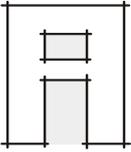


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 17 / 24 -

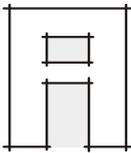
über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 6
2. OG, DG, Spitzboden (straßenseitig)
Grüner Weg 36, Eschweiler / Zentrum

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. Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten, keine Haftung gegenüber Dritten. Jede Verwendung, Vervielfältigung und Veröffentlichung des Gutachtens oder von Teilauszügen, auch betreffend dessen Anlagen, sowohl in schriftlichem, als auch in elektronischem Format, bedarf der schriftlichen Genehmigung der Verfasserin.



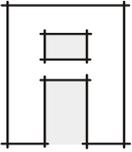
KURZBESCHREIBUNG

Eigentumswohnung Nr. 6 im 2. OG und DG mit wohnungsinterner Geschosstreppe, in dreigeschossigem, einseitig angebauten Sechsfamilienhaus, Grüner Weg 36, 52249 Eschweiler / Zentrum, drei Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Duschbad, Spitzboden zu Abstellzwecken und Kellerraum, Wohnfläche ca. 84 m², Baujahr 1996, Wohnung konnte nicht besichtigt werden.

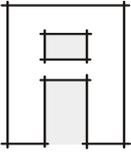


Abkürzungsverzeichnis

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
GMB	Grundstücksmarktbericht	WH	Wohnhaus
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
		WSVO	Wärmeschutzverordnung
		II.BV	zweite Berechnungs- Verordnung



Bewertungsstichtag:	20.01.2025
Objekt:	Eigentumswohnung
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Eschweiler Flur 15 Flurstück 205 Gebäude- und Freifläche Grüner Weg 36 groß: 4,53 ar
Miteigentumsanteil:	84,15/405,57 an o.a. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und im Dach- geschoss, dem Spitzboden und einem Keller- raum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Eschweiler Blatt 10104, lfd. Nr. 1
Verkehrswert:	160.000,00 €
In Worten:	Einhundertsechzigtausend Euro



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)

Muster - Anwendungshinweise (ImmoWertA) zur Immobilienwertermittlungsverordnung

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 in der aktuellen Auflage

herangezogene Unterlagen:

beglaubigte Ablichtung der Grundbuchtabelle - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2024 und Bodenrichtwerte 2024 -

Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietspiegel 2024 / 2025 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Eschweiler e. V.

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis, Bauakte, Erschließungsbeiträge - Stadtverwaltung Eschweiler

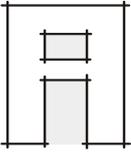
Auskünfte - Umweltamt AC

Auskünfte / Wirtschaftsplan, Energieausweis - WEG - Verwaltung

Planunterlagen aus ATP / Teilungserklärung, Urk.-Nr. 681/1997 - Grundbuchamt Eschweiler

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



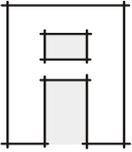
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 9
3) Ortsbesichtigung	S. 10
4) Grundstücksbeschreibung	S. 11 - 14
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 14
6) Baugrund	S. 15 - 16
7) Bodenwert	S. 16 - 17
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 18 - 20
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 20 - 22
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 22 - 23
11) Massen und Flächen	S. 24
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 24
13) Wertermittlungsverfahren	S. 25
14) Ertragswertverfahren	S. 26 - 29
15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 30 - 31
16) Verkehrswert	S. 32 - 33

Anlagen zum Gutachten

- Außenaufnahmen und Aufnahmen von Gemeinschaftsräumen*
- Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
- Liegenschaftskarte
- Planunterlagen aus ATP und Bauakte
- Auskunft Baulastenverzeichnis
- Bescheinigung Erschließungsbeiträge
- Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg

*In Bezug auf die fehlende Innenbesichtigung der betroffenen Wohneinheit musste innerhalb dieses Gutachtens teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zum tatsächlichen Stand nicht ausgeschlossen werden können (lediglich Teilbereiche des Treppenhauses, des Kellergeschosses und die einer anderen Wohneinheit im Objekt konnten besichtigt werden). Die dadurch entstehenden Unwägbarkeiten werden, insoweit möglich, durch einen pauschalen Risikoabschlag berücksichtigt.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 11.10.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 17 / 24** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Eschweiler
Flur 15, Flurstück 205
Gebäude- und Freifläche
Grüner Weg 36
groß: 4,53 ar

Miteigentumsanteil:

84,15/405,57 an o.a. Grundstück
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und im Dachgeschoss, dem Spitzboden und einem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet
[...] Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 26. März 1997 (Notar Drummen Urk.-Nr. 681/1997) Bezug genommen. Eingetragen am 23. April 1997.

Eigentümerin:

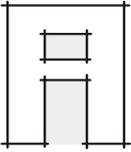
XXXXX
XXXXX

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Eschweiler
Blatt 10104, lfd. Nr. 1

Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nr. 1
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
(Amtsgericht Eschweiler, 43 K 17/24).
Eingetragen am 26. 06. 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.

Baulastenverzeichnis:

Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Eschweiler ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 205, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung vorhanden.

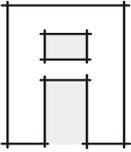
Gemeinschaftseigentum:

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.

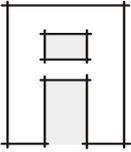
Sondereigentum:

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, Bädewannen, 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

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



Bewertungstichtag:	20.01.2025
Bauaufsichtsbehörde:	Stadt Eschweiler, Bauordnungsamt
WEG - Verwaltung:	XXXXX XXXXX XXXXX
Katasteramt:	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10 52070 Aachen
öffentliche Förderung:	Nach Angaben der Stadt Eschweiler, Abt. Wohnraumentwicklung und Wohnraumversorgung, konnte für das Objekt keine aktuelle Wohnungsbindung festgestellt werden.
Zubehör:	Soweit ersichtlich Wohnnutzung, keine weiteren Auskünfte möglich.
Denkmal:	Kein Baudenkmal lt. Denkmalliste, Objekt BJ 1996



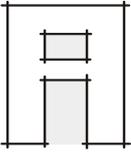
3) Ortsbesichtigung

18.12.2024 und 20.01.2025

Der Ortstermin vom 18.12.2024 wurde der Eigentümerin per Einschreiben angezeigt*. Die Mieter und die Gläubigerin, sowie deren Prozessbevollmächtigter wurden ebenfalls schriftlich informiert. Die WEG - Verwaltung machte zuvor Angaben zum Objekt. Bei angegebenem Termin war die Eigentümerin vor Ort und teilte mit, dass eine Innenbesichtigung zu diesem Zeitpunkt nicht möglich sei. Auf Wunsch der Eigentümerin wurde sodann ein zweiter Besichtigungstermin auf den 20.01.2025 festgelegt. Alle Parteien wurden diesbezüglich wiederum schriftlich bzw. per Einschreiben informiert. Nach kurzfristiger Rücksprache mit dem Amtsgericht vor dem Termin, war eine weitere Verschiebung der Besichtigung nicht angezeigt. Zu angegebenem Termin waren weder die Mieter, noch die Eigentümerin anwesend, die zu bewertende Wohneinheit Nr. 6 konnte nicht besichtigt werden. Die Wohnungseigentümerin einer Wohneinheit mit vermutlich vergleichbarem Standard ermöglichte den Zutritt zu ihrer Wohneinheit, sowie zu Teilbereichen des Treppenhauses und des Kellergeschosses (Gemeinschaftseigentum). Der Zugang zum Garten war nicht möglich (Sondernutzungsrecht ETW Nr. 1). Innerhalb des Gutachtens muss daher teils von groben Schätzungen ausgegangen werden, die sich u.a. auf die Erhebungen vor Ort und auf die hier vorliegenden Unterlagen stützen. Die dadurch entstehenden Risiken werden mit einem pauschalen Risikoabschlag unter BOG berücksichtigt.

- Anwesende am 18.12.2024:
- Unterzeichnende
 - Eigentümerin ETW Nr. 6
 - Eigentümer andere ETW im Objekt
- Anwesende am 20.01.2025:
- Unterzeichnende
 - techn. Hilfskraft
 - Eigentümerin andere ETW im Objekt
- (Namensverzeichnis s. Begleitschreiben)

*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 Eschweiler / Zentrum an der Straße „Grüner Weg“, innerhalb der geschlossenen Bebauung, im westlichen Randbereich des Stadtzentrums. Eschweiler liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt hat ein modernes Einkaufszentrum, sowie kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen. Innerhalb und um Eschweiler sind Industriegebiete ausgewiesen.

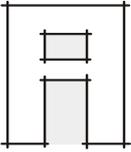
Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht überwiegend aus ein- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise oder als Hausgruppen. Unmittelbar gegenüber befindet sich ein Kindergarten, weiter östlich eine Schule. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe im Stadtzentrum.

Die Verkehrslage ist gut. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich ebenfalls in der Nähe, etwa 300 m südlich, am Eschweiler Bushof (Indestraße). Anbindungen an die Autobahn A 4 liegen etwa 1 km westlich und rd. 3 km östlich des Objekts. Die Wohnlage ist als mittel einzustufen. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

Erschließung:

Die Straße Grüner Weg ist eine innerörtliche Gemeindestraße mit Anliegerverkehr in diesem Bereich (ggf. Ziel- und Quellverkehr Kindergarten). Im Bereich des Schätzungsobjektes ist die Straße asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung angelegt (Parken am Straßenrand bzw. auf den jeweiligen Privatgrundstücken). Auf dem zu bewertenden Grundstück sind zwei Außenstellplätze und ein Garageneinstellplatz vorhanden, die je in Sondernutzungsrechte bzw. Sondereigentum eingeteilt wurden. Für die zu bewertende Wohneinheit Nr. 6 besteht diesbezüglich kein Eintrag.

Nach Auskunft der Stadt Eschweiler liegt das zu bewertende Grundstück an einer öffentlichen Straße. Die Erschließungsanlage ist endgültig hergestellt. Ein Erschließungsbeitrag nach dem Baugesetzbuch fällt nicht mehr an.



Straßenbaumaßnahmen, die Beiträge nach §8 KAG NRW (Kommunalabgabengesetz) auslösen könnten, sind derzeit nicht geplant*. *Grundlage für die Bescheinigung ist die zum Zeitpunkt ihrer Ausstellung gegebene Sach- und Rechtslage.

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 205, ist 453 m² groß bei nahezu rechteckigem Zuschnitt (Frontgrenze mit leicht schrägem Verlauf). Die Grundstückstiefe liegt i.M. bei rd. 30,60 m, bei einer Grundstücksbreite von etwa 14,80 m. Die Geländeoberfläche ist, soweit erkennbar, nahezu eben. Die Bebauung ist von Süd nach Nord ausgerichtet.

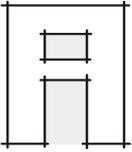
Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen, einseitig angebauten, unterkellerten Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Eigentumswohnungen, mit ausgebautem Dachgeschoss, mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Anbau mit Flachdach (Dachterrasse), sowie mit einer seitlich angebauten Garage bebaut. Das Wohnhaus inkl. Anbau und Garage wurde 1996 errichtet. Die zu bewertende Wohneinheit ETW Nr. 6 ist über das allgemeine Treppenhaus erschlossen und befindet sich im 2. OG an der Gebäudefront. Innerhalb der Wohnung ist das ausgebaute Dachgeschoss über eine wohnungsinterne Geschosstreppe zugänglich. Die Wohnung beinhaltet im 2. OG ein Wohn-Esszimmer mit Treppe zu DG, Küche, Diele und Duschbad, im DG zwei Zimmer, Flur mit Luke zu Spitzboden / Abstellfläche und Bad. Die Wohnfläche beträgt rd. 84 m². Die Fenster der Wohnung liegen Richtung Süd und West. Der Wohnung ist ein Kellerraum zugewiesen (s. Zeichnungen / 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.

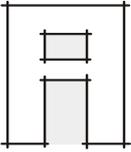
(5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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. 55 1. Änderung „Grüner Weg“ mit Rechtskraft vom 01.05.1974. Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist Allgemeines Wohngebiet bei offener Bebauung festgesetzt, nur Hausgruppen, GRZ 0,4 GFZ 1,0*, Baugrenze / Baufenster vorhanden Tiefe = 15 m (s. Abb. 1). Der Flächennutzungsplan weist für dieses Gebiet Wohnbaufläche aus.



Abb. 1 - Auszug aus Bebauungsplan Nr. 55 1. Änderung



*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.

5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.2021

Infrastruktur / städtische Gebäude:

Bei der Überflutung der Innenstadt von Eschweiler und weiterer Stadtteile, wie z.B. Aue und Weisweiler, wurden neben Privatgebäuden auch Bereiche der technischen Infrastruktur, wie Straßenanlagen und Brücken, sowie Leitungen zur Ver- und Entsorgung, aber ebenso viele städtische Gebäude, wie Kitas, Schulen und Sportstätten stark beschädigt. Die Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen, bzw. der Wiederaufbau sind bislang noch nicht abgeschlossen.

Privatgebäude:

Um den Bereich der Inde und teils um deren Zuflüsse wurden viele private Wohnhäuser und Geschäftshäuser in den unteren Geschossen überflutet. Das zu bewertende Objekt war, soweit bekannt ist, in Bezug auf seine Entfernung und die nördliche Lage zur Inde, nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

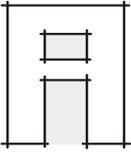
Auswirkungen:

Risiken: ggf. zurückhaltendes Kaufinteresse, ausgelöst durch das Flutereignis und dessen allgemeine Folgen, Unsicherheiten in Bezug auf wiederkehrende Ereignisse, Zeitfenster bis zur endgültigen Wiederherstellung des Zentrums von Eschweiler, sowie der allgemeinen lokalen Infrastruktur

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

Resümee:

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



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.

(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).

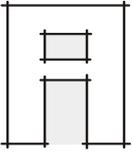
(3) Schädliche Bodenveränderungen im Sinne dieses Gesetzes sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen (§2 Abs. 3 BBodSchG).

(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 dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf“, Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV GmbH, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Eschweiler“, Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RWE Power AG.

Nähere Angaben bzgl. ggf. erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bauschäden bei Baumaßnahmen oder bzgl. Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht, sind bei Bedarf jeweils bei der Bergwerkseigentümerin einzuholen (Privatrecht).



Unabhängig davon, ist in den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen (s. Stellungnahme / Anlage).

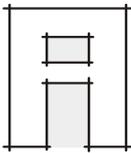
Diese Auskünfte dienen lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß hier nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen, 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 290,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet westlich Jülicher Straße und nördlich „Grüner Weg“, Brauhausstraße.

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 205

Richtwert 290,- € / m²

Grundstücksgröße 453 m²

Zu-/ Abschlag

Lage -

Tiefe rd. 31 m + 4 %

Beschaffenheit / Topographie -

Zuschnitt -

Summe der Zu- und Abschläge + 4 %

angepasster Bodenwert 302,- € / m²

453 m² x 302,- € = 136.806,00 €

Vorläufiger Bodenwert rd. 136.800,00 €

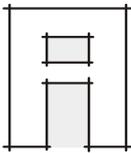
BOG (bodenbezogen) -

Miteigentumsanteil ETW Nr. 6: 84,15 / 405,57

136.800,00 x 84,15 / 405,57 = 28.384,00 €

Vorläufiger Bodenwertanteil rd. 28.400,00 €

BOG anteilig -

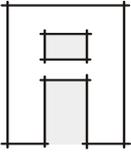


8) Beschreibung der baulichen Anlagen

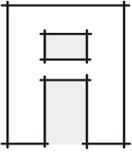
Angaben nach Teilbesichtigung vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen, sowie ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen

1. WOHNHAUS mit Anbau

Keller	komplette Unterkellerung
- Nutzung:	Nebenräume, Abstellkeller, Heizungsraum, Waschküche, Hausanschlüsse
- Wände:	Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, verputzt
- Boden:	Beton, Estrich, Fliesen
- Decke:	Stahlbeton, verputzt, gestrichen
- Fenster	Stahlkellerfenster mit Vergitterung, in Schacht
- Türen:	FH - Türen, Holztüren in Holzzargen
- Treppe:	massive Kellertreppe, Natursteinplatten, Holzgeländer, Holzhandlauf
Geschosse	Erker an Gebäudefront ab 1. OG
- Außenwände:	Bimssteine, Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine
- Fassade:	Verblendstein
- Innenwände:	Kalksandsteine oder ähnliche Mauersteine, verputzt, tapeziert, ggf. teils Leichtbauwände
- Decken:	massive Geschossdecken, Stahlbeton, oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke
- Böden:	Estrich, verschiedene Beläge wie Fliesen, Laminat o.ä.
- Treppen:	Stahlbeton - Geschosstreppe, Natursteinplatten, Holzgeländer, Holzhandlauf, Treppenhauswände Strukturputz
- Fenster:	Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung und Rolläden, DG mit Dachflächenfenster



- Türen: Holz - Haustür, mit isolierverglastem Segment (Scheibe defekt), Innentüren, Holztüren in Holzzargen, Balkontüren Holzrahmen isolierverglast
- Dach Hauptgebäude Satteldach mit Krüppelwalm in Holzkonstruktion, ausgebaut, Eindeckung Dachpfannen
- Anbau mit massivem Flachdach, Nutzung als Dachterrasse ETW Nr. 5
- ## 2. SANITÄR
- Keller: Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschine je Wohneinheit, Bodenablauf, Pumpensumpf, Boden und Sockel Fliesen, Trockenraum, Boden Fliesen, Wände Putz
- Wohnungen: je mit Küche, Bad und teils Gäste-WC, innenliegende Sanitäreanlagen mechanisch entlüftet, Rest natürliche Entlüftung über Fenster
- ETW Nr. 6: laut Planunterlagen Küche und Duschbad mit WC im 2. OG und zusätzliches Bad in DG
- ## 3. ELEKTRO
- vermutlich Baujahrstandard, Hauptsicherungskasten in KG, Unterverteilung je Wohnung, Gegensprechanlage
- ## 4. HEIZUNG
- Gaszentralheizung, Kessel SG22 Fa. Sieger, Baujahr vermutlich Mitte der 1990er Jahre, Energieeffizienzklasse D, Aufstellung in KG, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
- dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (Durchlauferhitzer o.ä.)
- ## 5. ETW Nr. 6
- Wohnungseingang im 2. Obergeschoss, Zugang DG über interne Geschosstreppe, drei Zimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, Duschbad, Spitzboden zu Abstellzwecken, WFL rd. 84 m², soweit bekannt ist, vermietet, keine Information zu aktuellem Ausstattungs- oder Unterhaltungszustand



6. AUSSENANLAGEN

Hauszugang über Garageneinfahrt, Eingangsbereich mit zwei Stufen und Eingangsüberdachung, Edelstahlgeländer, Vorplatz / zwei Stellplätze als SNR, je Verbundsteinpflaster

Garten ausschließlich mit Zugang über ETW Nr. 1 (Sondernutzungsrecht ETW Nr. 1) und Garage als Sondereigentum zu ETW 1, Terrasse mit Überdachung, Rasen und Bepflanzung, Einfriedung Hecken, verschiedene Zaunelemente / Sichtschutz

7. GARAGE

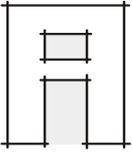
Zufahrt über Einfahrt von der Straße aus, Sondereigentum ETW 1, hinten Gartenzugang, massive Konstruktion, Flachdach mit Schweißbahn, Segmenttor, Fassade Verblendstein

9) Baulicher Gebäudezustand baulicher Zustand s. auch Fotodokumentation

a) Wohnhaus

Das Gebäude wurde Mitte der 1990er Jahre mit Baugenehmigung Nr. 9506205/19 vom 26.03.1996 „Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohneinheiten und vier Garagen“ (drei Garagen auf Fremdgrundstück), Rohbauabnahme vom 18.11.1996, Nachtragsgenehmigung Nr. 9801994/04 zur Errichtung eines Balkons im 2. OG vom 07.05.1998 und abschließender Fertigstellung vom 08.09.1999, errichtet. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung der Wohneinheiten ist vom 25.03.1997. Soweit bekannt ist, befindet sich das Gebäude in ursprünglichem Konstruktions- und Ausbauzustand bei durchschnittlichem Unterhaltungszustand. Nach Angaben der WEG - Verwaltung sind mittelfristig, bis auf die Instandhaltung / Anstrich der Holzbauteile und Fensterrahmen keine größeren Maßnahmen geplant.

Im Kellergeschoss war an verschiedenen Sockelbereichen, insbesondere der Außenwände hinten rechts (Müllraum) und vorne links (Trockenraum / Hausanschlüsse), aber auch an der Innenwand im Flur, aufsteigende Feuchte durch Ausblühungen, Wasserkränze und Putzabplatzungen zu erkennen, deren Ursache hier nicht festgestellt werden konnte. Nach Auskunft eines Miteigentümers gab es 2023 im KG einen Wasserschaden. Soweit erkennbar waren die Wände neu gestrichen (keine weiteren Angaben). Die Glasscheibe der Haustüre war von innen zerschlagen, eine Wohnungseingangstür im 2. OG war im Bereich



des Spions ebenfalls zerstört. Auf dem Garagendach befand sich eine Wasseransammlung an der Hauswandseite (Garage wurde nicht besichtigt). Die besichtigte Wohneinheit Nr. 3 (nicht Bestandteil dieser Wertermittlung) macht einen gut unterhaltenen Eindruck, zum Zustand der übrigen Einheiten im Objekt können keine Angaben gemacht werden.

b) ETW Nr. 6

Innerhalb dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass die Grundausstattung aller Wohneinheiten im Objekt miteinander vergleichbar ist (keine detaillierten Angaben zur Ausstattung ETW 6, Beschädigungen und Abnutzung nicht auszuschließen).

c) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der o.a. Schäden / Mängel am Gemeinschaftseigentum, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objekt-spezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 10.000,- € angesetzt.

- Anteil ETW Nr. 6: $10.000,- \text{ €} \times 84,15 / 405,57 =$ rd. 2.100,- €*

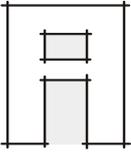
In Bezug auf die erläuterten Risiken, betreffend das Sondereigentum ETW Nr. 6, wird ein weiterer Pauschalabschlag von rd. 5.000,- €* angesetzt.

*der Gesamtabschlag von 7.100,- € entspricht rd. 4 % 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

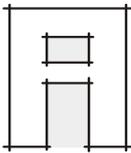
a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Das Gebäude wurde, soweit der Bauakte zu entnehmen ist, nach den Maßgaben der zum Zeitpunkt des Bauantrags aktuellen III. Wärmeschutzverordnung von 1995 errichtet. Es wird davon ausgegangen, dass alle Außenbauteile den Mindestanforderungen entsprechen. Nach hier vorliegendem Energieausweis auf der Grundlage des Energieverbrauchs vom 29.10.2020 liegen der End- und Primärenergieverbrauch des Objekts innerhalb der Effizienzklasse E.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung - Kessel SG22 Fa. Sieger, Baujahr vermutlich Mitte der 1990er Jahre, Energieeffizienzklasse D, mit Wärmeabgabe über Fußbodenheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral / elektrisch über Durchlauferhitzer o.ä.

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 „Grüner Weg 36“ ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand / Endenergiebedarf 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 Fensterflächen.

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

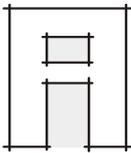
Energie - Effizienzklassen

A+	=	<	30 kWh/(m 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 des Schätzungsobjekts (Jahres-Primärenergiebedarf und Endenergiebedarf in kWh/(m²a) / Kilowattstunde pro Quadratmeter Nutzfläche und Jahr) wurde auftragsgemäß nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschläglich ermittelt. Angaben je lt. Bauakte, ggf. Wärmeschutznachweis, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte laut Software - Bauteilkatalog. Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Berechnung überwiegend Durchschnittswerte angesetzt wurden und dass diesbezügliche Abweichungen nicht auszuschließen sind.



11) Massen und Flächen

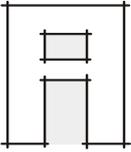
Die angegebenen Zahlen wurden aus den hier vorliegenden Planunterlagen (Baugenehmigung / Abgeschlossenheitsbescheinigung) übertragen und ggf. angepasst (Berechnung anlehnend an II.BV), Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden, ein Aufmaß vor Ort wurde nicht durchgeführt.

Wohnfläche:	<i>ETW Nr. 6</i>
2. OG	
Küche, ca.	8,63 m ²
Duschbad, ca.	3,59 m ²
Diele, ca.	4,78 m ²
Wohnen / Essen, ca.	26,84 m ²
DG	
Kind, ca.	12,90 m ²
Schlafen, ca.	17,73 m ²
Bad, ca.	6,79 m ²
Flur, ca.	<u>2,89 m²</u>
Summe	rd. 84,00 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 Sechsfamilienhaus mit Garage wurde 1996 errichtet. Für das Wohngebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV) und einem Gebäudealter von 29 Jahren, beträgt die Restnutzungsdauer 51 Jahre. Die Alterswertminderung beträgt bei linearer Abschreibung 36 % des Herstellungswertes.



13) Wertermittlungsverfahren

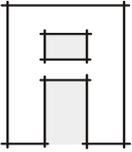
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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 vermietete Wohnung als Sondereigentum, innerhalb eines Mehrfamilienwohnhauses mit insgesamt sechs Wohneinheiten. In Bezug auf die Gebäudestruktur steht i.d.R. die Erwirtschaftung von Erträgen im Vordergrund, eine Eigennutzung der Wohnung ist hier ebenfalls denkbar. Das Ertragswertverfahren bildet 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:

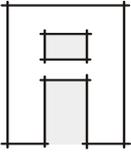
Als Hausgeld / Wohnungsgeld werden die monatlichen Vorschüsse bezeichnet, die Wohnungseigentümer aufgrund eines beschlossenen Wirtschaftsplanes an den Verwalter von Wohnungseigentumsanlagen zu zahlen haben. Rechtsgrundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Hiernach ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, 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 dem Wirtschaftsplan von 2024 lagen die nicht umlagefähigen Kosten für die betroffene Wohneinheit bei rd. 740,- € / a, zzgl. Rücklagenzuführung von rd. 520,- € / a. Die Gesamtrücklage betrug zum 31.12.2023 rd. 15.000,- €.

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:

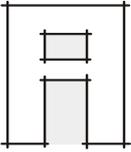
Der Gutachterausschuss für die Städteregion Aachen hat unter Aufteilung in „Stadt Aachen“ und „ehemaliges Kreisgebiet“ gebietstypische Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (in Objekten ab drei Wohneinheiten) ermittelt. Datengrundlage bilden rd. 9.600 Kauffälle aus den Jahren 2014 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	Eschweiler	Eschweiler	0,00
Wohnfläche	75 m ²	84 m ²	- 0,02
RND	55 Jahre	51 Jahre	- 0,10
Nettokaltmiete	6,00 €/m ²	7,60 €/m ²	0,59
Vermietungssituat.	unvermietet	vermietet	0,50
Verkaufsumstand	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00
Sonstiges	-	-	0,00
angepasster LZ			2,81 rd. 2,8

Objektnutzung ETW Nr. 6:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung, Wohnfläche rd. 84 m² - Miteigentumsanteil 84,15/405,57, innerhalb des Sechsfamilienhauses Grüner Weg 36, mit Lage im 2. OG und DG an der Gebäudefront, inkl. Spitzboden und Kellerraum. Nach Angaben der WEG - Verwaltung war die Wohnung zum Stichtag vermietet (Mieternamen s. Begleitschreiben). Zur Höhe der aktuellen Miete konnten keine Angaben gemacht werden. Nach Auskunft der Eigentümerin bestehen Problematiken in Bezug auf ausstehende Mietzahlungen (keine näheren Angaben).



Mietertrag:

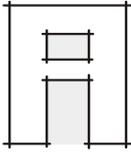
Nach der aktuellen Mietwerttabelle des Haus- und Grundbesitzervereins der Stadt Eschweiler kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude mit Baujahrgruppe 1990 - 2001 zwischen 7,60 € und 8,80 € / m² angesetzt werden.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen für die Wohnung Nr. 6 (Lage, Wohnungsgröße, angenommene Ausstattung und Zuschnitt) von einem Wert von 7,60 € / m² WFL monatlich als marktüblich erzielbar ausgegangen (kein Balkon / keine Gartennutzung, kein Stellplatz).

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Erläuterung Punkt 9)

- bodenbezogen	-
- bauwerksbezogen	
Gemeinschaftseigentum (anteilig)	- 2.100,00 €
Sondereigentum ETW Nr. 6	- <u>5.000,00 €</u>
BOG insgesamt	- 7.100,00 €

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. 205 - ETW Nr. 6

Monatlicher Rohertrag

84 m ² x 7,60 €	rd.	638,00 €
Jahresrohertrag	638,00 € x 12 = rd.	7.660,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	13,80 € x 84 m ²	1.159,00 €	
Verwaltungskosten	420,- €	420,00 €	
Mietausfallwagnis	7.660,- € x 0,02	153,00 €	
rd. 23 %			- <u>1.730,00 €</u>
Jahresreinertrag			5.930,00 €

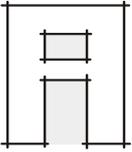
Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwertanteils	28.400,- € x 2,8 %	- <u>800,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		5.130,00 €

Kapitalisierungsfaktor, RND 51 Jahre 2,8 % = 27,03

27,03 x 5.130,- €	138.700,00 €
vorläufiger Bodenwertanteil	<u>28.400,00 €</u>
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	167.100,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>7.100,00 €</u>

Ertragswert rd. 160.000,00 €



15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

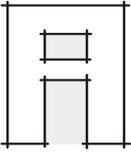
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für den Teilmarkt "Wohnungseigentum" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt. Datengrundlage bilden die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten Kauffälle der Jahre 2008 bis 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 2.250,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: ETW, Baujahr 1995, 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. 2.180,- € / 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:

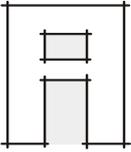
angepasster Immobilienrichtwert nach Tabelle	2.180,00 €
individuelle Anpassung - ohne Balkon / Terrasse / Garten	- 5 %
individuelle Anpassung - Wohnfläche verteilt auf 2 Ebenen	- 3 %

vorläufiger (unbelasteter) Vergleichswert ETW Nr. 6

2.180,00 € x 0,95 x 0,97 =	rd.	2.010,00 €
2.010,00 € x 84 m ² =		168.800,00 €
SNR - Stellplatz / Garage		-
weitere Sondernutzungsrechte		-
BOG (anteilig)		- <u>7.100,00 €</u>

ETW Nr. 6

objektspezifischer Vergleichswert	rd.	162.000,00 €
--	------------	---------------------



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.

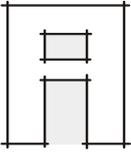
ETW Nr. 6

Ertragswert	160.000,00 €
Vergleichswert	162.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses mit sechs 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 **160.000,00 €**

Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Wert von rd. 1.990,- € (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.



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 die betroffene Wohneinheit 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 10.02.2025



Dipl. Ing. Iris Ackermann