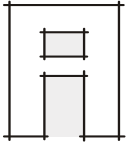


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 18 / 23 -

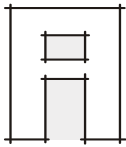
über den Verkehrswert des Einfamilienhausgrundstücks
mit Garage
in Stolberg / Liester, Lerchenweg 78

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.



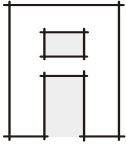
KURZBESCHREIBUNG

Einfamilienhausgrundstück mit Garage, Lerchenweg 78, 52223 Stolberg - Liester, zweigeschossige, unterkellerte Doppelhaushälfte, DG nicht ausgebaut, BJ Anfang der 1960er Jahre, mit eingeschossigem Anbau, BJ Anfang der 1970er Jahre, rd. 111 m² Wohnfläche (inkl. Terrassenanteile), Teilmodernisierungen, Grundstücksgröße 339 m².



Abkürzungsverzeichnis

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



Bewertungsstichtag: 15.04.2024

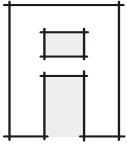
Objekt: Einfamilienhausgrundstück

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 73
Flurstück 432
Gebäude- und Freifläche
Lerchenweg 78
groß: 3,39 ar

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg
Blatt 5054, lfd. Nr. 3

Verkehrswert: **257.000,00 €**

In Worten: Zweihundertsiebenundfünfzigtausend 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

Mietwerttafel 2024 - Stadt Stolberg

Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW - IVD 2024

Liegenschaftskarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Stolberg*

Auskünfte / Unterlagen - Miteigentümerin

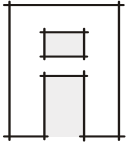
Energieausweis (Bedarfsausweis) vom 18.08.2020

Auskünfte - Umweltamt AC

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW

*nach dem Flutereignis von Juli 2021 ist keine Bauakte mehr vorhanden, ebenso gibt es von Seiten der Behörde bis auf die Jahresangaben der Baugenehmigungen keinerlei Informationen zum Objekt; Unterlagen wurden hier eigentümerseits vorgelegt, ggf. muss teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, die Flächen wurden aus vorliegenden Unterlagen grob überprüft übernommen.



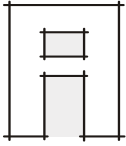
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 8
3) Ortsbesichtigung	S. 8
4) Grundstücksbeschreibung	S. 9 - 11
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 12
6) Baugrund	S. 13 - 14
7) Bodenwert	S. 14 - 15
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 16 - 18
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 19 - 20
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 21 - 22
11) Massen und Flächen	S. 23
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 24
13) Wertermittlungsverfahren	S. 25
14) Sachwertverfahren	S. 26 - 29
15) Ertragswertverfahren	S. 30 - 32
16) Verkehrswert	S. 33
17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 34

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen (unmaßstäblich)
4. Wohnflächenberechnung*
5. Auskunft Baulastenverzeichnis
6. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
7. Außenaufnahmen des Grundstücks

*Aufmaß wurde von der Miteigentümerin zur Verfügung gestellt



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswerts aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 06.02.2024 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 18 / 23** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg
Flur 73, Flurstück 432
Gebäude- und Freifläche
Lerchenweg 78
groß: 3,39 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stolberg
Blatt 5054, lfd. Nr. 3

Eigentümer:

XXXX
XXXX
XXXX
XXXX
- je zu ½ Anteil -

Grundbuch II. Abt.:

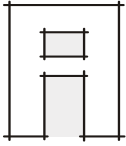
lfd. Nrn. 1 bis 3 - gelöscht
lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eschweiler, 43 K 018/23). Eingetragen am 24. 07. 2023.

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.

Bewertungsstichtag:

15.04.2024

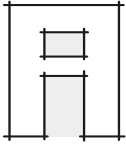


Bauaufsichtsbehörde:	Stadt Stolberg, Bauordnungsamt
Baulastenverzeichnis:	Im Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamts der Stadt Stolberg ist, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück 432, laut schriftlicher Auskunft derzeit keine Eintragung verzeichnet.
Katasteramt:	StädteRegion Aachen Vermessungs- und Katasteramt Zollernstraße 10, 52070 Aachen
öffentliche Förderung:	nach Angaben des Amts für Soziales, Abt. Wohnen und Teilhabe, liegt aktuell keine Förderung der NRW Bank für das betroffene Objekt vor
Zubehör:	Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör
Denkmal:	kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste

3) Ortsbesichtigung 15.04.2024

Der Ortstermin wurde den Eigentümern per Einschreiben angezeigt. Der Prozessbevollmächtigte der Miteigentümerin wurde ebenfalls schriftlich benachrichtigt. Auf Wunsch des Miteigentümers wurde der Besichtigungstermin auf o.a. Datum verlegt. Vor Ort ermöglichte die Miteigentümerin den Zutritt und machte Angaben zum Objekt. Einer Veröffentlichung der vor Ort erstellten Innenaufnahmen wurde nicht zugestimmt (daher hier nur Außenaufnahmen).

Anwesende am 15.04.2024: - XXXX (Miteigentümerin)
 - XXXX
 - XXXX
 (Prozessbevollmächtigter)
 - Unterzeichnende



4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

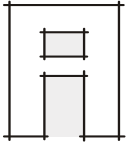
Das zu bewertende Grundstück liegt in Stolberg / Liester innerhalb einer Wohnsiedlung. Das Wohngebiet Liester liegt auf einem Höhenrücken zwischen den Ortsteilen Münsterbusch und Büsbach, etwa 1 km südwestlich des Stadtzentrums. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in den Ortsteilen vorhanden. Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel befinden sich etwa 200 m südlich des zu bewertenden Objekts (Haltestelle "Stolberg / Liester"). Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es in Stolberg nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / West, rd. 7 km nördlich).

Stolberg liegt in der Städteregion Aachen und hat ca. 56.000 Einwohner. Die Stadt ist eine Industriestadt mit altem Stadtkern und neu erschlossenen Wohngebieten. Im Zentrum besteht ein vielfältiges Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs, kulturelle Einrichtungen und Schulen aller Bildungsformen sind ebenfalls vorhanden (Stadtzentrum wg. Flut 2021 noch im Wiederaufbauzustand). Innerhalb der Stadt sind Industriebetriebe u.a. Glas, Stahl, Chemie angesiedelt.

Die Bebauung der direkten Umgebung des zu bewertenden Grundstücks besteht ebenfalls aus zweigeschossigen, meist baugleichen Wohnhäusern, je als Doppelhäuser (Siedlung mit rd. 70 Einfamilienhäusern aus den 1960er Jahren). Unmittelbar nordwestlich grenzt eine Grünanlage an und weiter südöstlich befindet sich eine Schule (Gymnasium) mit angegliedertem Sportkomplex. 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 „Lerchenweg“ ist eine innerörtliche Gemeindestraße zur Erschließung des Wohngebiets. Das Schätzungsobjekt liegt an einer von mehreren parallel verlaufenden Stichstraßen. Die Straße hat in diesem Bereich leichtes Gefälle Richtung Westen, ist asphaltiert und mit Straßenbeleuchtung, sowie mit zweiseitigen Gehwegen angelegt. Parken meist auf den jeweiligen Privatgrundstücken, schräg gegenüber des Grundstücks befindet sich eine als Parkplatzfläche genutzte Einbuchtung.



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

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

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

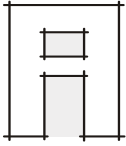
Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 432 ist 339 m² groß bei annähernd rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe liegt bei etwa 34,20 m, mit einer Grundstücksbreite von rd. 9,90 m. Die Geländeoberfläche ist im Bereich des Vorgartens, bis zur Bebauung hin ansteigend und im Gartenbereich nahezu eben. Die Bebauung ist von Nordost nach Südwest ausgerichtet.

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem massiven, zweigeschossigen Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte mit Unterkellerung, ohne ausgebautes Dachgeschoss, mit einem eingeschossigen Anbau, sowie mit einer seitlich angrenzenden Garage bebaut. Im Garten befindet sich ein Gartenhaus.

Das Wohnhaus beinhaltet in den Geschossen vier Zimmer (offener Ess- und Wohnbereich mit Anbau), Küche, Diele / Flur und Bad, sowie zwei zu Wohnzwecken ausgebaute Zimmer, Gäste - WC und Nebenräume im Kellergeschoss. Bei den im KG ausgebauten Flächen* handelt es sich in Bezug auf unzureichende Raumbelichtung und Raumhöhen nicht um offizielle Wohnflächen. Die Gesamtwohnfläche inkl. (Dach-) Terrassenanteile liegt nach hier vorliegenden Unterlagen bei rd. 111 m². Das Gebäude befindet sich überwiegend im ursprünglichen Konstruktionszustand (BJ 1961 / Anbau 1975) bei teilmodernisierter (letzte Modernisierungsmaßnahmen 2021), standardmäßiger Ausstattung.

*Ausbau wird durch entsprechende Pauschalzuschläge berücksichtigt



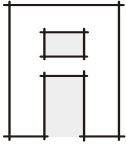
Entwicklungszustand / Planungsrecht:

Entwicklungszustand, sonstige Flächen gemäß § 3 ImmoWertV:

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

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

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



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. Es folgt die schrittweise Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die endgültige Erneuerung bzw. Wiederherstellung der Straßenanlagen. Der Zeitrahmen bis zur Beendigung dieser Maßnahmen ist nicht bekannt.

Objekt:

Der Bereich des Wohnviertels in der sich das zu bewertende Objekt befindetet, war hinsichtlich seiner topographischen Lage und der Entfernung zur Talachse nicht unmittelbar von dem Hochwasservorfall betroffen.

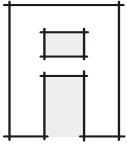
Auswirkungen:

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

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

Resümee:

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



6) Baugrund

- Altlasten

Nach Angaben des Umweltamts werden die betroffenen Grundstücke weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen der Städteregion Aachen geführt.

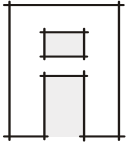
Im Bereich von Stolberg wurde über Jahrhunderte hinweg natürlich vorkommendes Erz gewonnen und industriell verarbeitet. Dadurch liegen in weiten Teilen des Stolberger Stadtgebietes erhöhte Konzentrationen an Blei, Cadmium und Zink im oberflächennahen Bodenbereich vor. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens nicht ausgeschlossen werden und sind bei Bedarf gesondert festzustellen.

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

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

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

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



- Bergbau

Laut schriftlicher Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung -Bergbau und Energie in NRW-, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund) liegt das zu bewertende Grundstück über zwei inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.

In den bei der Behörde vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist demnach nicht zu rechnen (s. Stellungnahme / Anlage)*.

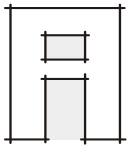
*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden hier auftragsgemäß nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Informationen ermittelt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

7) Bodenwert

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV vorrangig im 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 Bauweise. Der Richtwert beträgt 250,- €/m², Stand 01.01.2024, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Liester.

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



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

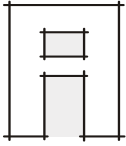
Für das zu bewertende Flurstück finden an dieser Stelle keine weiteren Anpassungen statt.

Flurstück 432

Richtwert	250,- € / m ²
Grundstücksgröße	339 m ²
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe rd. 34 m	+ 1 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	+ 1 %
angepasster Bodenwert	253,- € / m ²

339 m ² x 253,- € =	85.767,00 €
vorläufiger Bodenwert	rd. 85.800,00 €

*besondere bodenbezogene
objektspezifische Grundstücksmerkmale* -



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigung und Objektaufnahmen vor Ort, sowie nach vorliegenden Unterlagen und ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen

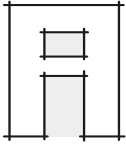
1. WOHNHAUS mit Anbau

Kellergeschoss (nur WH) zwei ausgebaut Räume, Gäste - WC, (keine Wohnflächen), Waschküche / Heizung, Abstellraum, Flur

- Wände: Mauerwerk verputzt, teils Fliesen
- Decke: massiv, Stahlbeton
- Böden: Estrich, Fliesen, Laminat o.ä.
- Türen: glatte abgesperrte Türen, Holztüren in Holzzargen o.ä., außen Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
- Treppe: Kellertreppe massiv, Plattenbelag, Schmiedeeisengeländer
Kelleraußentreppe massiv, ohne Belag, Geländer verzinkt
- Fenster: Zimmer Front Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung in Lichtschacht, hinten ohne Fenster (Anbau ohne Unterkellerung)

Geschosse

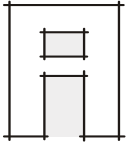
- Wände: Mauerwerk, Ziegel, Bimsstein o.ä., innen verputzt, teils tapeziert
- Fassaden: überwiegend Putz, Seite Plattenbekleidung Eternit o.ä., vermutlich auf geringer Dämmung, Anbau seitlich Verblendstein / Ziegel
- Decken: massiv, Stahlbeton, verputzt
- Böden: Estrich, Wohnen Stäbchenparkett, Rest Laminat, Fliesen, o.ä.



- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolier- oder Wärmeschutzverglasung, verschiedene Baujahre, Rolläden (teils elektrisch), DG Dachflächenfenster Holzrahmen
- Türen: Haustür Kunststoff weiß, mit Verglasungselement, innen glatte abgespernte Türen, Kunststoff, Holz o.ä. Terrassentüren, Kunststoffrahmen mit Isolier- oder Wärmeschutzverglasung, verschiedene Baujahre
- Treppen: Geschosstreppe offen zu Wohnbereich, massiv mit Fliesenbelag, Schmiedeeisengeländer
- Dach Satteldach in Holzkonstruktion, Pfanneneindeckung, ursprünglich ohne Dämmung, Dämmstandard unklar (ggf. geringe Dämmung nachträglich), Fallrohre und Rinnen Zink, Spitzboden mit Zugang über Alu - Klapptreppe, Decke massiv, Kunststoffbelag o.ä., Kniestock und Bekleidung Holzwerkstoffe
- Anbau mit Flachdach, Nutzung als Dachterrasse, Zugang von Schlafzimmer OG, Dämmung und Schweißbahn erneuert (kein Bodenbelag), Stahlgeländer mit Beplankung

2. SANITÄR

- KG: Waschküche mit Bodenablauf und Anschluss für Waschmaschine, Duschtasse ummauert / Fliesen und Waschbecken ursprünglich, Boden Fliesen, Kelleraußentreppe mit Bodenablauf
- Gäste - WC mit WC und Waschbecken mit Kaltwasser (erneuert), komplett Fliesen, innenliegend, keine Entlüftung
- EG: Küche mit Anschlüssen für Kanal, Wasser und Strom, Boden große Bodenplatten, natürlich entlüftet, Durchreiche zu Essbereich
- OG: Bad (erneuert) mit WC, Waschtisch und Einbauwanne, Boden Fliesen, Wände Fliesensockel, natürlich entlüftet



3. ELEKTRO

zunächst baujahrmäßiger Standard, nach Angaben der Beteiligten Modernisierung der Elektroanlage 2021, Sicherungskasten in KG

4. HEIZUNG

Gaszentralheizung, Brennwert - Kombitherme mit Warmwasserbereitung Fa. Wolf CGB - 2 K, (Leasing über EWV), Baujahr ca. 2021, Wärmeverteilung über Heizkörper (teils Radiatoren, teils Konvektoren)

Kaminofen für feste Brennstoffe in Wohnbereich

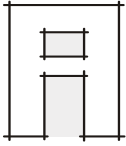
5. AUSSENANLAGEN

Vorgarten mit leichtem Anstieg, Rasen, teils Bepflanzung, seitlich Kiesschüttung, Hauszuwegung / Außentreppe massiv, Plattenbelag, seitlich massive Stützmauer, Einfahrt Verbundsteinpflaster

Garten Rasen und Randbepflanzung, Terrasse Bodenfliesen, Einfriedung verschieden (Jägerzaun, Holzzaun, Hecken, hinten seitlich ohne Einfriedung), Gartenhaus zu Abstellzwecken

6. GARAGE

seitlich angebaut, massive Konstruktion, Flachdach mit Schweißbahn, Fassade Putz, innen verputzt, Boden Estrich, Stahlschwingtor (Elektrik defekt), hinten alte FH - Tür zu Garten, Fenster Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Wasseranschluss



9) Baulicher Gebäudezustand

s. auch Fotodokumentation / Außenaufnahmen

a) Wohnhaus mit Garage

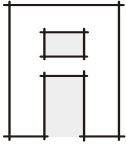
Das Wohnhaus wurde ca. 1961 errichtet und der Anbau wurde ca. 1975 angebaut. Die Gebäudebereiche wurden je in baujahrsüblichem Standard errichtet und verblieben soweit bekannt ist, bislang in ursprünglicher Konstruktion. Im Laufe der Zeit wurden vermutlich einige Modernisierungsmaßnahmen, wie der Austausch der Fenster und der Heizungsanlage (1990er Jahre), sowie die Bekleidung der Seitenfassade durchgeführt.

Nach Angaben der Beteiligten vor Ort wurden zuletzt ca. 2021 folgende Modernisierungen durchgeführt:

Sanierung Bad OG, Ausbau der Kellerräume und Gäste - WC KG, Modernisierung der Elektrik, Fliesenbelag Geschosstreppe, Durchreiche Küche / Essen, Erneuerung der Heizungsanlage (Brennwertgerät / Leasing), Dämmung und Schweißbahn Dachterrasse, Renovierungsarbeiten Bodenbeläge und Wandflächen, Austausch Aluleiter Spitzboden, Einbau gebrauchtes DFF in Spitzboden

Vor Ort wurden folgende Schäden / Mängel festgestellt:

Feuchteschäden im erdberührenden Bereich an der Stützmauer zwischen Hauseingang und Garageneinfahrt, Witterungsschäden (Algenbewuchs und Abplatzungen) im Bereich der gartenseitigen Kelleraußentreppen und Stützmauern, vertikale Putzablösung an der hinteren Außenwand des Anbaus im Anschlussbereich zum seitlichen Verblendmauerwerk, vertikaler Riss seitlich am Anschlussbereich zum Hauptgebäude / Dehnfuge, auf gesamter Höhe bis in den Kellerabgang / Türsturz (betrifft gesamte Wandstärke, auch in EG von innen sichtbar), Dachterrasse ohne Belag, zu niedrige Anschlusshöhe im Türbereich, Wasserschaden im Dachbereich linke Gebäudeseite, Feuchteschäden an Holzbauteilen bis zum Traufbereich ersichtlich (Ursache evtl. Kamin, ggf. reparierter Altschaden ohne Renovierungsmaßnahmen, Abdeckung Kamin wurde lt. Angaben erneuert), Hebelschäden im Bereich der Schlösser an Haus- und Kelleraußentür, Feuchte in einigen Bodenfugen zwischen Waschmaschine und Bodenablauf / Waschküche (ggf. Undichtigkeit im Anschluss), Feuchte mit Ausblühungen und Kranzbildung im Sockelbereich der Garage (Seiten und hinten), nach Angaben der Beteiligten Defekt der Elektrik des Garagentors, sowie



der LAN - Netzverbindung (keine technische Überprüfung), KG ausgebaute Flächen sind keine Wohnflächen

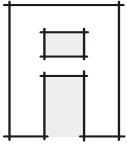
b) Ansatz von Pauschalabschlägen

Zur Berücksichtigung der benannten Schäden, Mängel und Unwägbarkeiten, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 20.000,- €* angesetzt. Der Abschlag soll die Auswirkungen auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegeln und ist daher nicht als Planungsgröße z.B. zur Ermittlung der Kosten von Schäden, Mängeln und Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten anzusehen. Im Übrigen werden zum Abgleich auf den Objektzustand innerhalb der Berechnungen weitere Bewertungsparameter angesetzt.

*entspricht rd. 7,0 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts

c) Einschränkende Hinweise

Das vorliegende Gutachten ist kein Bausubstanzgutachten. Materialzerstörende Untersuchungen sowie Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt. Der bauliche Zustand an nicht besichtigten, verdeckten oder schwer zugänglichen Bauteilen kann innerhalb des Gutachtens nicht beschrieben und somit eine Freiheit von Schäden oder Mängeln nicht bestätigt werden. Einrichtungsgegenstände wurden nicht verschoben oder beseitigt. Soweit in diesem Gutachten nicht gesonderte Aussagen gemacht werden, wird die Einhaltung der zur Errichtung geltenden Vorschriften und Standards, ein dem Alter entsprechender Zustand, die Freiheit von Schädlingen und Schadstoffen sowie die Funktionsfähigkeit aller baulichen und technischen Anlagen unterstellt. Untersuchungen auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt. Ebenso wird unterstellt, dass sämtliche Bauteile genehmigt bzw. genehmigungsfähig sind. Die mit einer nachträglichen Genehmigung verbundenen Kosten werden hier nicht berücksichtigt. Anforderungen an den Brandschutz sowie ggf. aus Gesetzen und Verordnungen resultierende Anforderungen werden nicht untersucht. Zur Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung i.d.R. Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten durch einen entsprechenden Sachverständigen anfertigen zu lassen.



10) Energetischer Gebäudezustand

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. Der energetische Standard der Gebäudehülle wurde durch den Austausch der Fenster und die Anbringung der Dämmung an der Seitenfassade (vermutlich geringe Dämmung unter Plattenbekleidung) etwas verbessert. Die Beheizung erfolgt über einen Brennwertkessel mit Warmwasserspeicher (ca. 2021). Im Wohnbereich ist zusätzlich der Anschluss für einen Kaminofen vorhanden.

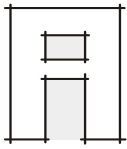
b) Gebäude - Energieausweis

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

Nach hier vorliegendem Bedarfsausweis vom 18.08.2020 (Berechnungen nach EnEV vom 18.11.2013) lag der Primärenergiebedarf des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt innerhalb der Energie-Effizienzklasse G. Hierbei wurde ein Heizkessel von 1995 mit Brauchwassergeräten von 2000 und 2008 zugrunde gelegt.

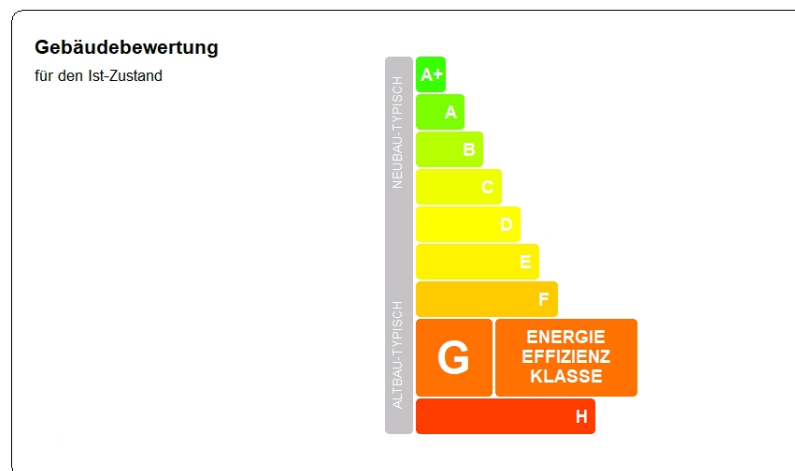
Nach hier durchgeführten, überschläglichen Berechnungen nach GEG und unter Annahme der o.a. aktuellen baulichen und technischen Ausführung ist damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand des Wohnhauses „Lerchenweg 78“ zum Stichtag ebenfalls dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse G entspricht. Die meisten Transmissionswärmeverluste entstehen hierbei über die Außenwand. (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, hiervon 50% isolierverglast und 50% wärmeschutzverglast, Außenwand - Teilflächen mit geringer Dämmung, 4 - 6 cm)



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

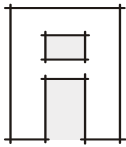
A+	=	<	30 kWh/(m²a)
A	=	<	50 kWh/(m²a)
B	=	<	75 kWh/(m²a)
C	=	<	100 kWh/(m²a)
D	=	<	130 kWh/(m²a)
E	=	<	160 kWh/(m²a)
F	=	<	200 kWh/(m²a)
G	=	<	250 kWh/(m²a)
H	=	>	250 kWh/(m²a)



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 überschlägig ermittelt.

Angaben ggf. aus Bauakte, Wärmeschutznachweis, Planunterlagen, Erhebungen vor Ort oder baujahrstypische Durchschnittswerte. 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 Maßketten der hier vorliegenden (teils unmaßstäblichen) Planunterlagen entnommen bzw. bei unvollständiger Bemaßung aus vorliegender Flächenberechnung grob überprüft und ggf. angepasst übernommen (s. Anlage), Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung können nicht ausgeschlossen werden, ein Aufmaß zur Wohnflächenermittlung vor Ort wurde nicht durchgeführt.

Brutto - Grundfläche:

Wohnhaus, ca.	$7,235 \times 6,93 \times 4 =$	rd.	201,00 m ² 87%
Anbau, ca.	$4,30 \times 6,93 =$	rd.	<u>30,00 m² 13%</u>
Summe			231,00 m ² 100%
Garage, ca.	$2,97 \times 7,10 =$	rd.	21,00 m ²

Wohnfläche:

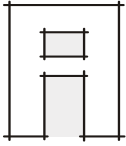
Erdgeschoss

Diele, ca.		6,53 m ²
Küche, ca.		8,60 m ²
Wohnen / Haupthaus, ca.		21,73 m ²
Wohnen / Anbau, ca.		27,09 m ²
Terrassenanteil, ca.	$16,32 \times 0,25 =$	<u>4,08 m²</u>
Summe EG, rd.		68,00 m ²

Obergeschoss

Diele, ca.		2,31 m ²
Zimmer 1, ca.		10,06 m ²
Zimmer 2, ca.		12,82 m ²
Zimmer 3, ca.		8,02 m ²
Bad, ca.		3,39 m ²
Dachterrassenanteil, ca.	$25,60 \times 0,25 =$	<u>6,40 m²</u>
Summe OG, rd.		43,00 m ²

WFL insgesamt, rd.		111,00 m ²
--------------------	--	-----------------------



12) Alter und Lebensdauer der Gebäude

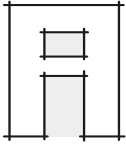
Die Alterswertminderung entspricht gemäß § 38 ImmoWertV dem Verhältnis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag zur Gesamtnutzungsdauer (GND) - lineare Alterswertminderung.

Das Wohnhaus Lerchenweg 78 wurde nach Angaben der Stadt Stolberg mit Bauschein von 1960 im Zusammenhang mit weiteren Wohnhäusern (69 Eigenheime) errichtet. Es wird davon ausgegangen, dass die Garage ebenfalls etwa zu diesem Zeitpunkt errichtet wurde. 1971 wurde der „Anbau an das bestehende Wohnhaus“ genehmigt (Bauschein Nr. 209/71 vom 01.06.1971). Weitere Angaben zu Rohbau- oder Fertigstellungsabnahmen wurden nicht gemacht. Der hier vorliegende Energieausweis weist für das Wohnhaus das Baujahr 1961 und für den Anbau 1975 aus. Nach Angaben der vor Ort Beteiligten wurden zuletzt 2021 Teilmodernisierungen durchgeführt (s. Erläuterung unter Punkt 9).

Für Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren (Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV), einem nach BGF ermittelten, durchschnittlichen Gebäudealter von 61 Jahren* und einem Modernisierungsgrad von 9 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad), ermittelt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 38 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt somit bei linearer Abschreibung 53 % des Herstellungswertes (fiktives BJ 1982). Die Alterswertminderung der Garage beträgt 79 % bei angesetzter Restnutzungsdauer von rd. 17 Jahren.

*vorläufiges fiktives Baujahr nach BGF und Errichtungszeitpunkt der Gebäudeanteile:

Haupthaus $1961 \times 0,87$ + Anbau $1975 \times 0,13 = 1963$



13) Wertermittlungsverfahren

a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

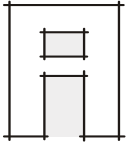
Laut § 6 ImmoWertV sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden 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 Einfamilienhaus, das zum Stichtag durch die Miteigentümerin selbst bewohnt wurde. Hinsichtlich der Gebäudestruktur steht hier auch die Eigennutzung des Objekts im Vordergrund. Demnach ist das Sachwertverfahren hier Grundlage der Verkehrswertermittlung. Zur Unterstützung und zur Plausibilisierung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren angewendet. Der aktuelle Immobilienrichtwert unter Berücksichtigung objektbezogener Anpassungen wird ebenfalls angegeben. Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt.



14) Sachwertverfahren

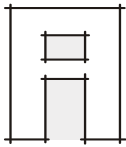
a) Modellbeschreibung

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.



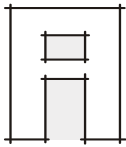
Zuletzt finden die „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (bauwerksbezogene und bodenbezogene Besonderheiten, wie z.B. besondere Ertragsverhältnisse / ggf. wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Baumängel und -schäden, Liquidationsobjekte, Bodenverunreinigungen, Bodenschätze, grundstücksbezogene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

b) Herstellungskosten

Gebäudemix

Gebäudetyp 2.12	DHH, zweigeschossig, KG, DG nicht ausgebaut inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Wohnhaus:	535 - 1.035,- € 87% 201 m² BGF
Gebäudetyp 2.23	Anbau, eingeschossig, ohne KG inkl. 17 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Anbau:	865 - 1.670,- € 30 m² BGF 13%
ermittelter Gebäudestandardkennwert		2,5
gewichteter Kostenkennwert lt. Wägungstabelle		693,- € / m²
Anpassungen:		
ausgebaute Flächen KG		<u>+ 5 %</u>
Kostenkennwert insgesamt		728,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2024 = 181,1		x 1,811
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		1.318,- € / m²

Gebäudetyp 14.1	Einzelgaragen inkl. 12 % Baunebenkosten Kostenkennwertgruppe Garage:	Standardstufe 3 - 5 245 - 780,- € 21 m² BGF
angesetzter Gebäudestandardkennwert		3,5
gewichteter Kostenkennwert		365,- € / m²
Baupreisindex 2010 = 100 - I/2024 = 181,1		x 1,811
Regionalfaktor		1,0
angepasster Kostenkennwert		661,- € / m²



c) vorläufiger Sachwert

Wohnhaus mit Anbau

231 m² BGF x 1.318,- € 304.500,00 €

Alterswertminderung 53 % - 167.500,00 €

vorläufiger Sachwert 143.100,00 €

Garage - 21 m² BGF x 661,- € 13.900,00 €

Alterswertminderung 79 % - 11.000,00 €

vorläufiger Sachwert 2.900,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 146.000,00 €

vorläufiger Sachwert sonstige Anlagen / Zeitwert:

Außentreppen, Dachterrasse, Gartenhaus 8.000,00 €

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. 5 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen zzgl. 5.000,- € für Hausanschlüsse (unter Berücksichtigung der Indexierung und der Alterswertminderung) angesetzt:

146.000,00 € x 0,05 + 5.000,00 € x 1,811 x 0,47 = rd. 11.600,00 €

Übersicht Flst. 432

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 146.000,00 €

vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen 8.000,00 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen 11.600,00 €

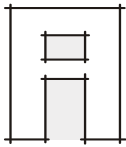
vorläufiger Bodenwert 85.800,00 €

vorläufiger Sachwert des Grundstücks 251.400,00 €

d) Ermittlung des Sachwerts

Marktanpassung:

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Städteregion Aachen, mit Erhebungen aus den Jahren 2022* und 2023, liegt der Sachwertfaktor für EFH als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in der Städteregion Aachen, mit der Bodenrichtwertstufe 2 (160,- € bis 289,- € / m²), die



einen vorläufigen Sachwert von rd. 251.000,- € haben, bei etwa 1,10. Der Streubereich der Einzelauswertungen liegt zwischen 0,52 und 1,77.

*Der Gutachterausschuss hat im Jahr 2022 unterjährige, gegenläufige Preisentwicklungen für Ein- und Zweifamilienhäuser festgestellt. Während im ersten Halbjahr 2022 noch in der Tendenz höhere Sachwertfaktoren zu beobachten waren, vielen diese in der nachfolgenden Zeit des Betrachtungszeitraums i.d.R. niedriger aus. Zur Ermöglichung der besseren sachverständigen Einschätzung des aktuellen Marktgeschehens wurden diese Kauffälle unterschiedlich farbig dargestellt.

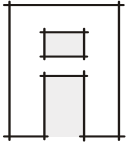
Unter Betrachtung der Auswertungen vergleichbarer Objekte in den letzten drei Halbjahren (EFH als DHH, BRW Zone 2, vorläufige Sachwerte etwa in gleicher Höhe, dort hohe Kauffalldichte) ist festzustellen, dass sich die allgemeine Tendenz für diesen Bereich, im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 sinkend darstellt, wobei auch deutlich weniger Ausreißer ins hohe Preissegment zu verzeichnen sind (Kaufpreise zuvor bis rd. 350.000,- €), stattdessen wurden ebenfalls Verkäufe weit unter dem Sachwertniveau verzeichnet. Für das Bewertungsobjekt wird die Marktanpassung objektbezogen und unter Berücksichtigung der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt mit 1,10 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen (s. Punkt 9) - 20.000,00 €

Die hier ggf. pauschal angesetzten Abschläge sind nicht als Planungsgröße verwendbar. Der reale Modernisierungsaufwand bzw. die tatsächliche Höhe von ggf. anfallenden Instandsetzungs- oder Fertigstellungskosten kann von diesem kalkulatorischen Wertabschlag abweichen und ist nicht Bestandteil der Wertermittlung (hier wird lediglich die mögliche Auswirkung auf den aktuellen Immobilienmarkt widerspiegelt).

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	251.400,00 €
Marktanpassung × 1,10	
marktangepasster vorläufiger Sachwert	276.500,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 20.000,00 €</u>
Sachwert	rd. 257.000,00 €



15) Ertragswertverfahren

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

Objektnutzung:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt Einfamilienwohnhaus, das zum Bewertungsstichtag durch die Miteigentümerin selbst bewohnt wurde. Mieten wurden, soweit bekannt ist, nicht erzielt.

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

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

Instandhaltungskosten: 15,80 € / m² WFL **, GA 104,- € / a

Verwaltungskosten: je Wohneinheit 351,- € / a

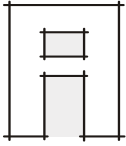
Mietausfallwagnis: Wohnen und Garage 2 %*

*des marktüblich erzielbaren Rohertrags

** 13,80 € zzgl. 2,00 € f. Schönheitsreparaturen

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz wird laut Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser, Bodenrichtwertstufe 2, Restnutzungsdauer 25 bis 40 Jahre, mit 0,3% +/- 0,9% angegeben (als Mittelwert / Streubereich -1,2 bis 2,7). Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale und der aktuellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird bei der Ermittlung des Ertragswerts von einem Zinssatz von 1,2 % ausgegangen.



Mietertrag:

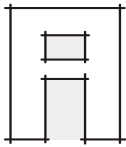
Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrgruppe 1981 bis 1990 (s. fiktives Baujahr), zwischen 5,35 € und 6,80 € / m² Wohnfläche angesetzt werden. Für vermietete EFH gelten die Werte sinngemäß. Hierbei ist ein Zuschlag von bis zu 15% möglich, wobei hierdurch i.d.R. die Vergütung für die Nutzung des Gartens und der Garage o.ä. abgegolten werden. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind jeweils zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung der Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Ausstattung, Zuschnitt) von 7,00 € / m² WFL als marktüblich erzielbar ausgegangen. Für die Garage werden 50,- € / M angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

- bodenbezogen -
- bauwerksbezogen - 20.000,00 €

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



Flst. 432

Monatlicher Rohertrag

111 m ² x 7,00 €	777,00 € 94%
Garage	<u>50,00 € 6%</u>
Summe	827,00 €
Jahresrohertrag	827,- € x 12 = rd. 9.920,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	15,80 € x 111 m ² + 104,- €	1.858,00 €
Verwaltungskosten	351,- €	351,00 €
Mietausfallwagnis	9.920,- € x 0,02	198,00 €
rd. 24 %		<u>- 2.410,00 €</u>
Jahresreinertrag		7.510,00 €

Verzinsungsbetrag des vorläufigen

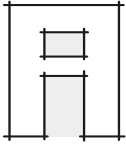
Bodenwerts 85.800,- € x 1,2 %	<u>- 1.030,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	6.480,00 €

Kapitalisierungsfaktor RND 38 / 17 Jahre bei 1,2 %

30,41 / 15,30	
30,41 x 6.480,- € x 0,94 + 15,30 x 6.480,- € x 0,06	191.100,00 €
vorläufiger Bodenwert	<u>85.800,00 €</u>

(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	276.900,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>- 20.000,00 €</u>

Ertragswert rd.	257.000,00 €
------------------------	---------------------



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.

F1st. 432

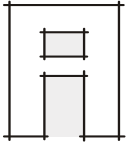
Sachwert	257.000,00 €
Ertragswert	257.000,00 €

Bei dem Objekt handelt es sich um ein zum Bewertungsstichtag eigengenutztes Einfamilienwohnhaus. Hinsichtlich der Gebäudestruktur wird der Verkehrswert anlehnend an den Sachwert ermittelt. Das Ertragswertverfahren wurde hier stützend angewendet. Die Lage auf dem Immobilienmarkt und die objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden bereits bei der Bemessung der Rechengrößen hinreichend berücksichtigt, sodass diesbezüglich keine weitere Anpassung vorgenommen wird.

Verkehrswert **257.000,00 €**

Dies entspricht rd. 2.315,- € / m² WFL inkl. Garage unter Berücksichtigung der BOG und ca. 2.470,- € / m² WFL ohne Garagenanteil* und ohne BOG.

*Pauschalansatz von rd. 3.000,- € (marktangepasst aus Sachwertverfahren)



17) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

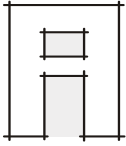
Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat zum Stichtag 01.01.2024 Immobilienrichtwerte für die Teilmärkte "freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser" und "Ein- und Zweifamilienhäuser als Reihen- und Doppelhäuser" als lageorientierte Durchschnittswerte ermittelt.

Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwert und den Wert des aufstehenden Wohngebäudes. 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. Sonstige Nebengebäude sind separat nach ihrem Zeitwert zu berechnen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert 2024 des Normobjekts innerhalb der Richtwertzone Stolberg - Liester, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt 2.300,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: EFH als Reihemittelhaus, Baujahr 1965, Grundstücksgröße 251 - 350 m², Wohnfläche 111 - 130 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, nicht modernisiert). Für das hier betroffene Einfamilienhaus ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 2.410,- € / m² WFL (ohne BOG).

Der hier ermittelte Verkehrswert liegt mit rd. + 2,5% etwa im Bereich dieses Durchschnittswertes, was in Bezug auf das Objekt und die aktuelle Marktlage als marktkonform angesehen wird (s. zu den Objektmerkmalen im Einzelnen, textliche Erläuterungen und Fotodokumentation).



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 03.06.2024



Dipl. Ing. Iris Ackermann