

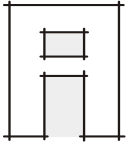
Dipl. Ing. Iris Ackermann
Schulstr. 20, 52477 Alsdorf
Telefon: 02404 - 6777 582
Fax: 02404 - 6777 579
E- mail: irisackermann@freenet.de

Seite 1 von 36

GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 14 / 24 -

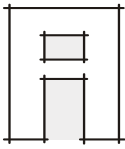
über den Verkehrswert des Mehrfamilienhausgrundstücks
in Stolberg / Zentrum, Blaustraße 16

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.



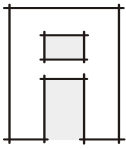
KURZBESCHREIBUNG

Dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten als Mittelhaus einer Hausgruppe, mit ausgebautem Dachgeschoss, Blaustraße 16 in 52222 Stolberg / Zentrum, Ursprungsbaujahr ca. 1920er Jahre, Modernisierung 1982, Wohnfläche insgesamt rd. 269 m², Grundstücksgröße 160 m².

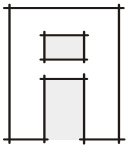


Abkürzungsverzeichnis

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



Objekt:	Mehrfamilienhausgrundstück in Stolberg / Zentrum, Blaustraße 16
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Stolberg Flur 9 Flurstück 171 Hof- und Gebäudefläche Blaustraße 16 groß: 1,60 ar
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Stolberg Blatt 1907, lfd. Nr. 1
Bewertungstichtag:	20.08.2024
Verkehrswert:	357.000,00 € In Worten: Dreihundertsiebenundfünfzigtausend Euro



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 Grundbuchtafel - 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 und Planunterlagen - Eigentümerin

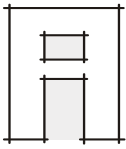
Auskünfte, Einleitungsbericht des Zwangsverwalters, Gutachten Sparkasse Aachen mit Stichtag 27.09.2023 - Zwangsverwaltung

Auskünfte - Umweltamt AC und Bauordnungsamt Stolberg

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*Nach dem Flutereignis von Juli 2021 ist keine Bauakte mehr vorhanden, von Seiten der Behörde konnte lediglich noch die Bauscheinnummer zur Modernisierungsmaßnahme von 1982 angegeben werden; die Eigentümerin, sowie die Zwangsverwaltung stellten Objektunterlagen zur Verfügung (Pläne, Bauzahlen, Einleitungsbericht, Gutachten), ggf. muss dennoch teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, die Flächen wurden aus den vorliegenden Unterlagen ermittelt.

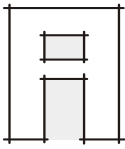


Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 9
4) Grundstücksbeschreibung	S. 10 - 14
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 15
6) Baugrund	S. 16 - 17
7) Bodenwert	S. 17 - 18
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 19 - 21
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 21 - 22
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 23 - 24
11) Massen und Flächen	S. 25 - 26
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 27
13) Wertermittlungsverfahren	S. 28
14) Ertragswertverfahren	S. 29 - 31
15) Sachwertverfahren	S. 32 - 34
16) Verkehrswert	S. 35 - 36

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen unmaßstäblich
4. Auskunft Baulastenverzeichnis
5. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
6. Objektaufnahmen



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 09.07.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 14 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 9
Flurstück 171
Hof- und Gebäudefläche
Blaustraße 16
groß: 1,60 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 1907, lfd. Nr. 1

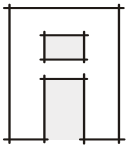
Eigentümer: XXXX
XXXX

Grundbuch II. Abt.: lfd. Nrn. 1 bis 5 *gelöscht*
lfd. Nr. 6

Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet (Sanierungsgebiet „Talachse Innenstadt“*). Eingetragen am 29. 11. 2021.

*s. hierzu Erläuterung und Hinweise unter Punkt 4)
Grundstücksbeschreibung - Sanierungsgebiet Talachse
lfd. Nr. 7

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 14/24). Eingetragen am 28. 05. 2024.



lfd. Nr. 8

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 L 001/24). Eingetragen am 28. 05. 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 ohne Berücksichtigung der Rechte ermittelt.

öffentlichen Förderung: nach Angaben des Amtes für Soziales, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt keine Wohnungsbindung in Verbindung mit einer Förderung nach dem WFNG für das betroffene Objekt vor

Bewertungstichtag: 20.08.2024

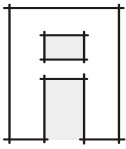
Katasteramt: StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Zubehör: Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör

Denkmal: kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste

Bauaufsichtsbehörde: Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

Baulastenverzeichnis: laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg sind im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 171, derzeit keine Eintragungen vorhanden



3) Ortsbesichtigung

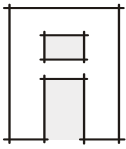
20.08.2024

Der Ortstermin wurde fernmündlich mit der Eigentümerin vereinbart und sodann per Einschreiben angezeigt. Die Mieter und die Gläubigerin wurden ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Die Eigentümerin ermöglichte vor Ort den Zugang zum Wohnhaus, stellte Unterlagen zur Verfügung und machte Objektangaben. Die Mieter ermöglichten den Zugang zu den jeweils durch sie bewohnten Wohnungen. Von Seiten der Zwangsverwaltung wurden ebenfalls Unterlagen zur Verfügung gestellt. Alle fünf Wohneinheiten im Objekt waren zum Stichtag vermietet.

Anwesende am 20.08.2024:

- XXXX (Eigentümerin)
- XXXX / Mieter EG rechts
- XXXX / Mieterin EG links
- XXXX / Mieterin 1. OG
- XXXX / Mieterin 2. OG*
- XXXX / Mieterin DG
- Unterzeichnende

*die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohneinheit wurde von Seiten der Mieterin nicht gestattet



4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtzentrums von Stolberg, an der Blaustraße (angrenzend Stolberg - Mühle). Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neuer erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum sind Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen vorhanden (Stadtzentrum wg. Flut 2021 noch im Wiederaufbauzustand). Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe, insbesondere aus der Glas -, Stahl - und Chemiebranche angesiedelt.

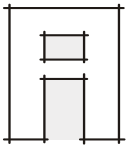
Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe im Stadtzentrum vorhanden. Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht auf gleicher Straßenseite überwiegend ebenfalls aus Wohnhäusern (meist Altbauten) in Hausgruppen. Unmittelbar hinter dem Gebäude befindet sich ein Parkplatz und weiter westlich mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser, teils mit Ladenlokalen in den Erdgeschossen.

Die Bahnlinie der Euregiobahn verläuft etwa 50 m westlich (die Teilstrecke befindet sich noch im Wiederaufbau nach der Flut von 2021), der Vichtbach verläuft ca. 200 m östlich (Talachse). Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A44 - Aachen Brand ca. 6 km westlich und A4 - Eschweiler West ca. 6 km nördlich). Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sind in etwa 200 m Entfernung zum Objekt vorhanden (Bushaltestelle „Salmstraße“ und Haltestelle „Mühlener Bahnhof“ Euregiobahn).

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 Blaustraße ist eine Gemeindestraße, in diesem Bereich relativ schmal und als Einbahnstraße (Zone 30) angelegt, mit mittlerem Verkehrsaufkommen innerhalb des Stadtkerns.



Die Straße ist nahezu eben, asphaltiert und mit beidseitigen Bürgersteigen, sowie mit Straßenbeleuchtung versehen (Parkplätze und Parkbuchten mit Parkuhr in der Umgebung).

Laut Auskunft der Stadt Stolberg fallen nach derzeitiger Sach- und Rechtslage für das zu bewertende 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 KAG 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.

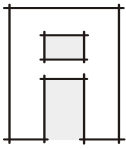
Das Grundstück ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 171 ist 160 m² groß bei annähernd trapezförmigem Zuschnitt. Die Grundstücksbreite beträgt an der Straßenfront rd. 11 m und verjüngt sich nach hinten hin auf ca. 9 m. Die Grundstückstiefe liegt etwa zwischen 15 m und 19 m. Die Geländeoberfläche hat zum Hof hin leichtes Gefälle, der Hof liegt etwa halbgesschossig unter der Erdgeschossebene und ist über eine Außentreppe vom gemeinschaftlichen Flur aus zugänglich. Die Bebauung ist von Südwest nach Nordost ausgerichtet.

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten, als Mittelhaus einer Hausgruppe, mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Im Erdgeschoss befinden sich zwei Wohnungen, je mit einem Zimmer, Küche, Diele Bad, sowie separater Abstellraum im Treppenhaus, die Wohnungen in den Obergeschossen beinhalten je drei Zimmer, Küche, Diele, Bad und Abstellraum (Grundrissaufteilung s. Planunterlagen / Anlage).

Das Gebäude wurde etwa in den 1920er Jahren in massiver Bauweise errichtet. Die letzte umfangreiche Modernisierung fand Anfang der 1980er Jahre statt (neue Grundrissgestaltung, Ausbau DG mit Gauben, Einbau Gas - Etagenheizungen, Erneuerung Bäder und Elektrik, Fenster- und Innentürenaustausch,



Sanierung KG). Das Kellergeschoss wurde in Bezug auf das Flutereignis von Juli 2021 nochmals teilmodernisiert, die Wohnung im EG links wurde 2023 teilmodernisiert / renoviert. Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 269 m².

Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

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

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

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

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

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

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

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 92/2 vom 28.07.1992, der für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks lediglich Mischgebiet ausweist und im Übrigen durch textliche Festsetzungen verschiedene Nutzungen ausschließt (s. Abb. 1 und 2). Der Flächennutzungsplan weist für den betroffenen Bereich Mischbaufläche aus (M).

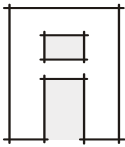
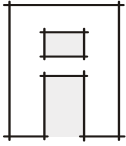


Abb. 1 Auszug Bebauungsplan 92/2 mit Flst. 171

Textliche Festsetzung für den Bebauungsplan Nr. 92

1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 92 sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen:
 - 1.1 In den festgesetzten Kerngebieten (MK) Vergnügungsstätten wie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
 - 1.2 In den festgesetzten Mischgebieten (MI) Vergnügungsstätten als sonstige Gewerbebetriebe wie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
 - 1.3 In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) Vergnügungsstätten als nicht störende Gewerbebetriebe wie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.
2. In den festgesetzten Kerngebieten (MK) sind gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß zulässig.

Abb. 2 Auszug textliche Festsetzungen



Sanierungsgebiet Talachse:

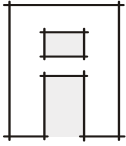
Nach Angaben der Stadtverwaltung Stolberg / Planungsamt liegt das Objekt Blaustraße 16 im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Sanierungssatzung „Talachse Innenstadt“. Es gelten die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB. Dies betrifft alle Vorhaben und Rechtsgeschäfte.

Genehmigungspflichtig sind demnach:

- alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben (z.B. Bauanträge, Abrissanträge, Nutzungsänderungen, Änderungen an der äußeren Gestalt von Gebäuden). Die Genehmigungspflicht betrifft sowohl baugenehmigungspflichtige wie auch genehmigungsfreie Vorhaben sowie Werbeanlagen.
- alle Rechtsgeschäfte, die ein Grundstück oder deren Bebauung im Sanierungsgebiet betreffen (Veräußerungen, Abschluss von Miet- und Pachtverträgen, Erbbaurechtsverträge, Grundstücksteilungen, Baulasten etc.).

Für die o.g. Vorhaben und Rechtsgeschäfte ist eine schriftliche Genehmigung der Stadt einzuholen. Bei Rechtsgeschäften (z.B. Kaufverträgen) erfolgt die Antragstellung durch das beauftragte Notariat.

Bei allen anderen Vorgängen ist es Aufgabe der Immobilieneigentümer*innen einen entsprechenden Antrag auf Genehmigung bei der Stadt Stolberg zu stellen.



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 direkt in der Talachse um den Vichtbach liegenden Grundstücke waren unmittelbar von der Überflutung betroffen, dies gilt auch für den Bereich der Blaustraße, in der das zu bewertende Objekt liegt. Das Kellergeschoss des Mehrfamilienhauses Blaustraße 16 war überschwemmt und wurde nach Angaben der Eigentümerin trockengelegt und saniert (auch Erneuerung Elektrik, Verschlüsse / Mieterkeller und Gasanschlüsse).

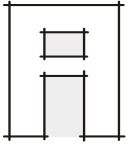
Auswirkungen:

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

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

Resümee:

Ob und inwieweit sich das Marktverhalten durch die Flutkatastrophe, noch auf den Marktwert des Objekts auswirken wird, ist im Hinblick auf zu viele Unwägbarkeiten, 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 nachrichtlich unter der Nr. 5203/0455 im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten bzw. 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.

Es handelt sich um den Altstandort des ehemaligen Kupferhofs „Jordan“, der im 16. / 17. Jahrhundert dort betrieben wurde. In Kupferhöfen wurde Messing hergestellt und verarbeitet. Aufgrund dessen ist mit Bodenbelastung im Hinblick auf Schwermetalle zu rechnen.

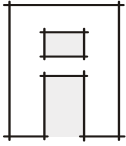
Bei derzeitiger Flächennutzung besteht kein Handlungsbedarf. Im Falle von Erdarbeiten ist der Bodenaushub einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Dabei können erhöhte Entsorgungskosten entstehen.

(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).



- Hinweis

1. 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 in oberflächennahen Bodenbereichen vor.
2. Für die Bewirtschaftung von Nutzgärten wird auf die bei der Stadt Stolberg erhältliche, sowie im Internet abrufbare Informationsbroschüre „Anbau- und Verzehrempfehlungen für schwermetallbelastete Klein- und Hausgärten“ verwiesen.

- Bergbau

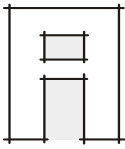
Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über einem mittlerweile erloschenen Bergwerksfeld. In den dort vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen.

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 180,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet nordwestlich des Zentrums zwischen Krausstr. / Bierweidstr. und Blaustraße.

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 finden an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen statt.

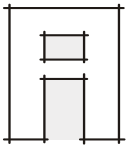
Flurstück 171

Richtwert	180,- € / m ²
Grundstücksgröße	160 m ²

	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe / Mittel rd. 17 m	+ 18 %
Beschaffenheit / Topographie	- 2 %
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	+ 16 %
angepasster Bodenwert	209,- € / m ²

160 m ² x 209,- € =	33.440,00 €
Vorläufiger Bodenwert	rd. 33.400,00 €

<i>BOG (bodenbezogen)</i>	-
---------------------------	---

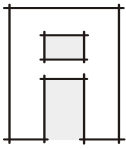


8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigung vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen, sowie nach baujahrstypischen Abschätzungen, s. auch Fotodokumentation

1. WOHNHAUS

Keller	Komplettunterkellerung, Nutzung als Nebenräume / Waschküche, Abstellflächen, Hausanschlüsse
- Wände:	Mauerwerk, Ziegelsteine, Bruchsteine o.ä., gestrichen, ggf. teils verputzt, innen teils Gittertrennwände
- Kellerdecke:	massiv, Träger mit Betonausfachung, leichtes Gewölbe, Kappendecke
- Böden:	Estrich o.ä.
- Fenster:	Kellerfenster mit Vergitterung
- Türen:	FH - Tür zu KG, Gittertrennwände erneuert
- Treppen:	Kellertreppe massiv, gestrichen, Eisenhandlauf
Geschosse	EG mit zwei Wohneinheiten, übrige Geschosse je eine Wohneinheit
- Wände:	Mauerwerk, Ziegelsteine, Bruchsteine, o.ä., innen verputzt, überwiegend tapeziert, teils gestrichen, teils Leichtbauwände
- Fassade:	Ziegel Sichtmauerwerk gestrichen, Frontfenster Einfassungen farblich abgesetzt
- Geschossdecken:	Holzbalkendecken
- Böden:	Holzdielen / Spanplatte, PVC- oder Textilbeläge, teils Fliesen, Laminat o.ä.
- Treppen:	Holz - Geschosstreppe, Kunststoffbelag, Holzgeländer, Zwischenpodeste je mit Abstellraum, Bodenbelag EG Fliesen, Treppenhauswände Strukturputz gestrichen oder lackiert



- Türen: Haustür mit Glassegment und Oberlicht, Wohnungseingangstüren, Holztüren in Holz- zargen, Innentüren, glatte, abgesperrte Holztüren in Holzzargen oder Kunststofftüren in Stahlzargen, EG links erneuert
- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung und Oberlicht (BJ ca. Mitte der 1980er Jahre), Rolläden, Dachgeschoss Dachflächenfenster, Holzrahmen isolierverglast
- Dach Satteldach in Holzkonstruktion, Nutzung als Wohneinheit, Front mit Gauben, Dämmstandard vermutlich 1980er Jahre, Spitzboden mit Zugang über Luke mit Holz - Einschubtreppe in Treppenhaus, nicht ausgebaut, konnte nicht besichtigt werden

2. SANITÄR

- KG: Waschküche mit Bodenablauf, Boden Estrich, Wände verputzt und gestrichen, Anschluss für Waschmaschinen und Kanal
- Geschosse: Wohneinheiten je mit Küche, natürlich entlüftet, meist Fliesenspiegel über Arbeitsplatte, Böden PVC - Beläge o.ä.

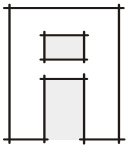
Bäder innenliegend mit Zwangsentlüftung, je mit WC, Waschbecken, Duschtasse oder Einbau- wanne, Boden Fliesen oder Vinylbelag, Wände Fliesensockel, Rest verputzt

3. ELEKTRO

Hauptsicherungskasten in Hausanschlussraum KG, Unterverteilung je Wohneinheit, Gegen- sprechanlage

4. HEIZUNG

Gasetagenheizungen, Thermen z.B. Fa. Wolf Vaillant oder Junkers, Wärmeverteilung über Heizkörper / Konvektoren verschiedener Baujahre, mit Handventil oder Raumthermostat, keine Nischen, Warmwasserbereitung dezentral / elektrisch, je über Untertischgeräte oder Durchlauferhitzer, z.B. Fa. Stiebel Eltron



5. AUSSENANLAGEN

- Hof Zugang von Flur Wohnhaus, hinten über massive Außentreppe, Holztor in Grenzmauer zu hinten angrenzender Parkplatzfläche, Boden Verbundsteinpflaster und Waschbetonplatten, Einfriedung Ziegelmauer, Außentreppe mit Stahlgeländer, keine weiteren Außenanlagen

9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

a) Wohnhaus mit Anbau

Das Wohnhaus wurde etwa in den 1920er Jahren errichtet, die letzte umfangreiche Modernisierung fand ca. Mitte der 1980er Jahre statt (s. Beschreibung unter Punkt 4), Instandhaltungsmaßnahmen wurden sukzessive durchgeführt. Die Gebäudekonstruktion befindet sich des Weiteren, überwiegend in ursprünglichem Zustand.

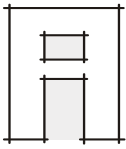
Nach dem Hochwasservorfall von 2021 wurde das Kellergeschoss teilmodernisiert (u.a. Wände gestrichen, Gittertrennwände erneuert, Zähler / Gasanschlüsse erneuert). Vor Ort waren im Keller, im Bereich der Außen- und Gebäudetrennwände Hinweise auf Feuchte ersichtlich (Ausblühungen und Farbabplatzungen), ebenso waren Ausblühungen an der hofseitigen Fassade im Bereich KG - Sockel, sowie an der Beton - Außentreppe zu erkennen. Die Außenanlagen im Hof weisen Unterhaltungsstau auf.

Die Wohneinheit im EG links wurde 2023 teilmodernisiert (u.a. Bad, teils Beläge, Bekleidungen und Innentüren erneuert), die übrigen Wohneinheiten entsprechen noch dem einfachen Ausstattungsstandard aus den 1980er Jahren und befinden sich teilweise in einem leicht unterwohnten Zustand.

b) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der hier benannten Mängel, Schäden und Risiken, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 10.000,- €*, ohne Ansatz von Modernisierungskosten, angesetzt.

*entspricht rd. 3% des vorläufigen Ertragswerts

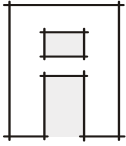


Dieser Abschlag ist nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung von Sanierungs- oder Reparaturkosten o.ä. anzusehen, sondern er soll lediglich die Auswirkungen des Objektzustands auf den Immobilienmarkt widerspiegeln. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand weitere Bewertungsparameter angesetzt.

c) Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Materialzerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand an nicht besichtigten, verdeckten oder schwer zugänglichen Bauteilen kann innerhalb des Gutachtens nicht beschrieben und somit eine Freiheit von Schäden oder Mängeln nicht bestätigt werden. Einrichtungsgegenstände wurden nicht verschoben oder beseitigt. 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

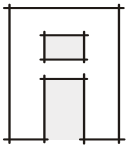
Zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude gab es noch keine Anforderungen an den Wärmeschutz, die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft. Die Fassade und die Kellerdecke sind, soweit bekannt ist, nicht mit Dämmung versehen. Zum Dämmstandard des Dachgeschosses können keine Angaben gemacht werden (ggf. Dämmstandard Anfang 1980er Jahre / geringe Dämmung). Die Fenster mit Baujahr Mitte der 1980er Jahre sind isolierverglast. Die Heizthermen in den Wohneinheiten (verschiedene Firmen) wurden vermutlich ebenfalls in diesem Zeitraum angebracht und ggf. teils ausgetauscht. Die Warmwasserbereitung erfolgt elektrisch über Durchlauferhitzer oder Untertischgeräte.

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

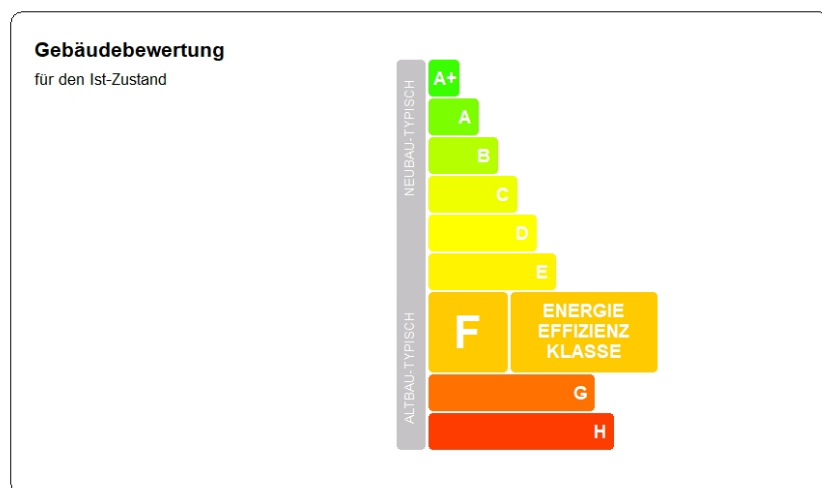
Für das Wohnhaus „Blaustraße 16“ ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse F entspricht (angenommene Werte, Fensterflächen je 20% der Wohnfläche). Die meisten Verluste entstehen hierbei über die Heizung inkl. dezentrale Warmwasserbereitung, die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen über die Außenwand.



Der Endenergiebedarf ermittelt sich aus der Summe des Nutzenergiebedarfs für Heizung, raumlufthtechnische 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

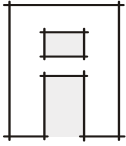
A+	=	<	30 kWh/(m ² a)
A	=	<	50 kWh/(m ² a)
B	=	<	75 kWh/(m ² a)
C	=	<	100 kWh/(m ² a)
D	=	<	130 kWh/(m ² a)
E	=	<	160 kWh/(m ² a)
F	=	<	200 kWh/(m ² a)
G	=	<	250 kWh/(m ² a)
H	=	>	250 kWh/(m ² a)



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.

*nach hier vorgelegtem Verbrauchs - Energieausweis vom 03.06.2019 für das Objekt, auf Basis des Verbrauchs zwischen 01 / 2015 und 12 / 2018, wurde ein Kennwert innerhalb der Energie - Effizienzklasse D ermittelt.



11) Massen und Flächen

Die angegebenen Flächen wurden aus den hier vorliegenden Flächenberechnungen nach DIN 283* aus der Baugenehmigung bzw. aus den Planunterlagen übernommen (s. Anlage) und ggf. angepasst, ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt, daher sind Abweichungen zur tatsächlichen baulichen Ausführung nicht auszuschließen. *DIN 283 heute nicht mehr gültig

Wohnfläche:

WE EG links

Wohnen / Schlafen, ca.	15,95 m ²
Bad, ca.	3,69 m ²
Küche, ca.	6,72 m ²
Flur, ca.	<u>2,60 m²</u>
Summe	rd. 29,00 m ²

*(zzgl. Abstellraum 0,97 m² in Treppenhaus EG, außerhalb der Wohnung
/ keine Wohnfläche)*

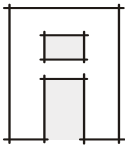
WE EG rechts

Wohnen / Schlafen, ca.	18,30 m ²
Bad, ca.	4,08 m ²
Küche, ca.	8,58 m ²
Flur, ca.	<u>2,88 m²</u>
Summe	rd. 34,00 m ²

*(zzgl. Abstellraum 1,28 m² in Treppenhaus Zwischenpodest 1.OG,
außerhalb der Wohnung / keine Wohnfläche)*

WE 1.OG

Wohnen, ca.	25,84 m ²
Schlafen, ca.	16,57 m ²
Kind, ca.	9,49 m ²
Bad, ca.	4,52 m ²
Küche, ca.	8,15 m ²
Abstellraum, ca.	1,88 m ²
Flur, ca.	<u>4,65 m²</u>
Summe	rd. 71,00 m ²



WE 2.OG

Wohnen, ca.	25,84 m ²
Schlafen, ca.	16,87 m ²
Kind, ca.	9,49 m ²
Bad, ca.	4,52 m ²
Küche, ca.	8,15 m ²
Abstellraum, ca.	1,88 m ²
Flur, ca.	<u>4,65 m²</u>
Summe	rd. 71,00 m ²

*(zzgl. zweiter Abstellraum 1,30 m² in Treppenhaus Zwischenpodest 2.OG
außerhalb der Wohnung / keine Wohnfläche)*

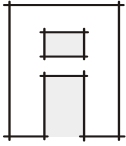
WE DG

Wohnen, ca.	22,40 m ²
Schlafen, ca.	15,41 m ²
Kind, ca.	8,11 m ²
Bad, ca.	3,75 m ²
Küche, ca.	8,21 m ²
Abstellraum, ca.	1,70 m ²
Flur, ca.	<u>4,18 m²</u>
Summe	rd. 64,00 m ²

Wohnfläche, gesamt rd. 269,00 m²

Brutto - Grundfläche:

Haupthaus, ca.	$[(10,30 + 9,165) \times 0,5 \times 10,15$	
	$+ 4,305 \times 1,14] \times 5 =$	rd. 518,00 m ²

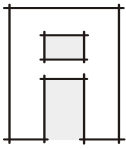


12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

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

Das Wohnhaus wurde ca. 1920 errichtet und mit Bauschein Nr. 390/82 vom 25.10.1982 zuletzt eingreifend modernisiert (neue Grundrissgestaltung, Weiterausbau DG, Errichtung Gauben, Einbau Gas - Etagenheizungen inkl. Leitungen und Heizkörper, Erneuerung Bäder und Elektrik, Fensteraustausch und Rolläden, Innentüren, Sanierung KG). Das Kellergeschoss wurde in Bezug auf das Flutereignis von Juli 2021 nochmals teilmodernisiert, die Wohnung im EG links wurde 2023 teilmodernisiert / renoviert.

Für das Wohngebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem Gebäudealter von geschätzt 104 Jahren und einem angenommenen Modernisierungsgrad von etwa 9 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad), ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 35 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 56 % 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.

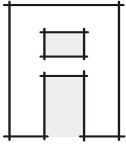
Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich, wie bei unbebauten Grundstücken oder bei Eigentumswohnungen, der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Der Vergleichswert wird aus einer ausreichenden Anzahl von Kauf- bzw. Vergleichspreisen ermittelt.

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 ein Mehrfamilienhaus, bei dem hinsichtlich seiner Gebäudestruktur die Erzielung von Erträgen im Vordergrund steht. Demnach ist das Ertragswertverfahren Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Sachwertverfahren angewendet. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Ertragswertverfahren

Der vorläufige Ertragswert wird nach § 27 ImmoWertV aus dem Bodenwert, dem Reinertrag (Rohertrag aus marktüblich erzielbaren Erträgen, abzüglich nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten), der Restnutzungsdauer und dem 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.

Objektnutzung: fünf Wohneinheiten, Objekt komplett vermietet

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

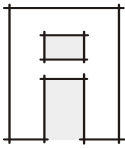
Instandhaltungskosten: 13,80 € / m² WFL
Verwaltungskosten: je Wohneinheit 351,- € / a
Mietausfallwagnis: Wohnen 2% des marktüblich erzielbaren Rohertrags

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert für Mehrfamilienhäuser (> 4 WE) im ehemaligen Kreis Aachen, WFL 425 +/- 225 m², modifizierte Restnutzungsdauer 34 +/- 13 Jahre, 137 Kauffälle, wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städtereion Aachen mit 2,4% +/- 2,0% angegeben. Für das Bewertungsobjekt wird im Hinblick auf die aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt für Anlageobjekte, sowie auf die bereits erläuterten Objektmerkmale, der Liegenschaftszinssatz mit 2,8 % angesetzt.

Mietertrag:

Die derzeitigen Kaltmieten liegen nach hier vorliegender Mietübersicht der Zwangsverwaltung, je nach Wohnungslage, Größe und Ausstattung etwa zwischen 6,20 € und 10,10 €* pro m² Wohnfläche (Mietverträge wurden nicht vorgelegt): *Mieten, insbesondere EG Einheiten im hohen Bereich



<i>Wohneinheit</i>	<i>aktuelle Kaltmiete</i>
Wohneinheit EG links	292,50 €
Wohneinheit EG rechts	300,00 €
Wohneinheit 1. OG	550,00 €
Wohneinheit 2. OG	492,00 €
Wohneinheit DG	393,60 €

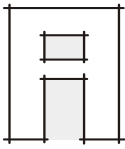
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, (fiktive) Baujahrgruppe 1971 bis 1980, zwischen 4,80 € und 6,35 € / m² Wohnfläche (Baujahrgruppe 1981 bis 1990, zwischen 5,35 € und 6,80 € / m²) angesetzt werden. Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Wohnungsgröße, Ausstattung und Zuschnitt der jeweiligen Einheiten - EG links renoviert / teilmodernisiert, Etagenheizungen, keine Balkone, kleiner Hof, keine Gartenanlage) von u.a. Werten als marktüblich erzielbar ausgegangen:

Wohneinheit EG links	8,50 € / m ²
Wohneinheit EG rechts	7,00 € / m ²
Wohneinheit 1. OG	6,50 € / m ²
Wohneinheit 2. OG	6,50 € / m ²
Wohneinheit DG	6,50 € / m ²

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Punkt 9)

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen Schäden / Mängel / Risiken, pauschal	- <u>10.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 10.000,00 €

Die hier pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Sanierungskosten kann von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung der Risiken auf den Immobilienmarkt widergespiegelt). Im Übrigen wird der Zustand der Gebäude durch den Ansatz der NHK, durch die Alterswertminderung bzw. durch den Instandhaltungskostenansatz und weitere Parameter erfasst.



Monatlicher Rohertrag Flst. 171

EG links, rd. 29 m ² x 8,50 €	247,00 €
EG rechts, rd. 34 m ² x 7,00 €	238,00 €
1. OG, rd. 71 m ² x 6,50 €	462,00 €
2. OG, rd. 71 m ² x 6,50 €	462,00 €
DG, rd. 64 m ² x 6,50 €	<u>416,00 €</u>
Summe	1.825,00 €

Jahresrohertrag 1.825,- € x 12 = rd. 21.900,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten 13,80 € x 269 m ²	3.712,00 €
Verwaltungskosten 351,- € x 5	1.755,00 €
Mietausfallwagnis 21.900,- € x 0,02	438,00 €
rd. 27 %	- <u>5.910,00 €</u>
Jahresreinertrag	15.990,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

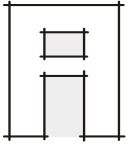
Bodenwerts 33.400,- € x 2,8 %	- <u>940,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	15.050,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 35 Jahre, 2,8 % = 22,15

22,15 x 15.050,- €	333.400,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>33.400,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	366.800,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>10.000,00 €</u>

Ertragswert rd. 357.000,00 €



15) Sachwertverfahren

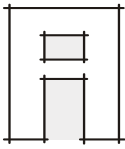
a) Modellbeschreibung

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

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

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

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



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

b) Herstellungskosten

Gebäudetyp 4.1	MFH mit bis zu 6 WE inkl. 19 % Baunebenkosten
Kostenkennwertgruppe	825 - 1.190,- €
angesetzter Gebäudestandardkennwert	< 3 - 10 %
gewichteter Kostenkennwert	743,- € / m ²
Faktor WFL	1,02
Faktor Einspanner	1,03
angepasster Kostenkennwert rd.	781,- € / m ²
Wohnhaus:	518 m ² BGF
Baupreisindex 2010 = 100 - II/2024 = 182,8	x 1,828
Regionalfaktor	1,0
angepasster Kostenkennwert	1.428,- € / m ²

c) vorläufiger Sachwert

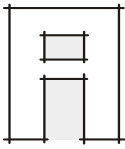
Wohnhaus	
518 m ² BGF x 1.428,- €	739.700,00 €
Alterswertminderung 56 %	- <u>414.200,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	325.500,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert: -

vorläufiger Sachwert Außenanlagen / Zeitwert:

Die Außenanlagen beinhalten in der Regel Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Gebäude bis zum Anschluss an das öffentliche Netz, sowie Wege, Einfriedungen, Freitreppen, Stützmauern usw. Der Zeitwert der Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird objektbezogen mit rd. 3 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:

$$325.500,00 \text{ €} \times 0,03 + 5.000,00 \text{ €} \times 1,828 \times 0,44 = \text{ rd. } 13.800,00 \text{ €}$$



Übersicht

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	325.500,00 €
vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen	-
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	13.800,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>33.400,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	372.700,00 €

d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

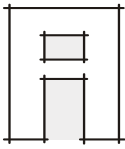
Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen werden für Mehrfamilienhäuser keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Die Differenz des vorläufigen Ertragswerts zum ermittelten vorläufigen Sachwert beträgt hier rd. - 2 %, was unter Berücksichtigung der Markt- und Objektlage, sowie im Hinblick auf die beschriebenen Objekteigenschaften, der Marktanpassung entsprechen dürfte (Faktor 0,98).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Punkt 9)

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen Schäden / Mängel / Risiken, pauschal	<u>- 10.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 10.000,00 €

Flst. 171

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	372.700,00 €
Marktanpassung × 0,98	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	365.200,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 10.000,00 €</u>
Sachwert	rd. 355.000,00 €



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."

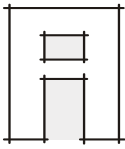
Der Verkehrswert ist nach § 6 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der herangezogenen Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Hierbei sind zunächst die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und anschließend die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag vermietetes Mehrfamilienwohnhaus im Zentrum von Stolberg, beinhaltend fünf Wohneinheiten, ohne Gartenanlage (Grundstücksgröße 160 m²). Der Verkehrswert wird in Bezug auf die Gebäudestruktur und Nutzung, sowie unter Berücksichtigung vorhandener Vergleichsparameter, anlehnend an den Ertragswert ermittelt. Das Sachwertverfahren wurde lediglich stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Merkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

Flst. 171

Ertragswert	357.000,00 €
Sachwert	355.000,00 €

Verkehrswert **rd. 357.000,00 €**



Laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, liegt der Rohertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser, im ehemaligen Kreis Aachen, 137 Kauffälle, bei 19,4 +/- 5,9. Der Rohertragsfaktor des Objekts liegt (ohne Berücksichtigung der BOG) bei rd. 16,8.

Der Durchschnittswert (Mittelwert) für Mehrfamilienhäuser, im ehemaligen Kreis Aachen, (modifizierte) Restnutzungsdauern 34 +/- 13 Jahre, durchschnittliche Wohnfläche 425 m² +/- 225 m², liegt bei 1.375,- € +/- 520,- €. Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche, ergibt sich für das Wohnhaus, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Wert von rd. 1.360,- € / m² und unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich ein Wert von rd. 1.330,- € / m² WFL.

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 30.09.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann