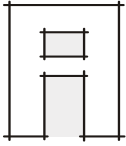


GUTACHTEN
Amtsgericht Eschweiler
- 43 K 21 / 23 -

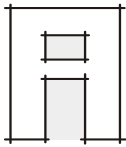
über den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1 / EG
Meigenstraße 23, Stolberg / Münsterbusch

Dieses Gutachten wurde im Rahmen einer Zwangsversteigerungssache für das Amtsgericht Eschweiler erstellt und ist ausschließlich zur Verwendung durch den Auftraggeber für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist nicht zugelassen.



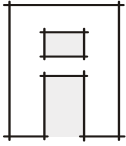
KURZBESCHREIBUNG

Eigentumswohnung Nr. 1 - EG in Zweifamilienhaus Meigenstr. 23, 52223 Stolberg / Münsterbusch, Baujahr ca. Anfang der 1960er Jahre, Teilmodernisierungen, lt. ATP vier Zimmer, Küche, Diele, Bad, Speicherräume im DG, Kellerräume in unterkellierter Terrasse (aktuell zusätzlich Anbau über Terrasse mit Küche und Wintergarten in EG), Speicher- und Kellerräume ausgebaut (keine Wohnflächen - Genehmigungsstand unklar, keine aktualisierte Teilungserklärung), Sondernutzungsrecht an Garten, Terrasse und zwei Stellplätzen (nicht befahrbar / eingefriedeter Vorgarten), rd. 114 m² Wohnfläche inkl. Anbau und Wintergartenanteil, Objekt mit Instandhaltungsstau.



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



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 1
in Stolberg / Münsterbusch, Meigenstraße 23

Katasterbezeichnung: Gemarkung Stolberg
Flur 49, Flurstück 963
Hof- und Gebäudefläche
Meigenstraße 23
groß: 2,77 ar

Miteigentumsanteil: 125/209 an o.a. Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
im Erdgeschoss, den Speicherräumen im
Dachgeschoss und dem Kellerraum im
Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1
bezeichnet, nebst einem Sondernutzungsrecht
an der Terrasse, zwei Stellplätzen (im
Aufteilungsplan grün gekennzeichnet) und der
im Aufteilungsplan rot umrandeten Gartenfläche*

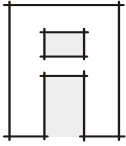
*aktuell Abweichungen zum ATP / Terrasse wurde mit
Anbau (Nutzung als Küche) und Wintergarten überbaut,
Speicher- und Kellerflächen zu ETW Nr. 1 sind in
einfachem Standard zu Wohnzwecken ausgebaut,
Genehmigungsstand unklar, keine aktualisierte Teilungs-
erklärung vorhanden, kein Ansatz als Wohnflächen,
Stellplätze vor dem Gebäude nicht nutzbar, dort
eingefriedete Vorgartenfläche

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Stolberg, Blatt 8926

wird ermittelt zum Bewertungsstichtag 01.12.2023, mit:

147.000,00 €

In Worten: Einhundertsiebenundvierzigtausend 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 und UR.Nr. 1230 für 1992 vom 22.05.1992 (Teilungserklärung / Aufteilungsplan), Notar XXXX - Grundbuchamt Eschweiler

Grundstücksmarktbericht 2023 und Bodenrichtwerte 2023 - Gutachterausschuss Städteregion Aachen

Mietwerttabelle ab 06/21 - Stadt Stolberg

Wohn- und Gewerbespiegel NRW - IVD 2023

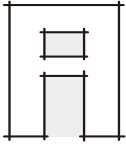
Flurkarte - Katasteramt Städteregion Aachen

Auskunft Baulastenverzeichnis - Stadtverwaltung Stolberg

Auskunft - Umweltamt AC

Stellungnahme - Bezirksregierung Arnsberg

Internet - Recherche GeoPortal - Städteregion Aachen und Boris.NRW



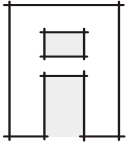
Gliederung des Gutachtens

1) Auftraggeber des Gutachtens	S. 7
2) Allgemeine Angaben	S. 7 - 10
3) Ortsbesichtigung	S. 11
4) Grundstücksbeschreibung	S. 11 - 15
5) Aktuelle Lage zum Hochwasser vom 14.07.21	S. 15 - 16
6) Baugrund	S. 16 - 17
7) Bodenwert	S. 17 - 18
8) Beschreibung der baulichen Anlagen	S. 19 - 21
9) Baulicher Gebäudezustand	S. 22 - 24
10) Energetischer Gebäudezustand	S. 24 - 25
11) Massen und Flächen	S. 26
12) Alter und Lebensdauer der Gebäude	S. 26
13) Wertermittlungsverfahren	S. 27
14) Ertragswertverfahren	S. 28 - 31
15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert	S. 32 - 33
16) Verkehrswert	S. 33 - 34

Anlagen zum Gutachten

1. Ortslageplan zur Auffindung der Parzelle
2. Liegenschaftskarte M 1 : 1000
3. Planunterlagen aus ATP - Teilungserklärung vom 11.03.1992*
4. Auskunft Baulastenverzeichnis
5. Stellungnahme Bezirksregierung Arnsberg
6. Aufnahmen des Grundstücks

*die Unterlagen zum Objekt wurden der Grundbuchakte / Grundbuchamt Eschweiler entnommen. Die Bauakte bei der Stadtverwaltung Stolberg wurde bei dem Flutereignis im Juli 2021 zerstört. Nach Angaben des Bauordnungsamts gibt es von dort aus keinerlei Informationen mehr zu dem betroffenen Wohngebäude. Innerhalb dieses Gutachtens musste daher, insbesondere betreffend den Zeitpunkt der Errichtung, sowie den Genehmigungsstand der verschiedenen Bauteile, wie Anbau, Wintergarten, Dachterrasse, ausgebauter Dach- und Kellerflächen teilweise von Schätzungen ausgegangen werden, sodass Abweichungen zum tatsächlichen Stand nicht ausgeschlossen werden können.



1) Auftraggeber und Aufgabe des Gutachtens

Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des Auftrages und Beschlusses vom 06.09.2023 des Amtsgerichts Eschweiler in dem Zwangsversteigerungsverfahren - **43 K 21 / 23** -

2) Allgemeine Angaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung Stolberg
Flur 49, Flurstück 963
Hof- und Gebäudefläche
Meigenstraße 23
groß: 2,77 ar

Grundbuchbezeichnung:

Grundbuch von Stolberg, Blatt 8926
lfd. Nr. 1

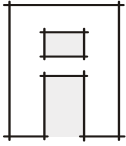
Miteigentumsanteil:

125/209 an o.a. Grundstück
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, den Speicherräumen im Dachgeschoss und dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet, nebst einem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, zwei Stellplätzen (im Aufteilungsplan grün gekennzeichnet) und der im Aufteilungsplan rot umrandeten Gartenfläche (aktuell Abweichungen, s. Erläuterung S. 4)

Im Übrigen wird wegen des Gegenstands und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragsbewilligung vom 22. Mai 1992 Bezug genommen.

Eigentümer:

XXXX
XXXX



Grundbuch II. Abt.:

lfd. Nrn. 1 - 3 gelöscht

Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet
(Amtsgericht Eschweiler, 43 K 021/23).
Eingetragen am 21. 08. 2023.

Über den zukünftigen rechtlichen Bestand der Rechte
kann hier keine Aussage gemacht werden. Dieser ist
jeweils aktuell beim Grundbuchamt zu erfragen. Der Ver-
kehrswert wird dementsprechend ohne Berücksichtigung
der Rechte ermittelt.

Bewertungstichtag:

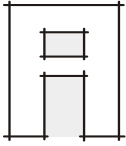
01.12.2023

Auszug UR Nr. 1230/1992:

Punkt B. Kaufvertrag I. b) Abs. 4

Die Beteiligten vereinbaren hiermit ausdrücklich,
dass [...] * berechtigt ist, über der Terrasse des
Wohnungseigentums Aufteilungsplan Nr. 1
einen ca. 25 m² großen Balkon zum Wohnungs-
eigentum Aufteilungsplan Nr. 2 zu bauen und
hierdurch die Terrasse des Wohnungseigentums
Aufteilungsplan Nr. 1 teilweise zu einem Raum
zu schließen. Die hiermit verbundenen Kosten
gehen zu Lasten von [...] *, wobei [...] *
hinsichtlich der teilweisen Schließung der
Terrasse AP 1 lediglich die Kosten für Mauer-
werk und Putz zu tragen hat. Die Kosten des
weiteren Ausbaus des hierdurch entstehenden
Raumes gehen zu Lasten des jeweiligen
Eigentümers des Wohnungseigentums Auf-
teilungsplan Nr. 1. Der Notar hat die Beteiligten
darauf hingewiesen, dass die Teilungserklärung
zu gegebener Zeit entsprechend geändert
werden muss.

*zu diesem Zeitpunkt Käuferin ETW Nr. 2



Vor Ort war zum Bewertungsstichtag ein Anbau in massiver Bauweise vorhanden, der sich mit rd. 25 m² über die unterkellerte Terrasse erstreckt und im 1. OG als Dachterrasse mit Überdachung in Holzkonstruktion, mit Zugang vom Wohnzimmer ETW Nr. 2 aus, genutzt wird. Dieser Bereich wird im EG - ETW Nr. 1 als Küche genutzt. Der übrige Bereich der unterkellerten Terrasse ist im EG mit einem Wintergarten mit Überdachung in Stahlkonstruktion überbaut, s. Objektaufnahmen. Bezüglich dieser Gebäudebereiche liegen entgegen der im Kaufvertrag vereinbarten Änderungsverpflichtung, keine Änderungen innerhalb der Teilungserklärung vor, diese sind also aktuell nicht genau definiert. In Bezug auf die o.a. Klausel des Kaufvertrags und zur Ermöglichung der Berechnungen wird innerhalb dieses Gutachtens davon ausgegangen, dass es sich bei den ausgebauten Flächen innerhalb des Anbaus, sowie dem Wintergarten inkl. Konstruktion, um Sondereigentum zu ETW Nr. 1 und bei der Dachterrasse (inkl. Konstruktion und Belag) um Sondereigentum zu ETW Nr. 2 handelt (s. hierzu entsprechende Abschlüsse in Bezug auf dort vorhandene Schäden, unter BOG / Punkt 9).

Baulastenverzeichnis:

laut schriftlicher Auskunft der Stadt Stolberg sind im Baulastenverzeichnis, betreffend die zu bewertende Parzelle, Flurstück Nr. 963, derzeit keine Eintragungen vorhanden.

Katasteramt:

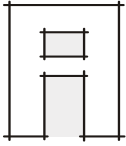
StädteRegion Aachen
Vermessungs- und Katasteramt
Zollernstraße 10
52070 Aachen

Bauaufsichtsbehörde:

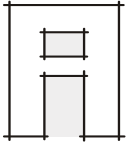
Stadt Stolberg, Bauordnungsamt

Zubehör:

Wohnnutzung, soweit ersichtlich kein Zubehör



Denkmal:	kein Baudenkmal, lt. Denkmalliste
Wohnungsbindung:	nach Auskunft der Stadt Stolberg liegt nach den dort vorliegenden Unterlagen keine öffentliche Förderung der NRW - Bank vor
WEG - Verwaltung:	keine
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:	<p>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</p> <p>*je allgemeine Angaben; objektspezifische Definitionen sind jeweils dem Aufteilungsplan bzw. der Teilungserklärung zu entnehmen, s. hierzu auch Erläuterung betreffend die Anbaubereiche</p>



3) Ortsbesichtigung

02.11.2023 und 01.12.2023

Der erste Ortstermin wurde dem Eigentümer per Einschreiben angezeigt. Zu angegebenem Termin war niemand anwesend, die Immobilie konnte lediglich von außen besichtigt werden. Nach telefonischer Rücksprache vom 09.11.2023 wurde auf Wunsch des Eigentümers ein weiterer Besichtigungstermin fernmündlich vereinbart und per Einschreiben bestätigt. Die Gläubigerin wurde jeweils ebenfalls benachrichtigt. Zum zweiten Termin ermöglichten XXXX und der Mieter XXXXXXXXXX, den Zutritt zu der Wohneinheit Nr. 1 im Erdgeschoss. Zusätzlich wurden das Dachgeschoss und Teilbereiche des Kellers besichtigt (Ausstattung und Zustand s. Fotodokumentation).

Anwesende am 02.11.2023: - Unterzeichnende

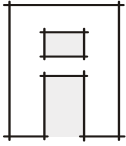
Anwesende am 01.12.2023: - XXXX (Bruder des Eigentümers)
- XXXX (Mieter ETW Nr. 1)
- Unterzeichnende mit Hilfskraft

4) Grundstücksbeschreibung

Grundstückslage:

Das zu bewertende Grundstück liegt am westlichen Rand des Ortsteils Münsterbusch an der Meigenstraße, innerhalb der geschlossenen Bebauung, etwa 1,5 km westlich des Stadtzentrums von Stolberg. 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.

Der Ortsteil Münsterbusch liegt auf einem Höhenzug zwischen dem Inde- und dem Vichttal. Westlich grenzt das Naturschutzgebiet Münsterbusch an. Innerhalb des Ortsteils sind sämtliche Einrichtungen für den täglichen Bedarf, sowie Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel vorhanden (Haltestelle Münsterbusch Schule etwa 300 m südöstlich).



Eine direkte Anbindung an die Autobahn gibt es nicht (nächste Anschlussstelle A4 - Eschweiler / West, rd. 8 km).

Die Bebauung der Umgebung des Grundstücks hat Siedlungscharakter und besteht überwiegend aus ungefähr baugleichen, zweigeschossigen Wohnhäusern in geschlossenen Hausreihen mit Baujahr etwa ab den 1960er Jahren. Die Lage des zu bewertenden Grundstücks, der Grundstückszuschnitt und die Art der Bebauung sind aus den Anlagen, bzw. aus der Fotodokumentation ersichtlich.

Erschließung:

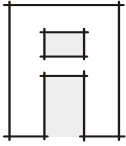
Die Meigenstraße ist eine Gemeindestraße mit Anliegerverkehr innerhalb des Wohnviertels. Die Straße ist im Bereich des zu bewertenden Grundstücks asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen, sowie mit Straßenbeleuchtung und einseitigen Parkstreifen (auch direkt vor dem Gebäude) angelegt. Weiter südlich befindet sich ein Wendehammer. Das Grundstück ist an das Netz der Versorgung mit Elektrizität, Wasser, Gas, an das Fernsprechnet und an die städtische Kanalisation angeschlossen.

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. 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.

Grundstückseigenschaften und Bebauung:

Flurstück 963 ist 277 m² groß bei nahezu rechteckigem Zuschnitt. Die Grundstückstiefe liegt bei ca. 23 m bei einer Grundstücksbreite von rd. 12 m. Die Geländeoberfläche hat leichtes Gefälle. Die Bebauung ist von West nach Ost ausgerichtet. Die Terrasse und der Garten der Wohneinheit Nr. 1 liegen Richtung Osten.



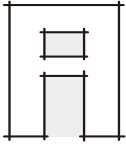
Das zu bewertende Grundstück ist mit einem unterkellerten, zweigeschossigen Reihemittelhaus als Zweifamilienhaus, sowie mit einem eingeschossigen, unterkellerten Anbau und Wintergarten bebaut. Das Gebäude wurde schätzungsweise Anfang der 1960er Jahre im Zusammenhang mit den baugleichen Nachbargebäuden (ggf. Siedlungsbau, genauer Zeitpunkt unbekannt) errichtet. Im Objekt sind zwei abgeschlossene Eigentumswohnungen vorhanden.

Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss und beinhaltet aktuell fünf Zimmer, Küche, Diele, Bad, Wintergarten (die Küche im Anbau und der Wintergarten wurden über die ursprüngliche Terrassenfläche überbaut, das Bad im Haupthaus wurde in die ehemalige Küche verlegt, im ehemaligen Bad befindet sich ein Arbeitszimmer).

Die Flächen im Dachgeschoss des Wohnhauses gehören zum Sondereigentum ETW Nr. 1 - EG und sind im ATP als Speicherräume definiert. Das Dachgeschoss wurde vermutlich vor Jahrzehnten in einfachem Standard zu Wohnzwecken ausgebaut (zwei Zimmer, Küche, Duschbad - derzeit Leerstand). Mit Nachtragsänderung vom 10.03.1992 innerhalb der Teilungserklärung wurde die Nutzungsart zu Speicherfläche geändert, sodass davon ausgegangen wird, dass die Nutzung als Wohnfläche nicht genehmigt ist. Ebenso wurden die Kellerräume / Sondereigentum Nr. 1 unter der Terrasse bzw. unter dem Anbau zu Wohnzwecken ausgebaut und früher genutzt (Ausbau / zwei Zimmer und Duschbad, aktuell ebenfalls Leerstand, dort Feuchteschäden). Hierbei handelt es sich in Bezug auf mangelnde Raumhöhe und Belichtung ebenfalls nicht um Wohnflächen.

Die aktuelle Wohnfläche ÉTW Nr. 1 weist in Bezug auf die vorgenommenen Änderungen aktuell Abweichungen zu der Aufteilung der Miteigentumsanteile auf, detaillierte Berechnungen liegen nicht vor. Die Wohnfläche liegt nach hier durchgeführten Berechnungen (s. Punkt 11) derzeit bei rd. 114 m² inkl. Anbau und Wintergartenanteil.

Der Wohnung sind zusätzlich die Sondernutzungsrechte an der Terrasse (aktuell mit Anbau und Wintergarten überbaut), an den im Lageplan grün eingezeichneten zwei Stellplätzen vor dem Gebäude, sowie an der im Lageplan rot umrandeten Gartenfläche (derzeit Nutzung als Terrasse und Garten) zugeteilt, s. Lageplan /



Anlage. Bei der Stellplatzfläche handelt es sich aktuell um eine durch Mauersockel eingefriedete Vorgartenfläche mit Rasen. Die Fläche ist nicht als Stellplatzfläche nutzbar. Ebenso besteht keine Zufahrt von der Straße aus.

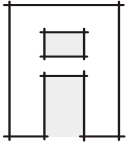
Entwicklungszustand / Planungsrecht:

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. Derzeit, sowie in den kommenden Jahren, wird die schrittweise Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie die endgültige Erneuerung bzw. Wiederherstellung der Straßenanlagen durchgeführt. Zum genauen Zeitrahmen dieser Maßnahmen können derzeit noch keine Angaben gemacht werden.

Objekt:

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

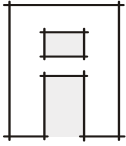
Auswirkungen:

Risiken:

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

Chancen:

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



Resümee:

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

6) Baugrund

- Altlasten

Nach Auskunft des Umweltamts der Städteregion Aachen wird das zu bewertende Grundstück weder im Kataster über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen geführt. Eventuelle Bodenverunreinigungen können im Rahmen dieses Gutachtens allerdings 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).

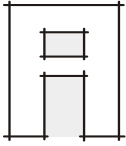
(2) Altlasten im Sinne dieses Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen 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 mehreren inzwischen erloschenen Bergwerksfeldern.



Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teilt die Behörde mit, dass in den dort vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Hinweise auf einen nicht verzeichneten Uraltbergbau oder Widerrechtlichen Abbau finden sich in den Unterlagen für den Grundstücksbereich nicht. Die Einwirkungen des in diesem Bereich im 19. Jh. umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen (s. Stellungnahme / Anlage)*.

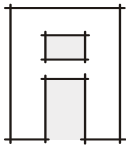
*Diese Auskünfte dienen hier lediglich der Information. Im Rahmen dieses Gutachtens wird davon ausgegangen, dass eine Beeinflussung des Verkehrswertes nicht stattfindet. Detailliertere Einschätzungen, Recherchen und Untersuchungen werden auftragsgemäß im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt und sollten bei Bedarf jeweils durch entsprechende Sachverständige ggf. unter Einholung weiterer Stellungnahmen und Durchführung von Untersuchungen, ermittelt und angefertigt werden.

7) Bodenwert

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

Die Wertermittlung des Grunds und Bodens stützt sich auf den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ermittelten Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei 35 m Grundstückstiefe und ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise. Der Richtwert beträgt 200,- €/m², Stand 01.01.2023, erschließungsbeitragsfrei. Bei dem Richtwert handelt es sich um einen aus Kaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Bodenwert für das Gebiet Münsterbusch.

Abweichungen des jeweiligen Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen wie Lagemerk-



male, 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 findet an dieser Stelle keine weitere Anpassung statt.

Flurstück 963 - Richtwert	200,- € / m ²
Grundstücksgröße	277 m ²

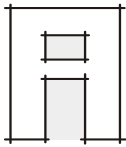
	Zu-/ Abschlag
Lage	-
Tiefe 23 m	+ 12 %
Beschaffenheit / Topographie	-
Zuschnitt	-
Summe der Zu- und Abschläge	+ 12 %
angepasster Bodenwert	224,- € / m ²

277 m ² x 224,- € =	62.048,00 €
Vorläufiger Bodenwert	rd. 62.000,00 €

<i>besondere bodenbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale</i>	-
--	---

Miteigentumsanteil ETW Nr. 1:	125 / 209
62.000,00 x 125 / 209 =	37.081,00 €
Vorläufiger Bodenwertanteil	rd. 37.100,00 €

<i>BOG anteilig</i>	-
---------------------	---



8) Beschreibung der baulichen Anlagen

Angaben lt. Besichtigungen vor Ort, nach vorliegenden Unterlagen, sowie ggf. nach baujahrstypischen Abschätzungen, Zustand s. Fotodokumentation, keine Bauakte vorhanden

1. WOHNHAUS mit Anbau

a) Kellergeschoss

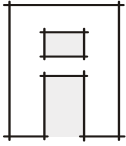
Haupthaus, Anbau und Wintergarten unterkellert

Nutzung als Nebenräume, Waschküche, Hausanschlüsse, Abstellflächen, teils in einfachem Standard ausgebaut, Bar, zwei Zimmer, zwei Duschbäder, Kochnische, keine Wohnflächen, Funktionstüchtigkeit wurde nicht überprüft, teils Feuchteschäden

- Wände: Mauerwerk, Bimssteine, Ziegelsteine o.ä., Sockel Front Riemchen, innen gestrichen oder verputzt
- Boden: Beton, Estrich, meist Fliesen
- Decke: Stahlbetondecke
- Treppen: Stahlbetontreppe, Handlauf
- Fenster: Front Kellerfenster mit Vergitterung über Geländeneiveau, hinten teils Holzrahmenfenster in Schacht, Glasbausteine
- Türen: FH - Türen, Holztüren lackiert

b) Geschosse

- Außenwände: Mauerwerk, Ziegelsteine, Bimssteine, Kalksandsteine o.ä. Mauersteine
- Fassade: Front Riemchen, Gartenseite OG verputzt
- Innenwände: Mauerwerk, verputzt, teils tapeziert
- Decken: massiv, Stahlbetondecken, teils abgehängt / Spots
- Treppen: massive Geschosstreppen, Stahlbeton, Kunststeinstufen, Stahlgeländer, Treppenhaus Strukturputz



- Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung o. Wärmeschutzverglasung, je nach Baujahr, Rolläden vorhanden
- Türen: Haustür erneuert, Kunststoff mit Glasausschnitt, Briefkästen defekt, Terrassentüren, Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung oder Wärmeschutzverglasung, Innentüren, glatte abgesperrte Türen, teils Holztüren in Holzzargen
- Böden: Estrich, Fliesen, Laminat, Kunststoffbeläge o.ä.
- Anbau: EG mit massivem Anbau und Wintergarten mit Überdachung in Stahlkonstruktion (Eindeckung schadhaft), ETW Nr. 1

OG mit Balkon und Dachterrasse mit Überdachung in Holzkonstruktion (Bodenanschlüsse und -beläge schadhaft), ETW Nr. 2

c) Dachkonstruktion

- Konstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion
- Eindeckung: Dachpfannen, ohne oder ggf. mit geringer Dämmung
- Ausbau: Zeitpunkt unbekannt, Ausbaustandard einfach, Leerstand, Heizung vorhanden, zwei Zimmer, Duschbad, Küche als Durchgangszimmer, Dachflächenfenster, keine Wohnflächen (Speicherflächen als Sondereigentum zu ETW Nr. 1), Böden Laminat, Wände Tapete, Holztüren in Stahlzargen

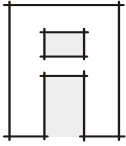
2. SANITÄR

KG, Waschküche mit Anschlüssen für Waschmaschinen und Bodenablauf, zwei Duschbäder mit Wasseranschluss und Kanal

Geschosse, Küche und Bad in jeder Wohnung, natürlich entlüftet

3. ELEKTRO

Elektroanlage teilmodernisiert (Ausführungsdetails unbekannt), Hauptsicherungskasten in KG, Unterverteilung je Wohneinheit



4. HEIZUNG

Gasetagenheizung, Thermen in KG, für ETW Nr. 1 Brennwerttherme Fa. Wolf

Warmwasserversorgung teils über Heizung, teils elektrisch über Durchlauferhitzer

5. AUSSENANLAGEN

Hauszuwegung Verbundsteinpflaster, Hauseingang mit vier Stufen, Vorgarten Rasenfläche (im ATP als Stellplatzfläche ausgewiesen, nicht nutzbar), Einfriedung mit Edelstahlgeländer auf Betonfertigteilen, seitlich massive Stützmauer / Mauersockel (je teils ausgebrochen), hinten kleine Gartenfläche mit Rasen und gepflastertem Terrassenbereich (SNR ETW Nr. 1), Einfriedung Sichtschutzmatte mit Efeubewuchs o.ä.

6. VERSORGUNGSLTG.

Kanal, Wasser, Gas, Strom, Telefon

7. WOHNUNG Nr. 1

vermietet, teilmodernisiert, Abweichungen zu ATP, Anbau und Wintergarten, Räume vertauscht

- Küche:

Anschlüsse für Wasser, Kanal und Strom, Boden Laminat o.ä., natürlich entlüftet

- Bad:

Eck - Einbauwanne, WC, Waschtisch, Dusche, komplett Fliesen, Decke Nut- und Feder-schalung, natürlich entlüftet, Warmwasser über Durchlauferhitzer

- Böden:

Estrich, Fliesen, Laminat, Kunststoffbeläge o.ä. lt. Angaben 2020 teils erneuert

- Wände:

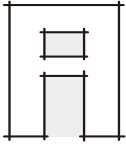
Putz, Tapeten

- Wintergarten:

Überdachung Stahlkonstruktion, Eindeckung Lichtstegplatten (defekt provisorisch abgedeckt), Boden Fliesen, Gartenzugang

8. GARAGE

innenliegend in KG mit Zufahrt von der Straße aus, Sondereigentum zu ETW Nr. 2, steile Einfahrt, Verbundsteinpflaster, elektrisches Rolltor, keine Innenbesichtigung, ggf. Nutzungseinschränkungen



9) Baulicher Gebäudezustand (s. Fotodokumentation)

a) Wohnhaus

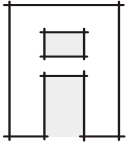
Das Gebäude befindet sich soweit ersichtlich überwiegend noch in ursprünglichem Konstruktionszustand. Vermutlich wurden in den 1990er und 2000er Jahren Teilmodernisierungen in Bezug auf den Austausch der Fenster und Türen, der Heizthermen, Teilmodernisierung Elektroanlage und Innenausstattung der Wohneinheiten durchgeführt. Inwieweit hierbei Fachfirmen beauftragt waren, ist nicht bekannt.

Zum genauen Zeitpunkt der Errichtung des unterkellerten Anbaus, zu dessen Genehmigungsstand bzw. Genehmigungsfähigkeit können keine Angaben gemacht werden. Insbesondere im Bereich der Flachdachkonstruktionen, der Eindeckungen, Anschlüsse und Bodenbeläge des Anbaus, des Wintergartens und des Balkons sind erhebliche Schäden, wie Durchsackungen, Abplatzungen, Durchfeuchtungen und Algenbewuchs, vermutlich verursacht durch unsachgemäße Verarbeitung, auch betreffend die jeweilige Entwässerungsanlage, ersichtlich. Die Eindeckung des Wintergartens wurde provisorisch mit Plane abgedeckt.

Die einfach ausgebauten Flächen im Dach- und Kellergeschoss (ggf. je in Eigenleistung) sind nicht zu Wohnzwecken nutzbar. Im Keller, insbesondere im Bereich der Anbauunterkellerung, sind Feuchteschäden im Sockelbereich ersichtlich (ggf. aufsteigende Feuchte / Unebenheiten im Boden). Insbesondere an den Außenbauteilen besteht Instandhaltungsrückstand (Verarbeitung Haustüranlage, brüchige Einfriedung und Stützwand / Garageneinfahrt, Briefkastenanlage, Stufe Treppenhaus EG defekt).

b) ETW Nr. 1

Die Wohnung war zum Bewertungsstichtag vermietet und befand sich soweit ersichtlich, bis auf die bereits erläuterten Schäden (Dach Wintergarten, Feuchte Anbau KG, hier Ansatz als Sondereigentum, s. Erläuterung S. 8 - 9) in einem durchschnittlichen Ausstattungs- und Unterhaltungszustand.



c) Ansatz von Pauschalabschlägen BOG

Zur Berücksichtigung der o.a. Umstände betreffend das Gemeinschaftseigentum (Unklarheit Genehmigungsstand, fehlende Aktualisierung der Teilungserklärung, vorhandenen Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum), wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein pauschaler Risikoabschlag von rd. 30.000,- € angesetzt.

- Anteil ETW Nr. 1: $30.000,- \text{ €} \times 125 / 209 =$ rd. 17.900,- €*

In Bezug auf die Schäden und Unwägbarkeiten, betreffend das Sondereigentum ETW Nr. 1, wird bei der Wertermittlung unter „besondere bauwerksbezogene objektspezifische Grundstücksmerkmale“ ein weiterer Pauschalabschlag von rd. 20.000,- €* angesetzt.

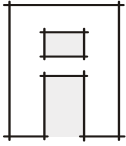
*der Gesamtabschlag von 37.900,- € entspricht rd. 21 % des vorläufigen marktangepassten Ertragswerts

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

d) Einschränkende Hinweise

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

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 Berücksichtigung ggf. vorhandener Bauschäden und -mängel werden bei der Verkehrswertermittlung Pauschal- bzw. Risikoabschläge vorgenommen. Zur detaillierten Ermittlung in Bezug auf Schadensursachen und -behebung, sowie zur Kostenermittlung, ist bei Bedarf ein Schadensgutachten anfertigen zu lassen.

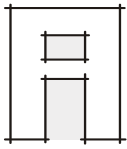
10) Energetischer Gebäudezustand

a) Schutzmaßnahmen gegen Schall, Wärme und Kälte

Zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes waren vermutlich noch keine definierten Anforderungen an den Wärmeschutz vorhanden, die erste Wärmeschutzverordnung trat 1977 in Kraft (es wird davon ausgegangen, dass das Objekt vor diesem Zeitpunkt errichtet wurde). Die Gebäudehülle wurde durch den Austausch der Fenster und Türen aus energetischer Sicht verbessert. Inwieweit das Dach gedämmt ist, ist nicht bekannt. Die Beheizung erfolgt je über Gasetagenheizungen, die Warmwasserbereitung erfolgt teilweise über die Heizthermen (Kombitherme) und teils dezentral über Durchlauferhitzer.

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 Objekt „Meigenstraße 23“ ist, unter Annahme der o.a. baulichen Ausführung der Gebäudehülle / ohne oder geringe Dämmung) damit zu rechnen, dass der Gebäudezustand zum Stichtag dem Kennwert in der Energie-Effizienzklasse G entspricht. Die meisten Transmissionswertverluste entstehen hierbei über die Dachflächen (angenommene Werte, Fensterflächen 20% der Wohnfläche, Wärmeschutzverglasung).

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.

Übersicht Wohnhaus Meigenstraße 23

Energie - Effizienzklassen

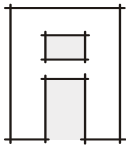
A+	=	< 30 kWh/(m²a)
A	=	< 50 kWh/(m²a)
B	=	< 75 kWh/(m²a)
C	=	< 100 kWh/(m²a)
D	=	< 130 kWh/(m²a)
E	=	< 160 kWh/(m²a)
F	=	< 200 kWh/(m²a)
G	=	< 250 kWh/(m²a)
H	=	> 250 kWh/(m²a)

Gebäudebewertung für den Ist-Zustand



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 nicht erstellt. Die Energie-Effizienzklasse wurde hier zu informativen Zwecken überschläglich ermittelt. Angaben je lt. Bauakte, ggf. Wärmeschutznachweis, 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

Wohnfläche übernommen aus Grundrisszeichnungen / Teilungserklärung (s. Anlage) und anlehnend an die II. BV ermittelt, sowie entsprechend aktueller Aufteilung inkl. Anbau und Wintergartenanteil angepasst, diesbezüglich Abweichung zu Aufteilung in Miteigentumsanteile (MAT), kein Aufmaß vor Ort

Wohnfläche:

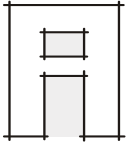
ETW Nr. 1

Wohnen, ca.	$7,135 \times 4,23 =$	30,18 m ²
Schlafen, ca.	$4,40 \times 4,23 =$	18,61 m ²
Kind, ca.	$2,635 \times 4,23 =$	11,15 m ²
Kind, ca.	$1,65 \times 4,23 =$	6,98 m ²
Diele, ca.	$1,56 \times 1,33 =$	2,07 m ²
Arbeit, ca.	$1,56 \times 2,80 =$	4,37 m ²
Abst., ca.	$1,00 \times 1,00 =$	1,00 m ²
Bad, ca.	$2,92 \times 4,23 - 1,10 \times 1,10 =$	11,14 m ²
Küche / Anbau, ca.	$5,76 \times 3,96 =$	<u>22,81 m²</u>
Summe	rd.	$108,31 \text{ m}^2 \times 0,97 = 105,06 \text{ m}^2$
Wintergarten, ca.	$4,40 \times 4,20 \times 0,50 =$	<u>9,24 m²</u>
WFL ETW Nr. 1, gesamt		rd. 114,00 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 Gebäude wurde vermutlich im Zusammenhang mit der Errichtung der Nachbargebäude etwa Anfang der 1960er Jahre errichtet und in den 1990er Jahren teilmodernisiert und ggf. durch den Anbau erweitert. Die Teilungserklärung ist vom 11.03.1992. Bei einem Gebäude mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, einem Gebäudealter von ca. 60 Jahren und einem Modernisierungsgrad von rd. 6 Punkten (mittlerer Modernisierungsgrad), beträgt die modifizierte Restnutzungsdauer 32 Jahre.



13) Wertermittlungsverfahren

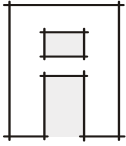
a) Verfahrensarten nach ImmoWertV

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 vermietete Wohnung als Sondereigentum, innerhalb eines Zweifamilienwohnhauses. In Bezug auf die Gebäudestruktur, ist sowohl die Vermietung mit Erwirtschaftung eines Ertrags, als auch die Eigennutzung denkbar. Das Ertragswertverfahren bildet hier die Grundlage der Verkehrswertermittlung (das Sachwertverfahren würde in Bezug auf die Abweichungen zu der Aufteilung der Miteigentumsanteile zu Verzerrungen führen). 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 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.

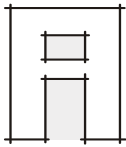
Hausgeld:

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). Soweit ermittelt werden konnte, ist keine Hausverwaltung beauftragt, Hausgeldzahlungen gibt es vermutlich ebenfalls nicht.

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Grundlage der Bewirtschaftungskosten nach Modellansätzen der ImmoWertV mit jährlichen Wertanpassungen nach Anlage 3 Nr. III durch die AGVGA-NRW, ggf. objektbezogene Anpassungen:

Instandhaltungskosten:	13,50 € / m ² WFL
Verwaltungskosten:	412,- € / ETW / a
Mietausfallwagnis:	2 % der Netto-Kaltmiete



Liegenschaftszinssatz:

Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum in Zweifamilienhäusern innerhalb des ehemaligen Kreisgebiets (Auswertung von rd. 55 Fällen von 2021 bis 2022) liegt bei 1,7 +/- 1,4.

Zusätzlich hat der Gutachterausschuss für die Städteregion Aachen gemäß §12 (5) ImmoWertV gebietstypische Liegenschaftszinssätze für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ (in Objekten ab drei Wohneinheiten) ermittelt. Datengrundlage bilden rd. 13.100 Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2022. Zur Ermittlung von objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssätzen wurden zusätzlich auf einzelne Objektmerkmale bezogene Umrechnungskoeffizienten ermittelt, die der sachverständigen Einordnung bedürfen. Zudem sind aufgrund weiterer individueller Objektmerkmale Abweichungen von den Ergebnissen der Auswertungen zulässig.

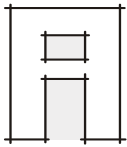
Der gebietstypische Liegenschaftszinssatz des Normobjektes in der Stadt Stolberg liegt demnach bei 1,48 (Spanne nach Einzelauswertung, Kaufpreissammlung 2022, Anzahl 78, -2,9 bis 4,8).

gebietstypischer LZ (Normobjekt)	1,48
individuelle Anpassung Wohnfläche 114 m ²	- 0,05
individuelle Anpassung Restnutzungsdauer 32 a	- 0,24
individuelle Anpassung Nettokaltmiete 6,50 € / m ²	0,18
individuelle Anpassung wg. Vermietungszustand	0,38
individuelle Anpassung Weiterverkauf	0,00
Sonstiges	<u>0,00</u>
objektspezifisch angepasster LZ	1,75

Ansatz Liegenschaftszinssatz ETW Nr. 1	1,8
--	-----

Objektnutzung ETW Nr. 1:

Bei dem Schätzungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (Wohnfläche rd. 114 m² - Miteigentumsanteil 125/209) im EG des Gebäudes Meigenstr. 23. Mieter XXXX und laut Klingelanlage XXXXXXXXXXXX (keine näheren Angaben).



Mietertrag:

Die Warmmiete lag zum Bewertungsstichtag nach Angaben der Anwesenden bei rd. 1.060,- € / M (keine detaillierteren Angaben und Aufschlüsselungen, Mietvertrag wurde nicht vorgelegt).

Nach der aktuellen Mietwerttabelle der Stadt Stolberg (ab 01.06.2021) kann der monatliche Mietwert bei mittlerer Wohnlage für ein Gebäude, Baujahrgruppe 1971 - 1980, zwischen 4,55 € und 6,05 € / m² Wohnfläche angesetzt werden.

Laut Preisspiegel IVD für Wohn- und Gewerbeimmobilien NRW, lagen die durchschnittlichen Netto-Kaltmieten in Wohngebäuden mit mittlerem Wohnwert in Stolberg für Wohnungen zur Miete im Bestand, rd. 70 m² WFL, bei 7,00 € / m², mit einfachem Wohnwert bei 6,00 € / m².

Bei der Ermittlung des Ertragswertes wird unter Berücksichtigung Lage auf dem Immobilienmarkt und objektbezogen (Lage, Größe, Zuschnitt und Ausstattung der Wohneinheit, sowie weiterer Sondereigentumsflächen und Sondernutzungsrechte), von einem Wert von 6,50 € / m² WFL monatlich als marktüblich erzielbar ausgegangen. Für die zugeteilten Stellplätze (SNR) wird kein gesonderter Ansatz ermittelt, da die Stellplätze nicht nutzbar sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: s. Erläuterung Punkt 5)

- bodenbezogen

-

- bauwerksbezogen

Gemeinschaftseigentum (anteilig)

- 17.900,00 €

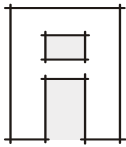
Sondereigentum ETW Nr. 1

- 20.000,00 €

BOG insgesamt

- 37.900,00 €

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. 963 - ETW Nr. 1

Monatlicher Rohertrag

114 m ² x 6,50 €		741,00 €
Jahresrohertrag	741,00 € x 12 = rd.	8.890,00 €

nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten	13,50 € x 114 m ²	1.539,00 €	
Verwaltungskosten	412,- €	412,00 €	
Mietausfallwagnis	8.890,- € x 0,02	178,00 €	
rd. 24 %			- <u>2.130,00 €</u>
Jahresreinertrag			6.760,00 €

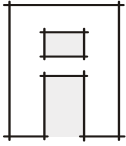
Verzinsungsbetrag des vorläufigen

Bodenwertanteils 37.100,- € x 1,8 %	- <u>670,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	6.090,00 €

Kapitalisierungsfaktor, RND 32 Jahre 1,8 % = 24,19

24,19 x 6.090,-	147.300,00 €
vorläufiger Bodenwertanteil	<u>37.100,00 €</u>
(marktangepasster) vorläufiger Ertragswert	184.400,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>37.900,00 €</u>

Ertragswert rd. 147.000,00 €



15) Immobilienrichtwert / Vergleichswert

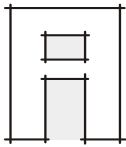
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen hat aus den indexierten Kaufpreisen der Jahre 2008 bis 2022 Immobilienrichtwerte, als lageorientierte Durchschnittswerte, für den Teilmarkt „Wohnungseigentum“ abgeleitet. Immobilienrichtwerte sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogene durchschnittliche Lagewerte für Immobilien in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone. Sie beinhalten den Bodenwertanteil am Grundstück und den Wert der Wohnung. Sie werden sachverständig aus tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagbezogen als Wert in € 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. Abweichungen einzelner individueller Merkmale einer zu bewertenden Immobilie von der Richtwertnorm können sachverständig unter Betrachtung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten bewertet werden. Werte für Garagen, Stellplätze und Sondernutzungsrechte sind separat nach ihrem Zeitwert zu veranschlagen. Die BOG sind anschließend zu berücksichtigen.

Der Immobilienrichtwert des Normobjekts (Eigentumswohnung in Objekten mit mindestens drei Einheiten) innerhalb der Richtwertzone Münsterbusch, in der das Bewertungsobjekt liegt, beträgt zum Stichtag 01.01.2023 2.650,- € / m² WFL (Merkmale Normobjekt: ETW, Baujahr 2005, Wohnfläche 76 - 90 m², unvermietet, mittlerer Gebäudestandard, Weiterverkauf).

Für die zu bewertende Eigentumswohnung ermittelt sich unter Berücksichtigung der veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten*, unter Anpassung an den Gebäudestandard ein angepasster Immobilienrichtwert von rd. 1.870,- € / m² WFL (ohne Berücksichtigung der BOG).

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



Ermittlung des Vergleichswerts unter Berücksichtigung weiterer individueller Merkmale:

angepasster Immobilienrichtwert nach Tabelle	1.870,00 €
individuelle Anpassung Objektlage / Umgebungsbebauung (RMH / Siedlung 1960er Jahre)	- 15 %
individuelle Anpassung Wohnungsausstattung	- 3 %
individuelle Anpassung Anzahl WE (2 ETW)	<u>+ 5 %</u>
Summe Zu- und Abschläge	- 13 %

Vorläufiger (unbelasteter) Vergleichswert ETW Nr. 1

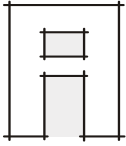
1.870,00 € x 0,87 x 114 m ² =	185.500,00 €
Sondernutzungsrechte* (Stellplätze bleiben unberücksichtigt)	-
BOG (anteilig)	<u>- 37.900,00 €</u>
objektspezifischer Vergleichswert ETW Nr. 1, rd.	148.000,00 €

*Garten-, Speicher- und Kellerflächen unter Berücksichtigung im Mietwertansatz

16) Verkehrswert

§ 194 BauGB - "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

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



ETW Nr. 1

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im EG innerhalb eines Zweifamilienhauses. Der Ertragswert bietet bei Eigentumswohnungen einen guten Anhaltspunkt für die Beurteilung des Verkehrswerts. Das Vergleichswertverfahren basierend auf dem Immobilienrichtwert, wurde hier stützend angewendet.

Verkehrswert

147.000,00 €

Umgerechnet auf den Quadratmeter Wohnfläche ergibt sich, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, ein Wert von rd. 1.620,- € (mit BOG 1.290,- € / m²), was dem Objekt unter den angenommenen Voraussetzungen und im Hinblick auf die derzeitige Marktlage, sowie auf die bereits erläuterten Unwägbarkeiten, 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 im Hinblick auf die fehlenden Objektunterlagen teilweise von Schätzungen ausgegangen werden musste und dass nicht auszuschließen ist, dass einige bereits durchgeführte bauliche Maßnahmen (Anbau, Wintergarten, Dachausbau, Kellerausbau) nicht genehmigungsfähig sind.

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 22.02.2024

Dipl. Ing. Iris Ackermann

