegerverkehr. Die Straße hat Gefälle Richtung Westen / Stadtzentrum (im unteren Bereich gesperrt für den Durchgangsverkehr) und ist im Bereich des Schätzungsobjektes asphaltiert, sowie mit beidseitigen Bürgersteigen, einseitigen Parkstreifen und Straßenbeleuchtung angelegt. Im Übrigen sind in der Tiefgarage Stellplätze als Sondernutzungsrechte oder Sondereigentum vorhanden.

Laut Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage 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*.

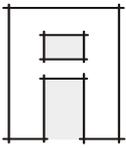
*Diese Auskunft steht der evtl. Erhebung von Erschließungs- bzw. Straßenbaubeiträgen für die genannten Grundstücke nicht entgegen und stellt damit keinen Beitragsverzicht dar.

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

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Das zu bewertende Grundstück, Flurstück 328, ist 1.579 m² groß bei nahezu rechteckigem Zuschnitt (Grundstückebereite rd. 41,20 m, Grundstückstiefe rd. 38,30 m). Das Gelände hat zum Garten hin, Richtung Süden, Gefälle (Erdgeschoss etwa halbgessossig über Geländeniveau). Die Einfahrt der Tiefgarage befindet sich an der Straßenfront. Der Gartenbereich ist über den Keller bzw. über die Tiefgarage zugänglich.

Das Grundstück ist mit einem drei- bzw. viergeschossigen, unterkellerten Wohnkomplex mit insgesamt 23 Wohneinheiten, als Mittelhaus einer Hausgruppe, mit Tiefgarage und mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut (Hausnummern 1- 3 A). Die Gebäude wurden im Zusammenhang mit den Gebäuden Hausnr. 5 - 9 auf den Nachbargrundstücken "Wohnhaus mit Tiefgarage, Neubau von 60 Wohnungen mit Tiefgarage in 5 Bauabschnitten" 1994 errichtet. Die zu bewertende Wohneinheit ETW Nr. 231 befindet sich im Gebäude Hausnr. 3 (II. Bauabschnitt, 7 Wohneinheiten als Zweispänner) im 2. OG / Ebene +3.



Die Wohnung ist über das allgemeine Treppenhaus zugänglich und beinhaltet drei Zimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Bad und zwei Balkone. Die Wohnfläche liegt bei rd. 70 m², inkl. je ¼ Balkonanteile. Die Balkone der Wohnung liegen an der nördlichen bzw. an der südlichen Gebäudeseite und sind vom Schlafzimmer, bzw. vom Wohn- und Kinderzimmer aus zugänglich. Der Wohnung ist ein Kellerraum im 1. UG - Ebene +/- 0 zugewiesen (s. Grundrisszeichnungen / Anlage).

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.

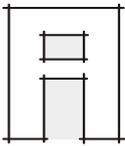
(3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

(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 Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 102 „Vogelsangstr.“ vom 01.12.1993.



Festgesetzt ist u.a. Allgemeines Wohngebiet bei geschlossener drei- bis viergeschossiger Bebauung, Baugrenzen vorhanden, GRZ* 0,4, GFZ* 1,2, textliche Festsetzungen (s. Abb. 1 u. 2).

*Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

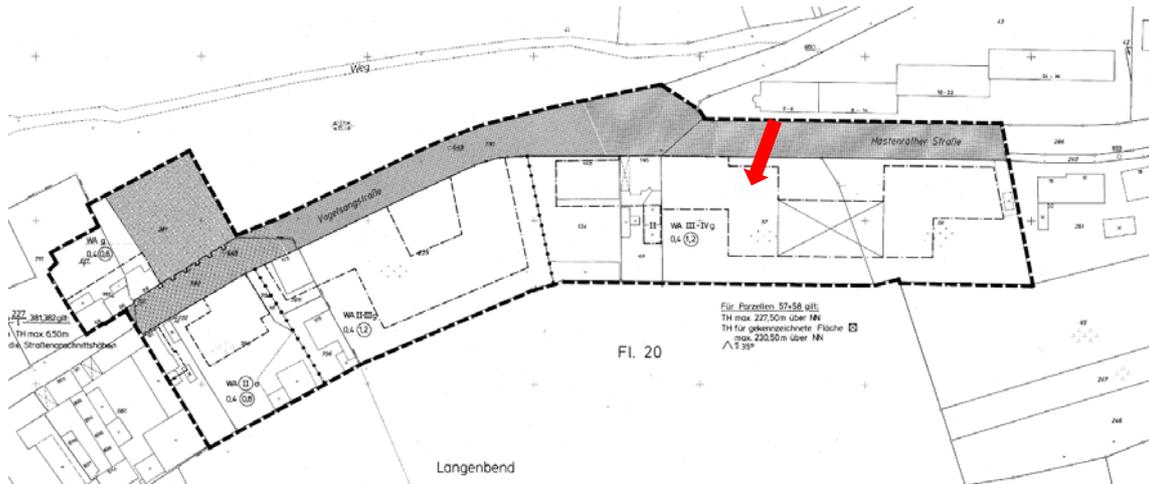


Abb. 1 - Auszug aus Bebauungsplan Nr. 102

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- 1.1 In Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Gem. § 21 a Abs. 5 Baunutzungsverordnung ist die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- 1.3 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen sowie geringfügige Unterschreitungen der Baulinien sind zulässig.
- 1.4 Unter den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zulässig.
- 1.5 Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Garagen unzulässig. Dies gilt nicht für die Parzellen, Flur 20, Nrn. 49 und 134, Flur 15, Nrn. 705 und 706.
In der in der Katasterunterlage an der südlichen Grenze der Parzelle, Flur 15, Nr. 703, dargestellten baulichen Anlage sind Garagen zulässig.
- 1.6 Auf den nicht überbaubaren Flächen der Parzellen, Flur 20, Nrn. 49 und 134, Flur 15, Nrn. 705 und 706, sind notwendige Stellplätze zulässig.
Auf den übrigen Baugrundstücken sind gem. § 12 Abs. 6 Baunutzungsverordnung notwendige Stellplätze auf maximal 10 % der Fläche der nicht überbaubaren Flächen - bezogen auf das jeweilige Baugrundstück - zulässig.
- 1.7 Gem. § 1 (5) BauN VO in Verbindung mit § 1 (9) BauN VO sind Vergnügungsstätten als nicht störende Gewerbebetriebe wie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 331 Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.

2.) GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGESETZBUCH:

- 2.1 Auf den Parzellen 57 und 58 sind Dachgauben unzulässig.
- 2.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.) GRUNDORDERMÄßIGE FESTSETZUNGEN:

- 3.1 Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Stolberg vom 29.01.87 unterliegen, sind zu erhalten.
 - 3.2 Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind Hecken aus Landschafts- u. standortgerechten Laubgehölzen gem. der der Begründung zum Bebauungsplan beiliegenden Liste - Mindesthöhe 1,50 m - anzupflanzen.
- * PUNKT 3.1 IST GEM. U.A. VERFÜGUNG KEINE FESTSETZUNG, SONDERN EIN HINWEIS

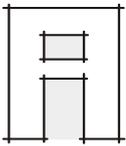
4.) HINWEIS:

Es gilt die Gestaltungssatzung "Altstadt Oberstolberg" vom 15.04.82

5.) BEGRIFFSERKLÄRUNG:

Als Straßenanschnittshöhe gilt die höchste Höhe der Erschließungsanlage gemessen auf der Straßengrenzlinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Strecke.

Abb. 2 - Auszug textliche Festsetzungen



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:

Die Hausgruppe war, soweit bekannt ist, in Bezug auf ihre höhere topographische Lage am Rande des Stadtzentrums, nicht direkt von dem Hochwasservorfall betroffen.

Auswirkungen:

Risiken:

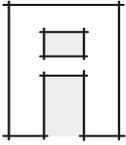
- ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis, dessen allgemeine Folgen und Unsicherheiten
- Zeitfenster bis zur Wiederherstellung des Stadtkerns von Stolberg, der übrigen betroffenen Gebiete, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur

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:

In Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen des Stolberger Stadtgebiets erhöhte Gehalte an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich vor.

(1) Altlastverdächtige Flächen im Sinne des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes - Bodenschutzgesetz - BBodSchG) sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht (§2 Abs. 6 BBodSchG).

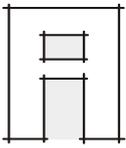
(2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden (§2 Abs. 5 BBodSchG).

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

(4) Verdachtsflächen im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht (§2 Abs. 4 BBodSchG).

- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über einem mittlerweile erloschenen Bergwerksfeld. In den der Behörde vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert.



Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen (Stellungnahme / s. Anlage).

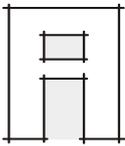
Diese Auskünfte dienen lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß hier nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen, 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 190,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet zwischen Duffenter Straße / Hastenrather Straße, ohne Baugebiet Anna-Klöcker-Straße. 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 328

Richtwert	190,- € / m ²
Grundstücksgröße	1.579 m ²

	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 38 m	- 3 %
Beschaffenheit / Topographie	- 5 %
Zuschnitt	-
Geschosswohnungsbau / MFH III	<u>+ 3 %</u>
Summe der Zu- und Abschläge	- 5 %
angepasster Bodenwert	181,- € / m ²

1.579 m² x 181,- € = 285.799,00 €

Vorläufiger Bodenwert **rd. 285.800,00 €**

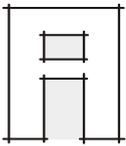
BOG (bodenbezogen) -

Miteigentumsanteil ETW Nr. 231: 348 / 10.000

285.800,00 x 348 / 10.000 = 9.946,00 €

Vorläufiger Bodenwertanteil **rd. 9.900,00 €**

BOG anteilig -

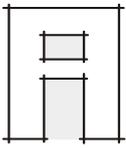


8) Beschreibung der baulichen Anlagen

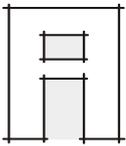
Angaben nach vorliegenden Unterlagen, sowie ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS

Keller	zwei Untergeschosse
- Nutzung:	Nebenträume, Abstellkeller / Hausanschlüsse und Heizungsraum / Waschküche / Tiefgarage
- Wände:	Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, Rohmauerwerk
- Boden:	Beton, Estrich
- Decke:	Stahlbeton
- Fenster	Kunststoffrahmen isolierverglast
- Türen:	FH - Türen, glatte abgespernte Türen in Stahl-Zargen
- Treppe:	massive Kellertreppe, Natursteinbelag, Stahlgeländer
- Tiefgarage 2. UG:	18 KFZ - Stellplätze Stahlbetonstützen, Boden und Decke Beton, Wände Beton, Lüftungsöffnungen vergittert, ohne Fenster, elektrisch betriebenes Stahlgittertor, Zufahrt Verbundsteinpflaster
Geschosse	
- Außenwände:	Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine
- Fassade:	Sockelgeschoss Verblendsteinriemchen auf Dämmung, Obergeschoss Putz / Wärmedämmverbundsystem, Baujahrstandard
- Innenwände:	Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, verputzt, tapeziert, teils Leichtbauwände
- Decken:	massive Geschossdecken, Stahlbeton
- Böden:	Estrich, verschiedene Beläge wie Fliesen, Textilbelag, Laminat o.ä.



-
- Treppen: Stahlbeton - Geschosstreppe, Belag Natursteinplatten, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf, Treppenhauswände Strukturputz
- Eingangstreppe außen, massiv, Geländer verzinkt, Edelstahlhandlauf
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung, DG mit Dachflächenfenster, Holzrahmen isolierverglast
- Türen: Haustüren, Alu / Kunststoff, isolierverglast (1994 Glafutherm), teils mit verglastem Seitensegment, Innentüren, Holztüren in Holzzargen, evtl. Echtholz furnier, Balkontüren Kunststoffrahmen isolierverglast
- Balkone / Loggien: Zugang je von Wohn- bzw. Schlafräum, massive Bodenplatte, ggf. Plattierung, Wände verputzt, Geländer verzinkt, teils mit Sichtschutz
- Dach Satteldach in Holzkonstruktion, ausgebaut, Eindeckung Betondachsteine
- Kellergeschoss, Teilbereich Flachdach mit Papplage
2. SANITÄR
- Keller: Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine je Wohneinheit, Bodenablauf, Trockenraum, Waschbecken mit Kaltwasseranschluss
- Wohnungen: je mit Küche, Bad und teils Gäste-WC (Bäder überwiegend innenliegend, mechanisch entlüftet)
- dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer o.ä.)
- ETW 231: laut Planunterlagen Küche und Bad mit WC vorhanden, Warmwasser vermutlich dezentral
3. ELEKTRO vermutlich Baujahrstandard, Unterverteilung je Wohnung, Gegensprechanlage
-

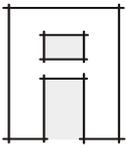


4. HEIZUNG getrennte Heizungsanlagen für Hausnr. 1 und für Hausnr. 3 und 3a, Aufstellung in Heizungskeller Hausnr. 3
- Gaszentralheizung, ggf. noch Niedertemperaturkessel Stiebel Eltron aus Baujahr mit Brennertausch
- Wärmeabgabe über Heizkörper mit Thermostatventil / keine Heizkörpernischen
5. AUSSENANLAGEN Hauszugang über massive Außentreppe, Geländer verzinkt, Edelstahlhandlauf Vorplatz Verbundsteinpflaster
- Garten mit Zugang über Keller oder Tiefgarage, gemeinschaftliche Nutzung, Rasen und Bepflanzung, Einfriedung Maschendrahtzaun
6. ETW Nr. 231 Lage im 2. Obergeschoss rechts, Hausnr. 3, drei Zimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Bad und zwei Balkone, WFL rd. 70 m², soweit bekannt ist Eigennutzung, keine Information zu aktuellem Modernisierungsgrad, Ausstattungs- oder Unterhaltungszustand

9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

a) Wohnhaus

Die Gebäude wurden in den 1990er Jahren errichtet und befinden sich, soweit ersichtlich, in ursprünglicher Konstruktion bei durchschnittlichem Unterhaltungszustand. Nach Angaben aus vorherigen Verfahren wurden vor etwa 15 Jahren die Fassaden gestrichen, die Außentreppe vor Hausnr. 3A saniert und die Brenner der Heizungsanlagen wurden ausgetauscht. Soweit bekannt ist, werden sukzessive notwendige Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, eingreifende Modernisierungsmaßnahmen haben bislang nicht stattgefunden. An der Fassade Hausnr. 3 sind leichte mikrobakterielle Verfärbungen erkennbar, die Eingangstreppe weist im Sockelbereich Feuchteschäden / Algenbewuchs auf (soll erneuert werden).



b) ETW Nr. 231

keine Angaben

c) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der mit der fehlenden Innenbesichtigung einhergehenden Risiken, insbesondere betreffend das Sondereigentum ETW Nr. 231, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 7.000,- €* angesetzt.

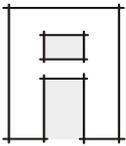
* entspricht rd. 5 % des vorläufigen, marktangepassten Ertragswerts der Eigentumswohnung

Hier angesetzte Pauschalabschläge sollen die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und sind daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von ggf. anfallenden 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. 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 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

Das Gebäude wurde laut Wärmeschutznachweis vom 17.06.1998 nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen Wärmeschutzverordnung errichtet. Hiernach wurden die unterste Geschossdecke und die Decken gegen Außenluft mit 4,2 cm Trittschalldämmung gedämmt, die Außenwand ist mit 6 cm Dämmung WLG 40 versehen. Das Dachgeschoss ist mit 12 cm Mineralfaserdämmstoff eingedämmt. Im Objekt wurden isolierverglaste Fenster (U-Wert 2,60 W/m²k) verbaut.

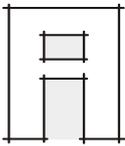
Die Beheizung erfolgt nach hier vorliegenden Angaben von 2014 über einen Niedertemperaturkessel Fa. Stiebel Eltron (Baujahr 1992 mit Brenner-tausch ca. 2008). Die Warmwasserversorgung erfolgt dezentral / elektrisch. Die Heizkörper mit Thermostatventil befinden sich nicht in Heizkörpernischen. Aktuellere Ausstattung oder spätere Maßnahmen sind nicht bekannt.

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

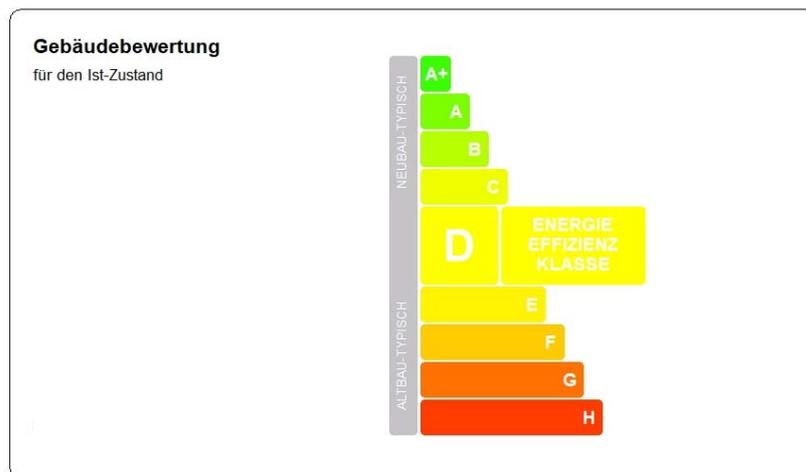
Für die Wohnhäuser „Hastenrather Straße 3-3A“ ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem aktuellen Kennwert in der Energie-Effizienzklasse D entspricht (angenommene Werte, Fensterflächen je 20% der Wohnfläche). Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Fenster.



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.

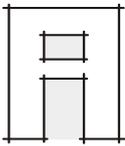
Energie - Effizienzklassen

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 baujahrs-typische 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 Planunterlagen (s. Anlage) übertragen und in Bezug auf die dort hälfteanteilige Anrechnung der Balkonflächen, überschläglich angepasst (hier Ansatz $\frac{1}{4}$). Ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt.

Wohnfläche:

ETW Nr. 231 - Ebene 3 +

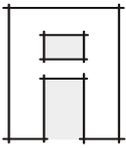
Küche, ca.	6,92 m ²
Bad, ca.	4,78 m ²
Diele, ca.	9,20 m ²
Abstellraum, ca.	1,02 m ²
Wohnen, ca.	22,24 m ²
Schlafen, ca.	11,02 m ²
Kind, ca.	11,34 m ²
Balkon 1, ca.	1,40 m ²
Balkon 2, ca.	<u>2,40 m²</u>
Summe	rd. 70,00 m ²

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.

Die Wohngebäude wurden von 1992 - 1994 errichtet (I. und II. Bauabschnitt). Hausnr. 1 - I. Bauabschnitt mit Baugenehmigung Nr. 481 vom 11.11.91 und Rohbauabnahme vom 29.07.1992, Hausnr. 3 - 3A - II. Bauabschnitt mit Baugenehmigung Nr. 64 vom 25.02.93 und Rohbauabnahme vom 21.02.1994. Die Dachgeschosse wurden nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut (letzte hier vorliegende Änderung der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 08.02.1994), die Gesamtschlussabnahme fand am 09.06.1998 statt.

Für das Wohngebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV) und einem Gebäudealter von 30 Jahren, beträgt die Restnutzungsdauer 50 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt bei linearer Abschreibung 38 % des Herstellungswertes.



13) Wertermittlungsverfahren

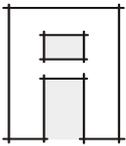
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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

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

b) Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine zum Bewertungsstichtag eigengenutzte Wohnung als Sondereigentum, innerhalb eines Mehrfamilienwohnhauskomplexes. 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

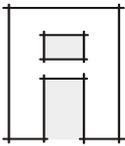
Der vorläufige Ertragswert wird nach § 27 ImmoWertV aus dem Bodenwert, dem Reinertrag (Rohertrag aus marktüblich erzielbaren Erträgen, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), der Restnutzungsdauer und dem objekt-spezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ermittelt. Der marktangepasste 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 aktuellem Wirtschaftsplan der WEG - Verwaltung liegt das Hausgeld für die Eigentumswohnung Nr. 231 derzeit insgesamt bei monatlich 136,- € (inkl. 6,- € Rücklage), hiervon ca. 36,- € nicht umlagefähig. Die Gesamtrücklage für Hausnr. 3/3a betrug zu diesem Zeitpunkt rd. 67.500,- €.

Laut Entwurf des Protokolls zur Eigentümerversammlung vom 03.09.2024 wurde u.a. der Auftrag zur Beseitigung eines Feuchteschadens in Hausnr. 1* beschlossen (Finanzierung über Sonderumlage), die Erneuerung der Eingangstreppe Hausnr. 3* ist noch in Planung. Erhebliche Modernisierungsmaßnahmen sind soweit hieraus entnommen werden kann, kurzfristig nicht geplant (lediglich einzelne Reparatur- oder Instandhaltungsmaßnahmen). Diese Angaben sind rein informativ.



*zusätzlich zur „großen Eigentümergemeinschaft“, betreffend alle Miteigentumsanteile des Gesamtkomplexes, wurden je Gebäude „kleine Eigentümergemeinschaften“ gebildet.

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

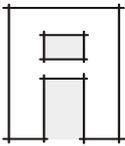
Instandhaltungskosten:	13,80 € / m ² WFL
Verwaltungskosten:	je Eigentumswohnung 420,- € / a
Mietausfallwagnis:	2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags

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	Esweiler	Stolberg	- 0,09
Wohnfläche	75 m ²	70 m ²	0,01
RND	55 Jahre	50 Jahre	- 0,13
Nettokaltmiete	6,00 €/m ²	7,00 €/m ²	0,37
Vermietungssituat.	unvermietet	Eigennutzung	0,25
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Sonstiges	-	-	0,00
angepasster LZ			2,25 rd. 2,3



Objektnutzung ETW Nr. 231:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, Wohnfläche rd. 70 m² - Miteigentumsanteil 348/10.000, im 2. OG rechts (Ebene +3), des Gebäudes Hastenrather Straße 3, die zum Bewertungsstichtag durch die Eigentümerin selbst bewohnt wurde.

Mietertrag:

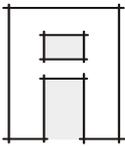
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg (ab 01.01.2024) kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrguppe 1991 bis 2000, zwischen 6,65 € und 7,80 € / m² Wohnfläche angesetzt werden. Laut Preisspiegel IVD 2024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW, lagen die durchschnittlichen Netto-Kaltnieten 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. 231 (Lage, Wohnungsgröße, angenommene Ausstattung und Zuschnitt, zwei Balkone) von einem Wert von 7,20 € / m² WFL monatlich als marktüblich erzielbar ausgegangen (Gartennutzung unter Annahme gemeinschaftlicher Nutzung, Stellplatz Tiefgarage gesondert als Sondereigentum, hier nicht berücksichtigt).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Erläuterung Punkt 9)

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen	-
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	-
Sondereigentum ETW Nr. 231	- <u>7.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 7.000,00 €

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. 328 - ETW Nr. 231

Monatlicher Rohertrag

70 m² x 7,20 € 504,00 €

Jahresrohertrag 504,00 € x 12 = rd. 6.050,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 13,80 € x 70 m² 966,00 €

Verwaltungskosten 420,- € 420,00 €

Mietausfallwagnis 6.050,- € x 0,02 121,00 €

rd. 25 % - 1.510,00 €

Jahresreinertrag 4.540,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwertanteils 9.900,- € x 2,3 % - 230,00 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen 4.310,00 €

Kapitalisierungsfaktor, RND 50 Jahre 2,3 % = 30,20

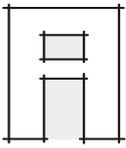
30,20 x 4.310,- 130.200,00 €

vorläufiger Bodenwertanteil 9.900,00 €

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert 140.100,00 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 7.000,00 €

Ertragswert rd. 133.000,00 €



15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

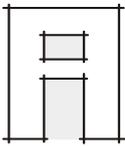
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2008 bis 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. 2.190,- € / 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:

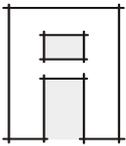
angepasster Immobilienrichtwert nach Tabelle	2.190,00 €
individuelle Anpassung - Eigennutzung	- 3 %
individuelle Anpassung - Gebäudekomplex > 20 WE	- 5 %

Vorläufiger (unbelasteter) Vergleichswert ETW Nr. 1

2.190,00 € x 0,97 x 0,95 =	rd.	2.020,00 €
2.020,00 € x 70 m ² =		141.400,00 €
SNR - Stellplatz / Garage		-
weitere Sondernutzungsrechte		-
BOG (anteilig)		- <u>7.000,00 €</u>

ETW Nr. 231

objektspezifischer Vergleichswert	rd.	134.000,00 €
--	------------	---------------------



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.

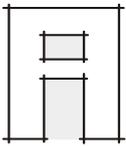
ETW Nr. 231

Ertragswert	133.000,00 €
Vergleichswert	134.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit sieben Wohneinheiten, als Teil eines Gesamtkomplexes mit insgesamt 23 Wohneinheiten. Der Ertragswert bietet bei Eigentumswohnungen einen guten Anhaltspunkt für die Beurteilung des Verkehrswerts. Das Vergleichswertverfahren basierend auf dem Immobilienrichtwert wurde hier stützend angewendet.

Verkehrswert **133.000,00 €**

Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Wert von rd. 2.000,- € (mit BOG 1.900,- € / m²), was dem Objekt unter den angenommenen Voraussetzungen und im Hinblick auf die derzeitige Marktlage, sowie auf die bereits erläuterten Unwägbarkeiten in Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung entsprechen dürfte.



17) Ersatzwert

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, Angaben hier aus vorherigen Verfahren, keine näheren aktuellen Auskünfte.

lfd. Nr. 2

Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer der Teileigentumseinheiten von Stolberg Flur 20 Flurstück 332 und 333* Nr. 9 (Blatt 8851), Nr. 10 (Blatt 8852), Nr. 11 (Blatt 8853), Nr. 12 (Blatt 8854), Nr. 13 (Blatt 8855), Nr. 14 (Blatt 8856), Nr. 15 (Blatt 8857), Nr. 47 (Blatt 8858), Nr. 48 (Blatt 8859), Nr. 49 (Blatt 8860), Nr. 50 (Blatt 8861), Nr. 51 (Blatt 8862), Nr. 52 (Blatt 8863), sowie für den jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten von Stolberg Flur 20 Flurstück 332 und 333* Nr. 351 (Blatt 8849), Nr. 352 (Blatt 8850) und für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Stolberg Flur 20 Flurstück 334 und 335** (Blatt 7500 A), als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Eingetragen am 26. August 1994.

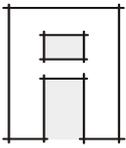
*aktuelle Flurstücksbezeichnung Nr. 406 - Hastenrather Str. 5

**aktuelle Flurstücksbezeichnung Nr. 437 - Hastenrather Str. 7

“Die jeweiligen Wohnungs- und Teileigentümer [...] (dienender Grundbesitz) räumen den jeweiligen Teileigentümern [...] sowie den Wohnungseigentümern [...] (herrschender Grundbesitz), und zwar als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB, das Recht ein, einen Bereich (Zufahrt), der in dem als Anlage zu dieser Urkunde genommenen Lageplan als schraffierte bzw. karierte Fläche gekennzeichnet ist, zum Gehen und Befahren mit Kraftfahrzeugen aller Art mitzubenutzen bzw. mitbenutzen zu lassen, und zwar als Sammel-Zufahrts-Grunddienstbarkeit.

Parken in diesem Bereich (Zufahrt) ist nicht gestattet.

Die Kosten für die Unterhaltung des Bereiches (Zufahrt) tragen der jeweilige Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundbesitzes anteilig entsprechend ihrer Nutzung.”



Das Recht sichert den jeweiligen begünstigten Eigentümern der sich auf den benachbarten Grundstücken befindlichen Wohnungseigentumseinheiten (Hastenrather Straße 5 - Flst. 406 und Hastenrather Straße 7 - Flurstück 437) die gemeinschaftliche Nutzung der Tiefgaragenzufahrt auf Flst. 328 (Hausnr. 3)*.

*Lageplan s. Anlage (betroffene Fläche auf Flst. 328 s. grüne Umrandung)

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Recht keine erheblichen Nutzungseinschränkungen in Bezug auf die zu bewertende Wohneinheit ausgelöst werden, sodass der Ersatzwert dementsprechend neutral angesetzt wird:

Ersatzwert II/2 0,00 €

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. Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass das Objekt nicht von innen besichtigt werden konnte, sodass zur Ermöglichung der Berechnungen teilweise von Schätzungen ausgegangen werden musste.

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 28.12.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann